

**Вищий навчальний заклад
«НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ»
Факультет економіки та інформаційних технологій**

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

Рівень вищої освіти – другий (магістерський)
спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»

на тему:

«ЦІНОУТВОРЕННЯ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ»

Здобувача вищої освіти заочної форми
навчання

_____ Гринь Тетяни Василівни
(підпис) (прізвище, ім'я, по батькові)

Науковий керівник

кандидат економічних наук, доцент _____
(вчений ступінь, наукове звання (доцент, професор))

_____ Костюк Валентин Романович
(підпис) (прізвище, ім'я, по батькові)

*Завідувач кафедри фінансів, обліку та
фундаментальних економічних дисциплін*

кандидат економічних наук, доцент _____
(вчений ступінь, наукове звання (доцент, професор))

_____ Сугак Тетяна Михайлівна
(підпис) (прізвище, ім'я, по батькові)

ЗМІСТ

ВСТУП.	3
РОЗДІЛ 1 ФОРМУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ.	9
1.1. Приватизація як початок становлення РН.	10
1.2. Етапи становлення РН.	14
1.3. Нерухомість як економічний актив.	22
1.4. Аналіз первинного і вторинного ринку нерухомості.	26
Висновки до розділу 1	35
РОЗДІЛ 2 ЦІНОУТВОРЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ.	39
2.1. Основні підходи і методи аналізу ціноутворення РН.	40
2.2. Фактори впливу на ціноутворення.	48
2.3. Попит і пропозиція як основа ціноутворення РН	70
2.4. Розвиток ринку і його прогноз	78
Висновки до розділу 2	81
РОЗДІЛ 3 ПРОЕКТНО-РЕКОМЕНДАЦІЙНИЙ.	85
3.1. Технологія індивідуального будівництва і екологія. Загальна характеристика методу.	86
3.2. Особливості ціноутворення методу ТІСЕ.	87
3.3. Переваги та недоліки новаторської технології на ринку нерухомості	93
Висновки до розділу 3	95
ВИСНОВКИ.	97
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.	106
ДОДАТКИ.	116

ВСТУП

Актуальність теми. Процес позитивних зрушень в економіці України має відбуватися на засадах збалансованості та оптимальної взаємодії всіх складових ринку, у тому числі нерухомості, оскільки він здійснює значний вплив на розвиток відносин власності, визначає рівень споживання, нагромадження та інвестування.

Економічний інтерес до нерухомості виник у зв'язку з необхідністю визначення її вартості у процесі приватизації й іпотеки, що стимулювало дослідження всієї системи економічних відносин, що склалися навколо неї. У процесі масової приватизації змінювалась форма власності підприємств, на ринку з'явилася велика кількість майна, у тому числі будівель, споруд і приміщень, що дало поштовх до зародження й розвитку *первинного ринку нерухомості*. Із спадом виробництва, вивільнялась велика кількість незадіяних будівель та споруд, що слугувало поштовхом до розвитку *вторинного ринку нерухомості*. У даний час нерухомість перетворюється на самостійний об'єкт економіко-правового обороту, бо стає товаром, капіталом, власністю. Вона є об'єктом фіскального інтересу держави, частиною інвестиційного портфеля великих корпорацій, заставним зобов'язанням для одержання іпотечного кредиту, фінансовим активом для індивідуальних та інституціональних інвесторів [11].

Дослідження ринку нерухомості пов'язано зі змінами попиту й пропозиції, динаміки ціноутворення в часі, залежності вартості нерухомості від її якісних показників. Формування і розвиток ринку нерухомості має здійснюватися у відповідності із загальним прогресом економічної системи для забезпечення її ефективності, оскільки він концентрує в собі вагому частку національного багатства та забезпечує матеріальні підвалини для реалізації практично всіх видів діяльності, а його стабільне функціонування вважається одним із найбільш складних процесів ринкових перетворень, що відбуваються в державі [11; 8; с.35].

Активне функціонування ринку нерухомості – умова стійкого економічного, соціального та політичного благополуччя в країні, забезпечення сталого розвитку міст і регіонів, запорука свободи, незалежності і гідного існування людей [1].

Головною рисою ринку нерухомості є те, що він, з одного боку, впливає на розвиток внутрішнього ринку в цілому, є його «каталізатором», а з іншого – на вирішення актуальних соціальних питань зайнятості населення, його забезпечення якісним і доступним житлом тощо. Більше того, за станом розвинутої ринку нерухомості, на думку окремих фахівців, оцінюється рівень доходів населення та багато інших важливих соціально-економічних показників як територіального розвитку, так і розвитку держави [9].

Зародження ринку нерухомості сформувало поняття ціни та ціноутворення, зокрема ціна на нерухомість, так само, як і на будь-який інший товар, з'являється тоді, коли є потреба, корисність, рідкість, іншими словами цінність (worth) товару; доречі, прихильником вартісної теорії ціни був К. Маркс із його навчанням про абстрактну працю як об'єктивної субстанції вартості. Сутність цієї концепції полягає в наступному: товар має, вартість і ціну. Вартість товару визначається співвідношенням платоспроможного попиту та пропозиції, що в кінцевому рахунку і визначає рівноважну ціну, а оскільки існує дефіцит житла, і воно потрібно всім – значить нерухомість завжди в ціні [7].

Особливості ціноутворення на ринку нерухомості зумовлюються специфікою технологічного процесу в галузі, економічним і правовим регулюванням цього ринку, а також, залежить від того, який прибуток і які витрати закладені спочатку в той чи інший об'єкт нерухомості.

Враховуючи постійно зростаючий попит на нерухомість, низьку платоспроможність населення, яка є вирішальним фактором, що визначається впливом економічної та політичної ситуації в країні, а також незбалансованістю розвитку окремих сегментів ринку нерухомості, питання *ціноутворення* на сьогодні є досить актуальним і визначається сукупною дією різних факторів. Найбільш важливим з них є такі:

1. Наявність вільних коштів у покупців (фізичних та юридичних осіб).
2. Доступність і ціна кредитів для фізичних осіб на купівлю нерухомості.
3. Наявність або відсутність в інвесторів можливості альтернативного вкладення коштів із більшою дохідністю, ніж на ринку нерухомості.
4. Обсяг пропозиції на первинному та вторинному ринках нерухомості.
5. Потреба будівельних компаній в оборотних коштах (понад ті, що вони можуть узяти в кредит у банків).
6. Доступність кредитних ресурсів для будівельних компаній [2].

Необхідністю теми є виявлення чинників, що впливають з одного боку на структурні зміни платоспроможного попиту на різні види нерухомості, враховуючи при цьому вимоги різних категорій споживачів до комфортності, екологічності, економічності житла, можливості забудовника задля забезпечення економічно обґрунтованого рівня заданих параметрів для кожного типу будівель, які є основою формування стабільного (стійкого) попиту; а з другого – на визначення сукупної пропозиції нерухомості в економіці України, яка залежить від технологічних можливостей будівельних галузей і стану ринку фінансових активів. Це пояснюється тим, що нерухомість є, з одного боку, частиною основних фондів, а з іншого, фінансовим активом підприємців. Свою головну функцію вона виконує у вигляді фізичного, речового блага, але, як і будь-який фінансовий ресурс, бере участь у створенні доходу [3].

Негативними факторами, що привели до скорочення попиту та пропозицій на ринку нерухомості, відзначено: зменшення доходів населення, підприємницької діяльності, нестабільність курсу гривні, складний політико-економічний стан країни, відсутність інвестиційних ресурсів у забудовників, безробіття за період карантину, саме тому, незважаючи на колосальний відкладений попит, покупці будуть звертати свою увагу на об'єкти, в яких дотримано співвідношення ціна/якість [4; 106].

Аналіз останніх публікацій і досліджень. Питання ціноутворення нерухомості відображені в численних наукових публікаціях. Аналізом динаміки

та ціноутворення на ринку нерухомості, в тому числі і українського, присвячено роботи А. Асаула [27], І. Балабанова [28].

Фундаментальні дослідження, спрямовані на розгляд сутності нерухомості й оцінної діяльності, відображено в роботах провідних вітчизняних учених, таких як Лянце Е.В., Мамчин М.М., Воронін В.О. [10], котрі розробили методологію втілення в практику оціночної діяльності результатів багаторівневої аналітики ринку нерухомості, оскільки індикатори ринку нерухомості, як і інші індикатори фондового ринку, відображають стан економіки країни. Недарма глобальні світові кризи починалися з падіння цін на нерухомість практично у всіх країнах світу.

Серед зарубіжних учених питання нерухомості вивчали Дж. Фрідман – представник неоліберальної концепції та Н. Ордуей [6], які визначають ринок нерухомості наступним чином: "Ринок нерухомості – це визначений набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність та пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування". Ринок нерухомості – це також взаємозв'язок суб'єктів ринку на основі принципів, методів та процедур. Основна увага більшості учених націлена на дослідження інвестиційних можливостей ринку нерухомості, фінансових і кредитних засобів та інструментів управління портфелем нерухомості, визначенню її вартості.

Мета і завдання дослідження. Метою кваліфікаційної роботи є обґрунтування закономірностей ціноутворення ринку нерухомості і виявити різну силу впливу на ціновий рівень житлової нерухомості.

Для досягнення мети поставлено наступні **завдання**:

- Дослідити становлення ринку нерухомості.
- Виявити в процесі дослідження вплив факторів на ціноутворення.
- Розробити пропозицію щодо розвитку малоповерхового будівництва зі створенням умов життя, близьких до міських, оскільки після епідемії коронавірусу кам'яні джунглі густонаселених масивів і колись модні смарт-квартири, придатні виключно для ночівлі, почнуть втрачати привабливість для

потенційних покупців житла. Судячи з усього, досвід роботи з дому і цілодобового перебування всієї родини в чотирьох стінах для багатьох змінить уявлення про комфорт [5].

Об'єктом дослідження – ринок нерухомості України.

Предметом дослідження – є стан ринку та динаміка факторів, які впливають на ціноутворення ринку нерухомості України.

Методи дослідження. Методологічну основу роботи становлять загальнонаукові і спеціальні методи наукових досліджень. У роботі використано:

- історичний та логічний методи – для дослідження становлення та розвитку цінової динаміки на ринку нерухомості;
- абстрактно - логічний – для теоретичного узагальнення й формулювання висновків;
- економіко - статистичний – для аналізу факторів впливу на ціноутворення ринку нерухомості;
- експериментальний – для розробки пропозиції щодо розвитку малоповерхової нерухомості в Україні;
- порівняльного аналізу – для узагальнення дослідження новаторським методом.

Елементи наукової новизни. На сьогоднішній день, для забезпечення і зниження вартості будівництва, скорочення термінів, підвищення якості та комфортності впроваджують різні інновації. Однією з новаторських, доступних і дешевих технологій є технологія індивідуального будівництва і екологія (TISE), при якій максимально спрощений процес будівництва та істотно знижується собівартість.

Практичне значення одержаних результатів. Найважливішим фактором ціноутворення є технологія зведення будинку. Будинок, який зводиться по досліджуваній технології, повністю відповідає вимогам комфорту, надійності, підвищує екологічну безпеку і економічну ефективність експлуатації, мінімізуючи при цьому енергоспоживання.

А оскільки, для регіонів з низьким рівнем економічного розвитку потреба в житлі більш значуща, беручи до уваги, що основний обсяг попиту на нерухомість формується саме за рахунок «альтернативних угод», тобто по суті обмінних операцій, тому, враховуючи особливість ціноутворення за новаторською технологією ТІСЕ, представлений варіант самостійного вирішення житлової проблеми на даний час є цілком актуальний.

Гіпотеза дослідження базується на припущенні, що сучасний ринок нерухомості характеризується нестабільністю функціонування між платоспроможністю населення та ціновою політикою забудовників, суперечливістю внутрішніх і зовнішніх взаємозв'язків із структурними елементами ринкової економічної системи, наявністю фундаментальних ситуацій неспроможності механізму його саморегулювання, загостренням житлової проблеми. Розглянути впровадження еко- стандартів та спрямованість на будівництво енергоефективних будівель.

Інформаційною базою дослідження стали звіти Державного комітету статистики України, Національного банку України, Міністерства економіки, також використанні навчальні посібники та підручники, монографії, наукові статті у різних періодичних виданнях та Інтернет ресурси.

Структура кваліфікаційної роботи. Робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаної літератури й додатків. Повний обсяг роботи становить 117 стор., основний зміст роботи викладено на 105 стор., список використаних джерел включає 110 найменувань на 10 стор. Робота містить в основному тексті 10 таблиць та 34 рисунки. Робота має 2 додатки на 2 стор.

РОЗДІЛ 1

ФОРМУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Формування ринку нерухомості пов'язано з початком переходу від централізованої планової до ринкової економіки, що докорінно змінило існуючі поняття щодо власності на засоби виробництва, нерухомість та землю, вартості як суспільно визнаного еквівалента. На зміну державному регулюванню цін прийшли ринкові регулятори ціноутворення, засновані на таких складових як попит і пропозиція. З'явилися нові концепції вартості – ринкова, інвестиційна, ліквідаційна, застава та інші [11].

Становлення ринку відбувалося за інверсійним типом розвитку, що означає невідповідність його формування загальноісторичній логіці руху, змін у послідовності перетворень на ньому. Інверсійність розвитку є наслідком історичної невідповідності впливу та взаємодії економіки й політики, переваги позаекономічних чинників в об'єктивному процесі розвитку. Якщо в історичному русі економічні перетворення диктують зміни в політиці та інших сферах суспільства, то в інверсійному розвитку ці перетворення відбуваються під жорстким впливом політичних інститутів та ідеологічних уявлень. Це викликає різного роду суперечності, неузгодженості, невпорядкованість у проведенні економічних реформ.

Інверсійність розвитку ринку нерухомості знаходить свій прояв у *порушенні закономірностей первісного накопичення капіталу*, тобто приватизація нерухомості спочатку здійснювалася без приватизації землі; у *зміні загальноісторичної логіки руху форм власності*: вихідним процесом стала державна емісія нерухомості на первинному ринку. Інакше кажучи, спочатку держава «випускає» нерухомість з своїх рук на первинний ринок, де ще не склалися закономірності ринкових механізмів, і насамперед – ринкового механізму ціноутворення. Це призвело до того, що на ринку нерухомості держава здійснила її початкову емісію практично безплатно (через житлові чеки і приватизаційні сертифікати); у *зворотній послідовності становлення типів*

ринку: розвиток від чистої державної монополії (й олігополії) до ринку з елементами досконалої конкуренції; *у порушенні механізмів ціноутворення*: вільне ринкове ціноутворення доповнюється державним регулюванням. На етапі становлення ринку нерухомості (первинний ринок) існував нормативно-державний механізм ціноутворення, і тільки значно пізніше (вторинний ринок) починають формуватися вільні ринкові ціни. Це призвело до того, що на одні й ті самі об'єкти нерухомості встановлювалися дві різні ціни; *у непослідовності, неузгодженості, нерівномірності розвитку окремих частин ринку нерухомості*: активно формувався передусім ринок житла, потім ринок – комерційної та виробничої нерухомості, з великим відставанням ринок землі і лише останнім часом почалися ринкові операції з інвестиційною нерухомістю [29; 30].

1.1. Приватизація як початок становлення РН

Основними способами формування ринку нерухомості стали приватизація та роздержавлення об'єктів державної власності. Законодавством визначено, що провідним методом реформування економіки визначено приватизацію державного майна, тобто відчуження майна, що перебуває у державній власності на користь фізичних і юридичних осіб, які можуть бути покупцями згідно з законом, з метою підвищення соціально-економічної ефективності виробництва та залучення коштів на структурну перебудову економіки України.

Приватизація стала фундаментом економічної реформи, основною метою якої є створення необхідного стартового балансу різних форм власності, конкуренції, підприємництва та інших ринкових механізмів.

Власне приватизація в Україні розпочалася з прийняттям Закону «Про приватизацію державного житлового фонду» 19 червня 1992 року [15] і *започаткувала формування великого сектору ринкової економіки – ринку нерухомості.*

На першому етапі (1991 - 1993 рр.) мали місце нелегальні (присвоєння доходів без приватної власності на майно), напівлегальні (відчуження власності

без її приватизації шляхом комерціалізації, кооперації) і легальні форми (оренда з викупом) приватизації. Використовувалися переважно індивідуальні, неконкурентні її способи у складі державних майнових комплексів, присвоєння державного майна здійснювалося через приватизаційні майнові сертифікати. На цій стадії створюються перші нормативно-законодавчі засади приватизації (*Закони України «Про власність» (1991), «Про оренду державного та комунального майна» (1992), «Про приватизацію державного майна» (1992), Житловий кодекс УРСР (1993)*), у яких ще не передбачено спеціальних умов приватизації нерухомості.

Другий етап (1994-1995 рр.) характеризується переходом до широкомасштабної приватизації невеликих об'єктів (у майні яких переважає нерухомість), вводяться в наявний оборот приватизаційні майнові сертифікати, нерухомість стає особливим об'єктом приватизації, оскільки її стали відокремлювати від основних фондів підприємств. Уперше з'являються нормативно-правові документи (*Конституція України (1996), Закон України «Про оренду землі» (1998), Закон України «Про концесії» (1999)*), що регулюють трансакції з нерухомістю, спеціально визначається порядок приватизації невеликих державних підприємств, переважну роль відіграють масові грошово-сертифікатні способи приватизації.

На третьому етапі (1996-1999 рр.) приватизація набула найбільш масового і інтенсивного характеру. У 1996 р. була в основному завершена масова (безоплатна) мала приватизація й розпочалася конкурентна приватизація за кошти і при значному розширенні її індивідуальних технологій. Приватизація розглядалася як джерело надходжень у Державний бюджет, що вимагало більшої уваги до визначення вартості приватизованого майна (з'являється методика оцінки об'єктів приватизації на основі ринкової вартості). Створюються умови для реального формування всіх частин ринку нерухомості (жилої й нежилої, у тому числі комерційної), з'являються трансакційні послуги з оперування нею. Оскільки переважають конкурентні грошові способи приватизації, формується ринкова вартість нерухомості. З 1998 р. в нормативному обороті Фонду

державного майна України активно використовується поняття «нерухомість». Її починають вирізняти з об'єктів групи А, однак не диференціюють за видами і функціональним призначенням. Поняття дохідної та інвестиційної нерухомості ще залишаються за межами нормативно-правового й економічного регламентування (*Закон України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» від 1994 р.*, *Закон України «Про основи містобудування» від 20.05.1999 р.*). Приватизується незавершене будівництво й нерухомі об'єкти соціальної сфери (охорони здоров'я, культури, мистецтва, фізичної культури і спорту, санаторно-курортного призначення, будинків і таборів відпочинку та ін.), фактично завершується масова приватизація державної власності в селі, що забезпечило надходження на ринок нерухомості об'єктів спеціалізованого сільськогосподарського призначення (ферми, теплиці, елеватори тощо).

Ринковий характер приватизації – четвертий етап – (початок 2000 року), знайшов своє відображення в новій методиці оцінки (жовтень 2000 року), де передбачався індивідуалізований і повністю грошовий підхід до приватизації об'єктів (*Земельний кодекс України (2001)*, *Закон України «Про землеустрій» (2003)*, *Господарський кодекс України (2003)*, *Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р.*). Для ринку нерухомості нормативна приватизація перестала відігравати істотну роль. Почався постприватизаційний період розвитку ринку нерухомості, коли суттєвого значення набув поділ власності не за ринкових умов (продаж закладеного чи ліквідаційного майна) [29].

Окрім приватизації, набули масовості й інші врегульовані законодавчо процеси, які відносяться до утворення первинного ринку нерухомості. Це і так звана податкова застава, яка являє собою адміністративно-правовий акт за яким підприємство-боржник при не виконанні ним зобов'язань щодо погашення заборгованості до бюджету втрачає належне йому ліквідне майно не задіяне в основному виробництві продукції та банкрутство і подальша ліквідація підприємства. За цими процедурами, майно, у тому числі і виробнича нерухомість виставляється до продажу шляхом проведення аукціонів чи

біржових торгів [11]. Максимально можлива тривалість приватизації збігалася з занепадом виробництва, зокрема, у важкій промисловості, із підвищенням рівня інфляції, і як наслідок – реформування цін.

Пострадянська приватизація була гірше спланована та керувалася квапливими рішеннями уряду в порівнянні з приватизацією в Китаї та в інших містах та провінціях, яка була започаткована в 1979 році. Особисті заощадження громадян були знищені хвилями гіперінфляції та заміною радянських рублів новими національними валютами, і як результат – зруйнована довіра до фінансової системи загалом [12]. До речі, у звіті Світового банку від 1996 року було відмічено, що приватизація житла повинна була стати гарантією переходу до ринкового механізму фінансування житла через іпотечне кредитування. Проте, в звіті було наголошено на деякі показники, які були необхідні для розвитку фінансування житлової сфери, але так і не були реалізовані, – це і низький рівень інфляції, і реформи у банківській системі, у правовому та чинному законодавстві, що регламентують діяльність у сфері житлової нерухомості. Характерно для приватизації є її тривалість, безконтрольність, недостатній рівень професійного планування, занадта бюрократизованість, що і стало поштовхом до формування специфічного ринку житла, на котрому неоліберальна ідеологія немислимо слугувала збереженню житлових умов та нерівностей доби соціалізму, а не заохочувала до їх реформування та покращення [12]. Наслідки приватизації спершу начебто призвели до скорочення нерівності: передача власності на житло відбувалася більш рівномірно, ніж, наприклад, на інші приватизовані активи – фабрики чи заводи. Однак приватизація також закріпила нерівності: ті, в кого були кращі квартири, виграли від передачі великого багатства, а ті, в кого було посереднє житло або його не було на момент приватизації – програли. Для тих, хто не мав житла на момент приватизації, брак публічного сектору оренди означав потребу покладатися або на оренду у приватних осіб, або на купівлю житла у власність. Приватний сектор оренди був не дуже розвинений, адже значна частина житлового фонду була зайнята людьми, які самі там жили. Оскільки кількість домогосподарств, яким

нічого не дісталось в результаті приватизації житла, продовжувала зростати – особливо серед молоді, мобільного населення і бідних, – брак доступного житла, яке б надавали на формальному ринку оренди, змушував численні групи населення орендувати житло в неформальному секторі з мінімальними гарантіями.

Масова приватизація житла та його подальше перетворення на товар або інвестицію мали серйозні наслідки для української економіки загалом: житло стало найдорожчим активом у бюджетах домогосподарств, а досвід інфляції тільки закріпив уявлення про нерухомість як стабільну малоризиковану інвестицію [13].

1.2. Етапи становлення ринку нерухомості в Україні

На основі історії цінової динаміки виділяють декілька етапів становлення та розвитку ринку нерухомості України [15]. (Рис.1.1.)

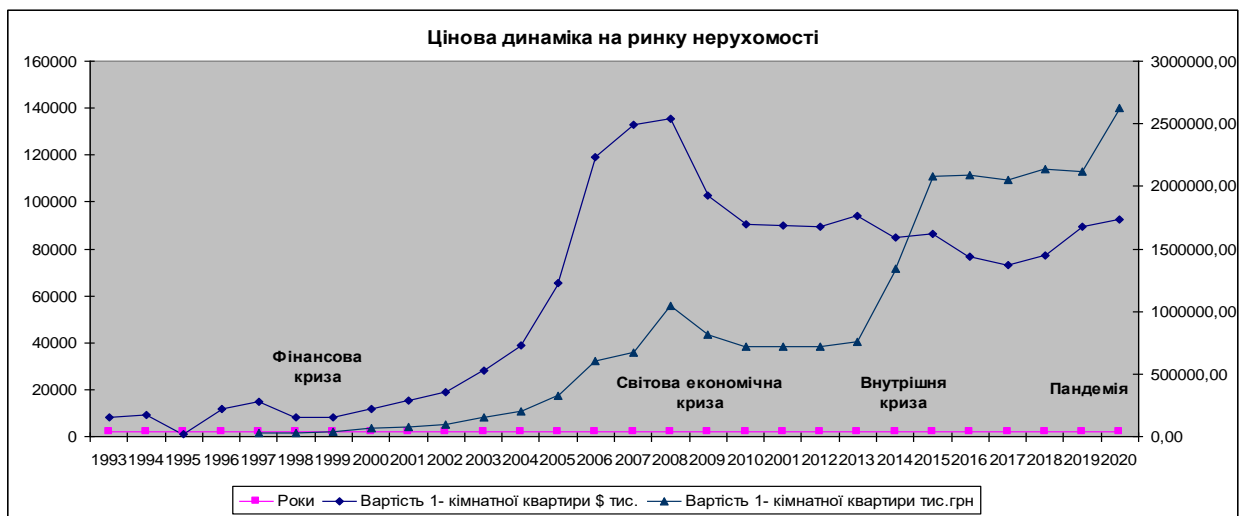


Рис. 1.1. Історія цінової динаміки на ринку нерухомості.

Джерело: Державна служба статистики України [24].

Становлення ринку нерухомості характеризується насамперед переходом до нових економічних процесів, початком формування основної бази ринку нерухомості, відбувається перерозподіл нерухомості в державі між суб'єктами ринку, з'являються власники основних сегментів ринку: житлової нерухомості,

комерційної нерухомості, землі. Водночас створюється нормативно-правова база, це сприяє формуванню ринку, з'являються посередницькі організації, суб'єкти оцінної діяльності, землепорядні організації та інші допоміжні суб'єкти ринку нерухомості. На даному етапі становлення ринку нерухомості також мало місце одномоментне зростання кількості інвестиційних заходів з боку держави в сфері будівництва. Одним з основних факторів, що мали вплив на ринок нерухомості – це розвиток підприємництва та значні міграційні процеси як в середині країни так і за її межі [33; 34].

1993 р. – стрімке зростання цін, сплеск пропозиції на вторинному ринку. Показники кількості угод з купівлі-продажу нерухомості були найбільшими за всю історію існування ринку [34]. Потім відбулося певне падіння цін, яке припинилося починаючи з 1995 р.

1993 - 1995 рр. – оскільки в кінці попереднього періоду було відмічено максимально-можливі темпи збільшення цін на об'єкти нерухомості, то на даному етапі мало місце їх поступове зниження. В той же час показники темпу приросту динаміки цін на нерухомість склали близько 30-50%. Вступив в дію Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» [15], поява якого сприяла узаконенню переважної більшості операцій з нерухомим майном. В даний період продовжився процес становлення ринку нерухомості [33].

1997 – 1998 рр. – відносно цінова стабільність, зокрема в столиці [106]. Потенційні покупці та інвестори вже задовольнили свої потреби, почався вторинний перепродаж нерухомості. Усе це супроводжувалося зниженням кількості операцій на ринку.

Зростання цін на нерухомість призводить до збільшення інвестицій у будівництво, до зростання ринку первинної нерухомості, до появи значної кількості забудовників та посередників. В цей період будівництво в Україні стрімко розвивається. Але є фактори, які цьому вадять: корупційні схеми виділення земельних ділянок під забудови та прийняття готових об'єктів в експлуатацію. Також, у цей період ринок розвивається з великою кількістю шахрайських схем через недосконалі інститути нагляду за реалізацією житла в

новобудовах. Корупційні схеми та посередницькі компанії значно збільшують вартість житла, а шахрайство на цьому ринку відвертає потенційних покупців від придбання житла в новобудовах [31].

1998 – 2000 р. – спостерігається стрімке падіння цін [106]. Особливо сильним падіння цін було протягом другої половини 1998 р. та в 1999 р., що пов'язано з *фінансовою кризою*, що послідувала за азійською кризою та дефолтом в Росії (рис.1.1). Після стрімкого падіння курсу національної валюти по відношенню до долара США (з 1.8 грн/дол. до 5,5 грн/дол.) відбувається пропорційне падіння попиту на житло та, відповідно, цін на нерухомість. За даний період ціни на нерухомість знизилися практично до рівня 1993 року. Кількість угод з купівлі-продажу критично зменшилася. На ринку нерухомості в цей період відбувалась криза: закривалися агенції з нерухомості, яких за період зростання ринку значно побільшало, будівельники та виробники будівельних матеріалів терпіли значні збитки та закривали підприємства [31].

В 2000 р. падіння уповільнилося. Кількість операцій теж зменшувалася (продовжуючи тенденцію попереднього етапу). У 1999 р. порівняно з 1996 р. кількість операцій на ринку Києва, як і по Україні в цілому, знизилася майже на 1/3. Однак, це стрімке падіння цін зумовило поступове збільшення попиту, яке почало спостерігатися в 2000 р.

2001-2004 рр. – спостерігається раптове зростання цін. Більшість спеціалістів вважає, що цей етап почався із сумних подій в Нью-Йорку 11 вересня 2001 р. Потрясіння людей відносно стабільності економіки США та американської валюти, спричинили неабиякий рух капіталу на ринок нерухомості [106].

В 2002-2004 р. вплив цього фактору, звичайно, зменшився, але почали діяти інші: зростання економіки, підвищення платоспроможного попиту, зростання обсягів здійснення банками іпотечного кредитування. І, як наслідок, значне прискорення зростання цін у доларах США на ринку житла, особливо в Києві [14].

2004-2008 роки – найбільш результативні для українського ринку нерухомості. Зарплати росли, разом з доходами населення зростав попит. Пропозиція знову не встигала, тому, незважаючи на зростання будівництва і продажів, ціни росли ще швидше. Цей ріст не був спонтанним і, звичайно, не був ринковим. Він обумовлювався інтенсивним розвитком ринку новобудов і подальшим перетворенням його в спекулятивну піраміду. Ще з середини 1990-х рр. забудовники освоїли продаж житла на стадії котловану. Спочатку це виглядало дико, коли почали з'являтися перші пропозиції житла в новобудовах, людям було не зовсім зрозуміло, як можна вкластися «в повітря». Зате будівельникам було дуже зручно. Довгі роки вони розпродавали все житло на етапі будівництва, тобто, фактично будували будинки за рахунок покупців [106].

Слід зазначити, що у 2002-2007 р. попит на ринку нерухомості визначався такими основними чинниками:

- підвищенням добробуту, а отже і купівельної спроможності населення;
- зростаючими потребами у нерухомості (кількісного та якісного характеру) для власного використання та бізнесу;
- стабільним курсом національної валюти, відносно дол. США (операції на ринку нерухомості традиційно прив'язані до дол. США);
- масовою доступністю кредитів (мінімальні вимоги при їх отриманні, тривалі строки кредитування, низькі відсотки тощо);
- інвестуванням вільних коштів населенням у придбання нерухомості.

Динамічне зростання цін на житлову та комерційну нерухомість визначало її привабливість порівняно з іншими інвестиційними товарами й зумовлювало збільшення питомої ваги інвестиційної мотивації у структурі попиту. Неабияку роль у цьому відіграла інформаційна пропаганда, за якою нав'язувалася думка про невпинний ріст цін, змушуючи населення інвестувати власні та позичені кошти у нерухомість. Від цього вигравали будівельні компанії, продаючи віртуальні об'єкти нерухомості ще до початку будівництва, незалежно від якості виконання робіт, отримуючи надприбутки.

Світова економічна криза 2008 року (рис.1.1) через серію банкрутств великих світових фінансових компаній призвела до падіння фондових індексів провідних кредитних установ. Проблеми фінансового сектору призвели до зменшення доступу до іпотечних кредитів населення. Банки стають занадто вимогливими до клієнтів щодо надання кредиту. З кінця 2008 по середину 2009 року відбувається чергова девальвація гривні з 5 грн./дол. до 8 грн./дол. й ціни на житло в цей період падають вдвічі. Фінансова криза спричинила кризу і на ринку нерухомості і в будівельній галузі. Заморожуються розпочаті будівництва, банкрутують будівельні компанії та підприємства, які виробляють будівельні матеріали. Інвестиції в будівельну галузь стрімко скорочуються [31]. Суттєво знизилась ліквідність глобального ринку капіталу та поширився вплив фінансової кризи на реальний сектор світового господарства. На сировинних ринках розпочався обвал цін й спад провідних економічних систем. Іпотечна криза в США, криза ліквідності країн, що розвиваються, падіння цін на нафту привела до економічного краху по всьому світу і негативно позначилася на ринку нерухомості України [16; 106].

2009 р. – спостерігається стрімке зниження цін на нерухомість. Весь 2009-й рік ринок квартир і приміщень для офісів по всій країні і в столиці стрімко летить донизу, в результаті чого в середині року був досягнутий рекордний мінімум кількості угод купівлі-продажу (близько 150 операцій). Вже в другій половині найбільш «хворобливого» 2009 року експерти поспішили запевнити, що «цінове дно» досягнуте, і слід чекати розвороту. Проте, очікуваного зростання не відбулося ні в 2009, ні в 2010 році. Як не дивно, 2011 рік також не відрізнявся істотними змінами цін в бік подорожчання житла. Так в Києві в 2011 році було продано майже 18 тис квартир - на 30% більше, ніж у 2010 році. А це свідчити про хоча і невелике, проте пожвавлення попиту і поліпшення платоспроможності населення [17].

2010 - 2011 рр. – нерухомість продається в разі крайньої необхідності – якщо потрібно розрахуватися з банком за кредитом або в результаті зміни місця

проживання. В цей час країна пристосовується до нових умов ведення бізнесу в зв'язку з прийняттям Податкового кодексу.

2012 – 2013 рр. – збільшення обсягу прийнятих об'єктів в експлуатацію, зростання рівня купівельної активності. Що характерно для даного періоду це – врахування потреб покупців, і, як результат, - зменшення загальної площі помешкання: площа однокімнатних зменшилася до 35-56 м² замість 60 м², натомість, площа двокімнатних стала 68-82 м², а не 90 м², як було спочатку. У такий спосіб, за рахунок зменшення житлової площі помешкання, вдалося зрівноважити вартість житла на первинному ринку з аналогічною вартістю житла на вторинному ринку [106].

1 січня 2013 р. вступає в дію Закон України *«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно»*, в результаті, реєстрацію прав на нерухомість отримують повноваження проводити органи Державної реєстраційної служби України (Укрдержреєстр) та нотаріуси, замість Бюро технічної інвентаризації. Згідно новому порядку реєстрації нерухомості, було скорочено пакет документів для реєстрації новобудов, спрощено систему реєстрації оренди, іпотеки тощо, але його впровадження дещо сповільнило укладання договорів купівлі-продажу житла на початку 2013 року [106].

2013 р. – інертність на ринку нерухомості, що пов'язана з новими змінами в законодавстві, які значимо вплинули на ринок житла, а саме: ліміт на готівкові операції сумою 150 тис. грн, що були впроваджені Національним банком України з 1 вересня 2013 р. Такі обмеження стали наслідком скорочення частки угод на вторинному ринку нерухомості [106].

Грудень 2014 р. – початок *внутрішньої економічної кризи* (рис.1.1). Спостерігається погіршення ситуації на ринку житла: девальвація національної валюти до 15,77 грн за долар, що зумовлює зниження вартості однокімнатної квартири в столиці до 85 тис. доларів та зростання вартості квартири в національній валюті до 1 млн 340,4 тис. (+78,1%); підвищення вартості

кредитування, політична нестабільність (анексія Криму, війна на сході України), економічна криза, і, як наслідок – зниження ВВП [106].

3 березня 2014 р. – врегулювання курсу національної валюти до дол. США та євро [106]. Нерухомість стала «привабливим активом». Час від часу продажі були рекордними: населення мало за перевагу не обмінювати вклади, а купувати квартири. Ситуація на ринку була на користь забудовникам, які мали зиск, скориставшись девальвацією національної валюти для нарощування обігу та прибутковості бізнесу.

2014 - 2017 рр. – аналізуючи становлення ринку нерухомості в даному часовому періоді, в першу чергу слід відмітити суттєву девальвацію гривні по відношенню до Євро та Долару США, що відбулася на початку 2014 року. Спричинена вона була у зв'язку з переходом на ринкові умови формування ціни на національну валюту, так званий «плаваючий курс». Даний фактор значно ускладнив умови для залучення додаткових інвестиційних коштів на ринок нерухомого майна. Хоча, навіть за таких умов на ринку спостерігається поживлення, а також здійснюється поступове відновлення банками різних кредитних програм, що сприяє ринку нерухомості в державі.

2018 р. – ризики на ринку нерухомості, що обумовлені великим зростанням незаконних забудов. З метою боротьби з недоброякісним забудовами 1 вересня 2018 р. набули чинності нові державні будівельні норми (ДБН Б. 2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»), які посилювали вимоги до житлових будинків [18].

У **2019 році** помічено подорожчання будівництва на 20-35% через зростання цін на будівельні матеріали і на надбавку до зарплат робітників. Це спричинило за собою підвищення цін на нерухомість в 2019 році на 10-15% [19].

2020 рік – на ринок нерухомості вплинула пандемія COVID-19 (рис.1.1). Первинний та вторинний ринки нерухомості сповільнили масштабне розгортання сезону будівельних робіт, а потенційні покупці поставили інвестиції «на паузу». За оцінками експертів, за три місяці карантину київські забудовники недоотримали виручку в розмірі понад 4 млрд грн. Навесні забудовники не

з змогли реалізувати сумарно понад 4 тис квартир. З літа на первинному ринку житла покупці стали суттєво активнішими. У червні кількість звернень до відділів продажів будівельних компаній фактично зрівнялася з показниками передкарантинного лютого.

Осіною динаміку продажів менеджери провідних забудовників оцінювали позитивно: попит був на нерухомість різних профілів і цінових категорій. Експерти пояснюють зростання продажів зниженням курсу гривні і підвищенням привабливості нерухомості завдяки зниженню цін в доларовому еквіваленті, крім того, покупець став більш виважено підходити до вибору забудовника й об'єкта інвестування. Найважливіше – досвід забудовника, здатність будувати за власні кошти, що суттєво знижує ризики для покупця [32]. Адаптивний карантин і деяка невизначеність, пов'язана з поширенням COVID-19, не розполохала інвесторів у житло. Попит на нерухомість на початкових стадіях будівництва зріс на 15%. Динаміка зміни ціни на ринку нерухомості дають підставу характеризувати його як специфічний сектор національної економіки, що характеризується циклічним характером, високим ступенем регулюючого державного впливу, незбалансованістю попиту та пропозиції, зростанням вартості об'єкта нерухомості, в порівнянні з низьким рівнем доходів населення, низькою ліквідністю, високим рівнем трансакційних затрат, обмеженою кількістю продавців та покупців і недостатнім рівнем інформативності.

1.3. Нерухомість як економічний актив

Ринок нерухомості в умовах сучасної економіки характеризується:

- ✓ Сферою вкладення капіталу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають при операціях з нерухомістю.
- ✓ Сферою, де об'єкти нерухомості виступають як товари особливого роду.
- ✓ Сферою послуг, що створює умови для життєдіяльності та життєзабезпечення людини у всій багатогранності їх властивостей і проявів.

Таким чином, ринок нерухомості – інтегрована категорія, якій притаманні риси ринків товарів, інвестицій і послуг. Згідно економіко-філософської точки зору, ринок нерухомості – це інфраструктурна категорія, пов'язана зі створенням умов, необхідних для здійснення виробничої, комерційної, соціальної, екологічної та іншої діяльності [79].

Найбільш поширеною є точка зору щодо ринку нерухомості як різновиду інвестиційного ринку. У зв'язку з цим прийнято виділяти певні ознаки, що підтверджують наявність структурної залежності ринку нерухомості з інвестиційним ринком:

- ✓ наявність інвесторів-продавців та інвесторів-покупців;
- ✓ використання інструментів погодження інтересів продавців та покупців;
- ✓ наявність економічних відносин між продавцями та покупцями;
- ✓ економічне співвідношення між вартістю та споживчою вартістю товарів;
- ✓ наявність потенційних споживачів, зацікавлених у певному товарі;
- ✓ отримання доходу від об'єкта інвестування;
- ✓ необхідність управління для отримання доходу [39; с.71-72].

Інша точка зору щодо ринку нерухомості пов'язується з тим, що нерухомість приваблива як товар, необхідний для виробництва чи особистого споживання, тобто *нерухомість* – товар особливого роду. Товаром на ринку нерухомості є *земельна ділянка* з належними їй природними ресурсами (ґрунтом, водними, мінеральними та рослинними ресурсами), а також будинки, споруди, розміщені на них. Земельна ділянка в передмісті обласних центрів чи міст-мільйонників – це *актив* з переважно позитивним трендом зростання вартості. Таке розташування збільшує капіталізацію вашого майбутнього об'єкту, в незалежності від того чи це приватний будинок, чи, до прикладу, складські приміщення. Його вдале розташування поблизу залізничного вузлу чи автомагістралі робить інвестицію в таку землю дуже привабливою.

Якщо ділянка знаходиться в межах міста, особливо центральної частини, тоді це своєрідний «бонус-плюс». Адже інтенсивна урбанізація країни, яка спостерігається останні 30 років, супроводжується перманентним ростом населення міст. Це, в свою чергу, сприяє розширенню кількості житлових, торговельних та бізнес площ [22]. Слід відмітити, що нерухомість більшою мірою ніж інші активи потребує ефективного управління задля отримання прибутку. Звідси випливає, що для більшості інвесторів нерухомість як об'єкт інвестування - це досить складний актив, а інвестори, які достатньо компетентні у сфері управління нерухомістю, нерухомість може бути об'єктом інвестування, що дозволить отримати більший прибуток порівняно з іншими об'єктами вкладення капіталу.

Таким чином, з одного боку, нерухомість може розглядатися як частина загального інвестиційного портфелю, що дозволяє знизити загальний ризик інвестування, з іншого – як самостійний актив. За таких умов купівля об'єктів нерухомості – це не просто купівля-продаж товару, а рух капіталу, тобто вартості, що приносить прибуток.

Існуюче нестійке економічне сьогоднішнє, не дає впевненості в завтрашньому дні, особливо зводячи «нанівець» заощадження, знеціненням грошової маси і «з'їдаючи» більшу частину особистих вкладів, тому багато підприємців та бізнесменів віддають перевагу нерухомості – як гарантії до збереження власних коштів та впевненості в майбутніх прибутках.

Інвестування в нерухомість залишаються одним з найбільш вигідних способів заробітку та диверсифікації інвестиційного портфелю, а тому і одним з найпопулярніших [35].

Вибравши за *актив* нерухомість, можна:

- зберегти гроші від інфляції; продати нерухомість за вищою ціною;
- економити на орендних виплатах. Замість того, щоб знімати квартиру, можна оформити іпотеку і стати власником;
- придбати приміщення і відкрити в даному приміщенні власний магазин, ресторан і т.д;

- здавати нерухомість в оренду, з подальшим її продажем орендарю;
- придбати нерухомість для відкриття в ній магазину, з подальшим продажем всього особистого бізнесу разом з нерухомістю та магазином.

Нерухомість – це актив, коефіцієнт якого завжди буде позитивним. Перш за все, звичайно, мова йде про житлову нерухомість, оскільки на відміну від комерційної вхідний бар'єр (бюджет покупки) тут значно вище – сотні тисяч (десятки тисяч у.е.) [111].

Один з недоліків – тривалий термін окупності.

Для порівняння наведені дані у таблиці 1, із чого слідує, що грошові вклади в бізнес часто приносять прибуток уже протягом перших 1-3 років, а при купівлі нерухомості доведеться чекати 7-10 років [36].

Таблиця 1.1

Термін окупності нерухомості

Нерухомість	Вартість	Оренда	Термін окупності
Житлова у «первинці» (придбана на момент забудови для особистого використання)	700-1300\$ за квадратний метр (<i>на старті продажу</i>) 1175-2005\$ (<i>при здачі ЖК в експлуатацію</i>)	Прибуток – 10- 50% у разі перепродажі	1-5 років
1-кімнатна квартира	від 25-30 000\$	150-200\$	12 років
Квартира в новобудові	120 000\$	1300\$	до 10 років
Комерційна нерухомість	500-1500\$ за квадратний метр	8000-10000\$	від 7 років

Джерело: *Інвестопедія. Інвестиції в нерухомість: з чого почати?* [36].

Вкладення капіталу в нерухомість дає більш високу віддачу, чим надання кредиту під заставу нерухомості та отримання вихідних відсотків від позичальника; сама нерухомість є самим надійним способом страхування від спаду купівельної спроможності валюти і зростання цін. Проте, нерухомість не має високу ліквідність в короткий період часу; володіння нерухомістю змушує інвестора вживати заходів для її управління; іноді існує велика ступінь ризику, що нерухомість не принесе такого доходу, на який розраховує інвестор, а навіть навпаки [111]. Тому, щоб оцінити можливості капіталовкладень у нерухомість

використовують *формулу Роберта Шиллера*¹. Маючи намір придбати нерухомість, спочатку, слід розрахувати середній показник співвідношення ціни житла або іншого об'єкта до суми річної оренди. Для цього потрібно проаналізувати цінові пропозиції на ринку і розділити вартість нерухомості на заплановану суму доходу за рік. Приблизний розрахунок:

Вартість житла – \$30 тис. Очікуваний дохід від оренди – \$200 на місяць, або \$2400 за 12 місяців. У даному випадку співвідношення вартості до доходу = 12,5 (30000:2400). За формулою Шиллера (Shiller P/E – ціна/прибуток), усе, що входить у межі 10-15, вважається адекватною оцінкою нерухомості.

При співвідношенні менше ніж 10, можна вважати, що нерухомість недооцінена, – тому такий варіант розглядається як найбільш вдалий для інвестицій. Якщо ж розрахунковий показник >15, об'єкт, навпаки, переоцінений і купувати його все ж таки не вигідно. Це досить грубий розрахунок, який не враховує інфляцію, попит і конкуренцію на ринку. Однак формула цілком придатна для базисної оцінки [36].

Коли будуть повністю зняті карантинні обмеження, і всесвітнє суспільство зможе увійти в звичне русло життя - невідомо. Багато експертів (як українські, так і зарубіжні) не можуть прийти до спільної думки з цього приводу. Які прогнози на майбутнє, поки не зовсім зрозуміло. Також експерти всіх країн не можуть зійтися на єдиній думці. Ясно одне – всі сфери економіки будуть змінюватися: збільшується безробіття, падає рівень ВВП, багато людей не зможуть більше виплачувати іпотеки. Люди намагаються хоч якось зберегти свої заощадження, а, як відомо, нерухомість – «хороший ґрунт» для інвестицій [37].

1.4. Аналіз первинного і вторинного РН

За способом здійснення операцій ринок нерухомості поділяють на первинний і вторинний.

¹ Роберт Шиллер (Robert J. Shiller) – Нобелівський лауреат, створив разом з професором Карлом Кейсом в 2006 році сімейство індексів S & P / Case-Shiller Home Price, які відстежують динаміку цін на житлову нерухомість в США [38].

Під *первинним* ринком нерухомості прийнято розуміти сукупність угод, які здійснюються з новоствореними (щойно збудованими), а також приватизованими об'єктами. Він забезпечує передачу об'єктів в обіг прав власності на ринку нерухомості. На первинному ринку нерухомість як товар вперше надходить на ринок [23]. Це – введені в експлуатацію квартири, приватні будинки та комерційні приміщення [79]. Завдяки експлуатації новостворених об'єктів житлової нерухомості підвищується забезпечення споживацького попиту, з'являються вакантні робочі місця, збільшується рух податкових потоків у відповідні бюджети та відбувається приріст ВВП.

Первинний ринок житла є індикатором розвитку національної економіки, оскільки розгортання житлового будівництва має мультиплікаційний ефект, адже розвиток сфери житлового будівництва стимулює розвиток суміжних галузей, таких, наприклад, як промисловість будівельних матеріалів, галузь побутової техніки та електроніки, деревообробний комплекс. Він включає: об'єкти – новозбудоване житло, яке відображає обсяги житлового будівництва; суб'єкти різноманітних форм власності: будівельні компанії, підрядні організації, замовники, інвестори, фінансово-кредитні установи, фінансові посередники, органи місцевого самоврядування, органи державного управління тощо.

Під *вторинним* ринком нерухомості розуміють сукупність операцій, що здійснюються з об'єктами, які тривалий час перебувають в експлуатації на ринку нерухомості та пов'язані з перепродажем або з іншими формами переходу об'єктів нерухомості від одного власника до іншого. Такий ринок являє собою механізм перерозподілу між громадянами житлового фонду, що функціонує без його нарощування [26; 79].

Вторинний ринок характеризується закритістю інформації, адже реальна сума договору купівлі-продажу далека від статистичних даних, перш за все через податки [25]. Він є більш інертним через те, що рішення на ньому приймається безліччю осіб, а мотивація продажу більш розмита, ніж на первинному ринку

нерухомості, де продаж – це необхідна фаза, що забезпечує повернення вкладених коштів.

Первинний і вторинний ринки (рис. 1.2), виступаючи двома частинами єдиного ринку нерухомості, взаємно впливають один на одного. Наприклад, ціни на вторинному ринку – це особливий орієнтир, який показує, наскільки рентабельним є нове будівництво при існуючому рівні витрат. По різному реагують первинний та вторинний ринок нерухомості на зміну економічної ситуації в цілому як на національному, так і на регіональному рівнях.

Наприклад, при зниженні попиту, вторинний ринок нерухомості може досить гнучко реагувати на це зменшенням пропозиції та падінням цін, нижня межа яких визначається трьома факторами: ціною придбання об'єкта, фінансовим становищем продавця й відповідністю рівня його доходів рівневі поточних витрат на утримання нерухомості. Діапазон зниження цін або пропозиції може бути досить широким.

На первинному ринку нерухомості ситуація інша. Нижня межа ціни визначається рівнем витрат на будівництво. Разом із тим тут складніше як зменшити так і збільшити пропозицію. У будівельному процесі задіяний ряд організацій, кожна з яких зацікавлена у використанні своїх потужностей і ресурсів, і припинити будівельний процес миттєво неможливо. Настільки ж неможливо й швидко збільшити пропозицію – процес створення об'єктів нерухомості триває місяці або навіть роки. Пропозиція на первинному ринку є абсолютно нееластичною в короткостроковому періоді.

Ринок нерухомості залежить від стану економіки в цілому і в той же час він є індикатором цього стану. Якщо ситуація на ринку нерухомості погіршується, слід чекати і погіршення становища економіки, якщо ситуація на ринку нерухомості поліпшується, то це веде до підйому в реальній економіці (табл. 1.2).

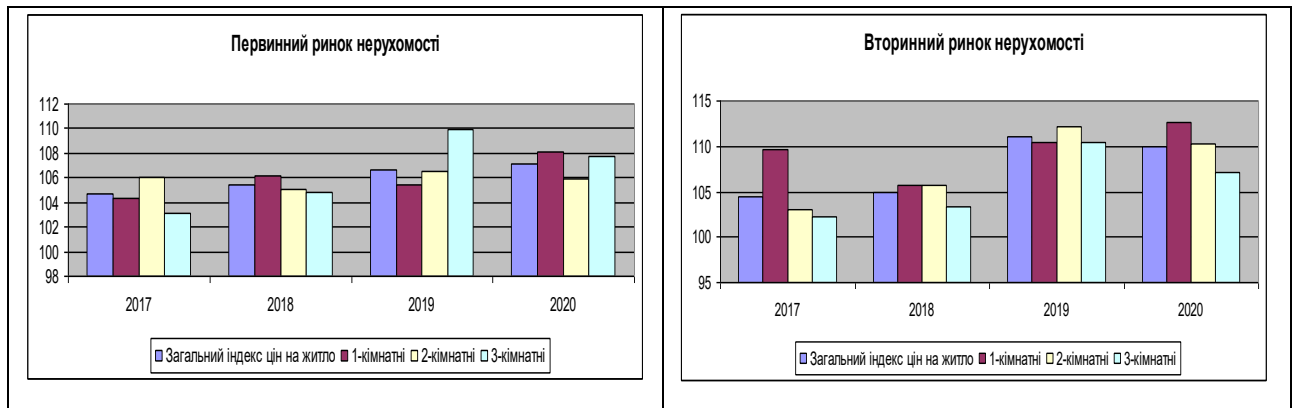


Рис.1.2. Первинний і вторинний РН.

Джерело: Державна служба статистики [24].

Таблиця 1.2

Первинний і вторинний ринок нерухомості

Роки	Первинний ринок	Вторинний ринок	Причини змін на РН
2017	Впевнений ріст житла «комфорт-класу» на 4,7%. Загалом за рік ціни на 1-к квартири збільшилися на 4.3%, 2-к – на 6%, 3-к – на – 3,1%.	На вторинному ринку ціни на 1-кімнатні виросли на 9,7%, на 2-кімнатні – на 3%, на 3-кімнатні – 2,2%.	У 2017 році обсяг уведеного в експлуатацію житла в багатоквартирних будинках в Україні виріс на 13% 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).
2018	Залежно від класифікації нерухомості ціни зросли на 5-10%. Найбільше зростання цін спостерігається в класі «економ». Зростання цін пов'язане з декількома факторами, серед яких сповзання курсу гривні, а відповідно, збільшення вартості матеріалів, збільшення вартості робочої сили і конкуренція з європейськими роботодавцями в тому числі і по заробітній платі.	23% користувачів шукали житло на вторинному ринку.	Однією з найважливіших тенденцій 2018 є року планомірне підвищення загальної якості нового житла – формування комфортного простору для життя: використання сучасних технологій, продуманий благоустрій та інфраструктура, гарна архітектура, енергоефективність, безпека, обслуговування. Головна причина такої позитивної динаміки - висока конкуренція на ринку нерухомості, яка змушує будівельників в боротьбі за увагу клієнта постійно вдосконалювати підходи до створення житлового та громадського простору.
2019	1-кімнатні збільшилися в ціні на – 4,3%;	З грудня 2019 року по березень 2020 року	Президентські та парламентські вибори, а також

	2-кімнатні – 4,8%, 3-кімнатні – 9,6%.	середня ціна на нерухомість на вторинному ринку виросла на 20%. 1-кімнатні – 7,7%, 2-кімнатні – 11,9%, 3-кімнатні – 10,8%. «Вторинний ринок» подорожчав через банкрутство «Укрбуду», привабливість придбання старого житла для здавання в оренду і зниження пропозиції квартир.	ревальвація національної валюти з 29 грн за дол. до 24 грн за дол стали визначальними факторами для ринку нерухомості у 2019 році. Основними трендами ринку були зростання цін у валютному вираженні, падіння попиту і накопичення квартир.
2020	Ціни на первинному ринку житла в третьому кварталі 2020 року зросли на 7,7% в порівнянні з аналогічним періодом 2019 року. 1-кімнатні квартири подорожчали на 9,3%, 2-кімнатні – на 5,9%, 3-кімнатні – на 8,1%.	В період з березня по травень 2020 року спостерігалось падіння середньої вартості квартир в Києві на 5,8%: з 40 262 грн./кв. м до 37 932 грн./кв. м. Зате пізніше «вторинка» відігралася – ціни виросли на 3,2%.	Біля 30% можливих покупців за час карантину віддали перевагу вторинному ринку нерухомості. «Люди вважають за краще брати квартири в побудованих будинках, не піддаючи себе ризику. До того ж вибір хорошого житла на вторинному ринку величезний», – пояснюють аналітики. Банкрутство компанії «Укрбуд» та скандал, пов'язаний із банком «Аркада», вплинули на вподобання покупців щодо вторинного ринку. Додалася до всього незрозумілість, щодо ситуації, яка склалася на первинному ринку із введенням будинків у експлуатацію.

Джерело: розробка автора

Основні зміни, які відбулися на ринку нерухомості в 2017-2019 рр. слід відмітити слідуючі:

- стабільність темпів будівництва;
- великий вибір пропозицій;
- зростання попиту в промислових зонах та на околицях;
- попит на 1- та 2 - кімнатні квартири;
- пропозиція щодо квартир як з класичним плануванням, так і житла

Євроформату;

- здорова конкуренція і змагання за платоспроможного клієнта;
- зростання фінансування комерційної нерухомості [40].

Безумовно, на ринок нерухомості України в 2020 році великий вплив мала:

- Коронакриза. Починаючи з березня, спостерігалася зупинка продажів майже в усіх будівельних компаніях. Проте, у квітні місяці, ті забудовники, які прийняли виважене рішення не зупиняти будівництво, показали високу динаміку продаж, оскільки зуміли зацікавити покупців. Припинення будівництва характерно для тих фірм, які працювали виключно за рахунок пайових внесків, але великих будівельних компаній зі своїм капіталом значно більше. Більшість девелоперів на початку пандемії завбачно влаштували акційні знижки на рівні 7-15% в гривні, що навіть при девальвації в 3-5% були заманливим рішенням.

- Зміна курсу національної валюти.
- Негативно позначилася на ринку нерухомості ситуація з одним з найбільших забудовників України корпорацією – «Укрбуд», якою було призупинено будівництво 26 об'єктів (ЖК в різних районах Києва) – через недостатність фінансування, в результаті чого постраждали 13 тис. інвесторів [40].

У цілому ж первинний і вторинний ринки нерухомості тісно пов'язані. Якщо на первинному ринку спостерігається криза, її наслідки не можуть не торкнутися вторинного ринку (ситуація з пандемією 2020), є ризик «заморожування» об'єктів, що будуються і зриву термінів їх здачі, тому покупці підбирають необхідні їм об'єкти на вторинному ринку. Частка операцій на вторинному ринку в загальному обсязі операцій зростає, зростання попиту викликає зростання цін. У свою чергу, забудовники починають «перетягувати» до себе клієнтів пропозиціями про зниження цін і знижками. Відтік покупців з вторинного ринку змусить продавців знижувати ціни. Якщо ці цінові коливання не супроводжуються якими кризовими явищами в інших галузях економіки, рівновага попиту і пропозиції на первинному і вторинному ринках нерухомості відновлюється [44].

До числа показників змін стану ринку нерухомості відносяться зміни в кількості операцій на ринку і в термінах експозиції об'єктів (*індекси будівельної продукції*) (рис.1.3). Збільшення термінів експозиції, скорочення числа операцій є першими симптомами спаду [11]. Дані Держслужби статистики свідчать про те, що обсяги житлового будівництва в січні – травні 2020 року порівняно з аналогічним періодом 2019 року скоротилися на 8,3%. Падіння обсягів будівельної продукції, показує, наприклад, зниження числа заявок на купівлю або продаж нерухомості (зниження числа здійснених операцій) [24].

Більшість девелоперів, зокрема в столиці, через брак фінансування призупинили роботи на будмайданчиках. За оцінками експертів, йдеться про 25–30% об'єктів. Крім того, обсяги виданих документів, під час реформування Державної будівельно-архітектурної інспекції (ДАБІ) [101] суттєво знизилися. Більшість забудовників не можуть здати будинки в експлуатацію й отримати дозволу на початок будівельних робіт [41].

Державна архітектурно-будівельна інспекція заморозила видання дозвільної документації на будівництво та введення будинків в експлуатацію. Будівельники висловлюють скарги, що у відомстві неможливо не тільки телефоном проконсультуватися, а й отримати відповідь на офіційні запити. Тому більшість нових майданчиків перенесли терміни на 2021 рік [42].

В 2019 році будівельних робіт в грошовому вираженні виконано на 32,4% більше, ніж за аналогічний період 2018 року. За шість місяців 2020 року український ринок будівництва знизився на 5,5%, а ринок будматеріалів — на 1,3% у порівнянні з аналогічним періодом 2019 року.

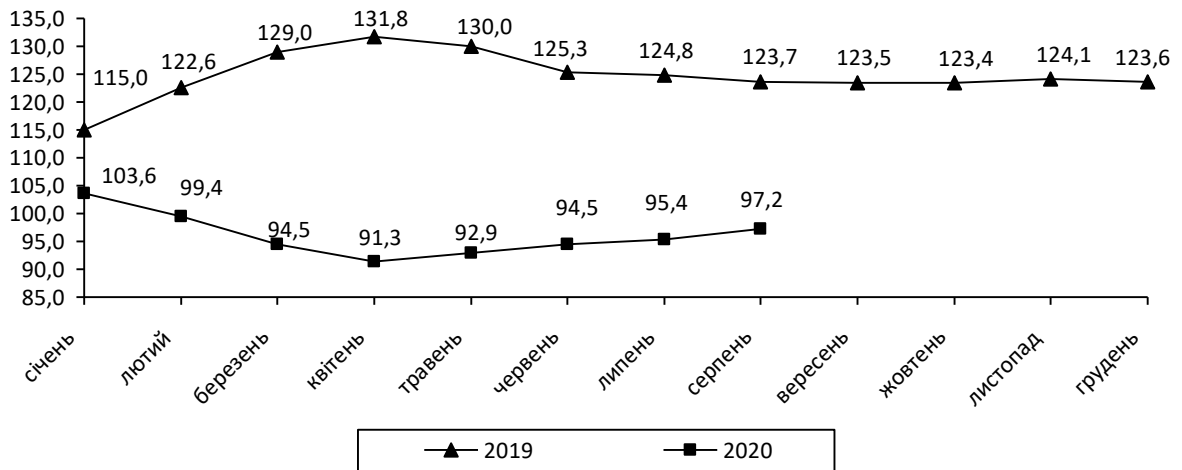


Рис.1.3. Обсяг виробленої продукції.

Джерело: Державна служба статистики [24].

Обсяг виконаних будівельних робіт за січень-червень 2020 року склав 64,59 млрд. грн. або мінус 5,5% до відповідного періоду 2019 року.

Зокрема, обсяг виконаних будівельних робіт у житловому будівництві скоротився на 19,4%, у комерційному будівництві – на 1,4%, інфраструктурному будівництві – на 1,7%.

При цьому, обсяг виконаних будівельних робіт за 2019 рік склав 177,01 млрд. грн або +20,0% до 2018 року, за рахунок: +3% у житловому будівництві; +27,4% у комерційному будівництві; +23,3% у інфраструктурному будівництві. Обсяг реалізації будівельних матеріалів за січень-червень 2020 року склав мінус 1,3% до аналогічного періоду минулого року. Аналіз ринку будівельних матеріалів по 22 основним сегментам показав діапазон динаміки від -18% до +61%. При цьому, 59% сегментів показали позитивну динаміку (на початку 2020 року частка зростаючих сегментів становила 77%). Для порівняння, за січень-червень 2019 року обсяг реалізації склав +1,7% до аналогічного періоду 2018 року [43].

Частка первинного чи вторинного ринків нерухомості в структурі ринку залежить від того, наскільки активно в цьому регіоні ведеться інвестиційно-будівельна політика.

Висока частка первинного ринку характерна для економічно активних регіонів (рис.1.4), привабливих для інвестицій. Зростання виробництва,

сприятливі умови для розвитку бізнесу тягнуть за собою зростання зайнятості та необхідність будівництва та реконструкції житлових і громадських будівель, комерційної нерухомості, об'єктів соціальної інфраструктури і т.д. Відповідно низька частка первинного ринку дозволяє замислитися про ефективність інвестиційної політики влади.

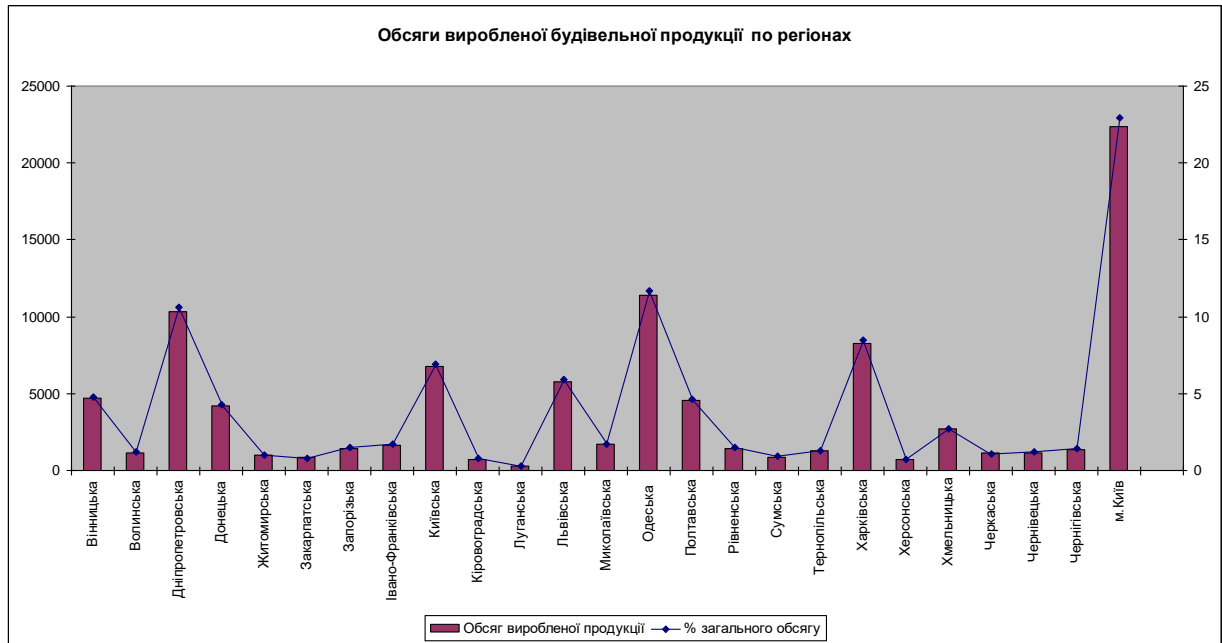


Рис. 1.4. Обсяг виробленої продукції по регіонах.

Джерело: Державна служба статистики [24].

Співвідношення цін на первинному і вторинному ринках нерухомості також багато в чому залежить від частки того чи іншого ринку в структурі всього ринку нерухомості даного регіону.

На рівень цін первинного і вторинного ринку впливають змінні:

- ✓ фактор умови ведення бізнесу в місті, регіоні;
- ✓ фактор рівня життя;
- ✓ політика міської влади в сфері нерухомості та нового будівництва;
- ✓ рівень платоспроможного попиту населення регіону;
- ✓ собівартості будівництва;
- ✓ доступність кредитів і житлових субсидій;
- ✓ макроекономічні чинники (курс долара, депозити і т.д.).

Безумовно, лідером серед регіонів є місто Київ та Київська область. Певну конкуренцію складає Дніпропетровська, Одеська та Харківська області.

Довготривалий регрес в економіці багатьох міст та сіл по всій Україні, не є стимулом до спорудження нових житлових площ і розвитку ринку житлової нерухомості. Такий стан обумовлений високим рівнем безробіття, демографічною ситуацією та плинністю найманих робітників [45].

Іншими словами, якщо б у місті із 100 тисяч жителів була б гідна робота та оплата, достатній рівень доходів, то людям не було б наміру їхати до столиці або закордон в пошуках кращого заробітку [40].

Заснування нових підприємств потребує вкладень, які на тлі низького платоспроможного попиту в країні та високої глобальної конкуренції, можуть себе не виправдати. Долають «бар'єри» у цій боротьбі ті населені пункти, які вже мають потужніші економічні та інституційні ресурси або ті, яким вдалося залучити відкриття заводу чи інвестицію у вигляді культурних ініціатив, але це радше винятки. Неабияким потенціалом стають перекази трудових мігрантів [45].

Як приклад, країни ЄС активно впроваджують програми підтримки регіонів. Незважаючи на те, що такі новітні практики мають низку недоліків, їх метою є рівність між різними регіонами та населеними пунктами.

Щодо України, то впровадження інноваційних змін щодо реальної економіки у слабших регіонах та невеликих населених пунктах, дасть шанс залучити у регіони кадри, а значить, сприяти рівномірному регіональному розвитку країни, перерозподілі економічної активності та соціальних благ. Першорядною для цього є модернізація, структурна економічна реорганізація, реінтеграція та розвиток підприємств, що надавали б робочі місця [45].

Висновки до розділу 1

Вагомий внесок ринку нерухомості в економіку країни проявляється часткою будівельної галузі у валовому національному продукті.

В Україні за 25 років незалежності України частка будівельної галузі в економіці (ВВП) знизилась майже втричі (рис.1.5), і становить зараз лише 2,6%.

В «здоровій економіці», наприклад, у Європейському Союзі будівництво дає близько 6-8%. При цьому будівельна галузь забезпечує замовленнями ще понад 30 суміжних – від видобування корисних копалин до послуг з дизайну приміщень. Слід зазначити, що як і в країнах ЄС, в Україні значна доля сектору – це малий та середній бізнес. Частка мікропідприємств в кількісній структурі будівельного сектору України складає майже 84%.

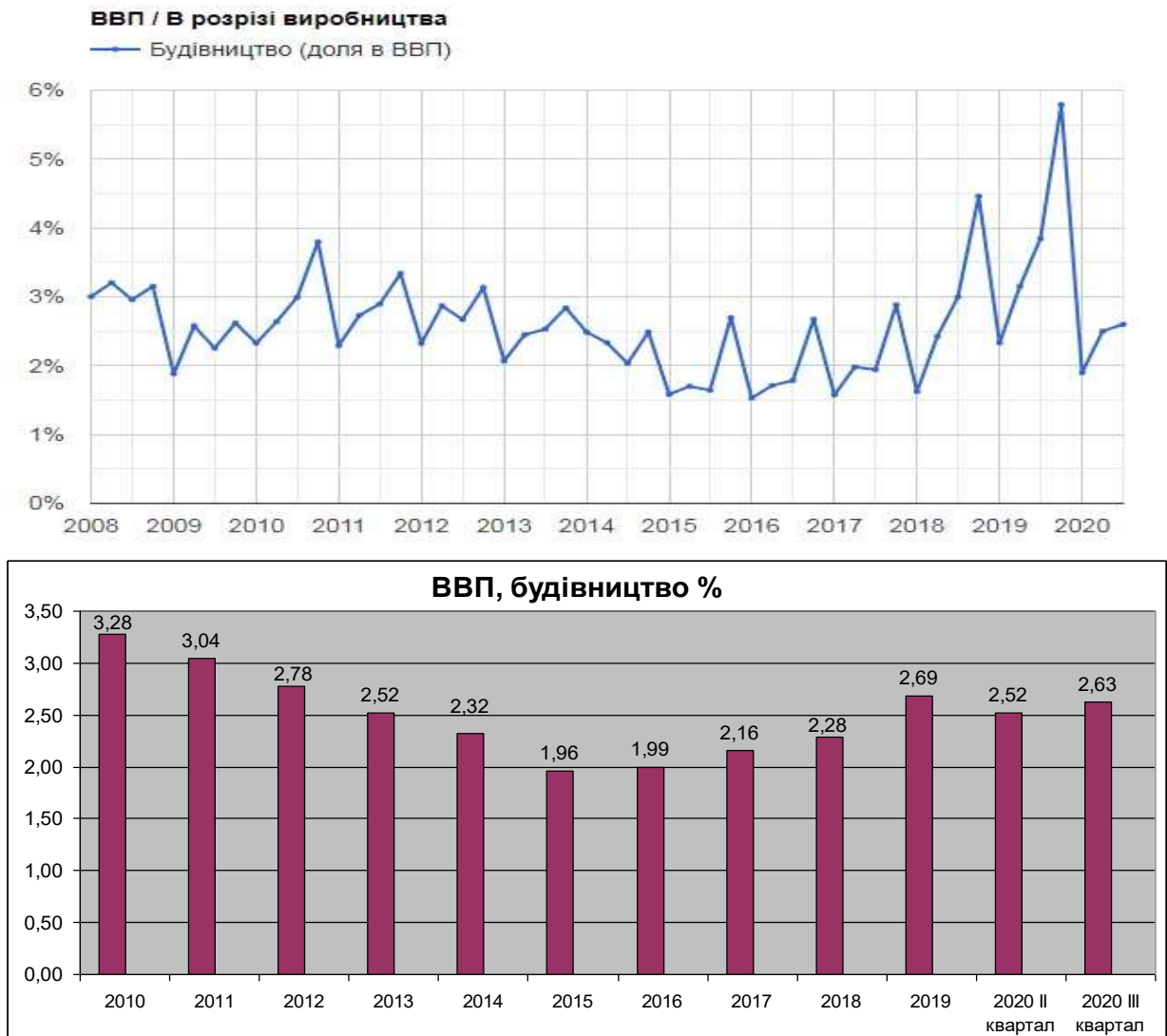


Рис.1.5. Частка будівельної галузі в ВВП.

Джерело: Незалежна асоціація банків України [47]. ДержстатУкраїни [24].

Наприкінці 90-х років ХХ ст. ринок нерухомості в Україні відчув перші ознаки економічного спаду, що виразилось у зниженні ВВП. Найбільш затяжними були кризові явища 1990-2000 років, причинами яких називали непродуманість реформ, витрати трансформації економічної системи та

наслідки економічної діяльності СРСР (тотальне одержавлення економіки, її диспропорції, адміністративно-командні форми управління, відчуження трудящих від засобів виробництва та результатів праці, мілітаризація економіки, зношування основних фондів) [3]. За цей час обсяг ВВП впав з 81,46 до 31,26 млрд. USD, тобто у 2,6 рази.

Причинами кризи будівельної галузі постперебудовного періоду стали зношеність і застарілість виробничих фондів, незлагоджена виробнича інфраструктура, шаблонна спрямованість на командно-адміністративний устрій, від якого ще довгий час не могли відійти будівельні організації; високий стрибок цін на імпортовані енергоносії та будівельні матеріали (так, у 1992 році рівень інфляції становив 2000%, що призвело до зростання цін у 20 разів, а в 1993 році ця цифра становила 10155%, що викликало зростання цін у 101,55 рази, у 1994 році – 400%). Стрімке підвищення цін зумовило падіння доходів населення, що стало перепоною їх купівельної спроможності на будівельному ринку [5].

Світова економічна криза 2008-2009 років. Основною її причиною вважають надлишок ліквідності в економіці США, що призвело до деструктивного розвитку окремих фінансових інструментів, зокрема низької якості іпотечних кредитів. Через розпродаж активів та вилучення грошових коштів з економіки інших країн фінансова криза почала поширюватись по всьому світі. Вона спровокувала зростання державного боргу держав-позичальників. Це позначилось також на розвитку економіки України, а саме ВВП зі 179,99 млрд. USD за один рік знизилось до 117,23 млрд. USD [10].

Світова фінансова криза, пов'язана зі штучним збільшенням доступності іпотечних кредитів та стійкою тенденцією до зниження цін на житло, зумовила кризові явища також у 2008 році, зокрема, скорочення кількості замовлень та зменшення фінансових надходжень.

Криза 2014-2015 років виникла через військові дії на сході України. Внаслідок паніки та масового зняття коштів з депозитів українські банки втратили третину грошових вкладів, що призвело до девальвації національної

валюти [30]. У цей час спостерігається зниження ВВП удвічі, а саме з відмітки 183,91 млрд. USD до 90,62 млрд. USD. (рис. 1.5).

Девальвація гривні (від 8 грн./дол. на початку 2014 року до 25 грн./дол. у червні 2016 року) поглиблює дисбаланс на споживчих та інвестиційних ринках [30]. Будівельний ринок України у ці роки все ще за інерцією має тенденцію до збільшення реалізації будівельної продукції, але в недостатній кількості, щоби підвищити відсоткове значення в структурі ВВП України. Водночас через зменшення капітальних інвестицій в будівництво на 16,6% у 2014 році, 16,3% у 2015 році та 12,6% у 2016 році темпи будівництва житла знижуються. Кризові явища тривають недовго, адже вже у 2017 році будівельна галузь відновлює темпи спорудження житла. Цього ж року будується на 2 млн. м² більше об'єктів, ніж попереднього року, що свідчить про успіхи в подоланні кризових явищ. Внаслідок конструктивних ринкових перетворень протягом 2017-2019 років спостерігається загальна позитивна динаміка показників житлового будівництва.

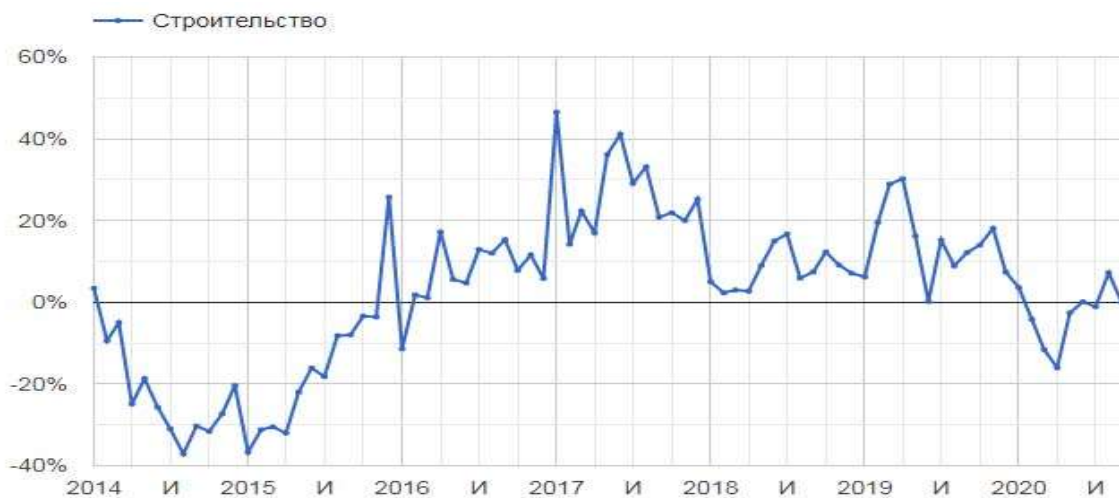


Рис.1.6. Макроекономічні показники будівництва.

Джерело: Незалежна асоціація банків України [47].

Пандемія 2020 р. Наслідки пандемії на ринку нерухомості помітні: під час карантину купівельна активність знизилася на 40%, близько 20% об'єктів було тимчасово заморожено, в першу чергу через недостатній запас ліквідності забудовників, але вже наприкінці травня ринок почав помітно оживати (рис.1.7).

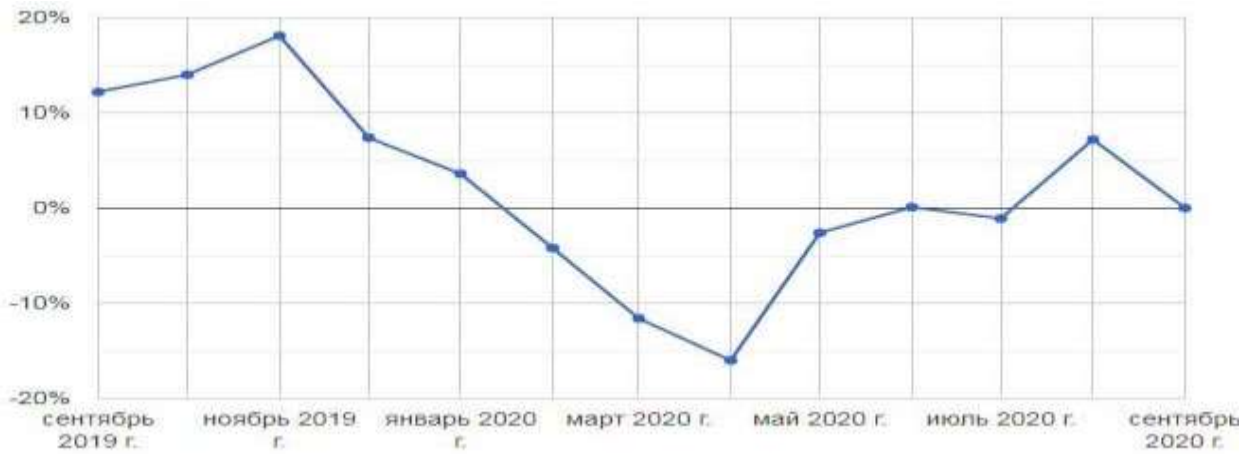


Рис.1.7. Ринок нерухомості за вересень 2019 по вересень 2020 р.р.

Джерело: Незалежна асоціація банків України [47].

Оскільки будівельна галузь є одним із найбільших реальних виробників ВВП в Україні, то у випадку навіть часткової зупинки сектора будівництва мова йде не лише про мільярди доларів недоотриманого ВВП у 2020 році, а й про потенційну втрату заощаджень десятків тисяч українців і падіння довіри до всього сектора, і зростання безробіття, а також, введення карантинних обмежень у зв'язку з пандемією коронавірусу, недоліки стосовно законодавства та в існуванні державних програм, які б слугували розвитку будівельного сектору, дефіцит кваліфікованої робочої сили тощо.

Натомість, доступні кредити, державні програми, фокус влади на інвестиціях, реформа ринку праці, фінансування доріг і іншої транспортної інфраструктури мають стати потужними стимулами реалізації потенціалу будівельної галузі та допоможуть невеликим компаніям отримати обігові кошти, а всьому сектору пройти через найтяжчий етап кризи з найменшими втратами і в найближчий час можна очікувати на продовження зростання будівництва високими темпами і збільшення ваги галузі в якості драйвера економічного зростання [48; 49].

РОЗДІЛ 2

ЦІНОУТВОРЕННЯ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Ринок нерухомості поділяється на нерухомість нежитлову (комерційна й виробнича) та житлову (споживча). Найбільш розвинутою функціональною формою є *споживча (житлова) нерухомість*, яка задовольняє потреби людей у проживанні, відпочинку, збереженні предметів особистого користування. Механізм функціонування ринку житла відтворюється в ринковому обороті всіх інших видів нерухомості, що зумовлено економічною природою нерухомості як товару тривалого користування, для якого існує два ринкових сегменти – купівля-продаж як корисної послуги, так і ресурсу.

Виробнича нерухомість призначена для забезпечення виробника необхідним ресурсом, що відповідає виробничо-технологічним процесам. Тому її розміщення відбувається щодо таких чинників виробництва, як сировина, паливо, основні чи допоміжні матеріали, енергоносії, робоча сила тощо. Мотивом будівництва чи придбання виробничої нерухомості є організація конкретного виду бізнесу, що співпадає з технічними характеристиками нерухомості. У даному випадку бізнес і нерухомість зрощуються в єдине ціле. Основний інтерес до нерухомості викликано бажанням отримувати прибуток від ведення бізнесу. У структурі доходу від виробничої нерухомості переважає норма заміщення вартості (норма амортизації) і норма прибутку. Оскільки виробнича нерухомість призначена для певного конкретного виду діяльності, вона у своїй більшості має індивідуалізовані, неринкові (інвестиційні) форми вартості. Ринок виробничої нерухомості регулюється процесами, що відбуваються на ринку капітальних благ.

Цільове призначення *комерційної* нерухомості полягає в тому, щоб забезпечити споживача сприятливими умовами споживання товарів чи послуг. Саме тому ця нерухомість має особливі диференційовані будівельні й архітектурні характеристики, орієнтовані на зручність і смаки покупця.

Комерційна нерухомість розміщується згідно з платоспроможним попитом населення та локалізацією певних споживачів. Її придбання пов'язано з організацією бізнесу за участю самої нерухомості, тобто певні види діяльності залежать від її економічних властивостей (насамперед від місця розташування). Основний інтерес використання комерційної нерухомості пов'язано з одержанням доходу від неї самої, у структурі якого значну питому вагу займає диференційована рента (за місцем розташування, агломерації та трансфертна) [29].

2.1. Основні підходи і методи аналізу ціноутворення РН

Аналітика ринку нерухомості повинна відповідати запитам на інформаційне забезпечення застосовуваних до кожного виду і типу нерухомості певного комплексу підходів, що містять кілька методів, в залежності від виду будівельної продукції і формованої вартості [21].

Концепцію методів ціноутворення формують інтереси та економічні мотиви сторін, які беруть участь в угоді, а також стан та динаміка конкретного ринку [46].

Таблиця 2.1

Методи ціноутворення		
Витратний	Дохідний	Порівняльний
<p>Досліджує вартість будівельної продукції з позиції підрядника - виконавця будівельних робіт і базується на <i>минулих</i> подіях.</p> <p>Відтворює переконання найбільш імовірного (типового) продавця (виробника, підрядника) щодо формування ціни.</p>	<p>Досліджує вартість з погляду потенційного інвестора або замовника будівництва і ґрунтується на <i>майбутніх</i> подіях.</p> <p>Відтворює переконання найбільш імовірного (типового) покупця (замовника, інвестора) щодо формування ціни.</p>	<p>Досліджує вартість будівельної продукції виходячи з фактичних домовленостей замовника і підрядника про ціну будівництва об'єктів, аналогічних оцінюваному, тобто ґрунтується на подіях <i>теперішнього</i> часу.</p> <p>Відтворює сукупність ціноутворюючих факторів конкретного ринку, присутніх на момент формування вартості (попит та пропозиція, конкуренція, обмеження тощо).</p>

Джерело: Побудовано на основі [46].

Багатогранна вартісна природа нерухомості ускладнює її визначення в реальній практичній діяльності, тому важливим моментом дослідження вартості стає визначення способів її відтворення у процесі ціноутворення.

Цей процес відбувається за допомогою оціночних процедур, функція яких полягає в тому, щоб віддзеркалити у свідомій діяльності людей об'єктивну логіку руху вартості. Необхідність оцінювання виникає під час викупу, акціонування, корпоратизації, оренди державного майна, страхування, оподаткування, визначення іпотечних зобов'язань, інвестування в нерухомість та ін. В умовах формування ринку нерухомості гостро стає питання методологічного й методичного забезпечення оцінювання.

Методологія оцінювання повинна відбивати зв'язок між теорією та реальною практикою, що досягається за поєднанням методів оцінювання, які являють собою усвідомлено розроблені підходи, способи одержання певних результатів [29].

Витратний підхід. Вартість об'єкта нерухомості може бути оцінена на підставі підсумовування витрат на його створення. Такий підхід до оцінки називається витратним [102]. В основу підходу покладено тезу: *«жоден потенційний покупець (або інвестор) не заплатить за об'єкт, що оцінюється, більше, ніж можуть скласти витрати (у поточних цінах) на створення об'єкта, який буде його точною копією або функціональним аналогом, мати ту ж саму корисність»*. Методика дозволяє виділити одну складову в єдину вартість одного об'єкта. Розрахунок вартості відбувається з урахуванням витрат, які потрібні для удосконалення стану нерухомості в справжніх умовах. Оцінюється і зношування об'єкта, що в подальшому вноситься в оцінку за допомогою необхідних корективів.

Витратний метод побудовано на оцінці вартості нерухомості як матеріально-речових поліпшень землі. Це означає, що вартість нерухомості складається з витрат на будову тих фізичних об'єктів, які не відокремлені від землі та її вартості [29]. Згідно витратного підходу вартість об'єкта

нерухомості в рамках підходу визначається як сума залишкової вартості відновлення об'єкта оцінки, вартості земельної ділянки (пов'язаних із земельною ділянкою прав) і прибутку забудовника [103].

$$V_3 = V_{\text{зал}} + V_{\text{ппзу}} + \Pi_3 \quad (2.1)$$

де: V_3 – вартість об'єкта оцінки в рамках витратного підходу;

$V_{\text{зал}}$ – залишкова вартість відновлення (заміщення) об'єкта оцінки;

$V_{\text{ппзу}}$ – вартість права користування земельної ділянки;

Π_3 – прибуток забудовника.

Розрахунок вартості земельної ділянки виконують на підставі Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [104] застосуванням підходів капіталізації чистого операційного або рентного доходу, зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, облік витрат на земельні поліпшення [103] (порівняти вартість пропозицій на продаж однієї сотки земельних ділянок з порівнянними споживчими властивостями, такими як місце розташування, наявність доріг і комунікацій, близькість лісових і водних об'єктів тощо) [102].

Прибуток підприємця – це ринкова ставка доходу на інвестиції в будівництво, що відображає дохід на капітал, застосований в реалізацію інвестиційного проекту будівництва в нерухомість з урахуванням всіх ризиків, які несе інвестор, який придбає або візьме в оренду земельну ділянку, оформить на нього необхідну документацію, замовить проект, застосує програму залучення коштів, отримає дозвіл на початок будівництва, побудує і введе будівлю в експлуатацію, забезпечить його продаж або експлуатацію.

Залишкова вартість відновлення (заміщення) – це вартість відновлення (заміщення) об'єкта оцінювання, якщо вирахувати усі види зносу [103] (знос оцінюваного будинку визначено в 20%, то отриману величину витрат на будівництво нового будинку потрібно зменшити також на 20% [102]).

Для розрахунку відновної вартості будівлі може використовуватися вартість відтворення або вартість заміщення.

Вартість відтворення - витрати на побудову точної копії оцінюваного об'єкта, з використанням тих же будівельних матеріалів по аналогічному плануванні, але в сьогоdnішніх ринкових цінах.

Коли визначення вартості відтворення неможливо, розраховується *вартість заміщення*. Це витрати в сьогоdnішніх цінах на будівництво об'єкта такої ж корисності, але з використанням сучасних матеріалів і плануванні. Вартість заміщення визначає верхню межу вартості оцінюваного об'єкта. Досвідчений покупець не буде платити за існуючу будівлю стільки ж, скільки коштує будівництво нового аналогічного будівлі.

Для розрахунку відновної вартості визначаються прямі і непрямі витрати на будівництво. *Прямі витрати* – це матеріальні та трудові витрати на будівництво, розраховуються на підставі даних про обсяги робіт і розцінки на матеріали і відповідні види робіт. *Непрямі витрати* – це витрати на організацію і супровід будівництва. Включають оплату проведення досліджень, розробки проекту та виконання експертизи проекту, адміністративні та накладні витрати забудовника, отримання дозволу на будівництво, страхування, податки і обов'язкові платежі, відсотки по кредитах, витрати, пов'язані з продажем, орендою та ін [103].

При оцінці будівель і споруд витратним підходом застосовується кілька окремих методик, а саме:

1. Поелементна оцінка витрат. Експерт визначає вартість усіх елементів будівлі, таких як фундамент, перекриття, фасад і т.д. При цьому враховується знос кожного з них.

2. Метод порівняльної одиниці. Проводиться розрахунок питомих витрат, на основі чого і виявляється вартість споруди. У свою чергу, розмір питомих витрат співвідноситься з одиницями порівняння, вимірюють споживчі властивості об'єкта.

3. Метод кошторису. Експерт співвідносить витрати на будівництво, взяті зі старих кошторисів, з поточними цінами.

Цей підхід можна використовувати при оцінці простих об'єктів, для яких відомі орієнтовні затрати на будівництво, або їх легко відрахувати, наприклад заміські котеджі або дачі [102].

Дохідний підхід. Даний підхід полягає в розрахунку прогнозів очікуваних покупцем доходів від об'єкта. Описуюча модель доходного підходу у загальному вигляді може бути сформульована таким чином: *«жоден потенційний покупець (інвестор) не заплатить за об'єкт оцінки суму більшу, ніж поточна вартість майбутніх доходів, від його використання».*

Метод капіталізованого доходу є найбільш поширеним під час оцінки дохідної нерухомості. У цьому випадку вартість нерухомості визначається як вартість прав на одержання всього сукупного доходу. Спосіб обумовлений визначенням доходу при користуванні майном протягом 1 року шляхом ділення на числовий множник капіталізації, або множення його на термін, необхідний для окупності об'єкта та отримання капіталу.

$$V = \frac{NOI}{R} \quad (2.2)$$

де: V – вартість об'єкта; NOI – величина чистого річного операційного доходу; R – ставка капіталізації [102].

Чистий річний операційний дохід можна визначити як різницю між річною орендною платою та витратами за змістом об'єкта, наприклад, витрати на ремонт, страхування, податок на майно.

Ставка капіталізації – це коефіцієнт, за допомогою якого чистий дохід переводиться у величину ринкової вартості об'єкта нерухомості. Найпростіший спосіб визначити ставку капіталізації – це скласти три компоненти:

- Безризикова ставка – величина річної прибутковості при розміщенні капіталу в умовно найнадійніший актив. Наприклад депозит у державному банку.
- Надбавка за ризик вкладення в нерухомість – компенсація інвестора за ризикованість вкладень (може становити 3-7%).
- Ставка повернення капіталу може бути визначена як $100/RL$, де RL –

термін економічного життя об'єкта в роках. Наприклад, для квартир у сучасних будинках типу «моноліт-цегла» ставка повернення капіталу складе приблизно 1-1,5%, для квартир в панельних будинках споруди 1970-1980 рр. – 4-5%.

Визначивши чисельні значення всіх трьох компонент, і склавши їх разом, отримаємо величину ставки капіталізації (R). Якщо розділити чистий річний операційний дохід від експлуатації об'єкта нерухомості (NOI) на величину ставки капіталізації, отримаємо ринкову вартість оцінюваного об'єкта [102].

Цей метод може також використовуватися при оцінці виробничої нерухомості, але капіталізуватися в цьому разі буде амортизація і прибуток. Метод капіталізації надійно працює на ринку, як індивідуальних, так і суспільних переваг та забезпечує достовірний результат під час оцінювання інвестиційної вартості. В умовах істотної взаємозалежності ринків грошей і нерухомості вартість останньої можна розраховувати як капіталізований за ставкою позичкового капіталу дохід від володіння нерухомістю. У цьому методі аналоговий підхід знаходить свій прояв у порівнянні істотних умов отримання доходу на ринках, як нерухомості, так і грошового капіталу [29].

Дохідний підхід враховує потенціал розвитку об'єкта – інвестиційні програми, можливості для розвитку кон'юнктури і інші економічні складові, які можуть вплинути на даний нерухомий об'єкт з точки зору отримання від нього постійного доходу. Серед них – курс валют, інфляція, зміни в законодавстві – все це робить позитивний і негативний вплив, тому дохідний підхід дозволяє оцінити варіанти економічного розвитку об'єкта.

Порівняльний підхід передбачає визначення вартості об'єкта шляхом співставлення цін нещодавніх аналогів. Тобто, аналізуються ціни продажу та пропозиції ідентичного майна, та проводяться коригуючі відмінності між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. В основу підходу покладена теза: *«жоден покупець (інвестор) не купить об'єкт, якщо його вартість перевищує*

витрати на придбання на ринку подібного об'єкта з тією ж корисністю». В даному підході враховуються принципи заміщення, попиту і пропозиції.

Якщо перед фахівцем стоїть завдання – порівняти об'єкт оцінки з безліччю схожих, або таких же об'єктів, інформація про ринкову вартість яких знаходиться у відкритому доступі в мережі, або вказана в періодичних друкованих виданнях, – порівнюються аналоги. Якщо відомості про здійснені угоди конфіденційні і знаходяться в базі даних, доступ до яких відсутній, оцінювачу не вдається зібрати дані на першому етапі роботи. З цієї причини експерти використовують відомості з відкритих джерел, але вже не про ціни продажу, а про ціни в пропозиціях.

Аналог повинен порівнюватися з об'єктом оцінки за кількома характеристиками: технічні, економічні, соціальні і матеріальні. Максимально схожа нерухомість повинна належати до одному сегменту ринку і порівнюватися з нерухомим об'єктом за такими ж чинниками, що створюють ціну.

До порівнювальної нерухомості застосовуються певні вимоги:

- Тип і клас будівлі, особливості планування.
- Географічне розташування.
- Площа.
- Поверх.
- Стан, якість будівельних матеріалів.
- Впорядкованість території;
- Розвиненість інфраструктури;
- Престижність району та багато іншого.

Дуже важливо здійснювати підбір аналогів, які розташовуються в будівлях того ж типу і класу, що і об'єкт оцінки. Якщо за деякими параметрами схожа нерухомість відрізняється від оцінюваного об'єкта, то в процесі розрахунку їх вартість коригується.

У пошуках аналогів оцінювачі користуються даними, опублікованими в ЗМІ, на сайтах нерухомості, в спеціалізованих сервісах, а також співпрацюють

з великими агентствами по операціях з нерухомістю, які надають відомості зі своїх баз даних.

Метод порівняльного аналізу – один з інструментів порівняльного підходу, заснованого на роботі з угодами з продажу подібної нерухомості.

Метод моделювання ринкового ціноутворення. В рамках методу фахівець формує лінійні, або мультиплікаційні залежності, аналізуючи велику кількість статистичних даних реалізованих угод з порівнювальними об'єктами.

Визначення вартості будівельної продукції у кожному конкретному випадку здійснюється виходячи з:

- винятковості будівельної продукції (її виду, призначення, технічних характеристик);
- особливостей конкретного ринку;
- стадії реалізації інвестиційно-будівельного процесу;
- отримання прибутку того чи іншого учасника будівельної діяльності;
- доступністю інформації щодо складу відомостей і показників.

Якщо, наприклад, робота ведеться з унікальним об'єктом, рідкісним за своїм архітектурним виконаннями, або з спорудами, використовується *витратний* підхід. У таких випадках знайти нерухомість з аналогічними характеристиками на відкритому ринку практично неможливо, тому експерти оцінюють лише витрати на будівництво. *Порівняльний* підхід віддзеркалює об'єктивну логіку утворення вартості. Найповніше виявляє цей підхід метод *прямого порівняння продажів* або їх аналогів. До комерційних об'єктів застосовується *дохідний* підхід [21; 39]. Усі методи розглядають нерухомість як єдиний майново-земельний комплекс, але дозволяють (у разі необхідності) розраховувати вартість двох компонентів (поліпшування і землі) окремо [29].

2.2. Фактори впливу на ціноутворення РН

Ринок нерухомості також знаходиться під значним впливом факторів державного регулювання, загальноекономічної ситуації, мікроекономічної ситуації, соціального стану і природних умов [1].

Факторами, які впливають на розвиток ринку нерухомості, є:

- економічне зростання або перспективи такого зростання. (Може скластися ситуація, що навіть при відсутності загального економічного зростання на ринку виникають сприятливі умови, але вони бувають, як правило, недовговічні і виникають досить рідко);
- фінансові можливості для придбання нерухомості. Це залежить від стадії економічного розвитку конкретного регіону (криза, застій, промисловий розвиток), а також наявністю і характером робочих місць;
- взаємозв'язками між вартістю нерухомості і економічною перспективою того чи іншого району.

Деякі райони можуть перебувати в стані застою, так як їх основні галузі промисловості переміщені в інші частини країни, або прийшли в занепад. Це безпосередньо впливає на нестабільність ринку нерухомості [50].

Основні фактори, що впливають на попит і пропозицію на ринку нерухомості:

Економічні фактори, що впливають на *попит*: зайнятість населення, рівень середньої заробітної плати. Активний розвиток економіки, з одного боку, сприяє підвищенню рівня зайнятості та доходів населення (рис. 2.1), а відтак розширює платоспроможний попит на житло.

Як слідство позитивних змін в економічних процесах держави у 2004-2009 рр. мало місце суттєве збільшення показників попиту з боку населення на об'єкти нерухомого майна, що сприяло значній активізації розвитку будівельної галузі та інвестиційним процесам щодо її стимулювання. Слід відмітити, що разом з збільшенням обсягів будівництва об'єктів нерухомості було також значно покращено і їх якість. Запроваджувалися нові методи та технології будівництва.

Зменшення попиту у 2014 р. пов'язане з відсутністю кредитування фінансовими установами будівництва нових об'єктів нерухомості, а угоди з нерухомістю відбувалися переважно з метою зміни місця проживання, або ж поліпшень житлових умов населення.

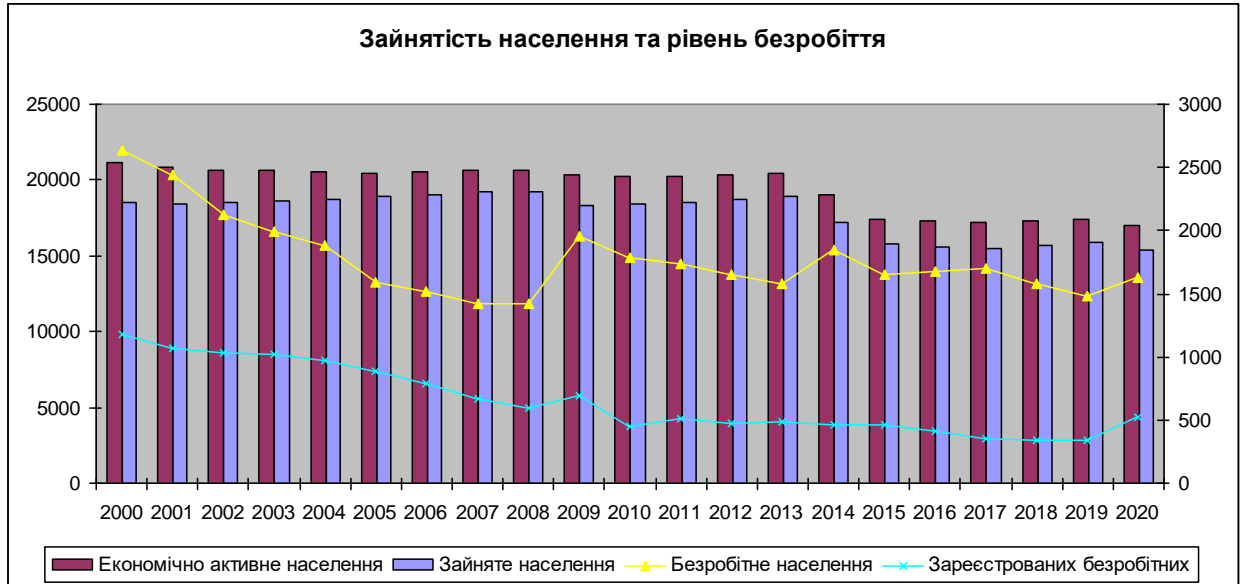


Рис. 2.1. Зайнятість населення.

Джерело: Держстат України [24].

2015 р. – ріст платоспроможного попиту населення. Відбулася і певна переорієнтація ринку будівництва житла України в бік об'єктів економічного класу, а саме тих, що мають зменшену площу. Це дозволило значно збільшити рівень попиту на ринку, оскільки за рахунок зменшення загальної площі готових об'єктів нерухомості вдалося зменшити ціни на них. Отже, почав відбуватися підйом ринку нерухомості, про що свідчить і збільшення обсягів операцій з нерухомістю [33].

Нестабільна економічна й політична ситуація в державі, масове безробіття населення, викликане карантинними обмеженнями у 2020 році призвели до:

- фактичного скорочення зайнятості в Україні;
- зростання кількості безробітних в Україні;
- зменшення кількості українців, що працюють закордоном (трудомих мігрантів);

– зменшення доходів населення України від продажу своєї робочої сили та самозайнятості через зменшення зарплати, втрати роботи та доходів фізичних осіб-підприємців.

Причинами вибуття з робочої сили могли бути обмеження на роботу транспорту, брак доступу до інтернету чи відповідної техніки, що унеможливило пошук нової роботи як фізично, так і онлайн, а також побоювання захворіти на COVID-19 [51].

Нестача власних коштів – основна причина, що стоїть на заваді вирішення житлового питання для 89% громадян України.



Рис. 2.2. Відношення рівня зарплат до вартості квартири.

Джерело: *Держстат України [24]*.

Як свідчать дані (табл. 2.2) (рис. 2.2), розбіжності в ціновому співвідношенні рівня зарплат до вартості квартири до такої міри великі, що можливість накопичити хоча б на початковий внесок - 20-30%, в залежності від вартості квартири, часто виявляється непосильною ношею. Отримуючи зарплатню в 10 – 15 тисяч, відкласти можливо буде не більше п'яти тисяч на місяць. Враховуючи, що мінімальна вартість квартири складає близько 500 тисяч гривень, то збирати доведеться 10 років, а то і більше, якщо зважити на те, що квартира за цей час може суттєво змінитися в ціні.

Рівень і динаміка доходів фізичних і юридичних осіб (рис. 2.3) є дуже значними факторами економічної групи з прямо пропорційним впливом на

рівень цін, є основою формування попиту і є одним з найважливіших чинників ціноутворення [46].

Таблиця 2.2

Співвідношення вартості квартири до рівня зарплати

Роки	Вартість 1-кімнатної квартири \$ тис.	Вартість 1-кімнатної квартири тис.грн	Мінімальна ЗП, грн	Середня зарплата, грн	Курс долара
1993*	8000,00	36312000	2300	14204	4539,00
1994*	9000,00	285300000	60000	745523	31700,00
1995*	1000,00	147463000	60000	3208000	147463,00
1996	12000,00	21960,00	6,00	103,28	1,83
1997	15000,00	28500,00	15,00	126,68	1,86
1998	8000,00	27400,00	45,00	136,82	2,45
1999	8000,00	41800,00	74,00	148,16	4,13
2000	11800,00	64100,00	74,00	160,97	5,44
2001	15300,00	81100,00	118,00	253,39	5,37
2002	18700,00	99700,00	140,00	320,76	5,33
2003	28000,00	149200,00	185,00	400,59	5,33
2004	38800,00	205600,00	205,00	499,66	5,31
2005	65300,00	329800,00	262,00	640,86	5,12
2006	119000,00	600900,00	350,00	684,91	5,05
2007	133100,00	672200,00	400,00	1112,00	5,05
2008	135600,00	1044100,00	515,00	1521,00	5,27
2009	102500,00	817900,00	605,00	1655,00	7,79
2010	90600,00	721200,00	859,00	1918,00	7,94
2011	90100,00	719900,00	941,00	2297,00	7,97
2012	89400,00	714300,00	1073,00	2722,00	7,99
2013	94200,00	752700,00	1147,00	3000,00	7,99
2014	85000,00	1340400,00	1218,00	3167,00	11,59
2015	86500,00	2076000,00	1218,00	3455,00	21,84
2016	76700,00	2085500,00	1378,00	4362,00	25,55
2017	73000,00	2049100,00	3200,00	6008,00	26,60
2018	77100,00	2134900,00	3723,00	7711,00	27,20
2019	89500,00	2119400,00	4173,00	9223,00	25,85
2020	92600,00	2620580,00	5000,00	11579,00	28,30

*1993-1995 (куп.крб.). Джерело: Слово і Діло. Аналітичний портал [72].

Доходи фізичних осіб безпосередньо впливають на платоспроможний попит на ринку житлової нерухомості; доходи юридичних осіб - на попит на ринку нежитлових об'єктів і, опосередковано, через доходи працівників, на попит на житлову нерухомість.

Крім рівня доходів істотний вплив на ринкову ситуацію надає і їх динаміка, адже нерухомість один з найбільш дорогих товарів, що вимагає досить тривалих накопичень і використання кредитних схем. Отже, при позитивній динаміці доходів є можливість робити накопичення, при негативній такої можливості немає [54].

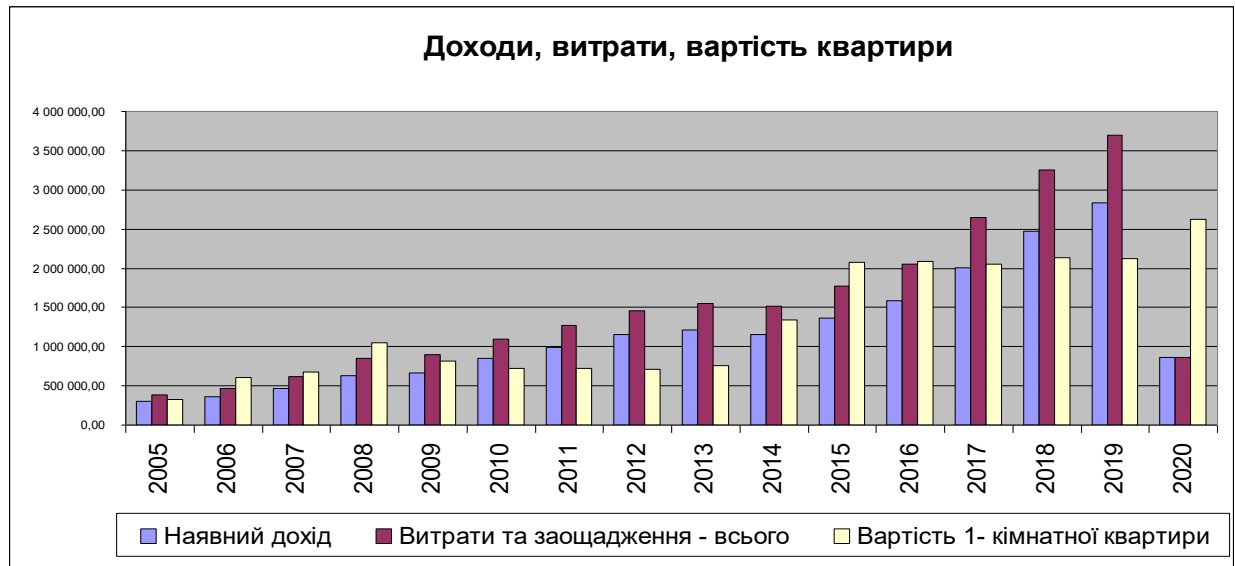


Рис.2.3. Доходи та витрати населення України у співвідношенні до вартості квартири. Джерело: Держстат України [24].

До економічних ціноутворюючих чинників відносяться показники обсягу ВВП, рівня інфляції. З точки зору формування цін на житло ці фактори мають основоположні значення, формуючи «стартовий» рівень цін на житло в країні, який буде однаковим для всіх її регіонів.

Щодо ціни нерухомості, можна прийти до висновку, що вона випереджає темпи інфляції. Як відмічено у звіті Мінекономіки за 2019 рік, сповільнення цін у будівництві поєднується зі зменшенням цін як на ринку нежитлового будівництва на 0,4%, так і на будівництві інженерних споруд [107].

Така невідповідність показників інфляції між цінами на будівництво і цінами на житло компенсована зростанням цін у житловому будівництві на 3,9% (3,8%) та у будівництві транспортних споруд - на 3,3% (3,1%).

Підвищення цін на житло в 2019 році відбувалося внаслідок збільшення активності українців на ринку нерухомості. На вторинному ринку зростання цін спостерігалось дівіше, ніж на первинному ринку нерухомості [107], це пояснюється тим, що значні ревальваційні процеси «здешевили» житлову нерухомість, що в умовах відсутності доступних інвестиційних можливостей для населення, збільшило привабливість вкладень в нерухомість (як один з небагатьох інструментів збереження накопичень). Беручи до уваги, що вторинний ринок займає левову частку ринку нерухомості, ціна на цьому сегменті росла більш динамічніше [107].

Зростання цін у житловому будівництві у 2020 році прискорилося до 3,8% (3,1% у попередньому місяці), у нежитловому – ціни зросли на 0,1% («-»1,5% відповідно), що, незважаючи на зниження чи уповільнення цін на будматеріали, було відображенням очікувань щодо зростання вартості послуг підрядників. Для зростання цін існує 2 основні причини: зниження облікової ставки НБУ, яка провокує зниження ставок за депозитами, і відповідно дефіцит якісної пропозиції [56; 73].

Облікова ставка знизилася з початку 2020 року на 7.5 в. п. до 6%. Це найнижчий рівень ставки в історії. Така ситуація є унікальною для України – усі попередні кризи супроводжувалися сплеском інфляції, внаслідок чого НБУ змушений був застосовувати жорсткішу монетарну політику [51].

На думку спеціалістів, зниження облікової ставки - це перший, але все-таки крок в бік здешевлення іпотечного кредитування. Користь «дешевих» кредитів для ринку житла очевидна: чим нижче іпотечні ставки, тим більше людей зможуть використовувати цей фінансовий інструмент для купівлі житла. А це додатково реалізований попит і додатковий поштовх розвитку житлового будівництва [57].

Темпи зростання ВВП. Збільшення ВВП (рис.2.4) у 2010-2014р.р. зумовлено тим, що відкривались нові підприємства, рівень урбанізації в країні зростав, вкладались іноземні інвестиції в країну, але зміни зумовлені і курсом гривні на світовому ринку. На цей період спостерігається зменшення цінової

вартості гривні на ринку, що і призвело до того, що ціна на матеріальні та нематеріальні блага, податки почали різко збільшуватись.

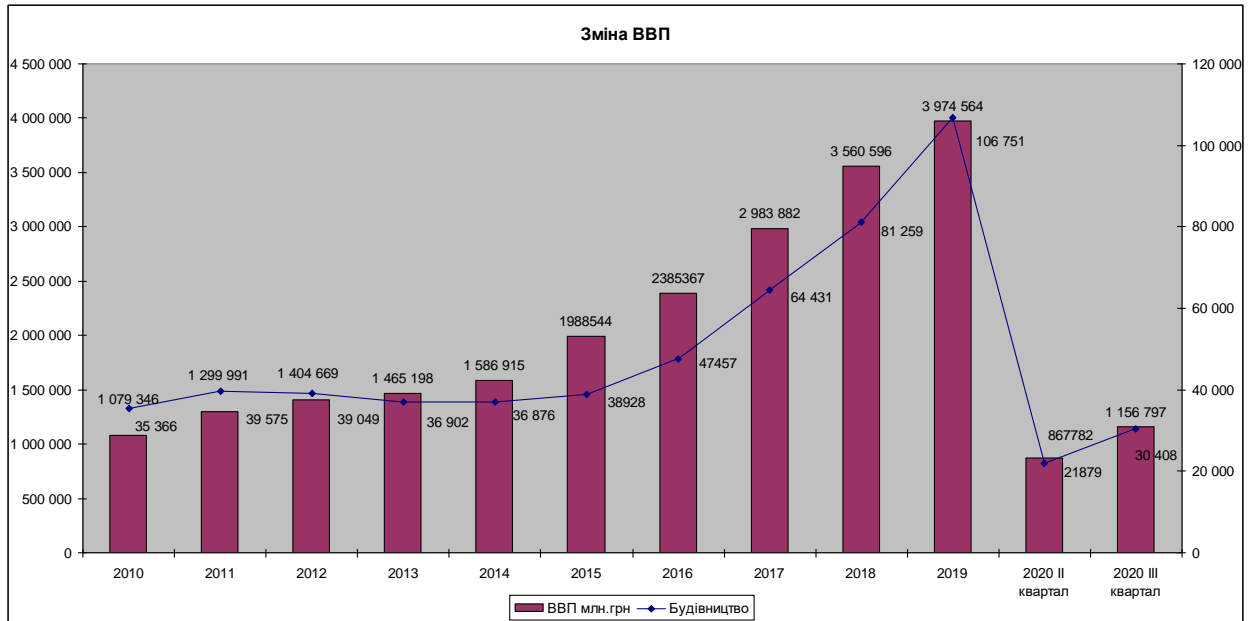


Рис. 2.4. ВВП України. Джерело: Держстат України [24].

2014-2015 рр. – криза, викликана збройним конфліктом в східній частині країни. Девальвація гривні на 200% в роках зробила українські товари і послуги дешевшими і конкурентоспроможними. У 2016 році вперше з 2010 року економіка зросла більш ніж на 2%. З 2015 по 2018 рр. за рахунок українських мігрантів грошові перекази в Україну приблизно подвоїлися і склали близько 4% ВВП.

У 2019 році реальний ВВП зріс на 4,2%. Серед основних рушійних чинників: зростання купівельної спроможності населення в умовах підвищення рівня заробітної плати, високий рівень ділової активності і збереження інвестиційної активності, що стимулювало в основному розвиток будівництва, зокрема, об'єктів промислової і транспортної інфраструктури, активне споживче кредитування, збереження високої динаміки розвитку сільського господарства, сприятлива цінова кон'юнктура на окремих світових товарних ринках для внутрішнього експорту та ін.

У II кварталі 2020 року реальний ВВП скоротився на 11,4% у річному вимірі Основним чинником поглиблення спаду ВВП стали жорсткі карантинні

обмеження, скорочення внутрішнього попиту, змінилася споживча поведінка громадян у бік зменшення купівлі товарів та послуг не першої необхідності та інвестиційна поведінка підприємств – у бік відтермінування бізнес-проектів [51].

III квартал 2020 року – збільшення ВВП порівняно з попереднім кварталом на 8,5% (з урахуванням сезонного фактору), а порівняно з III кварталом 2019 року – зменшився на 3,5%. Прогнози Мінекономіки України щодо валового внутрішнього продукту (ВВП) за підсумками третього кварталу 2020 року на рівні 3,6% до аналогічного періоду 2019 року, а за січень-вересень поточного року – на 5,5%. Також у Мінекономіки заявили, що за умови тривалого локдауну в Україні і світі падіння ВВП в IV кварталі може виявитися значно гірше прогнозованого і може скласти 6% [58].

Натомість, окремі види промислової діяльності зокрема будівництво (активне продовження програми "Велике будівництво"), продемонстрували покращення своєї динаміки (рис.2.5).

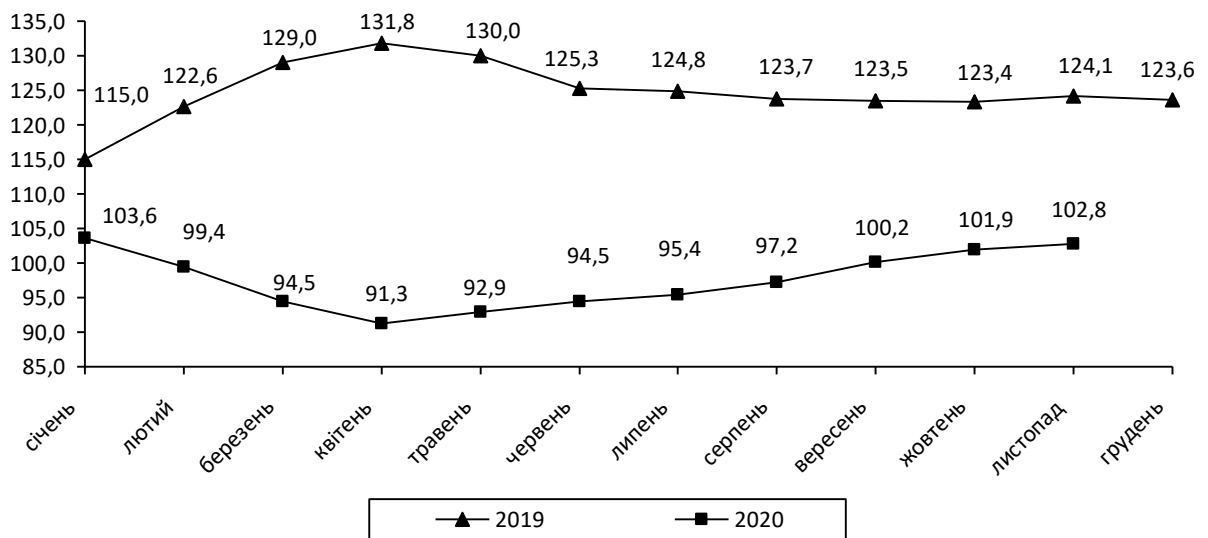


Рис. 2.5. Індекси будівельної продукції. Джерело: Держстат України [24].

Економічні фактори, що впливають на **пропозицію**: наявність вільних земельних ділянок та об'єктів, що простоюють (найкращий та найбільш ефективний варіант використання земельної ділянки відповідає забудові його житловими будинками); орендні ставки, ціни на готові об'єкти, собівартість будівництва.

Рівень цін на ринку нерухомості. Як відомо, співвідношення попиту і пропозиції визначає ціну товару, але не варто забувати і про зворотний механізм, коли ціновий рівень починає впливати на попит і пропозицію.

Дійсно, при досягненні «цінової стелі» знижується кількість покупців, здатних придбати нерухомість, тобто, платоспроможний попит падає, а досягнення «цінового дна», навпаки, спричиняє збільшення кількості покупців, здатних придбати нерухомість.

Собівартість будівельної продукції. Витрати на будівництво в істотній мірі визначають ціни на первинному ринку нерухомості, так як будівельникам немає сенсу продавати об'єкти дешевше їх собівартості.

Оскільки на ринку нерухомості спостерігається суттєва взаємозалежність вторинної та первинної нерухомості, то рівень собівартості позначається і на поведінці вторинного ринку.

Рівень орендних ставок. Орендна ставка є виразом ціни на ринку нерухомості і, як правило, корелюється з ціною купівлі-продажу. Однак необхідно враховувати, що для різних ринкових сегментів і навіть для різних об'єктів в рамках одного сегмента співвідношення орендної ставки і ціни продажу може істотно варіюватися. Так наприклад, відношення річної орендної плати до ціни продажу (при простій оренді) для однокімнатної квартири буде вище, ніж для трикімнатної (9-11 і 5-7% відповідно). Таким чином, в деяких випадках буде вигідніше придбати нерухомість, а в інших – орендувати.

Оподаткування та податкові пільги. Важливим фактором впливу з боку держави на формування ціни на житлові об'єкти є рівень податкового навантаження. Через податки та збори на регіональному чи місцевому рівні визначають розвиток регіонів. Введення в дію податку на нерухомість дало змогу збільшувати доходну частину бюджетів населених пунктів регіону. Крім того, рівень податкових надходжень перебуває в прямій залежності від вартості укладених договорів щодо купівлі-продажу житла регіонів [64].

Одним з найвагоміших факторів даної групи є *іпотечний фактор*, за якого чим доступніші для населення іпотечні кредити, тим вище попит і ціни на житло. Загалом сталий розвиток господарства в умовах нормального розвитку фінансово-банківського сектора є передумовою розвиненості іпотечного кредитування. Таке кредитування є каталізатором ринку житла і визначає цінову динаміку й обсяги будівництва об'єктів житлової нерухомості.

Спроможність купівлі житла різко обмежується високою ринковою вартістю останнього і пов'язується з необхідністю одноразово витратити значну суму грошей. Важливість цього чинника визначається концентрацією фінансової системи в регіоні, а вже іпотечне кредитування є похідним від доходів населення та пропозиції нерухомості на ринку. Тому обсяг іпотечного кредитування значною мірою обумовлюється стабільним розвитком регіону та фінансовою спроможністю населення [64].

Іпотечне кредитування має свій вплив як на попит (покупців), так і на пропозицію (забудовників), підтримуючи чи гальмуючи ринкові процеси на ринку житла. Зависокі відсотки за іпотекою, що виникають в умовах інфляційних загроз і нестабільності фінансової системи, загалом гальмують іпотечне кредитування і розвиток регіонального ринку житла. Тобто даний вид кредитування за своєю суттю не підвищує рівня платоспроможності населення. Зокрема, розвиток іпотечного кредитування в Україні (2001-2008 р.), дозволив на той час здійснити мрію про власне житло мільйонам українців (рис.2.6). Населення не звертало увагу на надвисокі відсотки кредитних ставок, вважаючи, що удорожчання житла дозволить їм його реалізувати й залишитися у прибутку. Панічний попит на ринку нерухомості призвів до збільшення вартості житла з 2001 по 2008 роки у 14-17 разів. Однокімнатна квартира в Києві літом 2008 року коштувала 120- 130 тис. дол., в Одесі – 50-80 тис. дол., в Харкові – 40-60 тис. дол. За цей період значно збільшилися обсяги виробництва будівельних компаній та виробників будівельних матеріалів.



Рис.2.6. Темпи зростання іпотечного кредитування в Україні.

Джерело: Національний інститут стратегічних досліджень [94].

«Роздувся» фінансовий сектор економіки, який став надприбутковим. Агенції з продажу житла зростали в геометричній прогресії. Інвестиції у будівництво житла склали значно більший відсоток від капітальних інвестицій, ніж у будь-який інший період (більше 20%). Ринок був занадто «перегрітий». Світова фінансова криза 2008 року спричинила значне падіння ринку житла в Україні. Проблеми фінансового сектору призвели до зменшення доступу до іпотечних кредитів населення. Банки стають занадто вимогливими до клієнтів щодо надання кредиту. Похідною проблем фінансового сектору стає падіння попиту на нерухомість, як наслідок – значне падіння цін на неї [31].

Інвестиції в житлове будівництво (рис.2.7) є діючим чинником прямої дії й безпосередньо стосується сфери пропозиції. Джерелами інвестування є зазвичай заощадження населення, банківські кредити, що за своєю природою є досить нестабільними, та власні кошти інвесторів. Традиційно інвестування з боку будівельних організацій має прямий вплив на об'єми пропозиції житлових об'єктів на первинного ринку житла.

Спекулятивний фактор є невід'ємним складником ринку житла. Загалом це природна реакція на певну дефіцитність, наявність цінових диспропорцій, на потреби в найкоротші терміни придбати чи продати житло та є інструментом вирівнювання кон'юнктури на ринку. Він є близьким до

інвестиційного фактора і часто з ним переплітається, проте основна відмінність – інвестиції мають головною метою задоволення житлових потреб населення. Проте часто, особливо в умовах нестабільності банківського сектора, придбання житла здійснюється з метою захисту накопичених грошових коштів від знецінення чи з метою заробітку.



Рис.2.7. Інвестиції в будівництво. Джерело: Держстат України [24].

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

Будівельна галузь в умовах ринкових трансформацій відіграє особливу роль, оскільки вона характеризується суттєвим інвестиційним потенціалом, концентрує значні потоки фінансових ресурсів, задіює кредитно-фінансові механізми господарювання і спрямована на розв'язання низки соціально-економічних проблем розвитку регіонів [54].

Соціальні фактори. У даній групі чинників слід звернути увагу на наступні:

Зміна чисельності населення. Попит на нерухомість в кінцевому підсумку формують люди, тобто: більше людей - більше попит. Однак в Україні спостерігається явно виражена тенденція скорочення населення, що не викликало падіння попиту на ринку нерухомості (рис.2.9).

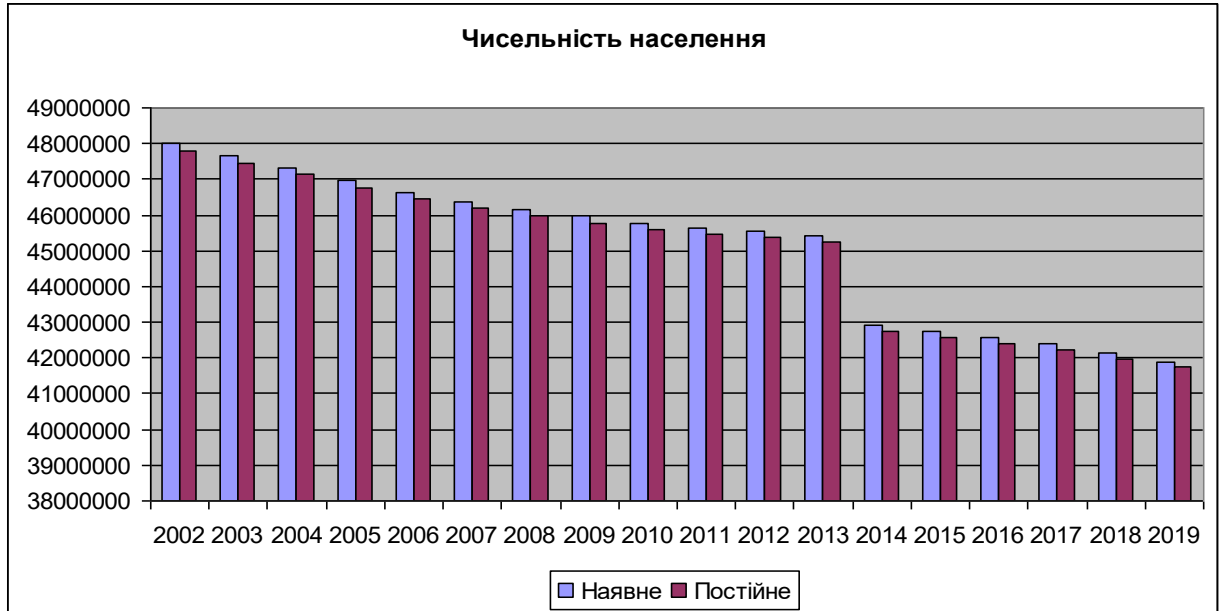


Рис.2.9. Чисельність населення. Джерело: Держстат України [24].

Основні причини такої невідповідності [64]:

- по-перше, зменшення чисельності населення виявлялося вкрай нерівномірно в окремих регіонах України, в більшості з них населення скорочувалося, але в деяких регіонах, особливо в окремих великих містах, населення росло;
- по-друге, перехід до ринку і розпад Радянського Союзу супроводжувалися різким ростом внутрішньоукраїнських міграційних потоків, і всім необхідно було десь жити;
- по-третє, «квартирне питання» зіпсувало не одне покоління жителів.

В порівнянні з європейськими країнами (рис.2.8), для України характерний брак житла: 23,8 м² з розрахунку на одного мешканця. Для житлового фонду характерна застарілість та зношеність. Тому не дивно, що люди не охоче прагнуть проживати в таких будинках і намагаються покращити свої житлові умови на первинному ринку, тобто, незадоволений

попит буде ще досить довго «тиснути» на ринок.

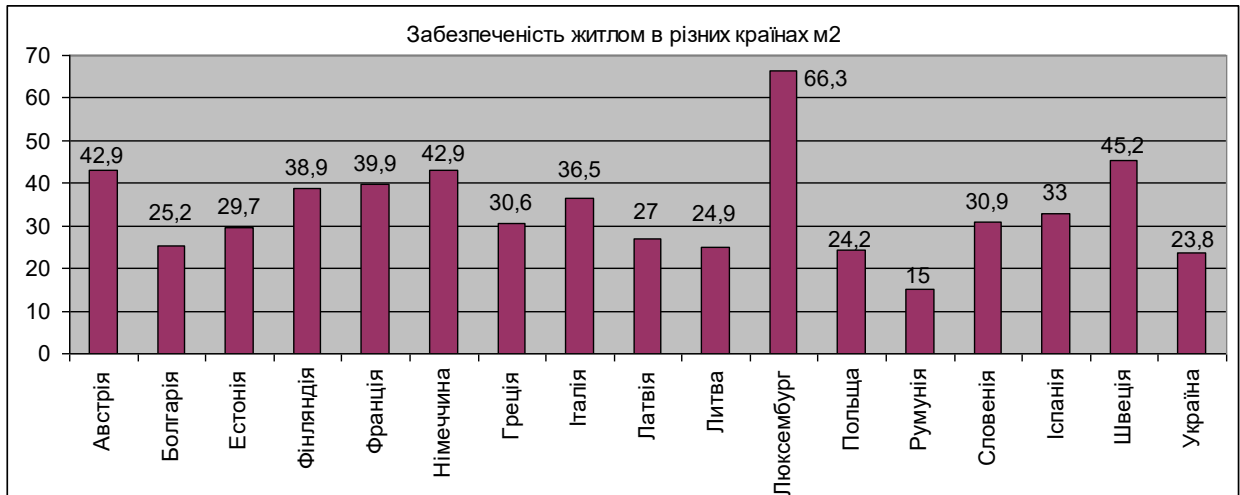


Рис.2.8. Забезпеченість житлом в різних країнах.

Джерело: ПП КГ Септіма [98].

Для покупця є три ключові маркери проекту: висока якість будівництва (сертифіковані матеріали, надійні підрядники, використання інноваційних продуктів), концепт проекту (локація, інфраструктура в складі і поза межами проекту, благоустрій), а також надійність забудовника та ЖК [52].

Віковий склад населення. Він позначається на структурі попиту перш за все щодо житлової нерухомості, так як люди різних вікових груп мають різні переваги в плані житла, що купується. Активний попит, як правило, формується молодими людьми, що вступають у доросле життя, створюють сім'ї.

Соціальний статус. Люди, що мають, на їхню думку, так званий «високий соціальний статус» найчастіше в своїх перевагах на ринку нерухомості керуються не міркуваннями економічної доцільності (виходячи з співвідношення ціна – якість), а прагнуть до того, щоб придбані ними об'єкти «відповідали» їх статусу. Ідея значущості «соціального статусу» на ринку нерухомості знаходить своє відображення в проектах «елітного житла» [64].

Міграційні процеси, включаючи міграції на регіональному та місцевому рівнях чинять значний вплив на ринок житла (рис.2.10).

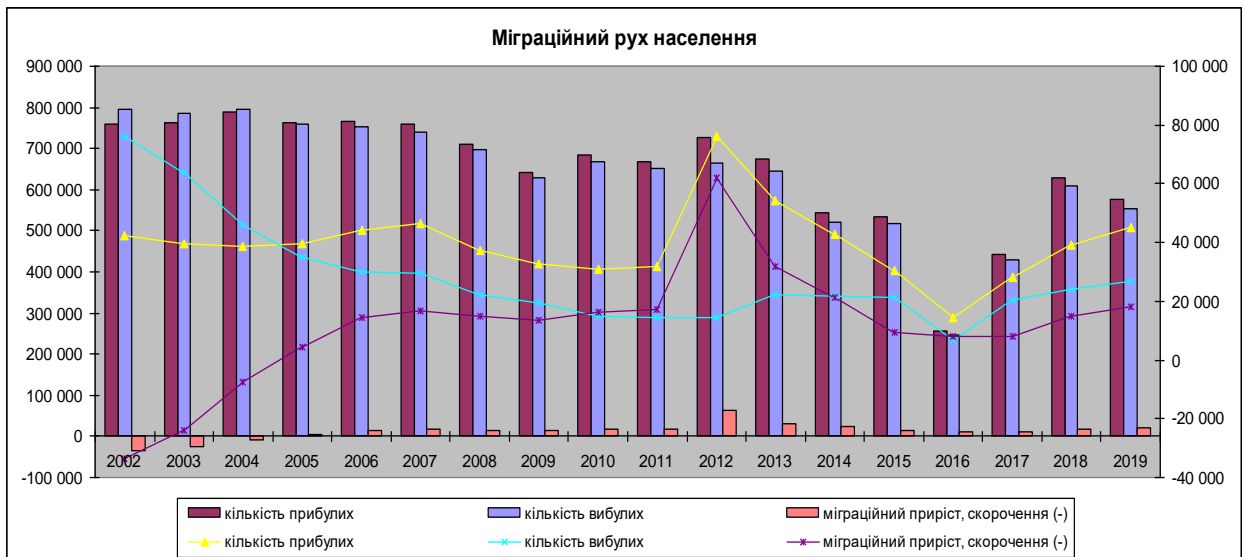


Рис.2.10. Міграційний рух населення. Джерело: Держстат України [24].

Відсутність робочих місць з привабливим рівнем оплати праці в різних регіонах України, істотна диференціація в рівнях заробітної плати в галузевому й регіональному аспектах, певне зростання заборгованості у виплаті зарплат поряд із впливом ряду інших чинників інформаційно-психологічного та соціального характеру сприяє подальшому розвитку вже сформованої раніше й доволі усталеної трудової міграції громадян України до іноземних держав, насамперед країн-членів Європейського Союзу [53].

Адміністративні фактори. «Адміністративні бар'єри», які постають при одержанні дозволів на будівництво та підключення до мереж комунікацій, при введенні об'єктів в експлуатацію і зміні призначення земельних ділянок. Наявність таких бар'єрів гальмує розвиток будівельного комплексу, а, отже, і скорочує обсяг пропозиції на ринку нерухомості.

Оточення. Будь-який об'єкт нерухомості не існує у вакуумі. Його корисність в істотному ступені визначається навколишніми об'єктами. Загалом попит на житло вище в тих регіонах і населених пунктах, де більш розвинена інфраструктура. І навпаки, чим вище попит і ціни, тим вона більш розвинена.

Серед факторів оточення найбільш значущими є наступні:

- Об'єкти соціальної інфраструктури. Наявність і доступність,

наприклад, таких об'єктів, як дитячі садки, школи, поліклініки істотно впливають на прийняття рішення про покупку нерухомості.

- Важливим фактором є і вільні місця у об'єктах «соціально-комерційного призначення» - продовольчих магазинів, рекреаційних центрів і т. д.

- Об'єкти транспортної інфраструктури. Фактор транспортної доступності в істотному ступені позначається на привабливості нерухомості. Можна, можливо відзначити, що розвиток транспортної інфраструктури, що супроводжується процесом масової автомобілізації і розширенням мережі громадського транспорту, призводить до «згладжування» різниці цін в різних районах міста.

- Екологія. Безумовно, розташування поблизу чадячого промислового підприємства або очисних споруд не додасть привабливості навіть відмінному об'єкту нерухомості [64].

Політичні, національні і культурні фактори, традиції населення. Як відомо, *«політика є концентрований вираз економіки»*, тому політичні чинники не можуть не позначитися на ринку нерухомості. Політична стабільність, впевненість в неможливості майбутньої конфіскації, націоналізації і т. д. – необхідні умови для нормального розвитку ринку нерухомості.

Національні, культурні фактори і традиції населення найбільшою мірою впливають на ринок житлової нерухомості. Наприклад, на вітчизняному ринку нерухомості, в силу своєї історії розвитку житлового фонду, спостерігається явне перевищення кількості квартир в багатоквартирних будинках над іншими об'єктами нерухомості, по операціях ж (в силу обраного свого часу способу масової приватизації житла) превалюють угоди купівлі-продажу [64].

Серед великої кількості факторів, під впливом яких формується вартість об'єктів, особливо слід виділити фактор часу та ризику.

Фактор часу є одним з найбільш важливих факторів, який має вплив як на всі ринкові процеси, так і на ціну, вартість, та прийняття зважених рішень. Оскільки, ринкова вартість об'єкта змінюється в часі, під впливом багатьох факторів, тому вона може бути розрахована на даний момент часу. Завтрашнім днем ринкова вартість може бути вже іншою. Постійна оцінка і переоцінка об'єктів власності в цілому є необхідною в умовах ринкової економіки. Важливо пам'ятка, при оцінюванні є та, що існують різні види ризику, і жодне з вкладень в умовах ринкової економіки не є абсолютно безризиковим [39].

Під ризиком розуміють непостійність і невизначеність, пов'язані з кон'юнктурою ринку, макроекономічними процесами і т. і. Іншими словами, **ризик** – це ймовірність того, що доходи, які будуть отримані від інвестування, виявляються більші або менші, ніж прогнозовані. Усі види ризиків так чи інакше мають фінансовий вимір, збільшуючи витрати за проектом або угодою та знижуючи доход, або призводять до перевищення запланованих строків інвестування, або у крайньому випадку – до втрати не тільки доходу, але й капіталу. Тому необхідно шукати всі можливі шляхи для зменшення ступеню ризиків.

Зміни на ринку нерухомості відбуваються постійно. Соціальні, економічні, політичні та економічні фактори, що впливають на нерухомість, весь час знаходяться в перехідному стані. Різновид факторів має вплив на попит і пропозицію нерухомості а, отже, на грошову цінність окремих об'єктів нерухомості [39].

Порівнюючи ринок нерухомості в інших країнах, зокрема у США, слід відмітити, що він відрізняється численними пропозиціями односімейних житлових будинків при переважанні угод купівлі-продажу. Основними об'єктами на ринку нерухомості багатьох європейських країн є квартири в багатоквартирних будинках, проте, що стосується угод, то серед них найбільш поширені угоди оренди, які багато європейців вважають кращим способом придбання житла [63].

Головними відмітними особливостями ринку нерухомості Франції є:

- високий рівень стабільності ринку нерухомості;
- перевищення попиту над пропозицією;
- прозорість ринку нерухомості;
- застрахованість від ризиків природних катаклізмів;
- складність оподаткування ринку нерухомості;
- ліквідність, стійкість і надійність ринку.

Сфера нерухомості Великої Британії характеризується такими властивостями, як традиційність, так як він сформувався давно, прозорість, передбачуваність і різноманітність. Велика частина населення країни воліють жити на орендованих квартирах. По-перше, це дає певну мобільність при зміні місця проживання (переїзд ближче до нового офісу та інші причини). По-друге, позбавляє від необхідності накопичення великої суми на покупку житла, особливо в молодому віці. Для англійців актуальність покупки будинку або квартири настає після завершення трудової діяльності. Ринок нерухомості країни вважається високоліквідним і житлова нерухомість, розташована в ключових місцях, рідко коли простоює і здається в оренду досить швидко. Головними особливостями, які притаманні ринку нерухомості Великої Британії, є наступні: інвестори – основні покупці житла; ринок житла має високу ліквідність; ринок нерухомості є прозорим; складне оподаткування британської нерухомості; ціни на об'єкти, що продаються є ринковими.

На сьогоднішній день можна виділити декілька основних факторів, що впливають на розвиток ринку нерухомості України:

- зниження платоспроможності населення;
- зниження попиту на ринку нерухомості;
- низька прозорість ринку; висока вартість житла;
- збільшення старих і аварійних будівель, будинків [55].

Ринок виробничої та комерційної нерухомості значно складніший для аналізу і статистичних спостережень, оскільки діє значно більша кількість ціноутворюючих факторів, а диференціація цін набагато вища (різниця у

вартості 1 м² двох різних нежитлових приміщень на одному і тому ж масиві може досягати 10 разів).

Одним із важливих факторів ціноутворення на ринку нежилої нерухомості є *місце розташування*. На вулицях, де відсутні досить інтенсивні пішохідні і транспортні потоки, торгові приміщення (мається на увазі фасадне приміщення з вітринами) не становитиме істотну торгову цінність, тому різниця між торговим і офісним приміщенням на таких вулицях мінімальна (до 5%). Інший не менш важливий ціноутворюючий чинник – розмір (загальна площа) приміщення. Невеликі приміщення більш ліквідні, мають більше коло потенційних покупців, тому питома вартість 1 м² в маленьких приміщеннях більш висока, ніж у великих.

Середня вартість одного квадратного метра торгових приміщень в залежності від розміру варіюється від майже \$ 3000 за 1 м² (приміщення розміром від 50 м² до 100 м²) до \$ 1500 за 1 м² (приміщення розміром від 1000 м² до 5000 м²). Для офісних площ цей показник приблизно на 20%-25% нижче. Найбільш затребувані приміщення (площа близько 200 м²) будуть коштувати в середньому від \$ 2500 за 1 м² (торгівля) до \$ 1800 за 1 м² (офіс).

Розкид за вартістю 1 м² між приміщенням 100 м² і 1000 м² за інших ідентичних характеристиках становить +30% / -23%.

Стан ринку комерційної нерухомості є віддзеркаленням стану економіки. Якщо все гаразд – вартість оренди офісів, магазинів та складів зростає, а вакантність зменшується (рис.2.11).

Даючи характеристику ринку комерційної нерухомості, слід відмітити, що з економічного погляду, показники кращі, ніж у роки світової економічної кризи 2008-2009 років та внутрішньої кризи 2014-2016 рр. (рис.2.11) [60].



Рис.2.11. Джерело: *Cushman&Wakefield* [59].

По-перше, 5 років тому економіка була менш налагодженою, ніж зараз. Мається на увазі, курс національної валюти, який є економічно обґрунтований в співвідношенні до інших валют, і який має вплив на рівень орендних ставок. Зниження не передбачається, як це спостерігалось в 2014-2015 рр., хоча певні коливання в діапазоні 10%-20% матимуть вплив на показники орендної ставки в майбутньому [60].

По-друге, орендні ставки не занадто завищені, тому на ринку відсутня так звана «бульбашка». Якщо взяти за приклад в 2008 році орендні ставки були в межах \$50–70 за кв. м/місяць на офісні приміщення А та В-класу, \$10 за кв. м/місяць на складські площі.

Баланс попиту та пропозиції відмічено у 2019 році на ринку торгової нерухомості, а в сегментах офісної та складської нерухомості попит навіть перевищував пропозицію (рис. 2.12). Доцільно зауважити, що девелопери і власники комерційної нерухомості на сьогоднішній день, «не закредитовані» так, як це було в 2008 році [60]. До запровадження карантину, у березні 2020 року, ринок нежитлової нерухомості з точки зору інвестицій розглядався як перспективний. Попит на ньому перевищував пропозицію (рис. 2.12).

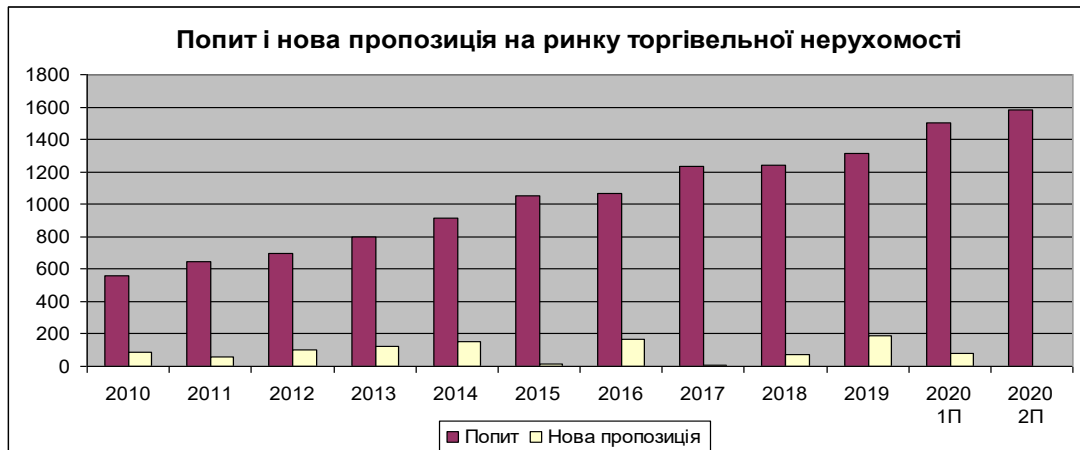


Рис.2.12. Джерело: *Colliers International* [65].

Ситуацію на ринку суттєво змінила криза, спричинена пандемією. Компанії, які відчули зниження грошового потоку, скоротили наймані площі офісних приміщень або переїхали в бізнес-центри з нижчими орендними ставками. Всесвітня пандемія та локдаун «загнали» людей по домівках. Більшість офісних працівників перейшли на віддалену роботу, а торгові центри зачинилися [108].

На фоні відсутності успіхів у боротьбі з COVID-19 роботодавці почали прилаштовуватися до нової реальності, переглядаючи вимоги до робочих місць працівників. Це суттєво змінило ринок оренди офісних приміщень (рис.2.13) [108].

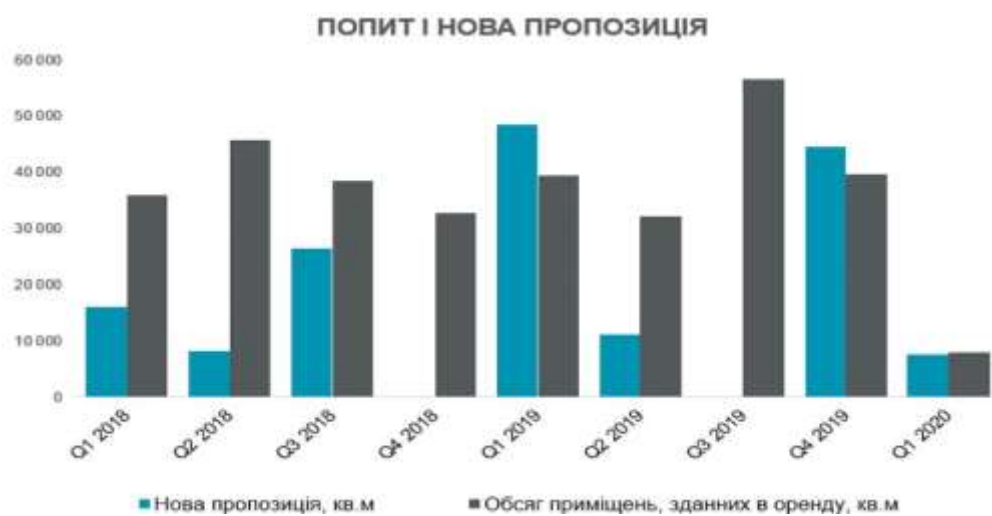


Рис.2.13. Джерело: *Cushman&Wakefield* [59].

З червня офіси почали повертатися до робочого ритму. Проте, згідно з опитуванням NAI Ukraine (українського представництва мережі

консалтингових компаній NAI Global – одного із світових брендів на ринку нерухомості), у 73% офісних компаній близько половини персоналу продовжують повністю чи частково працювати віддалено [108]. У вересні попит на оренду комерційних приміщень активізувався, компанії виїжджали з приміщень і шукали нові, більш цікаві в плані вартості і площі [108].

Режим самоізоляції змусив багато компаній перевести своїх співробітників на віддалений формат роботи. Частина компаній повернулася в офіси після запуску громадського транспорту у травні, однак значна частина бізнесів працюватиме віддалено принаймні до кінця 2020 року [108].

Досвід віддаленого формату в середньостроковій перспективі може вплинути на організацію робочого процесу та підходи до формування офісного простору. Вважають, що пандемія стане поштовхом до змін в інфраструктурі міст і ставленні до офісної роботи: розвиток традиційних офісів і плануванні робочих місць. З'явиться гібридна модель робочого простору: поєднання часткової роботи в головному офісі, коворкінгу та домашньому офісі [108].

Наприклад, у Великобританії понад 40% робітників працюють дистанційно і не збираються повертатися до старої схеми роботи. При цьому передмістя Лондона оживає – офісна нерухомість користується там стійким попитом. У ЄС показник віддаленої роботи в середньому становить 25% [108]. За результатами глобального опитування Colliers International [65; 108], вісім з десяти людей хотіли б працювати віддалено хоча би день на тиждень і після карантину. Однак це не стане причиною масової відмови від офісів [61]. За словами керуючого директора Colliers International (Україна) [65]:

«Як свідчить досвід минулих криз, ритейл як сегмент може найпершим показати драматичне падіння, але він же надалі демонструє і стрімке зростання, яке залежить не тільки від купівельної спроможності, а й від споживчих настроїв» [62].

2.3. Попит і пропозиція як основа ціноутворення РН

Попит характеризується якістю об'єктів, які покупці готові або можуть купити протягом певного часу за сформованою на даний час ринковою ціною та може змінюватись в залежності від їх соціально-економічного стану та коливань сезонної активності [66].

Водночас *пропозицію* на ринку репрезентують альтернативні варіанти об'єктів нерухомості з урахуванням їх різноманіття й специфічності потреб споживача [20].

На першому етапі, коли в країні з'явився новий товар – житло, і цей товар почав зростати в ціні, оскільки *попит* на нього, природно, зростав.

Зростання попиту відбувалося також завдяки інфляційним процесам, появі в Україні нових великих капіталів, виникнення «тіньової» економіки (рис.2.14.). Цінова стабілізація і обсяги ринку почали знижуватися коли більшість тих, хто хотів та мав змогу його придбати нерухомість, вже придбали. Зниження попиту спричинило новий етап – етап зниження цін, який закономірно завершився відповідним зростанням попиту, оскільки зниження цін зробило житло (особливо найдешевші його категорії) доступним для нових за рівнем доходів верств населення. Зростання попиту практично спочатку відновило рівень цін, пізніше сприяло їх стрімкому зростанню, особливо в період 2003-2004 рр.

Якщо проаналізувати стан ринку нерухомості впродовж 2002-2005 рр., то співвідношення первинного та вторинного ринків практично не змінилося, хоча обсяги пропозиції зросли майже у два рази (рис. 2.17). Виключення становить хіба що початок 2005 року, коли в перший місяць діяльність нотаріату з фіксування угод купівлі-продажу було практично зупинено.

Активність іпотечного кредитування стала наслідком зростання попиту на нерухомість, яка будувалася (рис. 2.6).

Зокрема, в Києві вартість квадратного метру житла була 2-3 тисячі \$, і така ціна до кризи 2008 вважалась нормою; на цьому етапі зростає попит на індивідуальні житлові будинки та квартири з великою площею, а існуючі та той час фінансові установи, дієво виконували функцію комісіонерів між

зовнішнім і внутрішнім ринками кредитних ресурсів, в результаті перенасиченням капіталу і його низькою ціною в міжкризовий період.

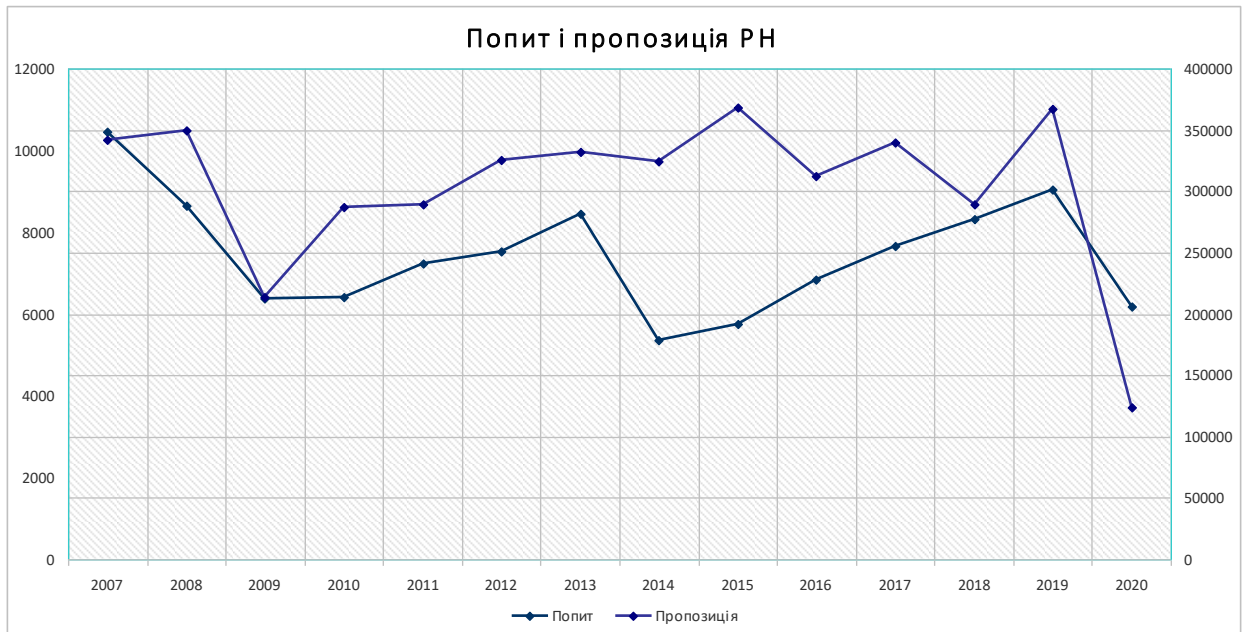


Рис. 2.14. Попит і пропозиція РН. Джерело: Держстат України [24].

Ситуація на ринку житлової нерухомості суттєво змінилася внаслідок світової економічної кризи 2008 року. Оскільки, устрій, який в попередні роки забезпечував українським забудовникам реалізацію проєктів, почав виходити з ладу, напрацьована схема фінансування будівельних робіт за рахунок продажів майбутньої нерухомості кінцевим споживачам зазнала краху через падіння попиту (рис.2.14).

Натрапивши на погіршення ситуації на світових ринках капіталу, банки перестали видавати іпотечні кредити, а також, у повному обсязі, припинили фінансування житлового будівництва в Україні, що стало причиною послаблення попиту на житлову нерухомість – передусім у «економ-класі», оскільки в умовах згортання іпотечного кредитування та зростаючих інфляційних процесах, значно зменшився рівень платоспроможності населення. Разом з тим, спостерігається стрімке зростання цін на будівельні матеріали і роботи, що призводить до погіршення фінансового становища більшості будівельних компаній і ринку нерухомості загалом.

До вагомих причин падіння *попиту* слід віднести: переважання пропозиції первинної нерухомості, оскільки до початку військової агресії обсяги будівництва нового житла за 2008-2013 рр. були надзвичайно високими (рис.2.15); зменшення купівельної спроможності населення (рис.2.3), зменшення обсягів іпотечного кредитування об'єктів нерухомості та реформування кредитно-банківської системи.

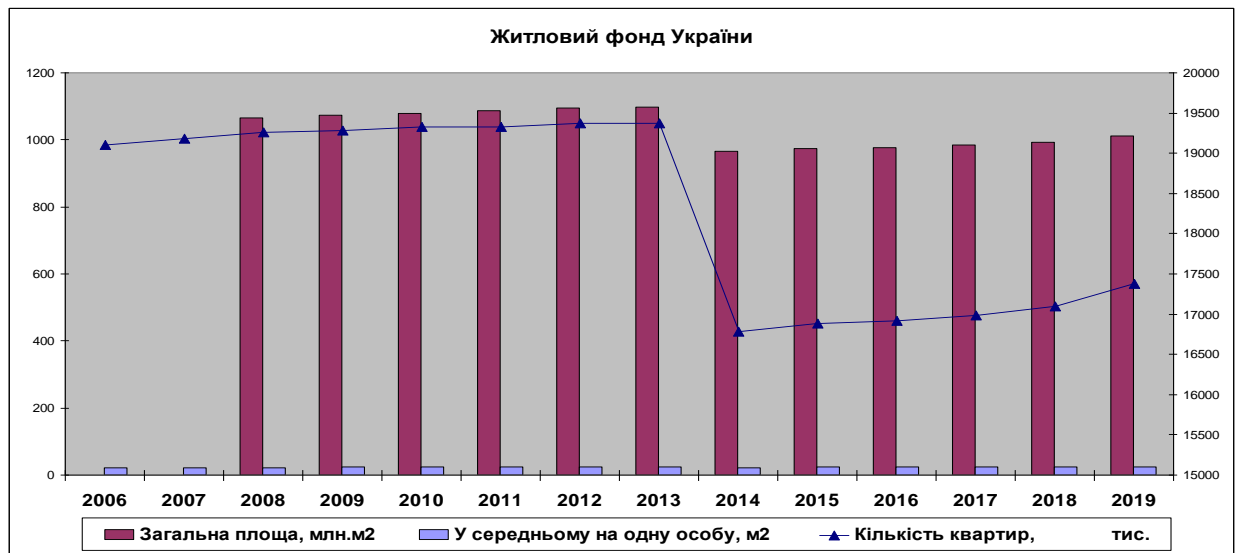


Рис.2.15. Житловий фонд. Джерело: Держстат України [24].

Стрімка девальвація національної валюти на фоні політикоекономічної кризи 2014 р., сповільнила обсяги житлового будівництва протягом 2014 - 2015 рр. та призвела до падіння цін на житло у валютному еквіваленті. Житлове будівництво активізувалося після дерегуляції галузі у 2013 році завдяки імплементації норм закону «Про регулювання містобудівної діяльності» від 2011 року. Економічна криза 2014-2015 років не зупинила, а скоріше підтримала цю тенденцію – на фоні кризи довіри до банків частина вилучених з банківської системи коштів перемістилася на ринок нерухомості.

2014-2015 рр. – значний попит на «смайт»-квартири, ціна яких прирівнювалася до ціни автомобіля; беручи це до уваги, забудовники в своїх проєктах більшу частину будинку відводили саме під такі невеликі за площею квартири. Недовіра до банків у 2014 - 2015 рр., сприяла зростанню

капіталовкладень населення у нерухомість, що дало поштовх для розвитку будівельної галузі не тільки в Києві, але і в інших містах нашої країни [109].

Подальша стабілізація ситуації та державна «зачистка» сектора банківської сфери, що емансипувала заощадження населення, а також зростаючий попит на житло з боку переселенців з Донбасу та Криму стимулювали нарощування обсягів продажу та будівництва. Тому в 2016-2017 рр. вже спостерігалась позитивна динаміка на ринку житлової нерухомості [67; 109].

2017 р. – зростаючий попит на ЖК «комфорт-класу». Велика увага приділяється рівню упорядкованості [109].

Вибори президента України і до Верховної Ради в 2019 році та зміни в формуванні сил урядової еліти змусили більшість категорій населення перейти в позицію вичікування або відмовитися від серйозних покупок. Все це спровокувало обмеження попиту в I і II кварталах 2019 року. Однак, оптимізм українців, зміцнення курсу національної валюти, зростання споживчих настроїв вже в III і IV кварталах 2019 року призвели до реалізації значного обсягу відкладеного попиту на ринку нерухомості [22].

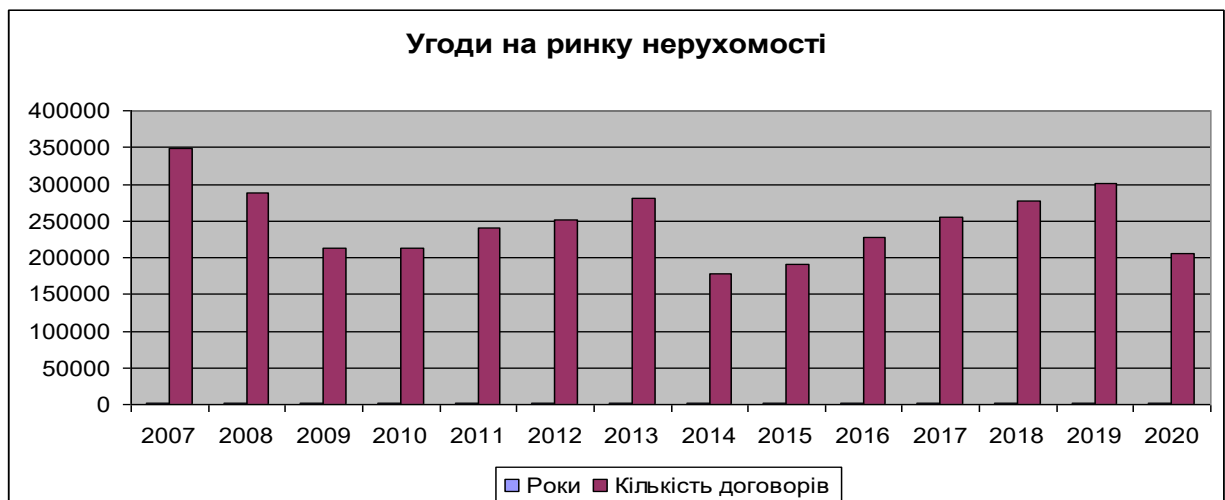


Рис.2.16. Угоди на ринку нерухомості. Джерело: Держстат України [24].

Зменшення кількості угод з нерухомістю у 2020 році (рис.2.16) пояснюється карантинними заходами, розгубленістю і невизначенністю

насамперед покупців нерухомості, особливо у перші два місяці після оголошення пандемії.

Тривалі *локдауни* викликали зацікавленість населення щодо заміської нерухомості. На сьогоднішній день, активізувався *попит* на заміські будинки (котеджі, таунхауси), які не викликали зацікавленість серед населення з часів кризи 2008-2009 років (рис.3.6) [109]. Тенденція до зростання *попиту* на заміську нерухомість характерна і для європейських країн. Крім того, сьогодні, при виборі житла, українці звертають увагу на площу, наявність та оздоблення прибудинкової території, розвинуту інфраструктуру. Цікавість покупців обумовлена показниками рівня енергоефективності ЖК, чи відповідають будівельні і оздоблювальні матеріали стандартам якості, тощо [80; 109].

Пропозиція житла досі значно перевищує попит на нього (рис.2.14). Житло в Україні є менш доступним, ніж у країнах ЄС, з огляду на співвідношення рівня доходів населення та вартості квартири (рис.2.3). 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 [68].

Пропозиція характеризується кількістю об'єктів, запропонованих до продажу на ринку в даний момент за конкретною ціною. Загальний обсяг пропозиції на ринку нерухомості складається з існуючих і новостворених об'єктів нерухомості - це стан житлового фонду (рис.2.14), інвестицій в житлове будівництво (рис.2.6), загальної площі введеного в експлуатацію житла (рис.2.17). Залежно від співвідношення зазначених факторів відбувається зміна пропозиції в часі та географічному напрямку [66].

1990 – 1995 рр. – зменшення обсягів будівництва вдвічі, і таке зниження показників продовжувалося до 2000 року, надалі спостерігаються позитивні зміни в житлово-будівельній сфері (рис.2.17). Як свідчать дані Державної

служби статистики у 2007 році було побудовано 10,24 млн. кв. м. житла, це після восьми років зростання ВВП та загальної кількості прийнятих в експлуатацію об'єктів. Рекордним виявився 2015 рік, коли в експлуатацію ввели понад 11 млн м² житла, однак тоді Держстат ще враховував до цієї кількості реконструкції (рис.2.17).



Рис. 2.17. Прийняття в експлуатацію житла. Джерело: Держстат України [24].

З 2018 року Державна статистична служба враховувала лише новобудови. Тому у 2019 році маємо абсолютний рекорд – 11 млн. м², це понад 125 тис. квартир. За даними Держстату, це всього лише +0,7% до ринку новобудов, який наразі складає 17 млн квартир. Це означає, що реальна потреба в будівництві може бути у 2-3 рази вищою, якщо зробити житло більш доступним. Збільшення житлового фонду на 124 млн. кв.м. (+13%) зумовлене різким скороченням населення країни, зокрема міського (за 1990 – 2006 р.р. населення скоротилося більше як на 3 млн.чол. (-8%)). Близько 1/3 всього обсягу будівництва в Україні з 2000 по 2008 роки припадало на Київ (рис.2.18). Така ситуація на ринку нерухомості, обумовлена міграцією населення, як правило, з економічно депресивних регіонів, сільської місцевості та невеликих населених пунктів у великі міста, обласні центри і, перш за все, у столицю [69]. За кількістю введеного в експлуатацію житла на 1000 осіб лідерами були і залишаються Київська область, Київ, Івано-Франківська, Львівська й Одеська

області (рис.2.18). Найнижчі показники у Запорізькій, Кіровоградській, Миколаївській та Херсонській областях, Чернігівській та східних областях.



Рис. 2.18. Прийняття в експлуатацію житла за регіонами.

Джерело: Держстат України [24].

Київ та область зростають за рахунок міграції та активних капіталовкладень в будівництво. Економічна та фінансова нестабільність спонукає людей до переїзду у великі міста, що, в свою чергу, активізує до зростання попиту – звідси і зростає кількість пропозицій (рис. 2.18) [109]. Одеська область та Одеса зокрема ростуть як за рахунок міграції, так і через спроби захистити заощадження або отримати дохід від інвестицій в нерухомість. Області на заході країни зростають за рахунок міграції до обласних центрів та поселень довкола них, а будівництво стимулюється надходженням коштів від українських заробітчан [70; 81].

Серед факторів, що визначають формування «попиту та пропозиції» на ринку нерухомості слід зазначити наступні: **попит** на нерухомість як виробничий фактор є похідним, оскільки задоволення потреб споживачів відбувається опосередковано через виробництво товарів і послуг; попит на нерухомість як споживче благо формується за законами товарного ринку і визначається законом спадної граничної корисності. На **пропозицію** впливає перевищення вартості нерухомості над витратами на його будівництво, облаштування території, придбання кредиту, права забудови. Обсяг

пропозиції жилої площі складається залежно від вибуття (фізичного, функціонального, економічного знецінення, конверсії, консервації) житлового фонду. На формування попиту та пропозиції на об'єкти нерухомості безпосередньо впливають чинники: корисність, очікування, заміщення, залишкова продуктивність, внесок, збалансованість, оптимальність розміру, віддача, майнові права.

Принцип корисності заснований на тому, що об'єкт із більшою корисністю має відповідно і більшу вартість на ринку. Корисність нерухомості, призначеної для отримання доходу, виражається у вигляді потоку доходів, які можуть бути отримані внаслідок використання об'єкта під бізнес [39]. *Принцип заміщення* дозволяє встановити верхню межу вартості оцінюваного майна. Якщо на ринку представлені декілька об'єктів нерухомості з однаковою корисністю, то більший попит буде на об'єкти, що мають найнижчу вартість. *Принцип очікування* заснований на тому, що на вартість майна впливають вигоди (переваги), що можуть бути отримані у майбутньому від експлуатації об'єкта та виражається у грошовій формі, при цьому коректування до поточної вартості об'єкта можуть бути як позитивними так і негативними. Взагалі: чим більше позитивних очікувань, тим більша вартість об'єкта [39]. *Принцип внеску* (граничної продуктивності) заснований на вимірюванні вартості кожного окремого елемента об'єкта, що оцінюється, яка вноситься ним до загальної вартості об'єкта (трудові витрати, управління, уставний фонд, земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід). *Принцип найбільш ефективного використання* враховує залежність ринкової вартості об'єкта нерухомості від його найбільш ефективного використання, тобто використання, яке є найприбутковішим у юридично дозволених межах (однорідність об'єктів у районі і підтримує їх вартість на певному рівні) [39]. *Суть принципу попиту і пропозиції* полягає у виявленні взаємозв'язку між потребою в об'єкті нерухомості й обмеженістю його пропозиції. Попит на об'єкт нерухомості обумовлений його корисністю (спроможністю задовольняти потреби користувача) і доступністю, але обмежений

платоспроможністю потенційних споживачів. Чим вище попит і нижче пропозиція, тим вище вартість об'єкта нерухомості. І навпаки, чим нижче попит і вище пропозиція, тим нижче вартість об'єкта. Якщо на ринку нерухомості попит і пропозиція урівноважені, у цей момент ринкова вартість об'єкта стабілізується.

Ринок нерухомості економічно розвинутих країн показує: зміни обсягу грошової маси, процентних ставок, сплески необґрунтованих припущень, страх загубити гроші або втратити можливість купити нерухомість за сьогоднішньою ціною й інші чинники можуть впливати на зміни попиту повсякчас. Коли пропозиція і попит збалансовані, ринкова ціна звичайно відображає вартість (витрати) стосовно нового будівництва. Якщо ринкові ціни вище вартості будівництва, в майбутньому будуть вводитися нові об'єкти нерухомості, і так доти, доки не настане рівновага. Якщо ринкові ціни нижче вартості будівництва, ця діяльність сповільниться або зупиниться до моменту підвищення попиту в зв'язку зі зростанням ринкових цін [74].

Фактор попиту і пропозиції є основним, і враховує при оцінці об'єкта нерухомості дію закону попиту і пропозиції, який впливає на ринкову вартість об'єкта нерухомості, як і будь-якого товару на ринку [20].

2.4. Розвиток ринку і його прогноз

Під час двох останніх криз 2008 і 2014 років знижувався попит, ціни лихоманило зі знаком + і -, вмирала іпотека, але відстежувати наслідки було набагато простіше, ніж у нинішніх умовах виходу із соціальної ізоляції та продовження адаптивного карантину спрогнозувати майбутнє девелоперського бізнесу в Україні на 100% не наважується ніхто.

Однак є кілька моментів, які коронакриза оголила та підсилила:

По-перше, важко доведеться тим забудовникам, які жили виключно з продажів. Цикл проектів через затримки на майданчиках, які вони собі дозволили в період заморожування ринку у зв'язку з карантинном, подовжився,

що не дуже подобається покупцеві. До того ж зростає конкуренція за покупця з грошима. Його можна привабити додатковою цінністю концепції (сервісна, рекреаційна складова, мікс-формат нерухомості та інше), високим ступенем готовності та динамікою будівництва. Крім того, цікавиться він і різними фінансовими інструментами (тривала розстрочка, можливість кредиту на квартиру, дисконти) [75].

По-друге, у більш виграшному становищі перебувають великі компанії із сегментною різноманітністю пропозицій. Це ті, хто пропонує покращений комфорт-клас із сервісною складовою та поліфункціональною інфраструктурою. У складі концепцій їхніх ЖК – медична, рекреаційна, торговельна, комерційна, офісна, розважальна інфраструктура. Попит у 2021 році зосередиться навколо форматів «місто в місті», багатофункціональних комплексів, екоконцептів з рекреаційною складовою [76].

По-третє, девелопери, найімовірніше, змагатимуться за клієнта шляхом пропозиції компактних за загальним метражем квартир, оскільки, купівельна спроможність є невисокою, тому платоспроможний попит буде зосереджений на пропозиції з мінімальним бюджетом і максимально високою функціональністю площ. Діапазон ліквідних метражів буде від 40 до 85 кв. м. Водночас ергономіка й функціональне планування мають передбачати, щоб щонайменше 7 і більше зон могли спокійно поміщатися у житловому просторі.

2021 рік на ринку *житлової* нерухомості визначатимуть функціональність і зручність планувань, увага до інженерії, зокрема запит на якість води й повітря, а також формати життя, які пропонуватиме житловий комплекс.

Що ж стосується ситуації на ринку *офісної* нерухомості, то, на думку аналітиків, в наступному році частка вільних офісних площ в усьому світі зросте на 5% і досягне 15%. Повномасштабне ж відновлення попиту очікується не раніше 2022 року. Очікується перерозподіл капіталу між класами нерухомості і різке збільшення інвестицій в багатоквартирні і промислові об'єкти. Ці категорії нерухомості продемонстрували свою

стійкість і добре пережили пандемію COVID-19. Тому вони приваблюють капітал, раніше призначений для нерухомості в сфері роздрібної торгівлі і офісних приміщень. На ринках промислової *складської* нерухомості буде, як і раніше, спостерігатися зростання попиту, оскільки користувачі складів шукатимуть місця для розподілу і доставки «останньої милі» (тобто доставки до кінцевого покупця) поблизу великих населених пунктів. Глобальне зрушення в бік віддаленої роботи і відсутність поїздок на роботу можуть змусити покупців житла переоцінити житло в передмістях або навіть у сільській місцевості. Їм знадобиться більше квадратних метрів і відкритого простору, яке доступніше саме поза містом.

У 2020 році на тлі запровадження карантинних заходів в багатьох країнах світу можна було спостерігати прискорення впровадження різних цифрових технологій у всіх сферах економіки з метою нівелювання негативного впливу карантинних обмежень на функціонування підприємств як виробничої, так і невиробничої сфери, а також домогосподарств.

Впровадження цифрових технологій - це не тільки технологічні новації, а й зміна соціальної парадигми, культурного коду. Розвиток таких технологій в сучасному світі в умовах переосмислення характеру ведення бізнесу та потреби в отриманні якісно нових видів послуг, з одного боку – це новий виклик сьогодення для підприємств сфери послуг, а з іншого – унікальна можливість та поштовх для розвитку, зокрема, абсолютно нових, можливо не зовсім звичних та притаманних видів послуг [86].

Україна за темпами впровадження сучасних цифрових технологій знаходиться в рамках світового тренду, а за кількісним рівнем навіть дещо вища від світового (в світі лише ряд країн лідирують, в той час як інші мають низький рівень, наприклад Близький Схід, Північна Африка, Латинська Америка та ін.). У сфері нерухомості дедалі частіше використовуватимуться такі цифрові інструменти як системи доступу без ключа, віртуальні тури разом з професіоналом, пристрої з голосовим управлінням тощо. Також цей фактор підвищує важливість рішень для автоматичного обміну повідомленнями,

наприклад, для отримання інформації про умови в готелі, інструкцій з реєстрації та ін [96].

Висновки до розділу 2

На ринок нерухомості та ціноутворення впливає дуже багато факторів: починаючи з курсу валют та карантинних обмежень і закінчуючи геополітичною ситуацією [77].

Проте, основу ціноутворення становлять такі показники:

Ситуація в країні (як економічна, так і політична) впливає на всі внутрішні ринки, включаючи ринок нерухомості, на цьому рівні визначальним фактором є позиція уряду, податкове та інші законодавства, що створюють умови для збільшення притоку капіталу, захист інвестицій і інші заходи щодо стимулювання ринку нерухомості.

Політика держави. Загострення політичної ситуації вкрай негативно відбивається на ринку нерухомості. Зміна курсу національної валюти, кризи, ускладнюють продаж нерухомості або максимально її знецінюють [78].

Міжнаціональна ворожнеча, конфліктність і політична напруженість є детермінантами, що значно знижують попит і ціни на житлову нерухомість; військові конфлікти і терористичні акти, які виникають, можуть не лише призвести до «обвалу» цін на нерухомість, а й зруйнувати весь ринок у даному регіоні, що й трапилося у 2014-2015 рр., внаслідок внутрішньої кризи, спостерігалася стагнація на ринку житлової нерухомості [78].

Основним фактором, що впливає на ринок нерухомості зараз – це пандемія COVID-19 і зумовлені нею зміни в житті людей, а також криза, що прийшла за нею. Це змусило переосмислити критерії покупців. В цілому виокремлено такі тренди, які можна вважати глобальними:

- зростання попиту на нерухомість середнього класу;
- необхідність умов для роботи вдома і відпочинку поблизу житла;

- створення інструментів для мінімізації контактів при укладанні угод купівлі / продажу.

Все це позначається і на ціні на нерухомість, і на ситуації з інвестиціями в будівництво.

Факторами *внутрішнього* впливу є: взаємний вплив вторинного і первинного ринків житлової нерухомості, залежність попиту від характеристик міста, сезонні коливання попиту і пропозиції на ринку нерухомості, темпи нового будівництва, зміна обсягу пропозиції на первинному і вторинному ринку та ін.

Слід зазначити, що важливим елементом функціонування ринку нерухомості в цілому – є державне регулювання ринку, що полягає в розвитку законодавчої, нормативної та методичної бази, розвиток системи освіти і підвищення кваліфікації, ліцензування та сертифікації діяльності, контроль за монополіями і забезпеченні конкуренції, захисту споживачів.

До *зовнішніх* відносяться фактори зовнішнього середовища: макроекономічні, соціально-економічні, політичні, правові (економічні умови в країні: рівень інфляції, темпи девальвації національної валюти соціально-економічні умови в конкретному регіоні та ін.).

Економічна стабільність. В період зростання економічної активності, виробництво, бізнес та інші сфери перебувають на високому рівні, кількість доходів у населення теж збільшується. Саме тому, зростає тенденція до вартості 1 м² квартири або котеджу. А під час спаду, девелопери намагаються суттєво знизити вартість житла, проводять акції, пропонують більш гнучкі умови кредитування. Тому покупці зі статками віддають перевагу купівлі житла саме в період стагнації [78].

Для нерухомості важливі зміни в способі життя і в *споживчій* поведінці. Вміння девелоперів блискавично реагувати на запити ринку та враховувати побажання інвесторів, безпосередньо впливає на кількість проданих об'єктів. Висока вартість житлової нерухомості та проблеми з іпотечним кредитуванням, змушують багатьох молодих сімей до пошуків житла у

передмісті [78], що призводить до збільшення попиту на багатоквартирні будинки і котеджі за межею великих населених пунктів, враховуючи різницю у ціновому відношенні – 30-50% на користь замиської нерухомості, від подібного об'єкта в межах міста. Занадто висока для середньостатистичного покупця ціна за квадратні метри збільшила інтерес до «смайт»-квартир. Якщо важливий не простір, а можливість обзавестися власним кутом, то «смайт-житло» є привабливим варіантом, та зачасту розглядається як капіталовкладення в нерухомість з подальшим отриманням пасивного доходу від здачі майна в оренду.

На динаміці продаж позначається кількість працюючого молодого населення. Переважання серед жителів людей похилого віку та дітей, іде не на користь продажу квартир і приватних будинків з таунхаусами. А якщо працездатна молодь становить більше половини населення країни, тоді і 1 м² нерухомості зростає у ціні.

Сезонність виявляється як певний вираз дії циклічності, тобто дією протягом обмеженого періоду часу (у межах одного календарного року). Прояв сезонності є диференційованим щодо регіонів. Причинами такої диференціації можуть бути спеціалізація регіону, сезонні цикли ділової активності, погодні умови тощо. Потрібно враховувати «піки активності» покупців для вторинного і первинного ринку [78].

Найкращі динаміки продаж спостерігаються навесні-восени, оскільки девелопери організують різноманітні акції, можуть запропонувати безкоштовний дизайн приміщень, продовжити строк кредитування, розстрочки, дарувати знижку на паркомісце або земельну ділянку, це – найкращий час для тих, хто вирішив стати власником споживчої нерухомості, оскільки є можливість закінчити ремонт до настання холодів. Влітку більшість іде на сезонні заробітки або на відпочинок, взимку готуються до зимових свят, тому намагаються не обтяжувати себе переїздами [78].

Основними рушійними силами, що впливають на ринок нерухомості є *попит* і *пропозиція*. У розвинутій економіці, **попит** на нерухомість показує

стабільне зростання протягом тривалого часу. Така тенденція виникає, наприклад, при підвищенні кількості господарюючих суб'єктів, розширенні масштабів їх діяльності, демографічному зростанні, збільшенні потреб населення в плані житлових умов. **Пропозиція** також може зростати, але за рахунок того, що кількість споруджуваних об'єктів буде перевищувати кількість об'єктів, що виводяться з експлуатації. Однак не слід забувати про те, що зростання пропозиції на ринку нерухомості неминуче стикається з обмеженням у вигляді дефіциту земельних ділянок, причому в даному випадку мова йде про дефіцит «економічно цінної території».

Дійсно, при наявності величезних неосвоєних територій земля в межах міст, а також у прилеглих до них зонах забудовується все більш щільно. Виникає «потенціал зростання вартості землі при потенціалі зниження вартості будівель і споруд», при цьому перший з них превалює. Таким чином, спостерігається зростаючий попит при впливі фактора, що обмежує зростання пропозиції. Така ситуація і супроводжується зростанням цін [63].

Порівняно рідкісність продажу, відсутність достовірної інформації про номіналах угод, неодноразовість, неоднотипність і навіть неповторність об'єктів нерухомості як товару дозволяють зробити висновок, що на ринку нерухомості немає умов для формування класичних безперервних кривих попиту і пропозиції. Дисбаланс попиту і пропозиції з боку *пропозиції* в першу чергу викликаний тим, що будівництво об'єктів нерухомості є ресурсоємним і тривалим процесом, саме тому пропозиція не може швидко реагувати на зміни попиту і ціни. *Попит* на об'єкти нерухомості індивідуалізований і не взаємозамінний і ця обставина ускладнює процес досягнення ринкової збалансованості і пропорційності.

Більш того, достовірне (точне) визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості принципово неможливо. Можливі тільки різного роду наближення, засновані на статистичних розподілах ймовірностей. Отже, невизначеність в ціні буде набагато більше, ніж на інших ринках. Це доводить, що можливості адаптації ринку нерухомості до зовнішніх впливів нижче, ніж

у інших ринків, для яких можливе формування класичних кривих попиту і пропозиції [79].

РОЗДІЛ 3

ПРОЕКТНО-РЕКОМЕНДАЦІЙНИЙ

Здавна нерухомість була бажаною, ставала метою і сенсом, була критерієм оцінки успішності. Свій будинок потрібен кожному, це актуально з давніх часів і інакше, здавалося, бути не могло. Це, свого роду, первинний осередок, що являє собою матеріальну оболонку, де протікає суспільне життя, складене з сімейних та сусідських контактів. Будинок – це окремий, захищений простір матеріального та духовного життя.

Але, на сьогоднішній день, наявність гідних та комфортних умов проживання залишається недосяжною мрією для більшої частини громадян України. Існуюча житлова політика України не відповідає сучасним вимогам розвитку незалежної європейської держави, викликає обґрунтовану критику з боку громадян та стримує загальний розвиток країни. За роки незалежності держава так і не забезпечила повною мірою виконання положень ст. 47 Конституції України [81] щодо конституційного права її громадян на житло. Внаслідок відсутності в національній житловій політиці держави системи взаємопов'язаних послідовних дій, спрямованих на створення економічних, соціальних і правових умов для реалізації громадянами конституційного права щодо доступності житла відповідно до їх фінансових можливостей, більше 15% населення країни не мають окремого житла [83].

Низька платоспроможність населення та висока вартість житла «по найму» не дають змоги населенню переміщатись з депресивних регіонів країни в інші регіони з метою працевлаштування, приводять до зубожіння населення, масової міграції економічно активного населення в зарубіжні країни [84].

Економічна нестабільність багатьох міст та сіл нашої країни позитивно не впливає на активність розвитку регіонального ринку нерухомості. Заснування нових підприємств не є запевненням до розвитку житлової сфери [45]. Таку позицію зміцнює високий рівень безробіття та потік робочої сили.

На превеликий жаль, інвестування не завжди є мотивом щодо забезпечення робочими місцями, а в більшості випадків, підкріплено вигідністю капітоловкладення, це й призводить до відсутності працевлаштування в населеному пункті, місцепроживання та недоступності оренди [45].

На жаль, таку ситуацію можна спостерігати і в кожному невеликому місті, де низький рівень доходів населення, відсутність вільних робочих місць, змушує більшість працездатного населення покидати домівки в пошуках кращого заробітку, спонукає жителів до пошуків альтернативних варіантів покращення своїх житлових умов.

3.1. Технологія індивідуального будівництва і екологія. Загальна характеристика методу

Одним із варіантів самостійного вирішення житлової проблеми є – Технологія будівництва ТІСЕ – найдоступніша на сьогодні для ведення будівництва житла та господарських будівель своїми руками.

Її автор – конструктор Яковлев Рашид Миколайович. Він розробив ТІСЕ ще в Радянському союзі. Технологія планомірно розвивалася, набирала оберти, перевірялася часом. Пройшло вже більше 25 років. Будинки «своїми руками» по ТІСЕ побудували тисячі людей. Це показник реальних переваг технології.

Завдання – максимально спростити процес будівництва і істотно знизити його собівартість. При розробці були враховані: відсутність електрики, досвіду будівництва у індивідуального забудовника і малі площі ділянок. Це надало універсальність технології. Була врахована і доступність будівельних матеріалів: це пісок і цемент.

Основні показники:

- Низька вартість будівництва при високій якості.
- Міцність фундаменту і стін.
- Ідеальний варіант фундаменту. Економічний фундамент.

- Зведення фундаменту не вимагає застосування будівельної техніки.
- Хороші характеристики теплопровідності стін.
- Висока морозостійкість стін.
- Автономне будівництво – можливість робіт без електрики і в обмежених умовах, зведення стін не вимагає навичок будівельника, доступність і економія на будівельних матеріалах [85].

Об'єктом дослідження за новаторською технологією є індивідуальний житловий будинок, розташований в м.Ніжині, Чернігівської області (план, загальний вигляд будинку представлені в «Додатках»).

3.2. Особливості ціноутворення методом ТІСЕ

Ціноутворення на ринку нерухомості найчастіше знаходиться в прямій залежності від соціально-економічного стану регіону, від його розвитку і його інвестування, ситуацію, що склалася в Чернігівському регіоні, де проводилося дослідження методом ТІСЕ, можна назвати катастрофічною, враховуючи високі показники безробіття (рис. 3.1), низький рівень заробітних плат (рис. 3.1), демографічну кризу (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

Основні демографічні показники Чернігівської області

	Січень-вересень 2020	Довідково: (осіб) Січень-вересень 2019
Чисельність наявного населення (за оцінкою) на 1 жовтня	982056	995137
Середня чисельність наявного населення в січні-вересні	986675	1000441
Чисельність постійного населення (за оцінкою) на 1 жовтня	973514	986595
Середня чисельність постійного населення в січні-вересні	978133	991899
Загальний приріст, скорочення (-) населення	-9238	-10608
Природний приріст, скорочення (-) населення	-8873	-9374
Кількість живонароджених	4450	4665
Кількість померлих	13323	14039
у т.ч. у віці до 1 року	43	34
Міграційний приріст, скорочення (-) населення	-365	-1234

Джерело: Головне управління статистики у Чернігівській області [87].

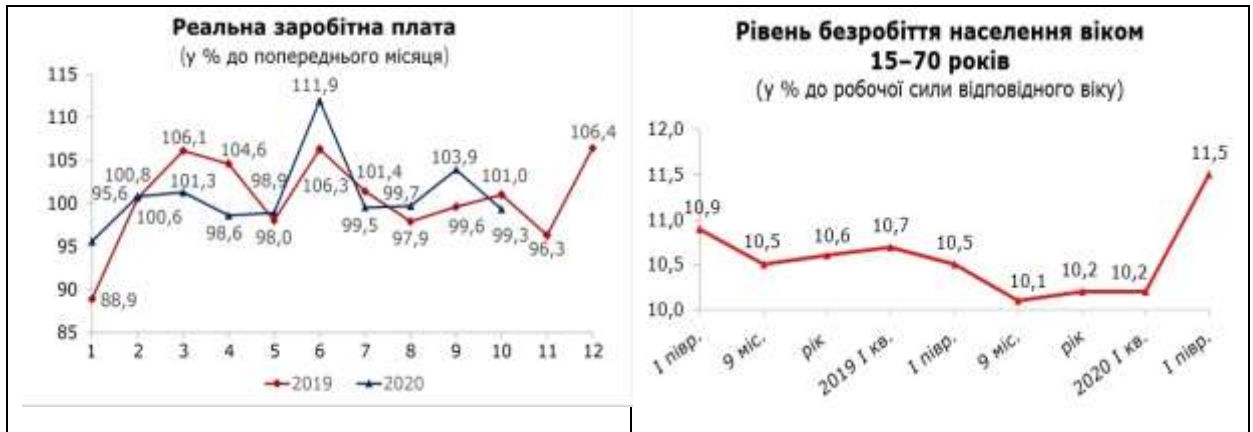


Рис.3.1. Динаміка зарплати та рівень безробіття.

Джерело: Головне управління статистики у Чернігівській області [87].

Ціноутворюючі фактори, які враховувалися при виборі даного методу забудови:

- Потреба у власній садибі із земельною ділянкою.
- Житлові умови.
- Рівень зарплати.
- Доходи сім'ї.
- Рівень цін.
- Попит і пропозиція в даному регіоні.
- Ціни на готові об'єкти.
- Собівартість будівництва.

Підсумовуючи дані чинники, вибір пав на будівництво за технологією ТІСЕ, яка покликана здешевити і спростити процес будівництва, підвищити технічну надійність, комфортність, екологічну безпеку і економічну ефективність експлуатації, мінімізуючи при цьому енергоспоживання. Будинок, який будується за даною технологією повністю відповідає вимогам комфорту, надійності, екологічності та довговічності.

Для будівництва новаторським методом застосовувався *витратний* підхід, підсумовувалась вартість земельної ділянки, витрати на будівництво, реалізацію проекту, фіксувався показник собівартості та *порівняльний* підхід.

Для порівняння вибрано два об'єкти – будинок розміром (10,8 x 8,7) – який будується методом ТІСЕ та індивідуальний будинок, аналогічною площею, який може будуватися за допомогою газоблоку (для порівняння вибраний найбільш схожий по складу блок) (рис.3.4). Покрівля будується по загальному методу в обох варіантах. Тому порівнювалися фундамент та стіни.

Фундамент може бути надійним і недорогим одночасно. У тому випадку, якщо він виконаний методом ТІСЕ (технологія індивідуального будівництва і екологія).

Суть пристрою фундаменту за технологією ТІСЕ:

По-перше, в економічності – пристрій фундаменту по ТІСЕ передбачає мінімальні витрати цементу і арматури. До того ж всі роботи можна виконати самостійно, без залучення робочої сили з боку.

По-друге, в надійності – правильно виконаний фундамент ТІСЕ ні в чому не поступається своїм «побратимам», будь-це зарита нижче точки промерзання ґрунту монолітна плита або ж малозаглиблена стрічка.

Фундамент ТІСЕ (рис.3.2) за своїм устроєм представляє собою монолітну стрічку (ростверк), підвішену над поверхнею ґрунту на 10-15 см (ключова умова). А стовпи (палі), на яких тримається ростверк, своєю основою заглиблені нижче точки промерзання [88].



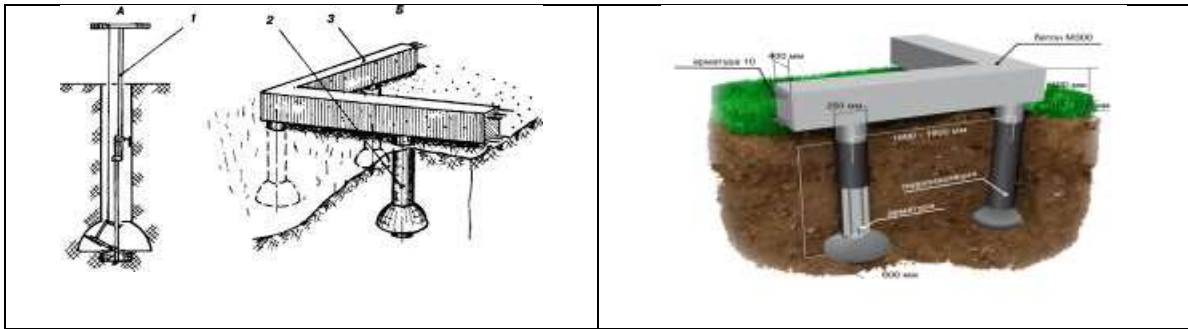


Рис.3.2. Фундамент методом ТІСЕ. Джерело: *розробка автора*

Стіни за методом ТІСЕ – капітальні, теплі, дешеві, екологічні (рис.3.4).

Ручна переставна опалубка (або формувальний модуль ТІСЕ) призначений для формування стінових блоків як на стіні, так і поза нею. В якості робочої суміші використовується жорстка суміш піску та цементу з невеликим вмістом води (жорстка суміш), що дозволяє виконувати негайне розпалублення відразу після ущільнення її ручним трамбуванням.

Оскільки оригінальне обладнання можна купити тільки у виробника або у численних дилерів, тому дешевше було сконструювати модуль ТІСЕ з підручного матеріалу своїми силами.



Рис. 3.3. Модуль будівництва методом ТІСЕ. Джерело: *розробка автора*

Модуль (рис.3.3) використовується в умовах індивідуального будівництва і дозволяє істотно скоротити витрати на зведення стін за рахунок

високого ступеня пустотности і відсутності готових будівельних виробів. Для зведення стін не потрібна кваліфікація будівельника, стіна виходить рівною, що не вимагає нанесення штукатурного шару.

При роботі з модулем не потрібна електроенергія. Працювати з ним може одна людина. Цикл формування одного стінового блоку 4-6 хвилин (без урахування підготовки суміші).

Блоки ТІСЕ мають високу міцність, морозостійкість і дозволяють зводити стіни гаражів і котеджів до трьох поверхів з будь-якими перекриттями. Зведення стін з ТІСЕ передбачає широке розмаїття варіантів утеплення з використанням нових і традиційних будівельних матеріалів (рис.3.4).

На даному об'єкті в якості утеплювача використовується «піноскло» – чистий, теплоізоляційний матеріал, який має унікальні властивості та характеристики: довговічність, не руйнується внаслідок дії високих температур, не вбирає воду, не горить і не вбирає горючі рідини, стійкий до біологічного впливу, абсолютно нешкідливий та екологічно чистий.

Стіни методом ТІСЕ	
	
	
Стіни із газоблоку (приклад)	



Рис. 3.4. Будівництво ТІСЕ та газоблок. Джерело: розробка автора

Таблиця 6.

Порівняльна таблиця методу ТІСЕ та будівництва із газоблоку

Фундамент ТІСЕ	Ціна за 1 од.	Загальна сума	Фундамент будинку	Ціна за 1 од.	Загальна сума
Бетон – 13,5м ²			Бетон – 30 м ³ (в готовому вигляді)	3500 грн. за 1м ³	105,000 грн
Цемент – 6670 кг	100 грн за 25 кг	26,680 грн	Арматура – 430 п.м.	6 грн. за п/ м	2580 грн
Пісок річний – 50 760 кг	8000 кг – 3300 грн	20938,50 грн	Сітка – 800 м	3, 50 за 1м	2800 грн
Арматура – 430 п.м.	6 грн. за п/ м	2580 грн	Робота	600 грн. за 1м ³	18000 грн
Сітка – 800 м	3, 50 за 1м	2800 грн	Цоколь: цегла – 5000 шт		
			Цегла	3,00 за 1 шт	15000 грн
			Робота	3,00 за 1 шт	15000 грн
Всього 52 998,50					158 380,00
Різниця 105 820					
Стіни ТІСЕ	Ціна за 1 од.	Загальна сума	Стіни будинку (газоблок)	Ціна за 1 од.	Загальна сума
Зовнішня – товщина – 360 мм	99 м ²		Зовнішня – товщина – 375 мм (щільність – 400)		
Цемент – 4683 кг	100 грн. за 25 кг	18,732 грн	Загальна кількість – 37,2 м ³	1662 грн	61826,4 грн
Пісок – 35640 кг	8000 кг – 3300 грн.	14,701,5 грн	Стіна внутрішня – товщина – 200 мм		
Утеплювач (піноскло) – 17,8 м ³	1650 грн. за 1м ²	29,370 грн	Загальна кількість – 8,3 м ³	1662 грн	13794,6 грн
Внутрішня – товщина - 250 мм	42 м ²		Клей для газоблоку	90 грн. – 1 мішок на 1м ³	4095 грн

Цемент – 1987 кг	100 грн. за 25 кг	7948 грн	Робота	600 грн. – за 1м ³	27300 грн
Пісок річний – 15120 кг	8000 кг – 3300 грн.	6237 грн			
Перегородки цегла – 1674 шт.	3 грн. за 1 шт.	5,022 грн	Перегородки цегла – 1674 шт.	3 грн. за 1 шт.	5,022 грн
			Робота	3 грн. за 1 шт.	5,022 грн
Всього 82,010,5					117,060
Різниця 35 049,50	Загалом	різниця	140 431,5 грн		

Джерело: розробка автора

3.3. Переваги та недоліки новаторської технології на ринку нерухомості

Переваги та недоліки технології ТІСЕ.

Як і у будь-якого способу зведення будівель, у технології індивідуального будівництва та екології є свої переваги і недоліки.

Основним позитивним моментом застосування даного методу будівництва є економічність. Інструменти, необхідні для будівництва коштують недорого, основними будівельними матеріалами виступають пісок та цемент, які легко придбати в будь-якому будівельному магазині.

Крім цього, варто звернути увагу на наступні плюси:

В силу того, що об'єкт будується з використанням ручного обладнання, немає необхідності проведення на будівельний майданчик електрики. Це, до речі, теж знижує загальну вартість будівництва.

Можливість самостійного будівництва. Побудувати будинок, в принципі, можна без спеціальних знань і навичок роботи зі складним спеціалізованим обладнанням.

Не має потреби пошуку та організації місця для зберігання великої кількості матеріалів.

Можливість суміщення з іншими технологіями будівництва. Наприклад, фундамент ТІСЕ відмінно підійде для зведення житлового будівництва з будь-яких неважких будівельних матеріалів (колода, брус, та інше).

Технологія Індивідуального Будівництва та Екологія особливу увагу приділяє створенню підвищеної екологічної безпеки житла, яка забезпечується за наступними напрямками:

- Зниження кількості основного будівельного матеріалу при його екологічній безпеці.
- Надійна ізоляція приміщень від контакту з будівельними матеріалами.
- Ефективна вентиляція і відсутність застійних не вентиляльованих зон в приміщеннях.
- Відсутність в стінах щільного арматурного каркаса, що змінює в приміщеннях рівень природного електромагнітного поля.
- Відсутність в стінах гранітного щебеню, що викликає підвищений радіаційний фон.
- Високий коефіцієнт опору теплопередачі – 3,6, для будівництва із газоблоку – 3,15. Нормою для **зовнішніх стін** і стін суміщеними з неопалювальними приміщеннями: 1 зона – $R = 3,3 \text{ м}^2 \times \text{°C/Вт}$, 2 зона – $R = 2,8 \text{ м}^2 \times \text{°C/Вт}$.

Серед недоліків можна виділити наступні моменти:

Незважаючи на те, що спеціалісти говорять про можливість використання фундаменту по ТІСЕ на будь-якому ґрунті, деякі противники технології стверджують, що її не можна застосовувати при високій вологості ґрунту і при великому перепаді висот протилежних стін будівлі, адже, фундамент подібного типу не дозволяє зводити цокольний або підземний поверх.

Низька швидкість будівництва і високі трудовитрати. Це пояснюється тим, що всі роботи проводяться вручну і немає можливості механізувати будівельний процес.

Деякі особливості кладки стін визначають складності при будівництві будинку зі стінами, довжина яких не кратна довжині блоків. З цієї ж причини

виникають проблеми з викладанням дверних і віконних прорізів. Однак, цей недолік компенсується зверненням до кваліфікованих фахівців.

Ще одним, досить спірним моментом, є твердження творців технології про можливість безпроблемної зупинки будівництва. Бетон не любить заморозки і відтавання, тому говорити про те, що по ТІСЕ, будинок можна будувати роками – невірно. І потім будь-який довгобуд підвищує витрати на будівництво [89].

Висновки до розділу 3

Найважливішим фактором ціноутворення є технологія зведення будинку. Для забезпечення і зниження вартості будівництва, скорочення термінів, підвищення якості та комфортності впроваджують різні інновації.

Однією з новаторських, доступних і дешевих технологій є технологія індивідуального будівництва і екологія (ТІСЕ), яка покликана здешевити і спростити процес будівництва, підвищити технічну надійність, комфортність, екологічну безпеку і економічну ефективність експлуатації, мінімізуючи при цьому енергоспоживання.

Карантин змінив наше життя, що не могло не відбитися на ринку нерухомості. Один з головних наслідків – так званий екотренд. Люди прагнуть переїхати з великого міста до передмістя, ближче до природи. Ця тенденція називалася давно, але карантин став поштовхом до її активного розвитку. Робота стає віддаленою. Люди перестають бути прив'язаними до офісів, отже можуть більше часу проводити вдома, на природі [92]. У період карантину серед українців зріс інтерес до довгострокової оренди приватних будинків (рис.3.5). Якщо в карантин з усіх користувачів порталу тільки 3,9% цікавилися орендою будинків, то зараз частка таких користувачів зросла до 8,9%. А ось ринок довгострокової оренди квартир в три рази нижчий, ніж на початку року. При цьому попит є, хоч і мінімальний [91].

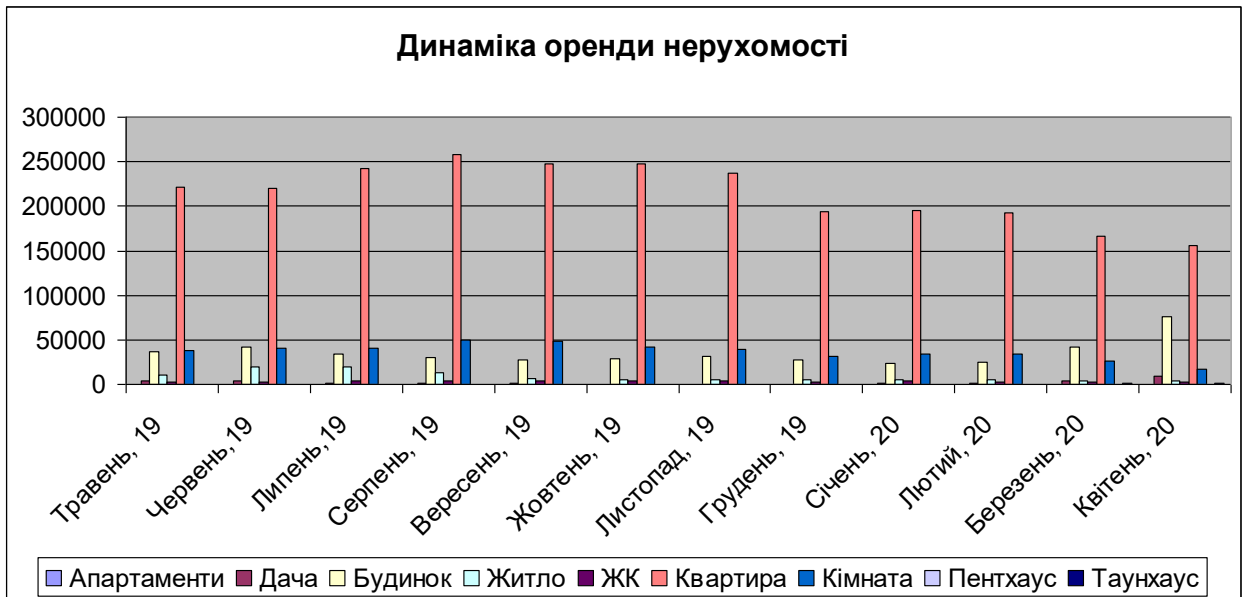


Рис.3.5. Джерело: Дослідження попиту на житлову нерухомість [93].

Сучасна людина, особливо в умовах карантину, ще більше почала цінувати свободу і додатковий простір. Тому не дивно, що висотки в мегаполісі змінює комфортна малоповерхова забудова в передмісті (рис.3.6) [92].

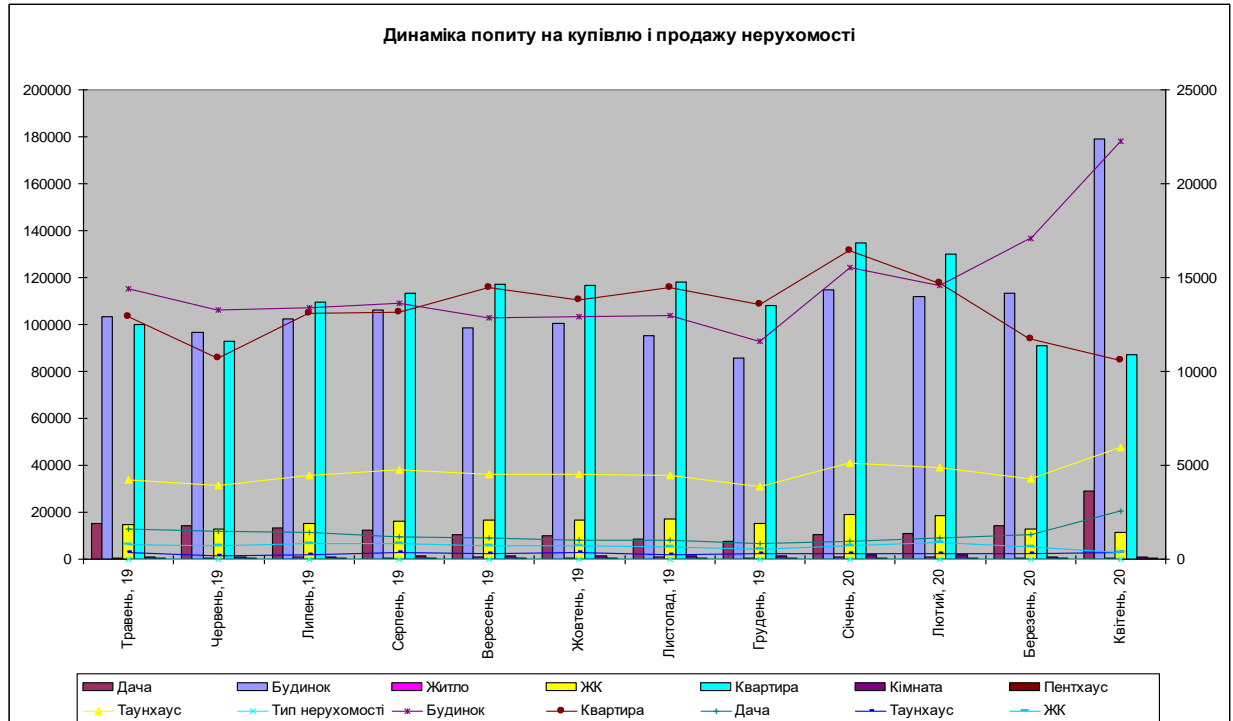


Рис.3.6. Джерело: Дослідження попиту на житлову нерухомість [93].

Побудувати для себе житловий будинок або дачу для сезонного проживання можуть далеко не всі. Основні складності в цьому пов'язані з

великою вартістю житла. Високі ціни на будівельні матеріали і на саме будівництво не дають обзавестися житлом сім'ї з середнім рівнем доходу.

При обмежених коштах забудовник зможе істотно скоротити витрати на будівництво, створюючи проект «під себе», знаходячи дешеві будівельні технології, беручи участь в самому будівництві.

Для цього майбутній забудовник повинен навчитися розбиратися у всьому, що стосується будівництва, та й багато в чому іншому, що пов'язано з обробкою і облаштуванням житла. Такий підхід може здешевити будівництво більш ніж в два рази [90], а можливість побудувати самостійно, використовуючи новатовську методику, є одним із вагомих аргументів доцільності проведеного дослідження методом індивідуального будівництва та екології – ТІСЕ.

ВИСНОВКИ

У результаті написання кваліфікаційної роботи досягнуто **мети**, а саме: обґрунтовано закономірності ціноутворення на ринку нерухомості України, виявлено різну силу впливу на ціновий рівень житлової нерухомості.

Досягнення мети обумовило необхідність вирішення таких **завдань**:

- Досліджено становлення ринку нерухомості на основі історії цінової динаміки (рис.1.1).
- Ідентифіковано та змістовно інтерпретовано фактори впливу на ціноутворення ринку нерухомості (табл.7).
- Розроблено пропозицію щодо розвитку малоповерхового будівництва новаторським методом (TICE).

Таблиця .

Фактори ціноутворення на ринку нерухомості

	<i>Попит</i>					<i>Пропозиція</i>					
	Зайнятість населення	Рівень з/п	Доходи	Рівень ВВП	Інфляція	Рівень цін	Собіварість будівельної продукції	Рівень орендних ставок	Іпотечне кредитування	Інвестиції	Спекулятивний фактор
Соціальні	Зміна чисельності населення										
	Віковий склад										
	Соціальний статус										
	Міграція										
Адміністративні	Оточення										
	Соціальна інфраструктура										
	Транспортна інфраструктура										
	Екологія										
Політичні	Місцерозташування										
	Державне регулювання ринку										
	Розвиток законодавчої, нормативної та методичної бази										
	Контроль за монополіями і забезпечення конкуренції										
Фактори	Захист споживачів										
	Національні			Культурні		Традиції		Фактор часу		Ризики	

Джерело: розробка автора.

Концептуально визначено, що основу ціноутворення становлять: економічні, політичні фактори, стабільність, платоспроможність населення, рівень доходів і попит на житло, сезонні фактори і рівень цін.

Наголошено, що на ринку нерухомості України провідними факторами ціноутворення є курс валюти, місцезрешташування об'єкта нерухомості, привабливість об'єкта для забудовника, інвестора та кінцевого покупця [97; с.84].

Зазначено, що головними негативними факторами цього року є коронакриза, посилена в Україні реформою держархбудконтролю та нагляду, що стартувала майже одночасно з жорстким карантинном у березні.

Як наслідок падіння доходів населення та ускладнення дозвільних процедур у будівництві обсяги житлового будівництва знизилися майже на 20%. Для порівняння: у минулому році було зростання на 4,2%. Натомість інженерні споруди дали плюс 3,9% (у 2019 — плюс 26,6%). Такий результат вдалось отримати завдяки програмі «Велике Будівництво» (рис.2.5) [99].

Разом з тим, у житловому будівництві, на тлі подальшого здешевлення іпотечного кредитування (рис.3.9), очікується на менш динамічний розвиток протягом прогнозного періоду на тлі сформованої у попередні періоди значної пропозиції новозбудованого житла на ринку нерухомості.

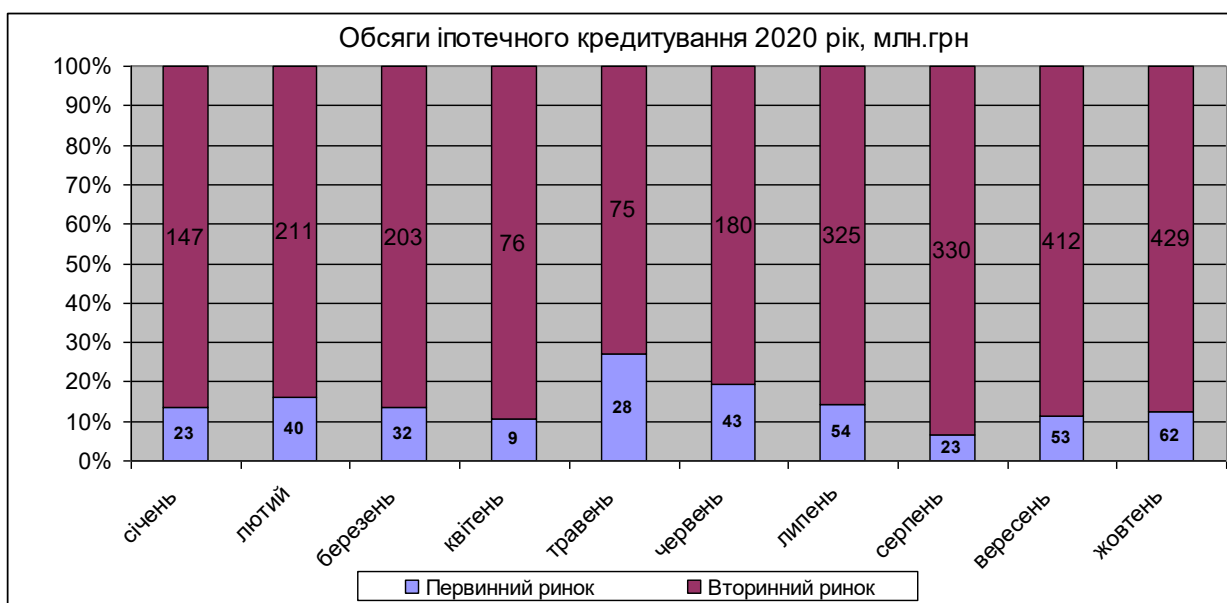


Рис.3.9. Обсяги іпотечного кредитування у 2020 році. Джерело: Національний банк України [51].

Обсяг видачі нових іпотечних кредитів у жовтні 2020 року збільшився порівняно з жовтнем минулого року на 82% і загальна сума становила 491 млн грн. Зокрема, Нацбанк долучився до розроблення нового законодавства про фінансово-кредитні механізми для будівництва житла. Законодавство має зробити прозорим фінансування ринку нерухомості та посилити відповідальність забудовників [51].

Загалом, у період 2021-2023 років прогнозується зростання обсягів будівельних робіт – у середньому на 11,3 відсотка щорічно (у 2021 році – на 9,8 відсотка), проте таке зростання є нижчим за звітні показники 2017-2019 року (у середньому 19,5 відсотка) через значну сформовану базу порівняння на тлі суттєвої активізації будівельної діяльності починаючи з 2017 року в умовах вагомого збільшення державного фінансування будівництва та ремонту транспортної інфраструктури [86].

Отримані результати дозволяють сформулювати наступні теоретичні та науково-практичні висновки:

1. Ринок нерухомості займає важливе місце в структурі національної економіки. Зокрема, він забезпечує зв'язок з будівельною галуззю, визначає співвідношення між попитом та пропозицією, встановлює економічно виважені ціни на нерухомість, визначає цінові орієнтири для державних житлових програм, визначає найефективніші форми використання нерухомості, є інструментом перерозподілу нерухомого майна між громадянами тощо [94]. Стан будівельної галузі оцінюється за внеском в структуру валового внутрішнього продукту (табл.8).

Таблиця 8.

Виробництво ВВП, будівництво

2019	2020	2021	2022	2023
<i>Звіт</i>	<i>Очікуване</i>	<i>Прогноз</i>	<i>Прогноз</i>	<i>Прогноз</i>
Реальні зміни валової доданої вартості до попереднього року, відсотків				
23,0	-9,1	10,9	12,0	12,7
Валова додана вартість у поточних цінах, млрд. гривень				
106,8	105,1	127,5	165,5	188,6

Продовження таблиці 8.

2019	2020	2021	2022	2023
<i>Звіт</i>	<i>Очікуване</i>	<i>Прогноз</i>	<i>Прогноз</i>	<i>Прогноз</i>
ВВП				
3974,6	3975,2	4505,9	5089,4	5689,7
У відсотках до ВВП				
2,7	2,6	2,8	3,1	3,3

Джерело: Мінекономіки України [86]. КМУ. Постанова [110].

Загалом, в Україні частка будівельної галузі в структурі ВВП становить всього 2,6% (рис.3.7). У всьому світі будівельна галузь є локомотивом розвитку економіки. Середній показник частки будівництва у ВВП європейських країн становить близько 6%.

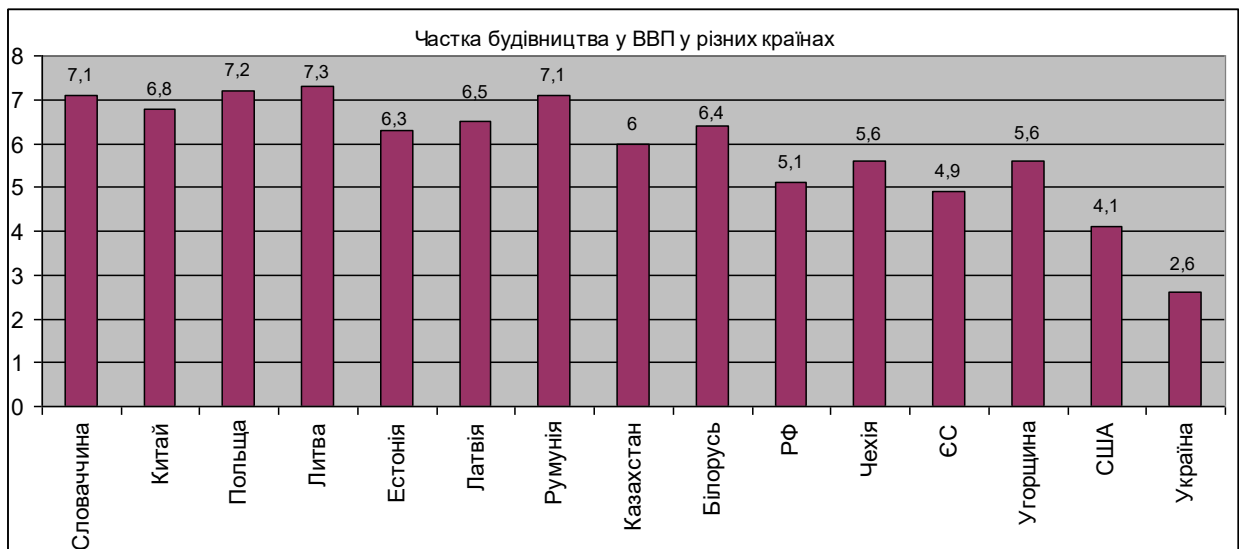


Рис. 3.7. Частка будівельної галузі у структурі ВВП у різних країнах. Джерело:

UNECE. Статистическая база данных [95].

2. Позитивні тенденції у розвитку будівельної галузі характеризуються стабільним зростанням індексу будівельної продукції. Індекс будівельної продукції вимірює зміни у щомісячних обсягах доданої вартості, створеної в секції «F – будівництво», за КВЕД. Величина внеску будівельних підприємств у створення валового внутрішнього продукту безпосередньо визначається обсягом робіт, виконаних працівниками, зайнятими у цій галузі, та кількістю відпрацьованих ними людино-годин. Фактично він характеризує внесок будівельних підприємств у створення валового внутрішнього продукту, а його

відхилення від 100% у бік зростання чи падіння демонструє динаміку розвитку галузі в порівнянні з попереднім роком.

Згідно з даними (рис.3.8) спостерігалось постійне зростання обсягу виконаних будівельних робіт в Україні, яке хоч й було дещо зменшено у кризовому 2014 р., але вже з наступного року було відновлено до 2019 року, що свідчить про певний існуючий потенціал сталого функціонування та розвитку цієї галузі.

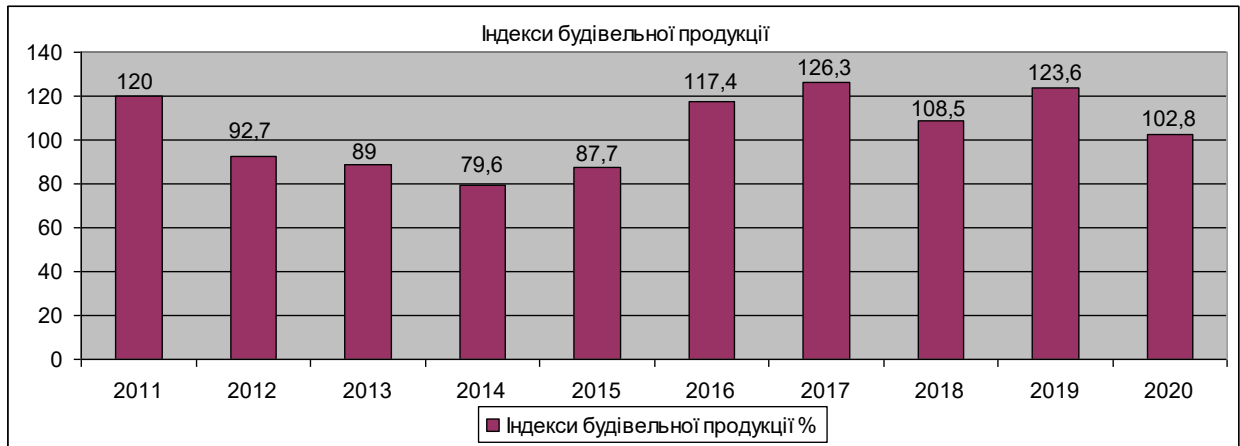


Рис. 3.8. Індекси будівельної продукції України. Джерело: Держстат [24].

Падіння будівництва у 2020 році становило 5,5 відсотка (порівняно з 7,1 відсотка у січні-травні 2020 року), що обумовлено як зниженням попиту на житлову нерухомість на початкових стадіях будівництва та недостатку фінансових ресурсів у забудовників (житлове будівництво), так і зниженням інвестиційної активності з боку підприємств (будівництво нежитлових будівель). Водночас, активне проведення дорожніх робіт сприяло зменшенню глибини падіння виконаних робіт у будівництві інженерних споруд.

3. Успіх ринку нерухомості в цілому залежить від наповнення його інвестиційним ресурсом, обсягом капітальних інвестицій у будівництво (рис.2.6). Зміни до житлового кодексу, можуть відбитися на роботі будівельного ринку та механізмах залучення коштів в будівництво. Суттєвим обмеженням для забудовника є накладення обтяження при державній реєстрації речових прав на 10% від загальної площі квартир (13% у разі відсутності страховки) до моменту введення об'єкта в експлуатацію. Мета

такого обтяження (як вказано в законопроекті) – гарантування добудови об'єкта на випадок фінансової неспроможності замовника, проте, навряд чи такий механізм буде дієвим. Такі законодавчі зміни, вірогідно, вплинуть на ціни квадратного метра, адже будувати стане важче, а за надійність своїх інвестицій, інвесторам в первинну нерухомість доведеться платити [75].

4. Нерухомість як і раніше розглядається як один з небагатьох класів інвестиційних активів, що дозволяють отримувати прийнятний дохід при низьких або негативних процентних ставках. Оскільки інвестори все частіше віддають перевагу регіонам і ринкам, де у них більше досвіду, менше покладаються на локальних експертів і легше можуть оцінити потенційні інвестиції при наявності обмежень на поїздки. Посилення цієї тенденції може стати причиною відновлення регіональних ринків у 2021 році спостерігатиметься зниження активності зовнішніх інвесторів та фокусуванні на внутрішньому інвестуванні [75].

5. Досить значимою для перспектив розвитку вітчизняної будівельної галузі є її оцінка з позиції іноземних спостерігачів. Важливим у цьому плані є рейтинг чергового дослідження Світового банку та Міжнародної фінансової корпорації «DoingBusiness – 2014», який є одним із ресурсів для оцінки інвесторами ділового клімату та умов ведення бізнесу в країні та, відповідно, основою для прийняття інвестиційних рішень.

Таблиця 9

Загальне місце України у Рейтингу «Doing Business»

Ключові показники	Doing Business 2019 рейтинг	Doing Business 2020 рейтинг	Зміни
Рейтинг легкості ведення бізнесу	71	64	+7
реєстрація підприємств	56	61	-5
забезпечення виконання контрактів	57	63	-6
кредитування	32	37	-5
захист міноритарних інвесторів	72	45	+27
врегулювання питання щодо неплатоспроможності	145	146	-1
підключення до електромереж	135	128	+7
отримання дозволів на будівництво	30	20	+10
реєстрація власності	63	61	+2

міжнародна торгівля	78	74	+4
оподаткування	54	65	-11

Джерело: *Мінекономіки України [86]*.

Зростання в напрямку «отримання дозволів на будівництво», Україна продемонструвала позитивну динаміку + 10 (з 30 на 20) (табл.9). Оскільки, було спрощено процес отримання дозволів на будівництво, за рахунок усунення вимоги щодо найму зовнішнього спостерігача і запровадження системи онлайн-повідомлень. Також здешевлено отримання дозволу на будівництво завдяки зменшенню внеску до Київської міської ради.

На сьогодні Україна залишається на провідних місцях у світі за темпами зростання показників у рейтингу. Проте цьогорічні +7 пунктів – це недостатньо для потенціалу України, яка у найближчі рік-два могла б увійти у ТОП-30 рейтингу [86].

Як видно з показників (табл.10), позиція України різними темпами, але незмінно зростає. При цьому якщо до 2016 року Україна мала значне зростання (на 13-25 позицій) але темпи знижувалися, то починаючи з 2016 року намітилася тенденція поступового збільшення кількості сходинок, які Україна долає щороку.

Таблиця 10

Україна в рейтингу «Doing Business»

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
152	137	112	96	83	80	76	71	64

Джерело: *Мінекономіки України [86]*.

6. Ринок нерухомості має неабиякий потенціал і перспективу розвитку на основі реалізації інноваційних технологій, енергозбереження, новітніх будівельних матеріалів, наукових досягнень у галузі будівництва та архітектури, в створенні «розумних» і екологічних будинків, будівництво не поодиноких споруд, а цілих комплексів з повною інфраструктурою (школи, магазини, спортивні центри, дороги, кінотеатри, басейни) – такі міні-територіально-житлові незалежні об'єднання, що запропонують громадянам

зручне і достойне проживання. Тільки такий інноваційний підхід створить привабливі умови для інвесторів, для банківського кредитування, для утвердження ринку нерухомості, як дійсно важливого сектору економіки країни [71].

7. Пандемія коронавірусу – подія безпрецедентна в сучасній історії, вона викликала не тільки страх, відчуття безпорадності і невпевненість в завтрашньому дні, а й найсильнішу світову економічну кризу. До того ж, оголила багато проблем девелоперського ринку. Але в той же час нинішня ситуація - це можливість чесно поглянути на гравців цього ринку, продукти і побачити нові вектори подальшого розвитку:

По-перше, діджиталізація. Стати реальністю може «супермаркет нерухомості», де вибрати квартиру, підписати договір, оплатити покупку буде можливість онлайн, віртуальний тур по квартирі, будинку або всьому ЖК, можливість покупки в один клік за допомогою Face ID (сканер об'ємно-просторової форми обличчя людини – система розпізнавання обличчя), вся комунікація з керуючою компанією і замовлення послуг в онлайн. Наступний рівень, до якого ринок може прийти в найближчі кілька років, – біометрія, коли власники квартир зможуть потрапити до будинку за відбитком пальця, відіслати QR-код (код швидкої відповіді) доступу для гостей або кур'єра [75].

По-друге, повернення українських заробітчанин, представників робітничих спеціальностей, які вже виходять на український ринок праці, втративши на невизначений час роботу в Європі. Посилення конкуренції в подальшому дасть можливість знизити собівартість робіт, натомість, підвищити їх якість – оскільки більшість працівників володіють в достатній мірі високою кваліфікацією, ніж ті, які не покидали країни. Можливість втримати робітників в Україні після закінчення карантину залежатиме від того, як швидко стабілізується економіка й ринок, і чи вдасться запропонувати їм достойну оплату та умови праці.

По-третьє – оскільки в собівартості будівельних матеріалів значну частку складають енергоресурси і транспортні витрати, то падіння вартості

нафти на 60% і більше також буде сприяти зниженню вартості, зокрема, бетону. Поряд зі зниженням собівартості робіт це дозволить якийсь час утримувати ціни на квартири для клієнтів [75].

По-четверте – стрімкий ріст курсу долара вигідний тим інвесторам, котрі мали можливість зберігати заощадження в іноземній валюті. Деяким, які відкладавали свої плани щодо придбання нерухомості, саме час скористатися такою нагодою, і стати власником житла. Крім того, прогнозований курс може скласти до 30-35 грн за долар, тому за відсутності можливості купити готівкову валюту, нерухомість залишається чи не єдиним способом збереження, і навіть примноження коштів, адже для населення це все одно більш вигідно та надійно у порівнянні з депозитами. Інвестори розуміють, що ринок максимально охолоджений, цінам падати нікуди. В умовах, коли забудовники пропонують вигідний курс або гривневі розстрочки, інвестиція в нерухомість – можливість вдало вкласти заощадження в гривні, що знецінюється [75].

П'яте – очищення та позбавлення ринку від забудовників-одноденок. Наразі, компанії зі стійкою економічною моделлю та якісним продуктом, на яких в будь-яких умовах буде попит, залишаться на ринку. Кількість охочих придбати нерухомість зменшиться, але ті, в кого буде така можливість, стануть ще більш вимогливішими в питаннях якості концепцій і продукту, зокрема акцентування на енергоефективності, що в майбутньому призведе до зменшення споживання ресурсів і заощадження на комунальних платежах. Проєкти, в яких відсутня додана цінність, через втрату попиту ризикують залишитися недобудованими [75]. Один з основних трендів майбутнього – екологічність. Пандемія тільки сприяла тому, що більше людей будуть вибирати чисті продукти, екологічне середовище, менше використовувати пластик. Нові види будівельних матеріалів, що в подальшому будуть з'являтися, відповідатимуть запитам еко-будівництва [105]. Аналітики прогнозують, що на ринку нерухомості, після закінчення карантину й повернення до нормальної моделі роботи, конкуренція між забудовниками

розгорнеться на терені якості девелоперських концепцій та інноваційних рішень. Виграють ті, хто зможе їх запропонувати раніше за інших [100].

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Стрішенець О.М., Павлов К.В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/>
2. Максимов С.Н. Основи підприємницької діяльності на ринку нерухомості. М.: Пітер, 2007. 272с.
3. К. В. Загребельна. Динаміка кон'юнктури ринку нерухомості в Україні. URL: http://www.economy.in.ua/pdf/11_2018/21.pdf
4. Ринок нерухомості під час карантину: що змінилось і який прогноз. URL: <http://budport.com.ua/news/17607-rinok-neruhomosti-pid-chas-karantinu-scho-zminilos-i-yakiy-prognoz>
5. Нерухомість коронавірусного періоду. Чого чекати від ринку житла у 2020 році. URL: <https://inco.com.ua/mediacenter/neruhomist-koronavirusnogo-periodu-chogo-chekati-vid-rinku-zhitla-u-2020-rotsi/>
6. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: пер. с англ. / Дж. Фридман, Н. Ордуэй. М.: Дело, 1997. 480 с.
7. Інвестиції: практика та досвід. 2010. URL: http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/ipd_2010_8_15.pdf
8. Пазинич В.І. Оцінка об'єктів нерухомості: навч.пос.[для студ.вищ.навч.закл.] /В.І.Пазинич, Л.А.Свистун – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 434с.
9. Коваленко Н. В. Когерентність ринку нерухомості в сучасному економічному просторі / Н. В. Коваленко // *Теорія та практика державного управління*. – 2013. – Вип. 3. – С. 208-216. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Trpu_2013_3_31
10. Презентація монографії Воронін В.О., Лянце Е.В., Мамчин М.М. «Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки»:

Монографія. Львів: видавництво «Магнолія». Львів, 2014. С.304. URL: <http://www.afo.com.ua/doc/Voronin-Monograph.pdf>

11. Гудзь П.В., Шарова С.В. Г93 Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону: монографія / П.В. Гудзь, С.В. Шарова / ЗНТУ. – Запоріжжя: Акцент Інвест-трейд, 2014. – 246 с.

12. MISTOSITE. Приватизація житла в постсоціалістичних країнах: причина та передумови. URL: <https://mistosite.org.ua/ru/articles/pryvatyzatsiia-zhytla-v-postsotsialistychnykh-krainakh-prychyna-ta-peredumovy>

13. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. – К.: Аналітичний центр CEDOS, 2019. – 132 с.

14. Ковтун М. Становлення та розвиток житла в Україні в умовах ринкових перетворень /М.В. Ковтун //Науковий вісник Ужгородського університету. Серія Економіка. – 2014. – випуск 1 (42) – с. 282-286

15. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду». URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.

16. Воронін В.О., Лянце Е.В. Прогнозування цін на нерухомість в умовах фінансово-економічної кризи. URL: http://www.saleprice.com.ua/ua/publications/real_estate_price_forecasting.html

17. Ринок нерухомості України: як зміняться ціни на житло URL: <https://ua.news/ua/rynok-neruhomosti-ukrayiny-yak-zminyatsya-tsiny-na-zhytlo/>

18. Науково-практична інтернет-конференція «Економічна кібернетика: теорія, практика та напрямки розвитку». Основні засади формування ринку нерухомості в Україні. URL: https://economics.opu.ua/files/science/ek_kiber/2018/46.pdf

19. Даниленко Володимир. Чи є у ринку української нерухомості імунітет до вірусу? URL: <https://nv.ua/ukr/biz/experts/koronavirus-i-rinok-neruhomosti-v-ukrajini-realna-situaciya-i-prognoz-novini-ukrajini-50075864.html>

20. Павлов К. Критерії пристосування факторів попиту та пропозиції на регіональних ринках житлової нерухомості. *Регіональна економіка та*

- економіка природокористування.* 2017. №3. URL: http://esnuir.eenu.edu.ua/bitstream/123456789/13484/3/echcenu_2017_3_14.pdf
21. Подходы и методы к оценке недвижимости. URL: <https://inex.company/stati/podhody-i-metody-ocenki-neruvizhimosti>
22. Дроздов Денис. Інвестиції з розумом. Чи є сенс вкладати в землю. URL: <https://nv.ua/ukr/biz/experts/investiciji-v-zemlyu-chi-vigidno-vkladati-groshi-v-kupivlyu-zemli-komentar-eksperta-50066082.html>
23. Манн Р. В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості. Економіка та держава. 2011. № 9. С. 15–17.
24. Державна служба статистики України. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/ct/iczhit/iczhit_u/arh_iczhit_vp_u.htm
25. Горбаль Н. І., Романишин С. Б., Шалін А. С. Ринок нерухомості України: тенденції та перспективи. 2019. URL: business-inform-2019-3_0-pages-149_154.pdf
26. Олійник Н. І. Ринок житла: визначення, особливості та роль у соціально-економічному розвитку країни. [Електронний ресурс] / Н.І.Олійник// Держава та регіони. Серія: Державне управління. – 2009. – №2. – URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/dtr/du/2009_2/files/DU209_26.pdf.
27. Асаул А. М. Економіка нерухомості: Підручник / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. – К. : Лібра, 2004. – 304 с.
28. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости: учеб. Пособие / И.Т. Балабанов. СПб.: Питер, 2002. 208 с.
29. Гриценко О. А. Ринок нерухомості: закономірності становлення та функціонування: автореф. дис. ... доктора економічних наук: 08.01.01. Київ, 2003.
30. Ринок землі та нерухомості та його особливості в сучасній Україні. URL: <http://referatss.com.ua/work/rinok-zemli-ta-neruhomosti-ta-jogo-osoblivosti-v-suchasnij-ukraini/>

31. Педько І.А. Фактори впливу на розвиток ринку нерухомості та будівельної галузі в Україні. *Економіка: реалії часу. Науковий журнал*. 2014. № 6 (16). С. 170-176. URL: <http://economics.opu.ua/files/archive/2014/n6.html>
32. Економічна правда. Вебсайт. URL: <https://www.epravda.com.ua/projects/kyivmiskbud/2020/10/8/665986/>
33. Стрішенець О.М., Павлов К.В. Формування ринку житлової нерухомості в Україні: цикли та етапи. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/153588483.pdf>
34. Фесак С.А. Особливості державного регулювання розвитку ринку нерухомості в Україні. Вісник АМСУ. Серія: “Державне управління”, 2013. № 2 (9). С.85-93. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/vamcudu_2013_2_15
35. ПрАТ «Телерадіокомпанія “Люкс”. [«Zaxid.net»](http://zaxid.net): вебсайт. URL: https://zaxid.net/blogi_tag50977/
36. Інвестопедія. Інвестиції в нерухомість: з чого почати? URL: <https://ffin.ua/blog/articles/investopediia/post/investytsii-v-nerukhomist-z-choho-pochaty>
37. Глобальный вопрос. Пандемия и мировой рынок новостроек. URL: <https://novostroyki.org.ua/june20-globalnyj-vopros-pandemija-i-mirovoj-rynok-novostroek/>
38. Ведомости: вебсайт. Финансы. URL: <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2013/10/14/nobelevskuyu-premiyu-po-ekonomike-prisudili-za-poluchil>
39. 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. – 272 с.
40. Аналіз ринку нерухомості – аналітичний огляд. URL: <https://pro-consulting.ua/ua/pressroom/analiz-rynka-nedvizhimosti-analitcheskij-obzor>
41. Стартувала реформа галузі містобудування. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/startuvala-reforma-galuzi-mistobuduvannya>

42. Другий шанс: чому покупці йдуть на вторинний ринок житла. URL: <https://mind.ua/publications/20212953-drugij-shans-chomu-pokupci-jdut-na-vtorinnij-rinok-zhitla>
43. Аналіз ринку будівництва та будматеріалів України. URL: <https://vezha.net.ua/business/analiz-rinku-budivnictva-ta-budmaterialiv-ukrayini/>
44. URL: <https://ukrdoc.com.ua/text/43022/index-1.html>
45. Ляшева А. Житло та регіональна нерівність. Чому в українських містах і селах некомфортно жити. URL: <https://commons.com.ua/uk/zhitlo-ta-regionalna-nerivnist/>
46. Івасів І. І., Данилюк М. О. Про обмеженість використання витратного підходу для формування ціни на ринку житла. Науковий вісник ІФНТУНГ. Серія: *Економіка та управління в нафтовій і газовій промисловості*. 2018. № 2 (18). URL: <http://elar.nung.edu.ua/bitstream/123456789/7016/1/61.pdf>
47. Незалежна асоціація банків України. Макроекономічні показателі. URL: <https://nabu.ua/ru/promvirobnitstvo-budivnitstvo.html>
48. Мінекономіки: на будівництво припадає лише 2,6% ВВП, галузь може й надалі суттєво зростати. URL: <http://finbalance.com.ua/news>
49. Мінус \$5 млрд або 4% ВВП: будівельні ризики для економіки. URL: <https://blog.liga.net/user/okoval/article/36860>
50. Грибовський С.В. Оцінка вартості нерухомості [Текст] / С.В. Грибовський. – М.: Маросейка. 2009.
51. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua>
52. Конфедерація будівельників України. URL: <http://kbu.org.ua>
53. С.Кулицький. Ринок праці та розвиток економіки України. URL: http://www.nbuviap.gov.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=3979:stan-vitchiznyanogo-rinku-pratsi-ta-jogo-vpliv-na-rozvitok-vitchiznyanoji-ekonomiki-2&catid=64&Itemid=376
54. Давиденко Н. М., Воронченко О. В. *Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні*. Інвестиції: практика та досвід. 2017. № 21. С. 5- 7.

55. Новий спосіб оцінки комерційної нерухомості. URL: <https://okna.ua/ua/library/art-novyuy-sposib-otsinky-komertsiynoyi>
56. Чому ростуть ціни на нерухомість та що на них впливає: коментар експерта. URL: https://house.24tv.ua/skilki-bude-koshtuvati-kvartira-abo-budinok-tsini-na-neruhomist-prognoz_n1463598
57. Будівельний ринок відреагував на зниження облікової ставки. URL: https://propertytimes.com.ua/mnenie/property_times_proponue_oznayomitisya_z_dumkami_ekspertiv_ta_predstavnikov_biznesu_yaki_voni_vislovili_v_sotsmerezhi_ta_nadislali_nam_u_vidpovid_na_preszapit
58. 112.ua. URL: <https://ua.112.ua/ekonomika/spad-vvp-ukrainy-za-kvartal-spovilnyvsia-do-35-557640.html>
59. Аналітика. URL: <https://cushmanwakefield.com.ua>
60. COVID-19 та ринок нерухомості України: що відбувається і чого очікувати. URL: <https://cbre-expandia.com/covid-19-ta-rinok-neruhomosti-ukra%D1%97ni-shho-vidbuva%D1%94tsya-i-chogo-ochikuvati/>
61. Економічна правда. Як змінились ціни і попит на комерційну нерухомість? URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2020/10/15/666251/>
62. Перспективи зростання. Як ринок комерційної нерухомості України пережив карантин. URL: <https://thepage.ua/ua/exclusive/oglyad-rinku-komercijnoyi-neruhomosti-ukrayina-2020>
63. Бедин Б.М., Гусак А.С. Факторы, влияющие на ценовую динамику рынка недвижимости. *Известия Байкальского государственного университета*. 2017. № 2. — С. 154–161. URL: <http://izvestia.bgu.ru/reader/article.aspx?id=21425>
64. Родионова Н.В. Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости. *Аудит и финансовый анализ*. 2009. №2. С.1-5.
65. Colliers International. Україна. URL: <https://www2.colliers.com/uk-ua>

66. Шибіріна С. Ринок нерухомого майна як економічна категорія та об'єкт статистичного дослідження. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rinok-neruhomogo-mayna-yak-ekonomichna-kategoriya-ta-obekt-statistichnogo-doslidzhennya>

67. Політекономічна криза. URL: <https://business.ua/uk/kvartirna-kontsentratsiya>

68. Ринок нерухомості та пов'язані ризики. URL: <https://minfin.com.ua/blogs/manny34/116197/>

69. Політика житлового будівництва в пострадянській Україні. URL: <https://commons.com.ua/uk/politika-zhitlovogo-budivnitstva-v-pos/>

70. Квартирне питання: в якому стані ринок нерухомості і чого очікувати від цін. URL: <https://voxukraine.org/uk/metr-zmin-v-yakomu-stani-rinok-neruhomosti-i-chogo-ochikuvati-vid-tsin/>

71. Реалії та перспективи ринку нерухомості України. URL: <https://ldaily.ua/ldaily/realiyi-ta-perspektyvy-rynku-neruhomosti-ukrayiny/>

72. Слово і Діло. Аналітичний портал. URL: <https://www.slovoidilo.ua/>

73. Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України. URL: <https://www.me.gov.ua>

74. Нестеренко І.С. Пропозиція і попит – основні чинники впливу на вартість нерухомості. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2014, вип. 31. URL: <http://ways.knuba.edu.ua/article/download/200003/200159>

75. Аналіз ринку нерухомості. Zagorodna.com. URL: www.zagorodna.com/uk/analitika/noviy-zakonoproekt-scho-mozhe-zminitisia-na-rynku-neruhomosti

76. Як ринок нерухомості змінився під час карантину. URL: <http://budport.com.ua/news/17892-yak-koronavirus-zminiv-rinok-zhitlovoj-neruhomosti>

77. 24 канал. https://news.24tv.ua/kupiti-kvartiru-tsini-na-neruhomist-pislyavivboriv-ta-u-2021-rotsi_n1442273

78. Які фактори впливають на формування ціни за 1 м² у ЖК і КМ. URL: <https://vn.com.ua/ua/news/kakie-factory-vlijajut-na-formirovanie-tseny-za-1-m2-v-zhk-i-kg>

79. А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. Экономика недвижимости. Учебник для вузов. – 3-е изд., исправл. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.

80. Сьогодні. URL: <https://economics.segodnya.ua/ua/economics/realty/vysokie-ceny-i-menshe-zhilya-kak-izmenilsya-rynok-nedvizhimosti-za-10-let-1470855.html>

81. Скільки житла будують в регіонах та які житлові умови українців? URL: <https://voxukraine.org/uk/connector/skilki-zhitla-buduyut-v-regionah-ta-yaki-zhitlovi-umovi-ukrayintsiv/>

82. Конституція України. – К.:Право, 1996. – 84 с.

83. Ірхіна С. В. Оцінка світового досвіду будівництва доступного для населення житла: можливості застосування в Україні / С. В. Ірхіна. // *Державне управління: удосконалення та розвиток*. – 2011. - № 12. – URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Duur_2011_12_11

84. Сердюк А. В. Підвищення доступності житла. *Вісник Вінницького політехнічного інституту*. 2010. № 1. URL: <https://ir.lib.vntu.edu.ua/handle/123456789/8750>

85. Официальный сайт компании ТИСЭ. URL: <https://www.ti-se.ru/technology/20-techtise>

86. Прогноз економічного і соціального розвитку України на 2021-2023 роки. Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України. URL: <https://www.me.gov.ua>

87. Головне управління статистики у Чернігівській області. URL: <https://www.chernigivstat.gov.ua/>

88. Устройство фундамента по технологии ТИСЭ. URL: <http://www.ukladkapolov.ru/stroitelstvo/2/fundament-po-tehnologii-tise.php>

89. Технология ТИСЭ – можно ли построить загородный дом самостоятельно? URL: <https://m-strana.ru/articles/tekhnologiya-tise/>

90. Универсальный фундамент Технология ТИСЭ: Р. Яковлев. http://rulibs.com/ru_zar/home_diy/yakovlev/0/j0.html

91. Як змінився ринок нерухомості з початку карантину. URL: <https://news.finance.ua/ua/news/-/469505/yak-zminyvsvya-rynok-neruhomosti-z-pochatku-karantynu>

92. Як карантин відбився на трендах нерухомості? URL: <https://dom.ria.com/uk/news/kievlyane-uezzhayut-zhit-v-prigorod-kak-karantin-otrazilsya-na-trend-251212.html>

93. Дослідження попиту на житлову нерухомість. URL: <https://olshansky.ua/blog/doslidzhennya-popitu-na-zhitlovu-neruhomist-u-ki%D1%94vi-ta-oblasti-2019-2020-2/>

94. Національний інститут стратегічних досліджень. URL: <http://old2.niss.gov.ua/articles/1368/>

95. UNECE. Статистическая база данных. Доля строительства в ВВП. URL: <https://w3.unece.org/PXWeb/ru/CountryRanking?IndicatorCode=8>

96. Forbes: прогноз по світовому ринку нерухомості до кінця 2020 року. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2020/10/05/53538687/>

97. В. М. Марковець, А. Ф. Соколова. Моделирование ціноутворення на ринку нерухомості в період кризи. Збірник наукових праць ЧДТУ. Серія: *Економічні науки*. Випуск 57. URL: <http://ven.chdtu.edu.ua/article/download/206473/207065>

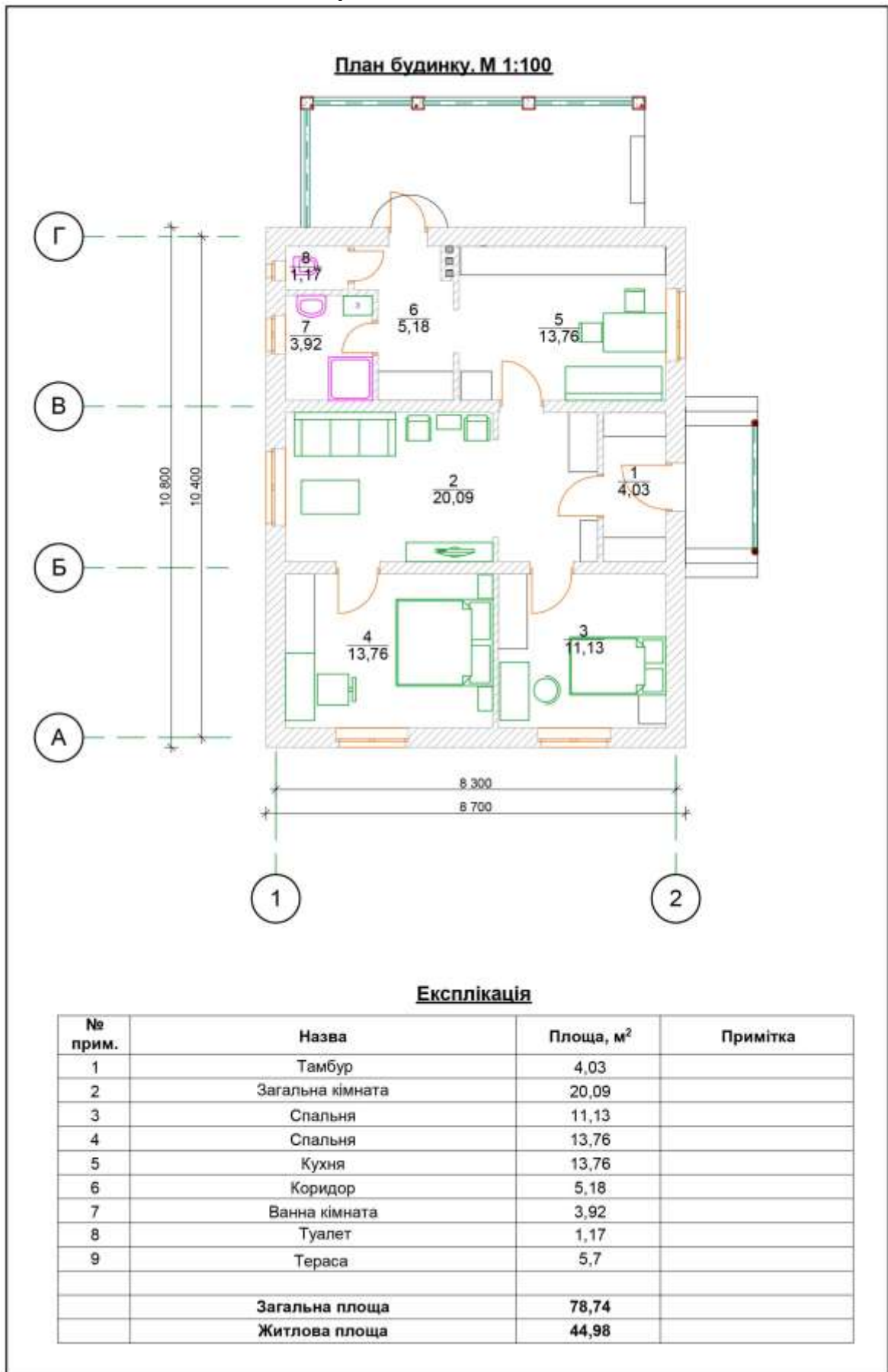
98. Середня забезпеченість житлом в різних країнах. URL: <http://www.septima.lviv.ua/archives/772>

99. Чи допомогло Велике будівництво подолати негативні наслідки пандемії? URL: <https://propertytimes.com.ua/stroymateriali/chi-zmoglo-velike-budivnitstvo-podolati-negativni-naslidki-pandemiyi>

100. Нерухомість та користь карантину: як гірка «пілюля» вилікує ринок житла. Строительный портал BuildPortal. URL: www.budport.com.ua
101. Державна архітектурно-будівельна інспекція України. URL: <https://dabi.gov.ua>
102. Оцінка вартості нерухомості. URL: <https://оцінка.укр>
103. Витратний підхід до оцінки нерухомості. URL: <http://ep-ogasa.od.ua>
104. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>
105. Sayenko Kharenko (sk.ua). URL: <https://sk.ua/uk/#industries>
106. Освітній портал на урок. URL: <https://naurok.com.ua/prezentaciya-rinok-neruhomosti-v-ukra-ni-ta-tendenci-yogo-rozvitku-88532.html>
107. Чому в Україні зросли ціни на житло. URL: https://biz.ligazakon.net/news/193364_chomu-v-ukran-zrosli-tsni-na-zhitlo
108. Офісні площі як зайвий баласт. Як змінились ціни і попит на комерційну нерухомість? URL: <https://www.minprom.ua/digest/265074.html>
109. Високі ціни і менше житла: як змінився ринок нерухомості в Україні за 10 років. URL: <https://economics.segodnya.ua/ua/economics/realty/vysokie-ceny-i-menshe-zhilya-kak-izmenilsya-rynok-nedvizhimosti-za-10-let-1470855.html>
110. Кабінет Міністрів України. Постанова від 15 вересня 2005 р. № 927. Київ. Про Прогноз економічного і соціального розвитку України на 2006 рік. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/927-2005-%D0%BF#Text>
111. Недвижимость - это антикризисный и защитный актив. URL: <https://psk-info.ru/news/nedvizhimost-eto-antikrizisnyy-i-zaschitnyy-aktiv/>

«Додаток А»

План досліджуваного об'єкта методом ТІСЕ



«Додаток Б»

Загальний вигляд будинку



Результат будівництва методом ТІСЕ (на протязі 1,5 року однією особою)



АНОТАЦІЯ

Гринь Т.В. «Ціноутворення на ринку нерухомості України». – кваліфікаційна робота подана для присвоєння другого (магістерського) рівня вищої освіти за спеціальністю «Фінанси, банківська справа та страхування». – К.: Національна академія управління, 2021.

Робота містить теоретичні узагальнення, аналіз стану та практичні рекомендації щодо визначення ролі і місця ціноутворення на ринку нерухомості України. Основної уваги в роботі приділено факторам впливу на попит та пропозицію, динаміку ціноутворення в часі, залежності вартості нерухомості від її якісних показників.

На основі аналізу первинного і вторинного ринків нерухомості визначено вплив на рівень споживання, розвиток відносин власності нагромадження та інвестування.

Розроблено пропозицію щодо особливостей ціноутворення «Методом індивідуального будівництва та екології».

Обґрунтовано закономірності ціноутворення ринку нерухомості і виявлено різну силу впливу на ціновий рівень житлової нерухомості, враховуючи постійно зростаючий попит на нерухомість, низьку платоспроможність населення, яка є вирішальним фактором, що визначається впливом економічної та політичної ситуації в країні, а також незбалансованістю розвитку окремих сегментів ринку нерухомості.

Ключові слова: *нерухомість, первинний і вторинний ринок, попит, пропозиція, фактори ціноутворення.*

ANNOTATION

Gryn T.V. «Pricing in the real estate market of Ukraine». - qualification work is submitted for the assignment of the second (master's) level of higher education in the specialty «Finance, Banking and Insurance». - Kyiv: National Academy of Management, 2021.

Real estate market research is associated with changes in supply and demand, the dynamics of pricing over time, the dependence of real estate value on its quality indicators. The formation and development of the real estate market should be carried out in accordance with the general progress of the economic system to ensure its efficiency, as it concentrates a significant share of national wealth and provides the material basis for almost all activities, and its stable operation is considered one of the most complex market processes, transformations taking place in the state.

The need for the topic is to identify factors that affect *on the one hand* the structural changes in effective demand for different types of real estate, taking into account the requirements of different categories of consumers for comfort, environmental friendliness, cost-effectiveness of housing, developer's ability to provide economically reasonable level which are the basis for the formation of stable (sustainable) demand; and *on the other* – to determine the total supply of real estate in the economy of Ukraine, which depends on the technological capabilities of the construction industry and the state of the financial assets market.

This is due to the fact that real estate is, on the one hand, part of fixed assets, and on the other – a financial asset of entrepreneurs. It performs its main function in the form of physical, material goods, but, like any financial resource, participates in the creation of income

The work contains theoretical generalizations, analysis of the situation and practical recommendations for determining the role and place of pricing in the real estate market of Ukraine. The main attention is paid to the factors influencing

supply and demand, the dynamics of pricing over time, the dependence of real estate value on its quality indicators.

Based on the analysis of the primary and secondary real estate markets, the impact on the level of consumption, development of property relations, accumulation and investment is determined.

The qualification work identifies the formation of the real estate market based on the history of price dynamics. The main factors influencing pricing are analyzed, pricing methods are substantiated.

The influence of negative factors on the driving forces of supply and demand in the real estate market, namely: declining incomes, entrepreneurial activity, and the instability of the hryvnia exchange rate, the difficult political and economic situation in the country. The research was carried out by the method of individual construction and ecology – TISE, using cost and comparative pricing methods.

The hypothesis is confirmed that the modern real estate market is characterized by instability between the solvency of the population and the pricing policy of developers, inconsistencies of internal and external relations with structural elements of the market economic system, the presence of fundamental situations of failure of its self-regulation mechanism.

Active functioning of the real estate market is a condition for sustainable economic, social and political well-being in the country, ensuring sustainable development of cities and regions, a guarantee of freedom, independence and dignified existence of people.

Key words: *real estate, primary and secondary markets, demand, supply, pricing factors.*