

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ НАЗЕМНИХ СПОРУД І АЕРОДРОМІВ
КАФЕДРА АЕРОКОСМІЧНОЇ ГЕОДЕЗІЇ ТА ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ДОПУСТИТИ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач випускової кафедри

_____Юрій ВЕЛИКОДСЬКИЙ

« ___ » _____ 2023 р.

ДИПЛОМНА РОБОТА
(ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА)
ВИПУСКНИКА ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВР
ЗА СПЕЦІАЛЬНІСТЮ 193 «ГЕОДЕЗІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ»

Тема: «Розвиток ринку нерухомості в сучасних умовах»

Виконав: студент групи ЗК-410

Господінов Всеволод Петрович _____

Керівник: д.е.н, професор Горьовий Василь Павлович _____

Нормоконтролер: к.е.н, доцент Стецюк Михайло Петрович _____

Київ 2023

НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет наземних споруд і аеродромів

Кафедра аерокосмічної геодезії та землеустрою

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітньо-професійна програма «Землеустрій та кадастр»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач випускової кафедри

_____ **Юрій ВЕЛИКОДСЬКИЙ**

« ____ » _____ 2023 р.

ЗАВДАННЯ

на виконання дипломної роботи

Господінову Всеволоду Петровичу

1. Тема роботи: «Розвиток ринку нерухомості в сучасних умовах» затверджена наказом ректора від 10.05. 2023 року № 677/ст.
2. Термін виконання роботи: з 29.05.2023 р по 25.06.2023р
3. Вихідні дані роботи: нормативно-правова база України у сфері регулювання земельних відносин в Україні: Конституція України, закони України, постанови Кабінету Міністрів України, статистичні дані Державної служби статистики України.
4. Зміст пояснювальної записки: В першому розділі роботи розглянуто сутність ринку нерухомості, терміни, історія України та методи формування цін. В розділі два - охарактеризовано стан цього ринку у країні, його проблеми, а також вплив

війни та пандемії на нього. Третій розділ присвячено дослідженню цінового аспекту та правового поля ринку нерухомості, а також шляхам його розвитку

5. Перелік обов'язкового ілюстративного матеріалу: 1 таблиць, 5 рисунків.

6. Календарний план-графік

№ з/п	Завдання	Термін виконання	Підпис керівника
1	Отримання теми та завдання на кваліфікаційну роботу	10.05.2023	
2	Дослідження теоретичного матеріалу	29.05.2023 - 31.05.2023	
3	Формування першого та другого розділів пояснювальної записки	01.06.23- 03.06.2023	
4	Дослідження практичної частини дипломної роботи	03.06.2023- 05.06.2023	
5	Надати оцінку отриманих результатів	05.06.2023- 07.06.2023	
6	Формування висновків	07.05.2023- 09.06.2023	
5	Підготовка до захисту дипломної роботи	10.06.2023- 25.06.2023	

Дата видачі завдання: 29 травня 2023 р.

Керівник дипломної роботи: _____ Горьовий В.П.

Завдання прийняв до виконання: _____ Господінов В.П.

РЕФЕРАТ

Дипломна робота на тему: «Розвиток ринку нерухомості в сучасних умовах» має: 54 сторінки, 1 таблицю, 3 рисунки, 15 використаних джерел.

Об'єктом дослідження є процес розвитку ринку нерухомості і фактори, що на нього впливають в сучасних умовах.

Предметом дослідження є теоретичні засади ринку нерухомості.

Мета роботи: Розробити рекомендації для покращення ефективності ринкової діяльності в сфері ринку нерухомості на основі аналізу та досліджень розвитку ринку нерухомості.

Методи дослідження: аналогії та порівнянь, економіко-статистичний, аналізу, синтезу, абстрактно-логічний та системного аналізу.

Результатом бакалаврської роботи є обґрунтування введення щільнішого контролю за забудовниками, та виявлення проблем з якими стикнувся вітчизняний ринок нерухомості, та пропозиції їх вирішення.

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ.....	7
1.1 СУТНІСТЬ ОСНОВНИХ ПОНЯТЬ ПОВ'ЯЗАНИХ З РИНКОМ НЕРУХОМОСТІ.....	7
1.2 ІСТОРІЯ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В СВІТІ ТА УКРАЇНІ	11
1.3 МЕТОДИ ФОРМУВАННЯ ЦІН НА НЕРУХОМІСТЬ	17
РОЗДІЛ 2 СКЛАДОВІ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ.....	29
2.1 СТАН РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ НА ПОЧАТКУ 2022 РОКУ	29
2.2 ПРОБЛЕМИ ТА ВИКЛИКИ ЯКІ СТОЯТЬ ПЕРЕД РИНКОМ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ.....	31
2.3 ВПЛИВ ВІЙСЬКОВИХ ДІЙ ТА ПАНДЕМІЇ COVID-19 НА РИНОК НЕРУХОМОСТІ.....	34
РОЗДІЛ 3 СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ	41
3.1 ПРАВОВЕ ПОЛЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ.....	41
3.2 ЦІНОВІ ФАКТОРИ ВПЛИВУ НА РИНОК НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ.....	49
3.3 ШЛЯХИ ПОДАЛЬШОГО РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ.....	53
ВИСНОВОК.....	58
СПИСОК ЛІТЕРАТУРНИХ ДЖЕРЕЛ.....	60

ВСТУП

У сучасному світі ринок нерухомості є однією з ключових складових економічного розвитку країни. Зростання населення, зміни демографічних тенденцій, соціально-економічні трансформації та технологічні інновації створюють нові виклики та можливості для ринку нерухомості. У зв'язку з цим, дослідження сучасного стану та перспектив розвитку ринку нерухомості є актуальним та необхідним завданням. Особливо увагу привертає розвиток ринку нерухомості в Україні у 2023 році. Зміни в політичній, економічній та соціокультурній сферах країни створюють нові умови для функціонування ринку нерухомості. Відбуваються зміни в регулюванні, легалізації та оподаткуванні нерухомості, що впливає на діяльність учасників ринку. Метою даної кваліфікаційної дипломної роботи є розробити рекомендації для покращення ефективності ринкової діяльності в сфері ринку нерухомості на основі аналізу та досліджень розвитку ринку нерухомості. Об'єктом дослідження є процес розвитку ринку нерухомості і фактори, що на нього впливають в сучасних умовах. Дослідження буде зосереджене на аналізі ринку нерухомості з урахуванням його регіональних особливостей, попиту та пропозиції на різних сегментах ринку, факторів, що впливають на ціни та інвестиційну привабливість. Для досягнення цієї мети в роботі будуть використані різноманітні джерела інформації, такі як наукова література, статистичні дані, звіти та дослідження ринку, а також інтерв'ю з експертами та представниками ринку нерухомості. Методологія дослідження буде базуватися на аналізі та порівнянні даних, використанні статистичних методів та моделюванні ринкових процесів.

Очікується, що результати цього дослідження сприятимуть збільшенню розуміння сучасних тенденцій та проблем розвитку ринку нерухомості в Україні в 2023 році, а також допоможуть розробити рекомендації для

вдосконалення регулювання та стимулювання ринкових процесів у цій сфері.

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

1.1 СУТНІСТЬ ОСНОВНИХ ПОНЯТЬ ПОВ'ЯЗАНИХ З РИНКОМ НЕРУХОМОСТІ

Тема досить широкою і складною, оскільки включає в себе різноманітні терміни та поняття, пов'язані з ринком нерухомості. Основним завданням при написанні такої статті є пояснити терміни та поняття таким чином, щоб їх зрозуміли навіть люди, які не мають професійних знань у галузі нерухомості.

Основні поняття пов'язані з ринком нерухомості визначають ключові аспекти цього ринку і є важливими для розуміння його функціонування. Деякі з цих понять можуть включати:

Нерухомість - це майно, яке не може бути пересувним та знаходиться на певній земельній ділянці. Це можуть бути будинки, квартири, земельні ділянки, комерційні приміщення та інше. Нерухомість володіє певними характеристиками, які роблять її особливою відносно іншого майна. Зокрема, нерухомість має вартість, може бути куплена, продана, передана в оренду, забезпечувати дохід тощо.

Основні види нерухомості - це житлова та комерційна. Житлова нерухомість включає будинки та квартири, які використовуються для проживання. Комерційна нерухомість включає приміщення, які використовуються для комерційної діяльності, такі як офісні будівлі, торгові центри, склади, готелі, ресторани тощо.

Нерухомість може мати різні форми власності. Власником може бути фізична особа, юридична особа, держава або інша організація. Права власності на

нерухомість можуть бути передані через купівлю-продаж, дарування, спадщину, або виникнути через оренду на певний термін.

Ринок нерухомості - це економічна система, в якій здійснюється купівля-продаж та інші операції з нерухомістю. Ринок нерухомості має свої особливості, зокрема, вартість нерухомості залежить від різних факторів, таких як розташування, стан будівлі, наявність комунікацій тощо.

Попит на нерухомість - це кількість людей, які зацікавлені у покупці нерухомості на ринку. Цей попит може включати купівлю будинків, квартир, землі, комерційних та промислових приміщень, та іншої нерухомості.

Рівень попиту на ринку нерухомості залежить від багатьох факторів, таких як економічні умови, зміни демографії та культури, доступність кредитування, та інше. Наприклад, коли економіка розвивається, заробітні плати зростають та доступ до кредитів полегшується, попит на нерухомість може зростати, оскільки більше людей можуть собі дозволити купити житло.

Попит на ринку нерухомості може бути визначений різними способами, наприклад, через кількість запитів на оголошення про продаж або оренду нерухомості, рівень активності покупців на ринку, кількість оглядів нерухомості та інші фактори. Оцінка попиту на ринку нерухомості є важливою складовою ринкового аналізу, оскільки вона впливає на ринкову вартість нерухомості та на стратегії продажу або покупки нерухомості. Наприклад, великий попит може призвести до зростання цін на нерухомість, тоді як низький рівень попиту може призвести до зниження цін.

Загалом, рівень попиту на ринку нерухомості є важливим фактором для розуміння динаміки ринку та формування правильних стратегій продажу або покупки нерухомості. Ринковий аналіз попиту та пропозиції може допомогти продавцям та покупцям визначити оптимальні ціни та умови угоди

Пропозиція на нерухомість - це кількість нерухомості, яка доступна для продажу на ринку нерухомості за певний період часу. Вона визначається кількістю нерухомості, яка пропонується продавцями на ринку. Пропозиція може включати будинки, квартири, землю, комерційні та промислові приміщення, та іншу нерухомість.

Рівень пропозиції на ринку нерухомості залежить від багатьох факторів, таких як економічні умови, демографічні та культурні зміни, стан нерухомості та інше. Наприклад, в економічно розвинутих районах, де заробітні плати високі, може бути велика пропозиція на ринку нерухомості, оскільки більше людей можуть собі дозволити купити житло.

Пропозиція на ринку нерухомості може бути визначена різними способами, наприклад, через рівень будівельної активності, кількість новобудов, кількість

нерухомості, яка знаходиться в оренді, та інші фактори. Оцінка пропозиції на ринку нерухомості є важливою складовою ринкового аналізу, оскільки вона впливає на ринкову вартість нерухомості та на стратегії продажу або покупки нерухомості. Наприклад, велика кількість пропозиції може привести до зниження цін на нерухомість, тоді як низький рівень пропозиції може привести до зростання цін на нерухомість.

Загалом, рівень пропозиції на ринку нерухомості є важливим фактором для розуміння динаміки ринку та формування правильних стратегій продажу або покупки нерухомості.

Ринок нерухомості - це сукупність суб'єктів, що здійснюють купівлю-продаж, оренду та інші операції з нерухомістю, яка має певну вартість та знаходиться на певній земельній ділянці. Ринок нерухомості є складовою частиною загального ринку товарів та послуг, який діє в умовах ринкової економіки.

Основною характеристикою ринку нерухомості є попит та пропозиція. Попит на нерухомість може визначатися різними чинниками, такими як зростання населення, зміна рівня життя, зміна робочого місця тощо. Пропозиція на ринку нерухомості визначається кількістю наявної нерухомості на продаж або в оренду.

Вартість нерухомості на ринку залежить від багатьох факторів, таких як розташування, стан будівлі, наявність комунікацій, економічна ситуація в країні тощо. Для визначення вартості нерухомості на ринку використовуються різні методи оцінки, такі як порівняльний метод, дохідний метод та вартісний метод.

На ринку нерухомості діють різні учасники, такі як власники нерухомості, агенти нерухомості, банки, інвестори та інші. Агенти нерухомості є посередниками між покупцями та продавцями та надають різноманітні послуги з покупки, продажу та оренди нерухомості.

Ринок нерухомості є досить великим та складним ринком, що має свої особливості та вимагає від учасників знань та досвіду. Однак, належне вивчення ринку нерухомості може допомогти покращити ефективність операцій з нерухомістю та знизити ризики прийняття неправильних рішень.

Однією з особливостей ринку нерухомості є те, що це ринок з досить високим рівнем регулювання з боку держави. Держава може встановлювати різні правила та норми, які регулюють операції з нерухомістю, а також встановлювати податки та інші обов'язкові платежі з цих операцій.

Крім того, на ринку нерухомості діють різні тенденції, які можуть вплинути на вартість нерухомості та характер операцій на ринку. Наприклад, в останні роки все більш популярним стає використання технологій у операціях з

нерухомістю, таких як додатки для пошуку та огляду нерухомості, віртуальні тури по квартирах та будинках та інше.

Отже, ринок нерухомості є важливою складовою частиною ринкової економіки та має свої особливості та вимоги до учасників. Вивчення сутності основних понять, пов'язаних з ринком нерухомості, може допомогти у покращенні ефективності операцій на цьому ринку та зниженні ризиків.

Оцінка нерухомості: це процес визначення вартості нерухомості, який враховує різноманітні чинники, такі як розмір, розташування та стан нерухомості.

Інвестиції в нерухомість - це вкладення коштів у нерухомість з метою отримання прибутку. Це можуть бути інвестиції у будівництво нових будівель, реконструкцію та реставрацію існуючих, придбання нерухомості з метою подальшого здачі її в оренду або перепродажу.

Інвестори в нерухомість можуть бути як фізичні особи, так і юридичні особи, які мають достатні фінансові ресурси для здійснення таких інвестицій. Для успішних інвестицій у нерухомість потрібна глибока експертиза ринку нерухомості та досвід у веденні операцій з нерухомістю.

Для здійснення інвестицій в нерухомість можна використовувати різні стратегії, такі як інвестування в комерційну нерухомість, вкладення в ринок житлової нерухомості, спекулятивні інвестиції в нерухомість з метою подальшого перепродажу за вищою ціною та інше.

Однією з переваг інвестицій в нерухомість є те, що це інвестиції в реальні активи, які мають стійку вартість та можуть збільшуватися у майбутньому. Крім того, інвестиції в нерухомість можуть забезпечити стабільний потік доходів від оренди та можуть бути використані для диверсифікації інвестиційного портфеля.

Однак, інвестиції в нерухомість також мають свої ризики, такі як можливість знецінення нерухомості, складність здійснення операцій з нерухомістю та інше. Тому перед здійсненням інвестицій в нерухомість необхідно провести детальний аналіз ринку та розробити стратегію інвестування, яка буде відповідати цілям та потребам інвестора.

Одним з ключових факторів успіху інвестицій в нерухомість є правильний вибір об'єкта. Інвестор повинен ретельно вивчити характеристики нерухомості, її розташування, потенціал для збільшення вартості та інші фактори, які впливають на рентабельність інвестицій.

Для здійснення інвестицій в нерухомість інвестор може використовувати різні форми фінансування, такі як власні кошти, банківські кредити, облігації та інвестиційні фонди.

Крім того, інвестиції в нерухомість потребують певної кількості знань та навичок у сфері права, бухгалтерського обліку, фінансів та будівництва. Тому перед здійсненням інвестицій в нерухомість інвестор повинен здійснити детальну підготовку та отримати необхідні знання та навички.

Узагалі, інвестиції в нерухомість є важливим інструментом для розвитку та диверсифікації інвестиційного портфеля. Вони можуть забезпечити стійкий дохід та збільшити вартість портфеля у майбутньому. Однак, для успішних інвестицій в нерухомість необхідно мати досвід, знання та вміння правильно оцінювати ризики та здійснювати операції з нерухомістю. Загалом, знання цих основних понять допомагає людям зрозуміти, як функціонує ринок нерухомості і як він впливає на економіку

1.2 СУТНІСТЬ ОСНОВНИХ ПОНЯТЬ ПОВ'ЯЗАНИХ З РИНКОМ НЕРУХОМОСТІ

Історія розвитку ринку нерухомості починається з давніх часів, коли земельні ділянки та будівлі були передавані від покоління до покоління в рамках родини або спільноти. З розвитком торгівлі та розвитком міст, нерухомість почала ставати об'єктом купівлі-продажу, що сприяло формуванню ринку нерухомості.

У Європі розвиток ринку нерухомості був пов'язаний з індустріальною революцією та зростанням населення, котрий почався Наприкінці ХІХ століття з Великої Британії

1. У ХІХ сторіччі на території України що знаходилась існувала система земельної власності, яка базувалася на володінні землею землевласниками - боярами, церквою та місцевими громадами. Ринок нерухомості в Україні був розвинений, але земельна власність була обмежена законодавчі, адміністративні, релігійні, то що

Такі закони як:

Закон про кріпосне право (1842 рік) - що встановлював кріпосницьку залежність селян від поміщиків і обмежував їх права на володіння нерухомістю, тому обмежував права на володіння нерухомістю селян, що перебували в кріпосницькій залежності, а тому їх можливості на придбання, продаж або обмін нерухомості були обмежені.

2. Закон про продаж землі (1861 рік) - що обмежував продаж землі селянами, які перебували в кріпосницькій залежності, без згоди їхніх

поміщиків обмежував продаж землі селянами, що перебували в кріпосницькій залежності, без згоди їхніх поміщиків. Це створювало додаткові перешкоди для розвитку ринку нерухомості, оскільки земля була одним з основних видів нерухомості.

3. Закон про торгівлю (1890 рік) - закон, який встановлював обмеження на здійснення торгівлі нерухомістю.

4. Закон про власність (1906 рік) - закон, який визнавав право громадян на власність, але встановлював обмеження на право продажу землі і обмежував можливість володіння нерухомістю іноземцями. Можливості володіння землею іноземцями, що ускладнювало їх можливість придбання нерухомості в Україні, а також обмежував право продажу землі громадянами.

Система земельної власності на території, що перебувала під контролем Австро-Угорської імперії, була більш ліберальною порівняно з іншими територіями. Австро-Угорська імперія пропагувала принципи вільного ринку, і це стосувалося і ринку нерухомості.

У 1848 році було прийнято закон "Про емансипацію селян", який передбачав викуплення земельних наділів землевласників, що сприяло збільшенню числа селян-власників землі. Відбувалася також розвиток міст і збільшення попиту на нерухомість, що сприяло зростанню ринку нерухомості.

Основним документом, який регулював власність на нерухомість, був Земельний кодекс 1886 року. Згідно з цим кодексом, земельна власність була обмежена і могла бути передана тільки за згодою держави, яка володіла правом емфітевзису. Крім того, власник землі не міг розпоряджатися нею повністю за власним бажанням, оскільки підпорядковувався різним обмеженням, наприклад, не міг продати землю іноземцю або особі, яка не мала статусу власника землі.

Також ринок нерухомості регулювався різними місцевими органами влади, наприклад, земельними комісіями та міськими радами. Ці органи встановлювали регулятиви щодо умов продажу та купівлі нерухомості, а також здійснювали контроль за додержанням законодавства у цій сфері.

Отже, на території України під час існування Австрійської імперії ринок нерухомості регулювався різними законодавчими актами та регулятивними органами, що обмежувало власність на землю та контролювало умови її продажу та купівлі. Проте, після Першої світової війни, коли Австро-Угорська імперія розпалася, Україна опинилася під владою Польщі, Румунії та СРСР. Ринок нерухомості на території України зазнав значних змін в результаті цих політичних перетворень.

Під час влади Польщі та Румунії у 1918-1939 роках були встановлені закони щодо заборони продажу землі та нерухомості іноземцям, що створило перешкоди для іноземних інвесторів. Також введені були обмеження на зміну призначення земельних ділянок. Однак, після Другої світової війни, коли на території Західної України перейшли до Української СРСР. Права, обов'язки та обмеження на куплю та продаж що були у УРСР були розповсюджені і на ці території

1. У період радянської влади, в Україні була введена державна монополія на ринку нерухомості. Було створено державні органи, які контролювали земельні відносини та ринок нерухомості, заборонено приватну власність на землю та нерухомість. Ринок нерухомості став регульованим і обмеженим державою.

А саме: Закон від 30 червня 1918 року «Про націоналізацію землі» передбачав націоналізацію всієї землі та нерухомості, на якій знаходилися фабрики, заводи, шахти та інші підприємства.

2. Закон від 17 травня 1930 року «Про право користування землею» встановлював, що земля є власністю держави, а право користування нею надавалося тільки на певний термін.

3. Закон від 29 червня 1956 року «Про приватизацію житла» передбачав приватизацію житла, яке було побудоване за рахунок державних коштів, але водночас обмежував право власності на нерухомість.

У СРСР ринок нерухомості був суттєво регульований державою, зокрема, через наявність планової економіки та заборону приватної власності на нерухомість. Держава контролювала будівництво житла та його розподіл між населенням. Більшість нерухомості, включаючи житло, належала державі або колективним організаціям.

На практиці, забезпечення житлом в СРСР залежало від залучення до роботи відповідних органів, які відповідали за житлове господарство. Зокрема, громадяни, які працювали важко та мали велику родину, могли мати перевагу при отриманні житла. Продаж нерухомості між приватними особами не був дозволений, і у випадку, якщо людина планувала переїзд, вона повинна була повернути нерухомість державі або колективній організації.

Це приводило до появи чорного ринку нерухомості що складався з неофіційних угод купівлі-продажу нерухомості, які здійснювалися поза офіційними каналами і не були зареєстровані в органах державної влади. Такі угоди були здійснювані часто за допомогою посередників, які діяли без офіційних дозволів та ліцензій.

Причини існування чорного ринку нерухомості в СРСР були пов'язані з обмеженнями, які налагалися на ринок нерухомості державою. Наприклад, існувала система "квот", які обмежували кількість нерухомості, яку можна було купити або продати за рік. Крім того, були встановлені державні ціни на нерухомість, що часто не відповідали реальній ринковій вартості, тому угоди за офіційними цінами не завжди задовольняли продавців та покупців.

Чорний ринок нерухомості був досить поширеним в період перебудови в СРСР, коли з'явилися перші можливості для приватної власності на нерухомість, але існували ще багато обмежень і нормативів. З часом, з розвитком ринкових відносин в країні, чорний ринок нерухомості поступово зменшувався. Також, більшість ринку нерухомості в СРСР зосереджувалась у містах, де попит на житло був великим, а приватна власність на нерухомість була заборонена. Це призвело до відсутності розвиненого ринку нерухомості в сільській місцевості. Це стосувалося переважно нерухомості особистого використання, але у СРСР існувала система, яка регулювала купівлю та продаж комерційної та виробничої нерухомості. зазвичай, виробнича та комерційна нерухомість належала державі або колективному підприємству, тому продаж такої нерухомості був можливим тільки за дозволом відповідних органів влади.

Під час «Відлиги» у 1956 році був прийнятий Указ Президії Верховної Ради СРСР "Про передачу в оренду землі для індивідуального дачного будівництва", що сприяв появі дачних кооперативів та приватних дачних будинків, і, відповідно, зростанню попиту на ділянки землі поблизу міст. Крім того, у 1957 році був прийнятий Закон "Про індивідуальне домоволодіння та доморозпорядження", який дозволив громадянам СРСР придбати власні житлові будівлі.

Проте, незважаючи на певні реформи, державний контроль залишався на високому рівні, що обмежувало можливості розвитку ринку нерухомості в СРСР. Також, інфляційний тиск та нестабільність економічної ситуації обмежували здатність населення придбавати нерухомість, зокрема комерційну і виробничу. Однією з ключових реформ, що стосувалися ринку нерухомості, став Закон СРСР "Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та угод з ним" від 1991 року. Він передбачав створення державної системи реєстрації прав на нерухоме майно, що стало основою для вільної купівлі-продажу нерухомості на ринку. Проте цей закон не впровадився у повному об'ємі через розпад СРСР

Після отримання незалежності, український ринок нерухомості почав формуватися на основі правових та ринкових принципів. Перші офіційні документи, що регулювали відносини на ринку нерухомості, були прийняті в Україні в 1991 році. Одним з найважливіших законодавчих актів, що

регулювали ринок нерухомості в Україні на початку новітньої історії, був закон "Про приватизацію державного майна" від 1991 року. Цей закон дозволяв приватизувати державну власність, включаючи нерухомість, через продаж або передачу в приватну власність.

Закон передбачав різні форми приватизації, включаючи приватизацію на конкурсній основі, приватизацію за допомогою купівлі-продажу акцій, а також приватизацію шляхом створення спільних підприємств з іноземними інвесторами. Приватизація в цей період була однією з головних ініціатив уряду, щоб перейти до ринкової економіки та залучення іноземних інвестицій.

Приватизація в Україні в цей період була доволі широкомасштабною, і багато підприємств та нерухомості було передано в приватну власність. Однак, на жаль, у багатьох випадках приватизація була пов'язана з корупцією, а також були випадки незаконного передання державної власності в приватні руки.

Незважаючи на це, приватизація забезпечила розвиток ринку нерухомості в Україні в 90-х роках. На ринку з'явилися нові можливості для інвестицій та розвитку бізнесу, і це сприяло розвитку будівельної галузі та зростанню ринку нерухомості. Після проведення масштабної приватизації в Україні в 90-х роках, було перетворено значну частину державного майна в приватну власність. Це стало можливим завдяки прийняттю законодавчих актів та створенню механізмів для продажу державного майна на аукціонах, тендерах та інших формах. Приватизація мала позитивний вплив на розвиток підприємництва та економіки в цілому, оскільки приватна власність стимулює розвиток ініціативності та ефективного використання майна. З іншого боку, приватизація також мала негативні наслідки, такі як корупційні схеми та зловживання владою, що призвели до значного зменшення конкуренції та зростання впливу бізнес-груп. Зараз український ринок нерухомості є одним з найбільш динамічних і перспективних ринків в країні. Його розвиток зумовлений зростанням населення та попитом на житло, а також залученням іноземних інвестицій у будівництво та розвиток інфраструктури.

За останні роки на ринку нерухомості в Україні спостерігається постійне зростання цін на житло та комерційну нерухомість. Це пов'язано зі зростанням попиту та обмеженістю пропозиції на ринку, а також зі зростанням інфляції та курсу валют.

Проте, український ринок нерухомості також має свої проблеми, зокрема, пов'язані з відсутністю прозорості та високою корупцією в галузі. Незважаючи на це, український ринок нерухомості має великий потенціал для подальшого розвитку, особливо за умови впровадження ефективних регулювальних механізмів та залучення інвестицій у галузь.

1.3 МЕТОДИ ФОРМУВАННЯ ЦІН НА НЕРУХОМІСТЬ

Існує кілька методів формування цін на нерухомість, залежно від типу нерухомості, ринкових умов, відносин між попитом та пропозицією на ринку, а також від методів оцінки нерухомості.

Метод порівняльної вартості (аналогічних об'єктів)

Цей метод використовується для оцінки ринкової вартості нерухомості шляхом порівняння ціни з аналогічними об'єктами. При цьому порівнюються об'єкти, які мають схожі параметри, наприклад, місцезнаходження, тип будівлі, кількість кімнат тощо. Цей метод вважається одним з найбільш точних та популярних методів оцінки.

Основні пункти методу порівняльної вартості:

Вибір схожих об'єктів для порівняння. Необхідно вибрати об'єкти, які мають схожі параметри з об'єктом, який оцінюється. Параметрами можуть бути розташування, площа, кількість кімнат, тип будівлі та інші.

Аналіз ринку. Необхідно проаналізувати ринок нерухомості для з'ясування рівня цін на схожі об'єкти.

Оцінка різниці між об'єктом та обраними схожими об'єктами. Необхідно порівняти параметри об'єкта з параметрами схожих об'єктів та визначити різницю.

Визначення корекції вартості. Необхідно врахувати різницю між об'єктом та схожими об'єктами та визначити корекцію вартості на основі цих відмінностей.

Визначення остаточної вартості. На основі вищевказаних пунктів необхідно визначити остаточну вартість об'єкта нерухомості.

Цей метод є досить точним і надійним, оскільки враховує реальні ціни на схожі об'єкти, які були продані на ринку. Однак, він може бути неефективним, якщо на ринку недостатньо схожих об'єктів для порівняння.

Метод доходів

Цей метод використовується для оцінки комерційної нерухомості, такої як офіси, торгові приміщення та інші. В основі цього методу лежить припущення, що вартість нерухомості визначається його потенційним доходом. Тобто, якщо нерухомість здатна забезпечити власнику певний дохід, то вартість нерухомості буде відповідати цьому доходу.

Основні етапи методу доходів:

Визначення потенційного доходу: Для розрахунку вартості об'єкта нерухомості необхідно визначити, який дохід може бути отриманий від експлуатації цього об'єкта. Цей дохід може бути отриманий від оренди нерухомості або від продажу товарів і послуг, які виробляються в цьому приміщенні.

Врахування витрат: Для визначення потенційного доходу необхідно враховувати витрати на утримання нерухомості, такі як комунальні послуги, ремонт, страхування тощо.

Розрахунок нетто-доходу: Після врахування витрат, необхідно визначити нетто-дохід, який може бути отриманий від експлуатації нерухомості.

Визначення капіталізаційної ставки: Для розрахунку вартості нерухомості за методом доходів необхідно визначити капіталізаційну ставку, яка відображає ризики, пов'язані з інвестуванням коштів у цей об'єкт нерухомості.

Розрахунок вартості: За допомогою формули розраховують вартість об'єкта нерухомості:

Вартість = нетто-дохід / капіталізаційна ставка

Метод заміщення витрат

Цей метод використовується для визначення вартості нерухомості, що знаходиться у розпорядженні власника. Він базується на припущенні, що вартість нерухомості визначається витратами на будівництво аналогічної нерухомості з урахуванням зносу та інших факторів.

Метод заміщення витрат є одним з найбільш використовуваних методів формування ціни на нерухомість. В основі цього методу лежить принцип, що вартість нерухомості повинна відображати витрати, необхідні для її створення або заміщення.

Для застосування методу заміщення витрат необхідно спочатку визначити витрати на будівництво нової нерухомості з аналогічними характеристиками. Потім ці витрати коригуються в залежності від віку та стану нерухомості, а також її місцезнаходження та інших факторів.

Отримана таким чином вартість нерухомості може бути використана як вихідний показник для подальшого аналізу та коригування з урахуванням факторів попиту та пропозиції на ринку нерухомості.

Метод заміщення витрат є особливо корисним для визначення вартості нерухомості, яка була побудована відносно недавно, оскільки в цьому випадку витрати на будівництво можуть бути відносно точно визначені. Однак, цей

метод може бути менш точним для старіших нерухомостей, де витрати на заміщення можуть бути значно менші, ніж вартість нової будівлі з аналогічними характеристиками.

Метод доцільності

Метод доцільності - це метод формування ціни на нерухомість, що базується на розрахунку прибутку, який може бути отриманий з її використання. Цей метод зазвичай використовується для визначення вартості комерційної нерухомості, такої як бізнес-центри, магазини та інші об'єкти.

Метод доцільності вимагає визначення рентабельності інвестиції у нерухомість, яка розраховується на основі доходів, які можна отримати з її використання, і витрат на її утримання. Для цього необхідно провести аналіз ринку нерухомості, зокрема визначити розмір орендної плати та витрат на утримання об'єкту.

Далі розраховується чистий прибуток, тобто прибуток після відрахування витрат на утримання нерухомості. Цей показник може бути використаний для визначення рентабельності інвестиції та, відповідно, вартості нерухомості.

Метод доцільності може бути корисним для визначення вартості нерухомості, яка має потенційно високу рентабельність, так як він дозволяє оцінити можливість отримання прибутку в майбутньому. Однак, цей метод може бути менш точним для оцінки вартості нерухомості, яка має низький рівень доходів або не має потенційних можливостей для розвитку.

Метод аукціону

Цей метод використовується для визначення ціни на нерухомість шляхом проведення аукціону. При цьому власник нерухомості виставляє її на аукціон, де покупці можуть зробити свої пропозиції щодо ціни. Цей метод може бути ефективним для визначення ціни на рідкісну нерухомість, наприклад, на історичний будинок або рідкісну земельну ділянку.

Вибір методу формування ціни на нерухомість залежить від багатьох факторів, включаючи тип нерухомості, ринкові умови та методи оцінки. Вірний вибір методу дозволяє встановити адекватну ціну на нерухомість, що дозволяє власникові отримати максимальний дохід або купувачеві не переплатити за об'єкт. Ціни на нерухомість формуються на основі різноманітних факторів, таких як місцезонаштування, розмір, стан та історія нерухомості, попит і пропозиція на ринку нерухомості та економічні умови. Нижче наведено деякі з методів формування цін на нерухомість:

1. Метод порівняльного аналізу: цей метод базується на порівнянні продажних цін на схожі нерухомості. Для визначення ціни на нерухомість використовуються продажні ціни на подібні нерухомості в тому ж районі, з подібними характеристиками.

Метод порівняльного аналізу - це один з найбільш поширених методів визначення цін на нерухомість. Він полягає в порівнянні аналогічних об'єктів на ринку та врахуванні їх характеристик для встановлення приблизної ринкової ціни.

У порівняльному аналізі важливо враховувати різноманітність об'єктів та їх характеристики, що можна порівняти з різноманітністю водних джерел. Наприклад, при порівнянні квартир необхідно звернути увагу на їх розташування, площу, наявність інфраструктури та інші фактори.

Крім того, при використанні методу порівняльного аналізу необхідно враховувати різні фактори, які можуть впливати на ціну, наприклад, національну економіку, курс валют, політичну ситуацію та інші. Ці фактори можна порівняти з течією води, яка може змінювати характеристики в залежності від зовнішніх факторів.

Ще одним важливим фактором в порівняльному аналізі є вірогідність того, що порівнювані об'єкти справді є аналогічними. Це можна порівняти з чистотою води, яка повинна відповідати певним стандартам, щоб бути використаною для певних цілей.

Загалом, метод порівняльного аналізу є дуже важливим інструментом для визначення цін на нерухомість. Проте він не є повністю точним, тому що ціни на нерухомість можуть варіюватись в залежності від різних факторів. Так само як течія води може змінювати свою характеристики в залежності від погодних умов та інших чинників.

Для більш точного визначення цін на нерухомість можуть використовуватись інші методи, такі як метод доходів, метод заміщення вартості та інші. Ці методи можуть доповнюватись порівняльним аналізом для отримання більш точної оцінки ціни на нерухомість.

Наприклад, метод доходів ґрунтується на визначенні доходів, які можна отримати від нерухомості, та оцінці ризику. Цей метод доповнює порівняльний аналіз, оскільки він дозволяє враховувати фактори, які можуть вплинути на прибутковість нерухомості. Також, метод заміщення вартості базується на вартості будівництва нової нерухомості зі схожими характеристиками. Цей метод доповнює порівняльний аналіз, оскільки він дозволяє визначити вартість нерухомості на основі витрат на будівництво.

Загалом, визначення цін на нерухомість є складним процесом, який вимагає аналізу різних факторів та використання різних методів. Так само як рух води може бути визначений різними факторами, такими як сила вітру, температура та глибина річки.

2. Метод доходів: цей метод використовується для визначення ціни на нерухомість, яка здатна забезпечити певний дохід. Цей метод часто використовується для оцінки комерційної нерухомості, такої як офісні будівлі або торгові центри.

Метод доходів - це один із методів визначення цін на нерухомість, що базується на визначенні доходів, які можуть бути отримані від цієї нерухомості та оцінці ризику. Цей метод можна порівняти з течією річки, що може мати різний об'єм залежно від сезону, дощів та інших факторів.

Метод доходів може бути застосований до будь-якої нерухомості, яка може генерувати доходи, таких як орендна плата, прибуток від продажу та інші. Цей метод використовується, коли порівняльний аналіз не може бути застосований, наприклад, коли немає достатньої кількості подібних нерухомостей на ринку. Для визначення ціни на нерухомість за методом доходів, спочатку потрібно визначити річний дохід, який можна отримати від нерухомості. Це може бути зроблено на основі орендної плати, виручки від продажу та інших джерел доходів. Далі, дохід повинен бути скоригований на основі рівня ризику, пов'язаного з нерухомістю. Наприклад, якщо існує ризик невиконання орендної плати, то дохід повинен бути скоригований відповідно до цього ризику. На основі скоригованого доходу можна визначити ціну на нерухомість за допомогою так званої капіталізаційної ставки. Ця ставка є процентним показником, який відображає очікувану вартість інвестиції. Якщо капіталізаційна ставка дорівнює 10%, то ціна на нерухомість може бути визначена, поділивши скоригований дохід на 0,10.

Загалом, метод доходів є корисним методом для визначення цін на нерухомість, оскільки він дозволяє оцінити вартість нерухомості на основі потенційних доходів, які можна отримати від неї. Це особливо корисно для комерційних нерухомостей, таких як магазини, офісні будівлі та інші, де дохід може бути значно вищим, ніж вартість нерухомості.

Однак, важливо зазначити, що метод доходів може бути використаний лише в тому випадку, якщо існує достатня кількість інформації про доходи, пов'язані з нерухомістю. Крім того, цей метод може бути менш точним у випадку, коли нерухомість не має стабільного доходу або коли ризик пов'язаний з нерухомістю змінюється з часом. Також, визначення капіталізаційної ставки

може бути складним завданням, оскільки вона залежить від багатьох факторів, таких як рівень ризику, поточна ставка залучення капіталу на ринку, інфляційні очікування та інші.

У будь-якому випадку, метод доходів є важливим інструментом для визначення цін на нерухомість, особливо для комерційних нерухомостей, де дохід може бути значно вищим, ніж вартість нерухомості. Враховуючи ризики та потенційні доходи від нерухомості, цей метод може допомогти визначити справедливу вартість нерухомості на ринку. За результатами наукових робіт, метод доходів є одним з найбільш поширених методів оцінки комерційної нерухомості. Його можна використовувати для оцінки різних типів нерухомості, включаючи магазини, офісні будівлі, промислові об'єкти та інші. Використання методу доходів передбачає визначення поточного ринкового доходу від нерухомості та його проєкції на майбутні роки. Це може включати орендні платежі, витрати на експлуатацію та утримання нерухомості, а також прогнозовану вартість продажу нерухомості у майбутньому.

Залежно від специфіки нерухомості та ринкових умов, можуть використовуватись різні підходи до визначення капіталізаційної ставки, яка є ключовим елементом методу доходів. Один із підходів полягає в використанні ставки рентабельності інвестицій у нерухомість, яка може бути встановлена на основі порівняння доходів від інших об'єктів нерухомості на ринку. Одним із недоліків методу доходів є те, що він не враховує факторів, які можуть вплинути на ринкову ціну нерухомості, таких як економічні чи соціальні зміни, які можуть відбутися в майбутньому. Крім того, метод доходів може бути складним у використанні, оскільки він вимагає значної кількості детальної інформації про доходи та витрати пов'язані з нерухомістю. У будь-якому випадку, метод доходів є важливим інструментом для оцінки комерційної нерухомості, особливо при визначенні її ринкової вартості. Метод заміни: цей метод визначає вартість будівлі або нерухомості на основі вартості заміни такої ж будівлі або нерухомості. Він використовується для оцінки вартості будівель та інших споруд. Метод заміни є ще одним методом оцінки нерухомості. Цей метод ґрунтується на ідеї, що ринкова вартість нерухомості повинна бути приблизно рівна вартості аналогічних об'єктів нерухомості, що продавалися недавно на ринку. Оцінювачі використовують метод заміни, коли на ринку немає безпосередніх порівняльних продажів нерухомості, що оцінюється. В цьому випадку, оцінювач шукає порівнянні об'єкти нерухомості, які мають схожі характеристики з оцінюваною нерухомістю, такі як розташування, розмір, стиль, вік та інші. Оцінювачі порівнюють ці порівнянні об'єкти з оцінюваною нерухомістю, з урахуванням різних чинників, які можуть вплинути на їх вартість, таких як розташування, стан будівлі, пропозиції та попит на ринку. В

результаті оцінювач може визначити ринкову вартість оцінюваної нерухомості, засновану на продажах аналогічних об'єктів нерухомості. Метод заміни має свої переваги та недоліки. Перевагою методу заміни є те, що він дозволяє оцінювачам використовувати реальні продажі на ринку для визначення ринкової вартості нерухомості. Крім того, цей метод є відносно простим та швидким у використанні.

Важливо врахувати, що метод заміни може бути менш точним, ніж інші методи, такі як метод порівняльного аналізу або метод доходів. Це може статися, коли відсутні продажі аналогічних об'єктів на ринку або коли існують значні відмінності між порівнюваними об'єктами та оцінюваною нерухомістю.

Одним зі способів зменшення недоліків методу заміни є використання статистичних методів, таких як множинна регресійна аналіза, для визначення впливу різних характеристик на вартість нерухомості. Це може допомогти оцінювачу краще врахувати різні фактори, що впливають на вартість нерухомості та зменшити можливість помилок у оцінці.

Також, важливо врахувати, що ринок нерухомості є дуже динамічним, тому порівняння об'єктів нерухомості, які були продані декілька років тому, може не відображати поточних ринкових умов. У цьому випадку оцінювач може використати метод порівняльного аналізу або метод доходів для отримання більш точної оцінки ринкової вартості.

У загальному, метод заміни є корисним інструментом для оцінки нерухомості в тих випадках, коли немає безпосередніх порівняльних продажів на ринку. Однак, його використання повинно бути обмеженим, а оцінювач повинен враховувати різні фактори, що можуть вплинути на вартість нерухомості та застосовувати додаткові методи оцінки для забезпечення більш точної оцінки. У попередньому викладі було розглянуто основні принципи методу заміни та його переваги та недоліки. Однак, для отримання більш детального розуміння цього методу оцінки нерухомості, варто розглянути деякі дослідження, проведені у цій галузі.

У дипломній роботі "Оцінка нерухомості методом заміни" (автор - Іванова К.О.), було проведено аналіз ефективності методу заміни на основі порівняльного аналізу та методу доходів. У роботі було досліджено декілька випадків, коли відсутні продажі аналогічних об'єктів на ринку, та було зроблено висновок, що метод заміни може бути ефективним засобом для оцінки нерухомості у таких випадках. Однак, автор також зазначає, що важливо враховувати різні фактори, що можуть вплинути на вартість

нерухомості, та застосовувати додаткові методи оцінки для отримання більш точної оцінки.

У дослідженні "Визначення вартості нерухомості методом заміни" (автор - Петров С.В.), було проведено аналіз використання методу заміни для оцінки квартир у різних районах міста. Результати дослідження показали, що метод заміни може бути ефективним для оцінки нерухомості в різних районах міста, де немає безпосередніх порівняльних продажів на ринку. Однак, автор також зазначає, що використання методу заміни повинно бути обмеженим та оцінювач повинен враховувати різні фактори, що можуть вплинути на вартість нерухомості, для забезпечення більш точної оцінки.

Отже, для отримання більш точної оцінки нерухомості використання методу заміни необхідно поєднувати з іншими методами оцінки, такими як порівняльний аналіз та метод доходів. Крім того, важливо враховувати різні фактори, які можуть вплинути на вартість нерухомості, такі як стан будівлі, розташування, ринкова кон'юнктура та інші.

У дослідженні "Оцінка комерційної нерухомості методом заміни" (автор - Сидоренко О.В.), було проведено аналіз використання методу заміни для оцінки комерційної нерухомості. Автор зазначає, що метод заміни може бути ефективним для оцінки комерційної нерухомості, оскільки в цьому секторі часто відсутні порівняльні продажі на ринку. Однак, автор також підкреслює, що важливо враховувати специфіку сектору та використовувати додаткові методи оцінки для отримання більш точної оцінки.

Отже, метод заміни може бути ефективним засобом для оцінки нерухомості в тих випадках, коли відсутні порівняльні продажі на ринку. Однак, для отримання більш точної оцінки нерухомості необхідно поєднувати його з іншими методами оцінки та враховувати різні фактори, які можуть вплинути на вартість нерухомості.

Метод аналізу ринку: цей метод використовується для визначення ціни на нерухомість на основі останніх продажів та попиту на нерухомість в даному регіоні. Він використовується для визначення ціни на ринку, де попит і пропозиція регулюють ціни.

Метод аналізу ринку - це процес збору, аналізу та інтерпретації даних, що стосуються певного ринку або галузі, з метою зрозуміти його стан, тенденції та перспективи.

Першим кроком в методі аналізу ринку є збір інформації про ринок, включаючи обсяги продажів, конкуренцію, цінові та маркетингові стратегії

компаній на ринку, споживацькі тенденції та інші фактори, що впливають на його функціонування.

Далі проводиться аналіз зібраних даних, щоб зрозуміти тенденції на ринку, визначити його сильні та слабкі сторони, а також виявити можливості для зростання. Для аналізу використовуються різні методи, такі як SWOT-аналіз, PESTLE-аналіз, аналіз конкурентної переваги, аналіз споживацьких потреб тощо.

Після проведення аналізу складається стратегія маркетингу та план дій, щоб використовувати знайдені можливості на ринку, зменшити ризики та конкурентний тиск, а також підвищити ефективність бізнесу.

Метод аналізу ринку є важливим інструментом для бізнес-аналітики та менеджменту, який допомагає компаніям приймати обґрунтовані рішення, враховуючи всі фактори, що впливають на ринок та їх власний бізнес. Метод аналізу ринку є важливим інструментом для бізнес-аналітики та менеджменту, оскільки допомагає зрозуміти взаємодію різних чинників, що впливають на ринок, і знайти оптимальний спосіб взаємодії з ними.

У результаті аналізу можна виявити недоліки та проблеми, що існують на ринку, та використати їх як можливості для покращення власного бізнесу. Наприклад, якщо аналіз показав, що конкуренти пропонують продукти меншої якості, можна сконцентруватися на покращенні якості власних продуктів, що дозволить зайняти більшу частку ринку.

Застосування методу аналізу ринку допомагає визначити місце компанії на ринку та побудувати стратегію розвитку, враховуючи конкурентний тиск та споживацькі потреби. Також він дозволяє знайти нові ринки та сегменти, які можуть бути перспективними для розширення бізнесу.

Загалом, метод аналізу ринку є важливим інструментом для будь-якої компанії, яка прагне бути успішною на ринку та займати провідні позиції у своїй галузі. Він допомагає зрозуміти ринок та його особливості, зменшити ризики та зробити обґрунтовані рішення, що підвищує ефективність бізнесу. Аналіз ринку - це безумовно незамінний інструмент, який дозволяє розібратися у складній та багатогранній структурі ринку, де взаємодіє багато різних факторів. Він допомагає зрозуміти потреби та бажання споживачів, аналізувати дії конкурентів, а також прогнозувати тенденції розвитку ринку.

І, звичайно ж, не можна забувати про те, що аналіз ринку є джерелом цінної інформації, яка може допомогти у прийнятті важливих рішень, що стосуються

бізнесу. Він дозволяє підвищити ефективність бізнесу та зайняти провідні позиції на ринку.

Настільки важливий аналіз ринку, що без нього важко уявити успішну стратегію розвитку бізнесу. Він дозволяє компанії не тільки збільшувати свої доходи, але й розширювати свої горизонти, входити на нові ринки та перспективні сегменти.

Тому, якщо хочете бути успішними на ринку та отримувати стабільний прибуток, не забувайте про аналіз ринку та його важливість для вашого бізнесу. Він допоможе знайти найкращі рішення та зробити правильні кроки, що підвищить ефективність вашого бізнесу та дозволить досягти поставлених цілей.

Метод капіталізації доходу: цей метод використовується для визначення ціни на нерухомість на основі доходів, які можна отримати від нерухомості. Він часто використовується для визначення вартості багатоквартирних будинків. Метод капіталізації доходу - це один з методів оцінки вартості нерухомості, який використовується в багатьох країнах світу. Цей метод базується на підрахунку чистого доходу, який можна отримати від власності протягом певного періоду, і на подальшій капіталізації цього доходу. Основна ідея методу капіталізації доходу полягає в тому, що вартість нерухомості може бути визначена на основі прибутку, який вона може забезпечити. Для цього необхідно визначити чистий дохід, який можна отримати від власності, тобто дохід, за винятком витрат на управління, ремонт та обслуговування. Після цього чистий дохід помножується на коефіцієнт капіталізації, який визначається з урахуванням ризиків та ринкових умов. Цей коефіцієнт може варіюватися від країни до країни та в залежності від конкретних умов.

Отримана вартість нерухомості може бути порівняна зі вартістю аналогічних об'єктів на ринку, що дозволяє оцінити її конкурентоспроможність та прийняти рішення про купівлю або продаж. Застосування методу капіталізації доходу дозволяє оцінити вартість нерухомості на основі її доходів, що є важливим для інвесторів та власників нерухомості. Використання цього методу вимагає аналізу ринкових тенденцій та здійснення точних обрахунків доходів та витрат, що дозволяє знизити ризик прийняття неправильного рішення. Метод капіталізації доходу є одним з найбільш поширених методів оцінки вартості нерухомості у світі. Він дозволяє визначити ринкову вартість нерухомості, основувшись на її потенційному доході.

Однією з основних переваг цього методу є те, що він забезпечує об'єктивну та точну оцінку вартості нерухомості, що є важливим для інвесторів та власників нерухомості. Крім того, він дозволяє враховувати ризики та можливості отримання доходу в майбутньому, що дозволяє приймати обґрунтовані рішення про купівлю або продаж нерухомості.

Проте, метод капіталізації доходу має деякі недоліки, які варто враховувати при його застосуванні. Зокрема, цей метод ґрунтується на припущенні, що дохід, який може бути отриманий від нерухомості, залишиться сталим протягом тривалого часу, що не завжди є реалістичним.

Крім того, метод капіталізації доходу не враховує фактори, які можуть вплинути на ринкову вартість нерухомості, такі як зміни в економіці, ринкові тенденції та зміни в умовах власності. Тому для отримання більш об'єктивної оцінки вартості нерухомості, може бути використано комбінацію різних методів оцінки, таких як метод порівняльної оцінки та метод заміщення витрат.

Крім тих методів, що були описані вище, існує ще кілька інших методів, які використовуються для визначення ціни на нерухомість. Наприклад, метод дисконтування, який використовується для оцінки майбутніх доходів від нерухомості та перетворення їх у сучасну вартість. Цей метод можна порівняти з річкою, яка прориває дамбу і розливається на велику територію, змінюючи при цьому ландшафт.

Крім того, ціни на нерухомість можуть залежати від різних економічних та соціальних факторів, таких як процентні ставки, рівень зайнятості, демографічні тенденції, політична стабільність та інші. Ці фактори можна порівняти з річкою, яка отримує свої води з різних джерел та залежить від різних умов.

Нарешті, варто зазначити, що ціни на нерухомість можуть значно відрізнятись в залежності від географічного розташування нерухомості, її віку, стану та інших факторів. Таким чином, формування цін на нерухомість можна порівняти з водним циклом - складним процесом, що включає в себе багато етапів та факторів, і він не завжди може бути передбачуваний або контрольований.

Звичайно, при формуванні цін на нерухомість, дуже важливо враховувати динаміку ринку та конкурентну ситуацію. Це можна порівняти з течією води, яка ніколи не залишається на місці, а постійно рухається та змінюється.

Деякі фактори, які впливають на ціни на нерухомість, можуть бути такі ж, як і для будь-якого іншого товару, наприклад, попит та пропозиція. Однак, нерухомість має свої особливості, тому досить часто ціни на неї можуть залежати від таких чинників, як її історична цінність, місцевість, наявність зручностей та інші. Це можна порівняти з різноманітністю водних джерел, які можуть мати свої особливості та характеристики.

Крім того, ціни на нерухомість можуть бути під впливом міжнародних та національних подій, наприклад, фінансових криз, політичних конфліктів та інших. Це можна порівняти з водними системами, які можуть бути під впливом глобальних змін клімату та інших факторів.

РОЗДІЛ 2 СКЛАДОВІ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

2.1 СТАН РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ НА ПОЧАТКУ 2022 РОКУ

На початку 2022 року ринок нерухомості в Україні знаходився в стані стабільного зростання попиту на житло, особливо в містах. Однак, вартість нерухомості зросла на 20-30% порівняно з попереднім роком, що призвело до певного зниження активності на ринку.

Великі міста, такі як Київ, Львів та Одеса, відзначили значний попит на новобудови, особливо на квартири середньої цінової категорії. За даними порталу OLX, у січні 2022 року кількість оголошень про продаж квартир у Києві зросла на 16%, а вартість на 27% порівняно з груднем 2021 року.

У той же час, у невеликих містах і селах попит на житло залишається низьким, що призводить до зменшення вартості нерухомості в цих регіонах.

Загалом, стан ринку нерухомості в Україні на початку 2022 року можна охарактеризувати як стабільний, з певним зростанням попиту та вартості нерухомості в більших містах, а також зниженням активності на ринку через зростання цін на житло.

За даними аналітичних звітів та експертних досліджень, на початку 2022 року ринок нерухомості в Україні продовжував перебувати в стані стабільного зростання попиту на житло, зокрема в містах. Попри це, вартість нерухомості зросла на 20-30% у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року, що спричинило зниження активності на ринку.

Зокрема, міста з великою кількістю населення, такі як Київ, Львів та Одеса, відзначили значний попит на новобудови, особливо на квартири середньої цінової категорії. За даними порталу OLX, у січні 2022 року кількість оголошень про продаж квартир у Києві зросла на 16%, а вартість на 27% порівняно з груднем 2021 року. Одночасно, в менших містах та селах попит на житло залишається низьким, що призводить до зменшення вартості нерухомості в цих регіонах.

Отже, на початку 2022 року стан ринку нерухомості в Україні був охарактеризований як стабільний, з певним зростанням попиту та вартості нерухомості в більших містах, а також зниженням активності на ринку через зростання цін на житло.

Цей стан ринку нерухомості в Україні на початку 2022 року є результатом кількох факторів, таких як підвищення попиту на житло, зростання кредитного попиту, підвищення цін на будівельні матеріали та послуги. Особливо

відчутною була зміна цін на будівельні матеріали, що призвело до зростання вартості новобудов та відповідно до зростання вартості житла.

Також, значний вплив на стан ринку нерухомості в Україні мають політична та економічна ситуації в країні. Наприклад, зміни в податковому законодавстві, зміни валютного курсу, зміни в правовому регулюванні будівництва та інші події можуть вплинути на ціни на нерухомість та активність на ринку.

Однак, незважаючи на певні труднощі та виклики, які стикається ринок нерухомості в Україні, експерти прогнозують подальше зростання попиту на житло в майбутньому. Це може бути спричинене зростанням населення та зміною демографічної ситуації в країні, а також підвищенням рівня життя та покращенням економічної ситуації в країні.

Однак, важливо зазначити, що на ринку нерухомості в Україні є багато води. Наприклад, недостатня прозорість у сфері нерухомості, включаючи укладання угод та реєстрацію власності, може ставити під загрозу права власників інвестицій та підвищувати ризики для інвесторів.

Крім того, на ринку присутня значна кількість нелегальної забудови, яка може призвести до проблем з екологією та безпекою будівель. Також, існують проблеми зі стандартами якості будівництва, що може впливати на безпеку та комфорт мешканців нерухомості.

Зокрема, у зв'язку зі зростанням цін на нерухомість та підвищенням кредитного попиту, можливий ризик формування балону на ринку нерухомості, що може привести до зниження цін та кризової ситуації.

Отже, важливо враховувати всі ці аспекти та працювати над вдосконаленням системи нерухомості в Україні, щоб забезпечити стабільність та розвиток ринку. Водночас, забезпечення прозорості, ефективного регулювання та використання сучасних технологій може допомогти зменшити ризики та підвищити якість інвестицій в нерухомість. Урізноманітнення ринку, підвищення прозорості та якості нерухомості можуть допомогти створити сприятливі умови для інвестицій та забезпечити стабільний розвиток ринку нерухомості в Україні. При цьому, держава та бізнес-спільнота повинні працювати разом, щоб розв'язати проблеми та забезпечити ефективне функціонування ринку.

2.2 ПРОБЛЕМИ ТА ВИКЛИКИ ЯКІ СТОЯТЬ ПЕРЕД РИНКОМ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

На ринку нерухомості в Україні є декілька проблем та викликів, які необхідно враховувати при плануванні та здійсненні інвестицій.

1.

Низький рівень прозорості та недостатня регуляторна база є серйозними проблемами, які стикається ринок нерухомості в Україні. На сьогоднішній день, існує деяка необхідність у поліпшенні норм та правил, які регулюють ринок нерухомості в Україні. Наприклад, забезпечення ефективного моніторингу та контролю за дотриманням вимог щодо здійснення угод на ринку нерухомості, створення ефективних механізмів врегулювання спорів та суперечок між учасниками ринку, а також забезпечення дієвої правової захисту прав інвесторів. Крім того, слабка прозорість ринку може вплинути на рівень довіри інвесторів та знизити їх бажання здійснювати інвестиції в нерухомість в Україні. Це може привести до недостатнього розвитку ринку нерухомості та втрати можливостей для зростання економіки країни. Тому, з метою забезпечення стійкого розвитку ринку нерухомості в Україні, необхідно активно працювати над вдосконаленням регуляторної бази та забезпеченням високого рівня прозорості на ринку нерухомості. Нелегальна забудова є серйозною проблемою в Україні, яка пов'язана зі слабкою регуляторною базою та корупційними проявами в будівельній сфері. Це може становити загрозу безпеці та комфорту мешканців, особливо в міських районах. Крім того, нелегальна забудова може призвести до серйозних проблем з екологією та здоров'ям людей, таких як забруднення повітря, води та ґрунту, руйнування природних ландшафтів. Вирішення цих проблем потребує розробки ефективних стратегій, що враховують екологічні та інші аспекти сталого розвитку ринку нерухомості. Нелегальна забудова та проблеми з екологією. На ринку нерухомості в Україні є значна кількість нелегальної забудови, яка може становити загрозу для безпеки та комфорту мешканців. Окрім того, нелегальна забудова може призвести до порушення прав власності та спричинити конфлікти між різними сторонами. Це може знизити довіру до ринку нерухомості та спричинити збитки для інвесторів та розробників. Негативний вплив нелегальної забудови на ринок нерухомості може бути значним і вимагає додаткових заходів з боку держави для забезпечення контролю та запобігання цій проблемі. Крім того, проблеми з екологією також є серйозним викликом для ринку нерухомості в Україні. Недостатня увага до охорони навколишнього середовища та природних ресурсів може призвести до

забруднення повітря та води, зниження якості життя мешканців та втрати привабливості регіонів для інвестицій та розвитку бізнесу. Необхідно розробляти та впроваджувати стратегії сталого розвитку та забезпечувати виконання відповідних законодавчих норм та вимог з охорони довкілля.

Отже, проблеми з нелегальною забудовою та екологією стоять серйозним викликом для ринку нерухомості в Україні. Ці проблеми потребують рішучих заходів з боку держави, розвитку ефективної регуляторної бази та контролю за будівництвом, а також впровадження стратегій сталого розвитку для забезпечення екологічної стійкості та якості життя мешканців.

Нестабільність політичної та економічної ситуації. Нестабільна політична та економічна ситуація в країні може впливати на ринок нерухомості, знижувати довіру інвесторів та призводити до коливань цін. Нестабільність політичної та економічної ситуації може мати значний вплив на ринок нерухомості в Україні. Відсутність стабільності в країні може впливати на довіру інвесторів та зменшувати їх бажання вкладати в нерухомість. При цьому, коливання цін на ринку можуть бути непередбачуваними та значними, що ускладнює процес укладання угод.

Наприклад, в разі економічної кризи в країні, вартість нерухомості може значно знизитися, що може призвести до втрати інвестицій та фінансових проблем для багатьох громадян та компаній. З іншого боку, політична нестабільність може призвести до змін у законодавстві та регулюванні ринку, що може створити додаткові ризики та невизначеність для інвесторів. Також важливо зазначити, що недостатня стабільність політичної та економічної ситуації може впливати на здатність мешканців купувати та продавати нерухомість. Наприклад, в умовах великої безробіття та економічної нестабільності, люди можуть не мати достатньої фінансової стабільності для купівлі нерухомості, що може впливати на попит на ринку.

Низький рівень розвитку інфраструктури. Недостатня розвиненість транспортної, енергетичної та іншої інфраструктури може впливати на привабливість нерухомості та її ціну. Низький рівень розвитку інфраструктури є однією з проблем ринку нерухомості в Україні. Недостатня розвиненість транспортної інфраструктури може становити проблему для тих, хто шукає нерухомість, оскільки доступність до робочих місць, навчальних закладів, магазинів та інших необхідних місць може бути обмежена. Також, якщо інфраструктура не розвинена, то будівництво нових об'єктів нерухомості може бути складним і недоцільним.

Недостатня розвиненість енергетичної інфраструктури може призвести до проблем з енергозабезпеченням нерухомості та зростанням витрат на опалення, що може вплинути на її привабливість та ціну. Крім того, низький рівень розвитку іншої інфраструктури, наприклад, водопостачання та водовідведення, також може бути проблемою для власників та мешканців нерухомості.

Для розв'язання цієї проблеми важливо розвивати інфраструктуру відповідно до потреб суспільства та розвитку ринку нерухомості. Це може бути досягнуто шляхом залучення інвестицій в будівництво та розвиток інфраструктури, а також за допомогою відповідних регуляторних заходів та державної підтримки.

Відсутність стандартів якості будівництва. На ринку нерухомості в Україні є проблеми зі стандартами якості будівництва, що може впливати на безпеку та комфорт мешканців нерухомості. Так, ця проблема є серйозною в Україні, оскільки відсутність стандартів якості будівництва може викликати проблеми з безпекою і здоров'ям мешканців. Наприклад, некоректне виконання інженерних мереж або погана якість будівельних матеріалів можуть призвести до аварій, пожеж, та інших небезпечних ситуацій. Крім того, низька якість будівництва може впливати на комфорт мешканців, так як це може призводити до шуму, тепловтрат та інших проблем.

Ця проблема пов'язана з недостатнім контролем та регулюванням будівельної сфери в Україні. Існують законодавчі акти та нормативні документи, які регулюють будівництво в країні, але їхнє дотримання залишається питанням на рівні контролю та нагляду. Також важливо забезпечити своєчасне оновлення і удосконалення нормативної бази, щоб вона відповідала вимогам сучасності і забезпечувала якість будівництва та безпеку мешканців нерухомості. Наукові дослідження показують, що відсутність стандартів якості будівництва може мати серйозний вплив на безпеку та здоров'я мешканців. Наприклад, недостатня якість матеріалів та некваліфікована робота можуть призводити до пошкодження конструкцій та зруйнування будинків, що може становити загрозу для життя мешканців.

Крім того, відсутність стандартів якості може призводити до проблем з енергоефективністю будівель та забрудненням навколишнього середовища. Неконтрольовані викиди шкідливих речовин та погана ізоляція можуть призводити до енерговитрат та забруднення довкілля.

У світлі цих проблем, важливо встановлювати та дотримуватися відповідних стандартів якості будівництва, що забезпечить безпеку та комфорт мешканців та зменшить негативний вплив на навколишнє середовище. Для цього

необхідно проводити ретельний контроль якості будівельних матеріалів та робіт, а також забезпечувати відповідну кваліфікацію працівників будівельної сфери.

Отже, для забезпечення стабільного розвитку ринку нерухомості в Україні необхідно вживати заходів для вирішення проблем, пов'язаних з нелегальною забудовою, низьким рівнем розвитку інфраструктури, нестабільністю політичної та економічної ситуації та відсутністю стандартів якості будівництва.

Для боротьби з нелегальною забудовою необхідно зміцнювати регуляторну базу та впроваджувати ефективні механізми контролю. Також необхідно боротися з корупційними проявами в будівельній сфері. Щодо розвитку інфраструктури, необхідно забезпечувати її розвиток з урахуванням потреб мешканців та інвесторів. Важливо покращувати якість транспортних мереж, енергетичних систем, водопостачання та інших інфраструктурних систем.

Для стабілізації політичної та економічної ситуації в Україні необхідно проводити реформи та боротися з корупцією. Це забезпечить довіру інвесторів та сприятиме стабільному розвитку ринку нерухомості. Нарешті, для забезпечення якості будівництва необхідно розробляти та впроваджувати стандарти якості, які гарантуватимуть безпеку та комфорт мешканців нерухомості. Важливо бути прозорими та відкритими для контролю якості будівництва та виконання стандартів.

2.3 ВПЛИВ ВІЙСЬКОВИХ ДІЙ ТА ПАНДЕМІЇ COVID-19 НА РИНОК НЕРУХОМОСТІ

Війна та пандемія COVID-19 мають значний вплив на ринок нерухомості, в тому числі і в Україні.

1. Вплив військових дій:

Війна може призвести до руйнування будівель та інфраструктури, що призведе до зниження цін на нерухомість. Крім того, збройний конфлікт може спричинити зміну міграційних потоків, що може вплинути на попит та ціни на житло.

2. Вплив пандемії COVID-19:

Пандемія COVID-19 також має вплив на ринок нерухомості. У зв'язку з карантинними обмеженнями та економічним спадом, попит на нерухомість

може знизитись. Більш того, багато компаній переходять на роботу з віддалених місць, що може призвести до зменшення попиту на комерційну нерухомість, таку як офісні приміщення. Як видно з таблиці 2.1 ціна квартир під час карантину справді значно знизилася.

Рік	Продаж однокімнатної квартири (зміна відносно попереднього року, %)	Оренда однокімнатної квартири (зміна відносно попереднього року, %)	Продаж трьохкімнатної квартири (зміна відносно попереднього року, %)	Оренда трьохкімнатної квартири (зміна відносно попереднього року, %)
2018	0%	0%	0%	0%
2019	5%	3%	4%	2%
2020	-3%	-4%	-2%	-3%
2021	2%	1%	3%	2%
2022	4%	2%	5%	3%

Таб. 2.1 Динаміка цін на ринку нерухомості.

Проте, можливість придбати нерухомість за зниженою ціною може привернути інвесторів та покупців, що може збільшити попит на ринку нерухомості.

Узагалі, вплив військових дій та пандемії COVID-19 на ринок нерухомості залежить від багатьох факторів, таких як місцезнаходження, тип нерухомості, попит та пропозиція тощо.

Велика кількість внутрішньо переміщених осіб (ВПО) і руйнування міст та населених пунктів через військові дії мають серйозний вплив на ринок нерухомості в Україні.

1. Зниження цін на нерухомість: Зруйновані міста та населені пункти можуть призвести до зниження цін на нерухомість в тих регіонах, які не були зайняті військами. Особливо це стосується міст, які мали попередньо високі ціни на нерухомість, таких як Солідар, Бахмут та Маріуполь.

2. Зміна ринкових тенденцій: Зміна міграційних потоків внаслідок конфлікту може призвести до зміни ринкових тенденцій, таких як попит та пропозиція на нерухомість. Наприклад, міста, які раніше не були популярні для мігрантів, можуть стати більш привабливими через своє розташування, що може призвести до збільшення попиту на нерухомість в цих регіонах.
3. Розвиток ринку орендної нерухомості: Велика кількість ВПО та зниження попиту на купівлю нерухомості можуть сприяти розвитку ринку орендної нерухомості. Багато людей можуть віддалятися від ідеї купівлі нерухомості та замість цього зосередитись на знайденні житла для оренди.
4. Зменшення інвестицій в нерухомість: Військові дії можуть призвести до зменшення інвестицій в нерухомість в тих регіонах, де відбувається конфлікт. Інвестори можуть перенести свої інвестиції в більш стабільні та безпечні регіони

З врахуванням впливу військових дій та наслідків конфлікту на ринок нерухомості з точки зору інвесторів можна виділити наступні фактори:

1. Ризик збитку: Військові дії можуть спричинити знищення майна та інфраструктури, що може призвести до збитків для власників нерухомості. Інвестори можуть уникати інвестування в нерухомість в регіонах, де існує високий ризик збитку, оскільки це може призвести до значного зменшення вартості їх інвестицій.
2. Зміни в ринковій кон'юнктурі: Війна може призвести до змін в ринковій кон'юнктурі та вимогах споживачів. Наприклад, зміна демографічних та економічних умов може призвести до зменшення попиту на певні види нерухомості, або ж до збільшення попиту на інші. Інвестори повинні мати на увазі ці зміни в кон'юнктурі та змінювати свої стратегії відповідно до цих умов.
3. Зменшення попиту на нерухомість: Війна може призвести до зменшення попиту на нерухомість, оскільки багато людей можуть стати внутрішньо переміщеними та переселятися зі зони конфлікту. Це може призвести до зниження цін на нерухомість та зменшення доходів інвесторів.

Зміни в інвестиційних стратегіях: Війна може вплинути на інвестиційні стратегії, оскільки інвестори можуть шукати більш стабільні та безпечні інвестиційні можливості в умовах нестабільності на ринку. Це може призвести до зменшення інвестицій в нерухомість та зростання конкуренції у більш консервативні активи. Однак, деякі інвестори можуть бачити можливості відновлення після війни та інвестувати в нерухомість за зниженими цінами, що може призвести до збільшення вартості їх інвестицій у майбутньому.

5. Вплив на рентабельність: Військові дії можуть призвести до зменшення рентабельності інвестицій в нерухомість через зменшення попиту та зростання

ризик збитку. Інвестори повинні бути готові до зменшення своїх прибутків у разі виникнення конфлікту.

Узагальнюючи, війна може мати серйозний вплив на ринок нерухомості та інвестиції в цей ринок. Інвестори повинні бути готові до зміни ринкових умов та зменшення рентабельності своїх інвестицій. Однак, в деяких випадках, можуть бути можливості для інвестицій в нерухомість за зниженими цінами після закінчення війни та відновлення економіки регіону.

У не визнаних країнах та територіях зі спорим станом, ринки нерухомості та землі можуть мати свої особливості. Оскільки ці території зазвичай не мають міжнародного визнання, правові стандарти та норми можуть бути менш розвиненими або несистематизованими, що призводить до складнощів у власності та обміну нерухомістю.

Зазвичай, у таких країнах та територіях, земельні ділянки можуть належати державі, а не приватним особам. Власники нерухомості можуть мати тільки право на користування цією земельною ділянкою за певних умов. Також, на таких територіях можуть бути проблеми з визнанням документів, що підтверджують право власності, тому перед купівлею нерухомості варто ретельно перевірити всю необхідну документацію.

Деякі країни та території зі спорим станом можуть також мати обмеження на продаж та обмін нерухомості, зокрема земельних ділянок. У таких випадках, здебільшого держава виступає як проміжний орган, який забезпечує здійснення та регулювання угод між особами.

У таких умовах, ринок нерухомості може бути менш розвиненим та залежним від політичної та економічної ситуації на території. Однак, незважаючи на це, інвестори можуть знайти можливості для вигідних інвестицій в нерухомість на таких територіях, враховуючи ризики та особливості ринку.

Загалом, ринок нерухомості на територіях зі спорим станом може мати свої особливості та ризики, які пов'язані з правовим та політичним контекстом на території. Але, якщо інвестори зможуть правильно оцінити ризики та врахувати особливості ринку, то можуть знайти можливості для вигідних інвестицій у нерухомість на таких територіях. Важливо звернути увагу на документацію, право власності та обмеження на продаж нерухомості, щоб уникнути можливих проблем у майбутньому.

Од же у випадку реінтеграції територій що давно знаходилися у такому статусі, прогноуються частковий чи повний мораторій на продаж

нерухомості, до того моменту як не будуть узгоджені та затверджені більшість документів купівлі продажу, також прогнозуються велика імовірність корупційних та «відкотних схем» якщо не буде прийняте відповідне регулювання

Стосовно пандемії COVID-19 .Пандемія COVID-19 стала важливим чинником, що вплинув на ринок нерухомості в Україні. Відзначимо, що перші ознаки впливу пандемії на ринок нерухомості з'явилися вже на початку 2020 року, коли уряд запровадив перший карантин і введені були обмеження на проведення показів нерухомості та переїзди. Одним з основних впливів пандемії на ринок нерухомості була зміна попиту та пропозиції на нерухомість. Що частково відображена на зображенні 2.1

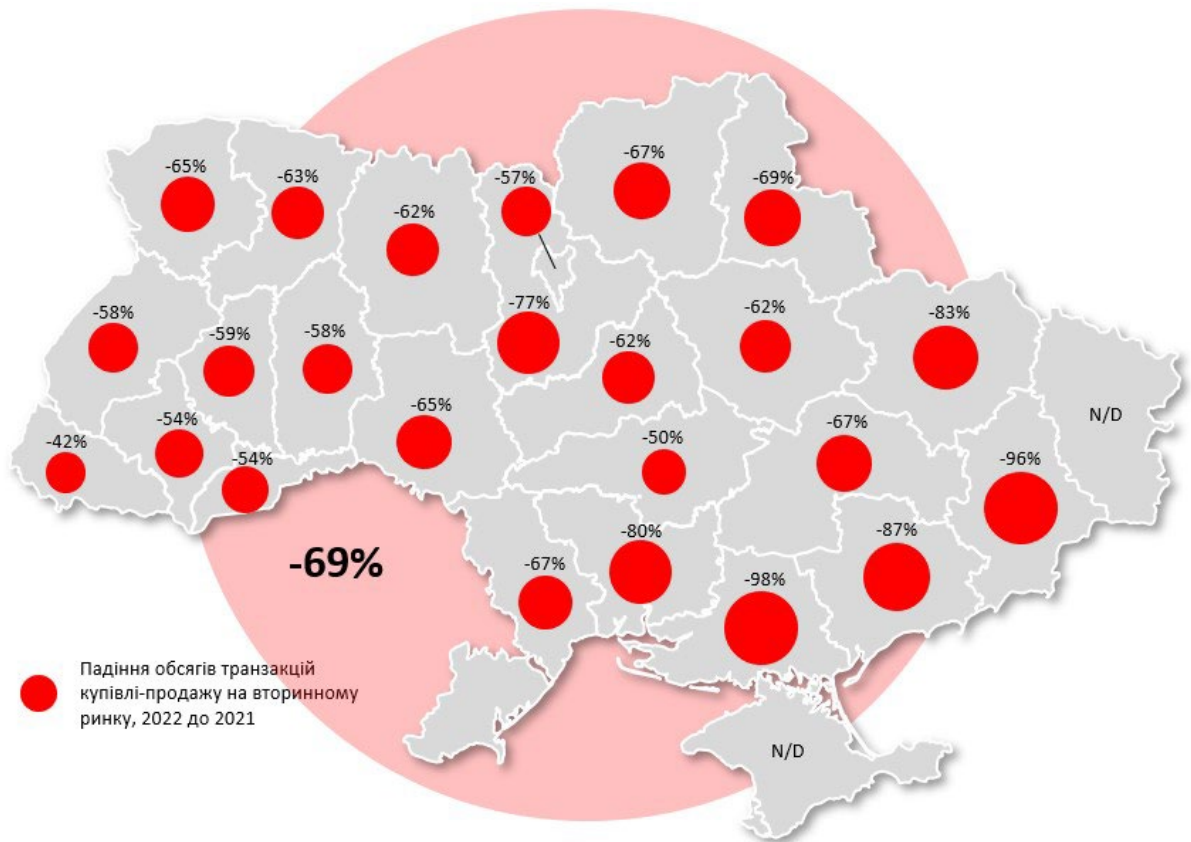


Рис. 2.1 Вплив пандемії на ринок нерухомості

Внаслідок карантинних обмежень попит на житло знизився, оскільки багато людей втратили роботу або стали мати зменшені доходи, тому змогли дозволити собі менше на ренту або покупку житла. Натомість, попит на нерухомість під бізнес (офісні приміщення, приміщення для складу, магазини тощо) також знизився, оскільки багато підприємств були змушені закрити або

скоротити свою діяльність, що призвело до зменшення попиту на комерційну нерухомість.

Зміна попиту на нерухомість також вплинула на динаміку цін на нерухомість. Велика кількість нерухомості віддалася в оренду, що призвело до зниження цін на оренду житла та комерційну нерухомість. Деякі власники нерухомості змушені були знизити ціни на свою нерухомість, щоб привернути більше покупців або орендарів. Однак, слід зазначити, що ціни на новобудови житлової нерухомості не знизилися настільки, як на ринку вторинної нерухомості.

Зниження цін на комерційну нерухомість спричинило зміну підходу до інвестування в цей сектор. Інвестори виявили менший інтерес до комерційної нерухомості та перенесли свої інвестиції на інші види активів, такі як фондовий ринок чи криптовалюти.

Однак, в той же час, пандемія COVID-19 викликала збільшення попиту на житлову нерухомість. Карантинні заходи та перехід на режим роботи з дому зробили житло більш пріоритетним, оскільки люди стали проводити більше часу вдома та більш активно шукати комфортніше місце для життя. Це призвело до зростання цін на житлову нерухомість та збільшення попиту на неї. Проте в більшості областей спад був більший за зростання що бачимо на рисунку 2.2

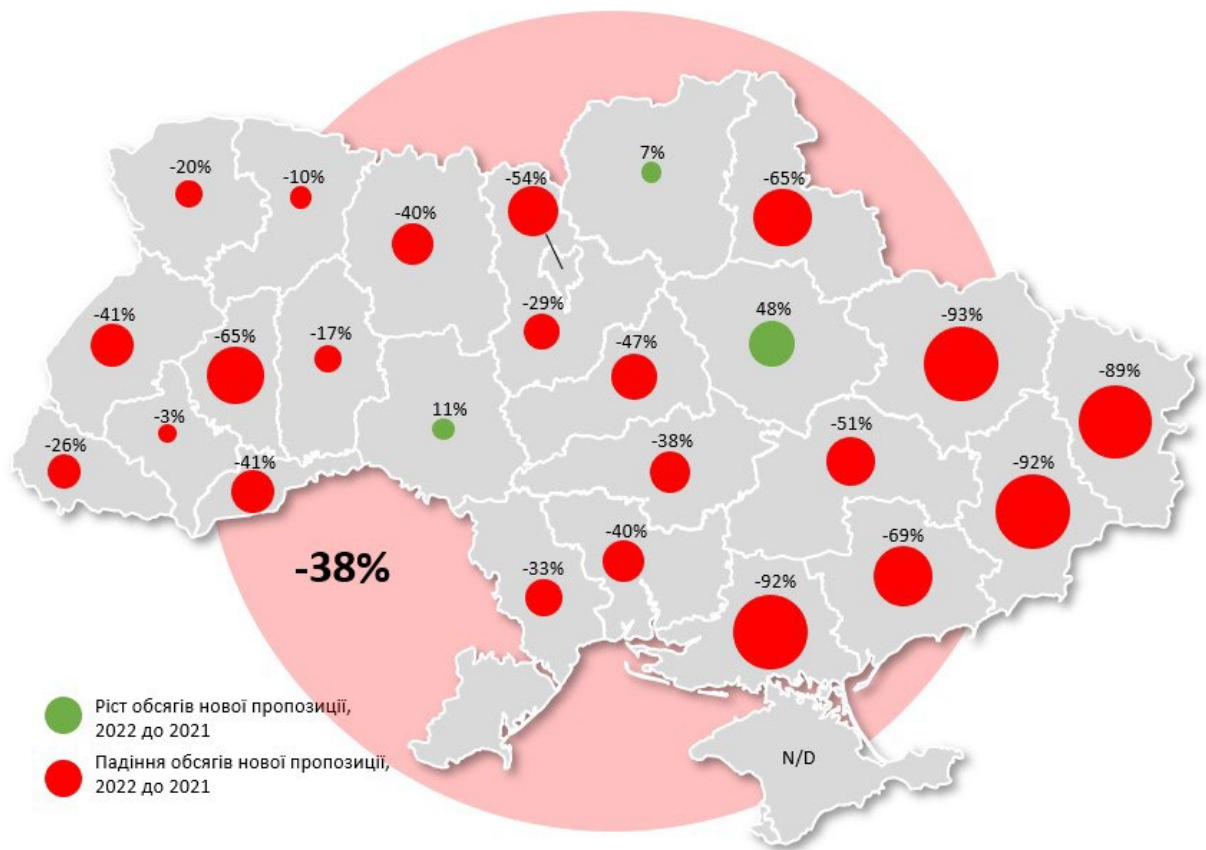


Рис 2.1 Динаміка нових пропозицій на ринку житла у 2021-2022 році

Також варто зазначити, що пандемія COVID-19 підвищила рівень невизначеності на ринку нерухомості, яка вплинула на прийняття рішень щодо інвестування. Інвестори стали обережнішими та вимагають більш ретельного аналізу ринку перед здійсненням інвестицій. Таким чином, пандемія COVID-19 змінила підход до інвестування в нерухомість та збільшила рівень ризику на ринку.

Загалом, пандемія COVID-19 суттєво змінила ринок нерухомості в Україні, знизивши попит на комерційну нерухомість та збільшивши попит на житлову нерухомість. Водночас, пандемія збільшила ризик та невизначеність на ринку, що вимагає від інвесторів більш ретельного аналізу та підходу до прийняття рішень щодо інвестицій в нерухомість.

Зниження попиту на житлову нерухомість також вплинуло на будівельну галузь. Багато будівельних проектів зупинилися через зменшення попиту на житло, що призвело до скорочення забудовників і зниження споживання будівельних матеріалів. У свою чергу, це призвело до зниження цін на будівельні матеріали та послуги будівництва. Також, пандемія спричинила

зміни в побажаннях покупців щодо локації житла, зменшивши попит на квартири в центральних частинах міст та збільшивши попит на житло в околицях міст, що може привести до зміни відносин між ринками житлової та комерційної нерухомості.

Окрім цього, пандемія COVID-19 також призвела до змін у способі показу нерухомості та укладення угод. Багато агентств нерухомості перейшли на віртуальні огляди та покази нерухомості, щоб запобігти поширенню вірусу, що стало можливим завдяки розвитку інформаційних технологій. Також з'явилися нові форми угод, такі як онлайн-купівля/продаж нерухомості та віддалене підписання договорів, що дозволяє зменшити ризик зараження вірусом.

Отже, пандемія COVID-19 значно вплинула на ринок нерухомості в Україні, змінивши попит на комерційну та житлову нерухомість, ціни на будівельні матеріали та послуги будівництва, а також спосіб показу та укладення угод з нерухомістю.

.

Загалом, пандемія COVID-19 суттєво вплинула на ринок нерухомості в Україні. Однак, відновлення економіки та відкриття ринку можуть призвести до поступового збільшення попиту на нерухомість. Отже, в цілому можна зробити висновок, що пандемія COVID-19 значно вплинула на ринок нерухомості в Україні, змінивши попит та пропозицію, динаміку цін та інші важливі показники. Однак, ринок нерухомості здатний пристосовуватись до нових умов, інвестори продовжують вкладати кошти в нерухомість, зокрема, у проекти комерційної нерухомості зі стабільними орендарями, а також у новобудови житлової нерухомості з комфортними умовами для життя та роботи в умовах пандемії. Також варто зазначити, що урядові заходи, спрямовані на підтримку економіки та бізнесу, можуть допомогти стабілізувати ринок нерухомості та зменшити його вплив на господарство країни в цілому.

РОЗДІЛ 3 СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

3.1 ПРАВОВЕ ПОЛЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Станом на 2022 рік, правове поле регулювання ринку нерухомості в Україні базується на наступних законодавчих актах та нормативно-правових документах:

1. Конституція України: Визначає право громадян на власність та захист прав власності.
2. Цивільний кодекс України: Містить загальні норми щодо власності, угод купівлі-продажу нерухомості, оренди, спадкування тощо.
3. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності": Встановлює порядок розробки і затвердження містобудівної документації, процедуру надання дозволів на будівництво та експлуатацію об'єктів нерухомості.
4. Закон України "Про архітектурну діяльність": Регулює архітектурну діяльність, включаючи проектування та будівництво об'єктів нерухомості.
5. Закон України "Про оренду землі": Встановлює правові засади оренди земельних ділянок, включаючи умови оренди нерухомості на земельних ділянках.
6. Закон України "Про оборот земель сільськогосподарського призначення": Регулює оборот земель сільськогосподарського призначення, включаючи купівлю-продаж, оренду та інші види відчуження таких земель.
7. Закон України "Про ринок землі": Встановлює правила та умови обігу земельних ділянок, включаючи продаж, купівлю, оренду та інші види відчуження земель.

1. Згідно з Конституцією України, громадяни мають право на власність та захист прав власності. Це означає, що кожен громадянин має право володіти, користуватися, розпоряджатися та розпоряджатися своєю власністю в межах, визначених законом.

Основні положення про право на власність та захист прав власності містяться в розділі II "Права, свободи та обов'язки людини і громадянина" Конституції України. Зокрема, стаття 41 Конституції гарантує право кожного на власність, як одне з найвищих соціальних цінностей:

"Кожен має право на власність, в тому числі на землю, яка є об'єктом права власності. Власність зобов'язує і виключає будь-які форми використання або розпорядження нею, що суперечать закону. Держава забезпечує захист права власності".

Крім того, стаття 13 Конституції України наголошує на тому, що права і свободи людини і громадянина є непорушними і захищаються державою:

"Права і свободи людини і громадянина є непорушними. Вони визнаються, забезпечуються і захищаються державою".

Таким чином, Конституція України гарантує право громадян на власність та захист прав власності і визначає їх як непорушні та захищені державою.

2. Цивільний кодекс України містить ряд норм, які регулюють власність, угоди купівлі-продажу нерухомості, оренду, спадкування та інші аспекти, пов'язані з ринком нерухомості. Основні положення згаданих питань містяться у розділі I "Загальна частина" та розділі III "Власність" Цивільного кодексу України.

Основні положення Цивільного кодексу України, що стосуються ринку нерухомості, можна проілюструвати такими цитатами:

1. Загальні норми щодо власності: "Власність є право користування, розпорядження і розпорядження власним майном в межах, визначених законом" (стаття 202 Цивільного кодексу України).
2. Угоди купівлі-продажу нерухомості: "Купівля-продаж майна відбувається на підставі угоди між продавцем і покупцем" (стаття 646 Цивільного кодексу України).
3. Оренда нерухомості: "Оренда майна - це угода, згідно з якою одна сторона (орендодавець) передає або зобов'язується передати іншій стороні (орендарю) майно на умовах використання за плату" (стаття 758 Цивільного кодексу України).
4. Спадкування: "Спадкове право виникає у спадкоємців з моменту відкриття спадщини" (стаття 1245 Цивільного кодексу України).

Цитати та детальніші положення Цивільного кодексу України можна знайти на офіційному веб-сайті Верховної Ради України або в тексті самого Цивільного кодексу України.

3. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" встановлює порядок розробки і затвердження містобудівної документації, процедуру надання дозволів на будівництво та експлуатацію об'єктів нерухомості. Цей закон регулює різні аспекти містобудівної діяльності та визначає правила, які необхідно дотримуватися при будівництві та використанні об'єктів нерухомості.

Основні положення Закону "Про регулювання містобудівної діяльності" можна проілюструвати наступними цитатами:

1. Розробка і затвердження містобудівної документації: "Містобудівна документація розробляється з метою визначення меж земельної ділянки, призначення, умов та обмежень її використання" (стаття 22 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності").
2. Надання дозволів на будівництво: "Дозвіл на будівництво є обов'язковим для початку будівництва будь-якого об'єкта, крім випадків, передбачених законодавством" (стаття 40 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності").
3. Надання дозволів на експлуатацію об'єктів нерухомості: "Дозвіл на експлуатацію є обов'язковим для здійснення використання об'єкта містобудування згідно з його призначенням" (стаття 57 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності").

4. Обов'язки та відповідальність: Закон "Про регулювання містобудівної діяльності" також встановлює обов'язки і відповідальність учасників містобудівного процесу. Наприклад, забороняється будівництво без відповідного дозволу, а також порушення встановлених норм, правил і умов будівництва.

"Будівництво об'єктів, зазначених у пунктах 1, 2 частини першої статті 7 цього Закону, здійснюється на підставі дозволу на будівництво" (стаття 19 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності").

"Порушення встановлених норм, правил і умов будівництва, відсутність дозволу на будівництво або порушення вимог такого дозволу, а також непередставлення або недостовірне представлення документів, передбачених цим Законом, є підставою для зупинення будівництва" (стаття 39 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності").

5. Контроль та нагляд: Закон встановлює механізми контролю та нагляду за додержанням вимог містобудівного законодавства, включаючи проведення перевірок та застосування санкцій у разі порушень.

"Контроль за додержанням законодавства про містобудування здійснюється органами містобудування та архітектури, місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень" (стаття 66 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності").

6. Відшкодування шкоди: Закон "Про регулювання містобудівної діяльності" визначає відповідальність за завдану шкоду внаслідок будівництва чи експлуатації об'єктів нерухомості.

"Органи містобудування та архітектури, місцеві органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, винні у зупиненні будівництва чи експлуатації об'єктів містобудування, спричинили збитки юридичним або

фізичним особам, зобов'язані їх відшкодувати в повному обсязі" (стаття 75 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності").

7. Ліцензування діяльності: Закон встановлює вимоги щодо ліцензування певних видів містобудівної діяльності, наприклад, проектування та будівництва об'єктів нерухомості.

"Для провадження окремих видів містобудівної діяльності необхідна наявність ліцензії, видача якої здійснюється відповідно до законодавства України" (стаття 68 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності").

За порушення вимог Закону "Про регулювання містобудівної діяльності" передбачаються різні види санкцій та відповідальності. Конкретні наслідки порушення можуть варіюватися залежно від характеру порушення та його наслідків.

Деякі з можливих наслідків порушення вимог Закону "Про регулювання містобудівної діяльності" включають:

1. Зупинення будівництва: У випадку порушення вимог законодавства може бути прийняте рішення про зупинення будівництва об'єкта.
2. Відмова у видачі дозволу: Якщо особа порушує вимоги закону або надає неправдиву інформацію, може бути відмовлено у видачі дозволу на будівництво або експлуатацію об'єкта.
3. Фінансові санкції: Закон передбачає можливість накладення штрафу на особу, яка порушила вимоги містобудівного законодавства.
4. Відшкодування збитків: Особа, яка завдала шкоду іншим особам унаслідок порушення вимог закону, може бути зобов'язана відшкодувати збитки.
5. Кримінальна відповідальність: У випадку серйозних порушень законодавства, включаючи випадки, коли порушення мають наслідком загрозу життю та здоров'ю людей, може бути порушено кримінальну справу.

4. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" встановлює важливі положення щодо порядку розробки, затвердження та реалізації містобудівної документації, а також процедуру надання дозволів на будівництво та експлуатацію об'єктів нерухомості. Основні аспекти прояву цих положень включають:

1. Розробка та затвердження містобудівної документації: Закон визначає порядок розробки та затвердження містобудівних планів, генеральних планів територій, детальних планів, проектів забудови та інших документів, що регламентують розвиток територій. Ці документи визначають принципи та

умови забудови, використання та охорони територій, зонування, інженерно-технічні вимоги та інші аспекти, що стосуються містобудування.

"Містобудівна документація розробляється та затверджується в порядку, встановленому цим Законом" (стаття 14 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності").

2. Процедура надання дозволів на будівництво та експлуатацію: Закон встановлює процедуру отримання дозволу на будівництво та експлуатацію об'єктів нерухомості. Дозвіл на будівництво є обов'язковою умовою перед початком будівельних робіт. Дозвіл на експлуатацію видається після завершення будівництва та перевірки відповідності об'єкта вимогам безпеки, санітарії та інших вимог.
3. Процедура контролю за додержанням вимог: Закон "Про регулювання містобудівної діяльності" передбачає проведення контролю за додержанням вимог містобудівного законодавства. Компетентні органи мають право здійснювати перевірки будівельних об'єктів, документації та діяльності забудовників для забезпечення відповідності вимогам законодавства.

"Державний містобудівний контроль здійснюють державні органи містобудування та архітектури та органи місцевого самоврядування" (стаття 37 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності").

4. Відповідальність за порушення вимог: Закон передбачає відповідальність за порушення вимог містобудівного законодавства. За порушення можуть бути застосовані адміністративні санкції, такі як штрафи або зупинення будівництва, а також може бути притягнута до кримінальної відповідальності особа, яка вчинила серйозні порушення.

"За порушення вимог цього Закону передбачаються відповідальність згідно з законодавством України" (стаття 42 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності").

5. Забезпечення прав громадян та захист їх інтересів: Закон "Про регулювання містобудівної діяльності" встановлює механізми для забезпечення прав громадян у сфері містобудування та захисту їх інтересів. Зокрема, він передбачає можливість громадян звертатися до відповідних органів з скаргами, заявами та пропозиціями щодо містобудівних проектів і розвитку територій.
6. Участь громадськості в містобудуванні: Закон сприяє активній участі громадськості в процесі містобудування. Він визначає право громадськості на інформацію про містобудівні проекти, проведення громадських слухань та консультацій з громадськістю. Громадськість має можливість висловлювати свої погляди, зауваження та пропозиції щодо планування та забудови територій.

7. Містобудівний контроль і відповідальність органів: Закон встановлює вимоги до органів містобудування та архітектури, органів місцевого самоврядування та інших компетентних органів у сфері містобудування. Вони зобов'язані забезпечувати ефективний контроль за виконанням вимог містобудівного законодавства і несуть відповідальність за свою діяльність.

Загальний текст Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" можна знайти на офіційному веб-сайті Верховної Ради України або в базі даних законодавства України.

5. Закон України "Про оренду землі": Встановлює правові засади оренди земельних ділянок, включаючи умови оренди нерухомості на земельних ділянках.

Закон України "Про оренду землі" встановлює правові засади для оренди земельних ділянок, включаючи умови оренди нерухомості, яка розташована на цих земельних ділянках. Основні аспекти, що проявляються в цьому законі, включають:

1. Регулювання відносин оренди: Закон визначає правові норми, що регулюють укладання договорів оренди землі та нерухомості, встановлення умов оренди, права та обов'язки орендарів та орендодавців. Орендатор зобов'язаний користуватися орендованою земельною ділянкою у відповідності до умов договору оренди" (стаття 11 Закону України "Про оренду землі"). Він встановлює процедуру укладання, зміни та припинення договорів оренди.
2. Умови оренди: Закон визначає основні умови оренди земельних ділянок та нерухомості, зокрема тривалість оренди, розмір орендної плати, права та обов'язки сторін договору, порядок внесення змін до договору, відповідальність сторін тощо. "Орендар зобов'язаний вчасно сплачувати орендну плату в установленому розмірі та порядку" (стаття 18 Закону України "Про оренду землі").
3. Права та обов'язки орендарів та орендодавців: Закон встановлює права орендарів, такі як право використовувати орендовану земельну ділянку та нерухомість відповідно до умов договору, право на отримання інформації про земельну ділянку, право на переоформлення договору оренди тощо. Водночас, закон встановлює обов'язки орендарів, такі як сплатити орендну плату, дотримуватись умов договору, зберігати майно в гарному стані та вчасно повідомляти орендодавця про зміни.
4. Визначення правового статусу орендованої нерухомості: Закон встановлює правовий статус нерухомості, яка знаходиться на орендованій

земельній ділянці. Він визначає права орендаря на використання та управління цією нерухомістю протягом терміну договору оренди. "Земельна ділянка, що знаходиться в оренді, виключається з обігу земель" (стаття 32 Закону України "Про оренду землі").

Загальний текст Закону України "Про оренду землі" можна знайти на офіційному веб-сайті Верховної Ради України або в базі даних законодавства України. Там можна ознайомитися з усіма положеннями та деталізованими вимогами, що стосуються оренди землі та нерухомості.

Окрім зазначеної інформації про Закон України "Про оренду землі", я можу надати додаткові деталі та пояснення. Важливо враховувати, що цей закон регулює оренду земельних ділянок в Україні та має значний вплив на відносини між орендарями та орендодавцями. Деякі додаткові аспекти, які можуть бути цікавими, включають:

1. Процедура оренди землі: Закон визначає процедуру оренди земельних ділянок, включаючи вимоги до документації, необхідної для оформлення орендного договору, та процедуру його укладення. Він також встановлює правила щодо конкурсного відбору орендарів у випадках, коли земельні ділянки надаються в оренду через відкриті торги або аукціон.
2. Розмір орендної плати: Закон встановлює принципи та критерії для визначення розміру орендної плати за оренду земельних ділянок. Він враховує такі фактори, як розмір та якість земельної ділянки, її місцезнаходження, цільове призначення та інші обставини.
3. Права орендарів: Закон надає орендарям певні права, зокрема право використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до умов договору, право на переоформлення договору оренди, право на отримання інформації про земельну ділянку тощо. Важливо дотримуватись встановлених в законі правил та обмежень.
4. Термін оренди: Закон визначає максимальний термін оренди земельних ділянок, який може бути встановлений в договорі. Він також передбачає процедуру продовження терміну оренди після його закінчення.

5. Закон України "Про оборот земель сільськогосподарського призначення": Регулює оборот земель сільськогосподарського призначення, включаючи купівлю-продаж, оренду та інші види відчуження таких земель.

Закон України "Про оборот земель сільськогосподарського призначення" регулює оборот земель, які використовуються для сільськогосподарської

діяльності, включаючи купівлю-продаж, оренду та інші види відчуження таких земель. Основні аспекти прояву цього закону включають:

1. Встановлення умов та обмежень на оборот земель сільськогосподарського призначення: Закон встановлює вимоги щодо придбання, володіння та використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Він визначає критерії, які необхідно враховувати при виконанні умов обороту земель, включаючи межі площі земельних ділянок, виключення певних видів земель, умови використання тощо.

б."Землі сільськогосподарського призначення не підлягають відчуженню власникам або користувачам надбання чи володіння інших земельних ділянок, що перевищують встановлені законом межі" (стаття 4 Закону України "Про оборот земель сільськогосподарського призначення").

2. Укладання договорів купівлі-продажу та оренди земель сільськогосподарського призначення: Закон встановлює правила щодо укладання договорів купівлі-продажу та оренди земель сільськогосподарського призначення. Він передбачає необхідні умови та обмеження, які повинні бути враховані при укладанні таких договорів, зокрема, заборону відчуження земель без попереднього отримання дозволу від відповідних органів.
3. Контроль та відповідальність: Закон передбачає контроль за виконанням вимог щодо обороту земель сільськогосподарського призначення. Компетентні органи мають право здійснювати перевірки щодо дотримання умов обороту земель та накладати адміністративні санкції у разі порушення законодавства.

"Порушення вимог цього Закону може мати наслідком притягнення до відповідальності відповідно до законодавства України" (стаття 16 Закону України "Про оборот земель сільськогосподарського призначення").

Детальніша інформація щодо встановлених умов, процедур та відповідальності може бути знайдена в самому Законі України "Про оборот земель сільськогосподарського призначення" або відповідних юридичних джерелах.

Закон України "Про оборот земель сільськогосподарського призначення" також регулює такі аспекти:

4. Організація земельного ринку: Закон встановлює принципи та механізми функціонування земельного ринку. Він визначає правила щодо ведення торгівлі земельними ділянками, процедуру їх розміщення на ринку, вимоги

до учасників ринку та інші важливі аспекти. Метою цього регулювання є забезпечення прозорості, справедливості та ефективності обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

"Організація земельного ринку здійснюється відповідно до законодавства України" (стаття 19 Закону України "Про оборот земель сільськогосподарського призначення").

5. Права та обов'язки суб'єктів обороту земель: Закон установлює права та обов'язки суб'єктів, які здійснюють оборот земель сільськогосподарського призначення. Він визначає їхні права щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, а також обов'язки, які повинні бути виконані у процесі обороту земель.

"Суб'єкти обороту земель мають право на володіння, користування та розпорядження земельними ділянками у встановленому законодавством порядку" (стаття 9 Закону України "Про оборот земель сільськогосподарського призначення").

6. Охорона та збереження земель сільськогосподарського призначення: Закон встановлює вимоги щодо охорони та збереження земельних ресурсів сільськогосподарсь

3.2 Цінові фактори впливу на ринок нерухомості в Україні

Цінові фактори впливу на ринок нерухомості в Україні можуть бути різноманітними і включають такі аспекти:

- Попит і пропозиція: Рівень попиту на нерухомість залежить від таких чинників, як демографічні тенденції, економічне зростання, рівень доходів населення, доступність кредитування та інші економічні фактори. Високий попит на нерухомість при обмеженій пропозиції може призвести до зростання цін, особливо в популярних регіонах або в густонаселених міських районах.
- Економічна кон'юнктура: Економічний стан країни, зміни у ВВП, інфляція, безробіття і стан ринку праці мають великий вплив на ринок нерухомості. У періоди економічного зростання, коли покупці мають більше фінансових можливостей і впевненість у майбутньому, попит на нерухомість може зростати, що може підвищити ціни. У рецесійні періоди, коли люди більш обережні щодо своїх фінансових ресурсів, попит може зменшитися, що може вплинути на зниження цін.

- Розташування: Географічне розташування нерухомості є важливим фактором, що впливає на ціну. Наприклад, нерухомість, розташована в центрі міста або в престижних районах, зазвичай має вищу вартість, оскільки вона надає зручний доступ до інфраструктури, послуг та розваг. Крім того, розташування нерухомості може впливати на її комерційну цінність, наприклад, якщо вона розташована біля бізнес-центрів або інших промислових районів.
- Умови кредитування: Доступність кредитування і рівень процентних ставок на кредити також можуть впливати на ринок нерухомості. Низькі процентні ставки можуть збуджувати попит на купівлю нерухомості, оскільки вони роблять кредити більш доступними та вигідними для покупців. Зміни у політиці центрального банку або рівень інфляції можуть впливати на процентні ставки, що в свою чергу може вплинути на ціни нерухомості.
- Будівельна діяльність: Обсяг будівельної діяльності та нові будівельні проекти також можуть впливати на цінову динаміку на ринку нерухомості. Збільшення обсягу будівництва може призводити до збільшення пропозиції, що може знизити ціни. На відміну, обмеження будівельної діяльності або недостатній обсяг нових проектів можуть призвести до обмеженої пропозиції, що в свою чергу може підвищити ціни.
- Податкові політики: Податкові ставки, зокрема податок на нерухомість та податок на прибуток від продажу нерухомості, можуть впливати на ціни. Зміни в податкових політиках можуть впливати на вигідність володіння та продажу нерухомості, що може мати вплив на рівень цін.

- Враховуючи ці фактори та їх взаємозв'язок, можна більш детально проаналізувати вплив на ринок нерухомості в Україні і прогнозувати зміни цінової динаміки. Проте, варто зауважити, що ринок нерухомості є складним і динамічним, і цінові фактори можуть змінюватися залежно від конкретної ситуації та контексту.

Вже зараз стає очевидним що у середньостроковій перспективі центральні та західні регіони будуть отримувати неймовірний зріст попиту у сфері нерухомості, а прикордонні с РФ та окуповані чи частково окуповані області – навпаки мають екстримально низьку зацікавленість, що і демонструє малюнок 3.1

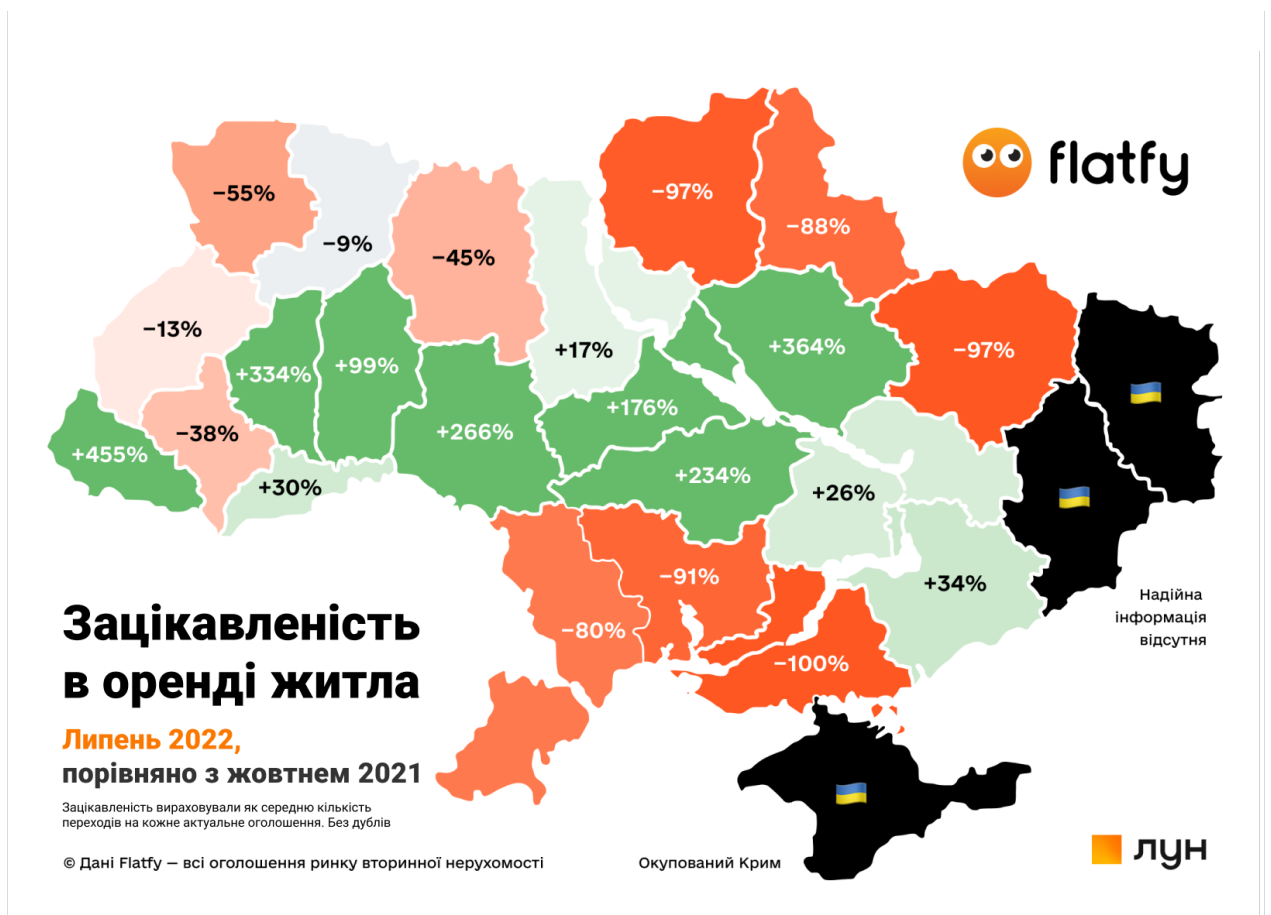


Рис.3.1 Зацікавленість в оренді житла

Ці фактори можуть взаємодіяти та додатково впливати на цінову динаміку на ринку нерухомості в Україні. Важливо враховувати, що це лише загальна інформація, і на конкретний ринок можуть впливати й інші фактори, що потребують детальнішого аналізу.

На ринку нерухомості в Україні попит і пропозиція є ключовими факторами, які визначають цінову динаміку та загальну активність на ринку. Розглянемо їх більш детально:

Попит: Попит на ринку нерухомості в Україні залежить від кількох факторів, таких як:

1. Економічна ситуація: Рівень економічного розвитку, нестабільність, зайнятість та рівень доходів населення мають прямий вплив на попит на нерухомість. В економічно процвітаючих періодах попит може зростати, оскільки більше людей мають фінансову можливість придбати власне житло або комерційну нерухомість. Проте через бойові дії фінансовий стан більшості громадян погіршився, також, ідея придбання житла у умовах

бойових дій є дуже ризикованною, через що громадяни схильються до аренди житла

2. Демографічні фактори: Зростання населення, міграційні потоки, зміна складу населення, включаючи зростання чисельності молодих сімей або зміну потреб споживачів, можуть впливати на попит на різні типи нерухомості. Проте в Україні ми бачимо зворотню тенденцію, збільшення долі пенсіонерів, низька народжуваність, слабка міграція у країну та сильна еміграція, проте населення у конкретних містах, таких як Київ, Одеса та Львів можуть зростати через внутрішню міграцію.

3. Кредитування: Доступність кредитів на нерухомість та умови кредитування можуть впливати на попит. Низькі процентні ставки та доступні умови кредитування можуть стимулювати попит на житло та комерційну нерухомість. У Україні іпотека для громадян колихається від 10 до 23 відсотків на вторинному, та від 4-ох до 23 на первинному ринку житла. Також треба згадати програму «Оселя» що є пільговою іпотекою для молодих сімей що допомагає амортизувати кредити

4. Інвестиції: Ринок нерухомості також може залежати від інвестиційного попиту. Інвестори шукають можливості для вкладання коштів у нерухомість з метою отримання прибутку. Зміни в інвестиційному кліматі та регулятивному середовищі можуть впливати на попит на нерухомість в Україні.

Пропозиція: Пропозиція на ринку нерухомості в Україні визначається такими чинниками:

1. Будівельна діяльність: Обсяг будівельної діяльності, включаючи нове будівництво та реконструкцію, впливає на кількість доступної нерухомості на ринку. Збільшення будівельної активності може призвести до збільшення пропозиції.
2. Розподіл територій: Урбаністичне планування, розвиток нових житлових районів та комерційних зон можуть впливати на розподіл пропозиції на ринку. Зміни в зонуванні та розподілі функціональних зон можуть впливати на типи та місця розташування доступної нерухомості.
3. Регулятивні заходи: Політика уряду щодо регулювання ринку нерухомості, включаючи податки, мита, нормативно-правові акти та регуляторну діяльність, можуть впливати на пропозицію. Зміни в правових положеннях, які сприяють або обмежують будівництво та розвиток нерухомості, можуть мати вплив на пропозицію на ринку.
4. Демографічні та географічні фактори: Зміна демографічних чинників, включаючи зростання або зменшення населення в певних регіонах, може впливати на пропозицію на ринку. Географічні обмеження та наявність

земельних ділянок також можуть впливати на пропозицію нерухомості в певних місцевостях.

Взаємодія між попитом і пропозицією на ринку нерухомості в Україні визначає динаміку цін, обсягу угод та загальної активності на ринку. Подальший розвиток ринку залежить від балансу між попитом і пропозицією, а також від різних економічних, соціальних та регуляторних факторів, які впливають на ці дві складові.

3.3 ШЛЯХИ ПОДАЛЬШОГО РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Ринок нерухомості в Україні має значний потенціал для подальшого розвитку. Ось кілька шляхів, які можуть сприяти його подальшому розвитку:

- Удосконалення правової бази: Необхідно продовжувати реформи у сфері правового регулювання нерухомості, зокрема спрощення процедур реєстрації власності, забезпечення прозорості угод та захист прав власників. Удосконалення правової бази є важливим кроком для розвитку ринку нерухомості в Україні. Це включає спрощення процедур реєстрації власності, забезпечення прозорості угод та захист прав власників. Ось кілька тезисів, які підтримують цю ідею:

Про спрощення процедур реєстрації власності:

"Необхідно значно спростити процедури реєстрації власності на нерухомість. Це зменшить адміністративні бар'єри та зробить процес доступнішим та ефективнішим для громадян." (Джерело: Звіт про стан розвитку ринку нерухомості, Міністерство регіонального розвитку України)

Про забезпечення прозорості угод:

"Необхідно встановити прозорі та стандартизовані процедури при укладанні угод купівлі-продажу нерухомості. Це забезпечить довіру між сторонами та зменшить ризики шахрайства." (Джерело: Аналітична стаття "Розвиток ринку нерухомості в Україні", Національна асоціація ріелторів України)

Про захист прав власників:

"Необхідно зміцнити механізми захисту прав власників нерухомості та забезпечити швидкий та ефективний доступ до судової системи для вирішення спорів у сфері нерухомості." (Джерело: Закон України "Про захист прав на нерухоме майно та їх обтяжень")

Ці цитати відображають необхідність удосконалення правової бази в сфері нерухомості в Україні, щоб забезпечити більшу прозорість, ефективність та захист прав власників.

- Залучення іноземних інвесторів: Привабливість ринку нерухомості для іноземних інвесторів може зміцнити його розвиток. Необхідно створювати сприятливі умови для іноземних інвестицій, зокрема шляхом спрощення процедур отримання віз та дозволів на придбання нерухомості. Залучення іноземних інвесторів є важливим фактором для розвитку ринку нерухомості в Україні. Шляхом створення сприятливих умов для іноземних інвестицій можна зміцнити привабливість ринку та сприяти його розвитку. Ось кілька аспектів, які можуть бути враховані:

Спрощення процедур отримання віз та дозволів: Удосконалення процедур отримання віз та дозволів на придбання нерухомості для іноземних інвесторів може позитивно вплинути на їх бажання вкладати кошти в український ринок нерухомості. Спрощення бюрократичних процедур та скорочення строків розгляду заявок можуть підвищити привабливість ринку для зовнішніх інвесторів.

- Законодавчі зміни: Введення привабливих інвестиційних режимів, таких як зони вільної торгівлі або спеціальні економічні зони, може створити додаткові стимули для іноземних інвесторів в нерухомість. Такі режими можуть передбачати пільги щодо оподаткування, митних платежів або інших адміністративних обмежень.

Залучення інвестиційних фондів та розвиток фінансових інструментів: Розвиток інвестиційних фондів та інших фінансових інструментів може зробити ринок нерухомості більш доступним для іноземних інвесторів. Це можуть бути, наприклад, нерухомість інвестиційні фонди (REITs), які дають можливість інвестувати в нерухомість без прямого придбання конкретного об'єкта.

Привабливість інвестиційних проектів: Важливим фактором є створення привабливих інвестиційних проектів, які будуть зацікавлювати іноземних інвесторів. Це можуть бути, наприклад, проекти будівництва комерційних центрів, інфраструктурних об'єктів, енергоефективних житлових комплексів тощо. Важливо забезпечити прозорість та стабільність умов для реалізації таких проектів.

Маркетингова діяльність: Ефективна маркетингова діяльність для просування українського ринку нерухомості серед іноземних інвесторів може зіграти важливу роль. Це може включати участь на міжнародних виставках, проведення інвестиційних форумів та конференцій, а також активне просування переваг та можливостей, які надає ринок нерухомості в Україні.

Ці заходи можуть сприяти залученню іноземних інвесторів на ринок нерухомості в Україні, сприяючи його розвитку та збільшенню обсягів інвестицій.

- Стимулювання житлового будівництва: Для забезпечення доступності житла необхідно створювати сприятливі умови для розвитку житлового будівництва, зокрема шляхом зниження податкових та адміністративних бар'єрів, надання фінансової підтримки та залучення приватного сектору до цього процесу. Стимулювання житлового будівництва є важливим чинником для забезпечення доступності житла в Україні. Для досягнення цієї мети можна вжити наступні заходи:
Зниження податкових та адміністративних бар'єрів: Зменшення податкового навантаження на будівельну галузь та спрощення адміністративних процедур можуть стимулювати розвиток житлового будівництва. Це може включати зниження податку на додану вартість (ПДВ) на новобудови, спрощення процедур отримання будівельних дозволів та забезпечення швидкого та ефективного розгляду будівельних проектів.
Фінансова підтримка: Державні програми та ініціативи, що надають фінансову підтримку для житлового будівництва, можуть стимулювати розвиток цього сектору. Це може включати надання пільгових кредитів, дотацій на будівництво житла для молоді, соціальних груп та інших цільових категорій, а також створення спеціальних фондів для підтримки житлового будівництва.
- Розвиток інфраструктури: Розвиток інфраструктури, зокрема транспортної мережі, комунікаційної і соціальної інфраструктури, може збільшити привабливість різних регіонів для інвесторів та покупців нерухомості. Розвиток інфраструктури є ключовим фактором, який впливає на привабливість регіонів для інвесторів та покупців нерухомості. Наступні заходи можуть сприяти розвитку інфраструктури в Україні:
Транспортна мережа: Розширення та покращення транспортної інфраструктури, включаючи дороги, залізниці, аеропорти та порти, сприяє зручному доступу до різних регіонів та забезпечує зручність переміщення для мешканців та бізнесу. Це може включати реконструкцію та модернізацію існуючих інфраструктурних об'єктів, а також будівництво нових.
Комунікаційна інфраструктура: Розвиток широкопasmового інтернету та мобільних мереж є важливим для забезпечення доступу до інформації та електронних послуг. Розширення комунікаційної інфраструктури сприяє розвитку цифрової економіки, електронної торгівлі та інших сучасних технологій.
- Впровадження технологій: Використання сучасних технологій, таких як штучний інтелект, блокчейн та інші цифрові інструменти, може полегшити процеси купівлі, продажу та оренди нерухомості, забезпечити більшу прозорість та ефективність ринку. Впровадження сучасних технологій в галузі нерухомості може значно полегшити та покращити процеси купівлі, продажу та оренди нерухомості. Деякі з таких технологій включають

штучний інтелект, блокчейн, цифрові платформи та інші цифрові інструменти. Ось кілька переваг впровадження технологій: Прозорість та безпека: Використання блокчейн-технології може забезпечити прозорість та безпеку угод, забезпечуючи надійний реєстр власності, контрактів та транзакцій. Це допомагає уникнути шахрайства, спорів та забезпечує довіру між сторонами. Електронні платформи та додатки: Розробка електронних платформ та мобільних додатків для купівлі, продажу та оренди нерухомості дозволяє зробити процес більш зручним та доступним. Це може включати пошук та порівняння об'єктів, онлайн-огляди, електронну підписку документів та інші функції. Аналітика та прогнозування: Використання штучного інтелекту та аналітичних інструментів допомагає збирати та аналізувати великі обсяги даних про ринок нерухомості. Це дозволяє зробити більш обґрунтовані рішення щодо інвестицій, ціноутворення та прогнозування розвитку ринку. Віртуальний та доповнений реальність: Використання віртуальної та доповненої реальності дозволяє потенційним покупцям переглянути нерухомість в онлайн-режимі.

- Розвиток альтернативних форм нерухомості: Популяризація альтернативних форм нерухомості, таких як екологічні будинки, енергоефективність та інші інноваційні рішення, може забезпечити нові можливості розвитку ринку та відповідати сучасним вимогам споживачів.

Розвиток ринку оренди: Вдосконалення ринку оренди нерухомості, включаючи прийняття сприятливого законодавства, створення професійних управлінських компаній та впровадження стандартів якості, може збільшити обсяги та стабільність цього сегменту ринку. Розвиток ринку оренди нерухомості є важливим аспектом розвитку ринку нерухомості в Україні. Вдосконалення цього сегменту може привести до збільшення обсягів орендних угод, підвищення стабільності та привабливості для орендарів і забезпечити стабільні доходи власникам нерухомості. Ось кілька шляхів розвитку ринку оренди:

Прийняття сприятливого законодавства: Важливим кроком є створення та впровадження сприятливого законодавства, яке буде регулювати відносини між орендодавцями та орендарями. Це може включати чіткі правила та процедури для укладання орендних угод, регулювання прав та обов'язків сторін, механізми врегулювання спорів та захист прав обох сторін.

Створення професійних управлінських компаній: Розвиток професійних управлінських компаній, які надають послуги з керування нерухомістю, може сприяти покращенню якості управління орендованими об'єктами. Ці компанії можуть забезпечити професійний підхід до управління, включаючи обслуговування, ремонт та збереження нерухомості, розрахунок орендної плати та вирішення конфліктів між сторонами.

Впровадження стандартів якості: Розвиток стандартів якості для орендної нерухомості може підвищити рівень комфорту та безпеки для орендарів. Це може включати стандарти щодо якості будівельних матеріалів та обладнання, енергоефективності, систем безпеки, управління відходами та інших важливих аспектів.

Професійна освіта та навчання: Налагодження системи професійної освіти та навчання для фахівців у сфері оренди нерухомості може підвищити рівень професійної компетентності та ефективності роботи. Це може включати навчання з управління нерухомістю, правові аспекти оренди, маркетинг та продаж, а також навички взаємодії з клієнтами та вирішення конфліктів.

Розширення ринку оренди: Розвиток нових сегментів ринку оренди, таких як оренда комерційних приміщень, складських просторів або нерухомості для туристичних цілей, може збільшити обсяги орендних угод та розширити можливості для інвесторів.

Розвиток ринку оренди нерухомості вимагає комплексного підходу та спільних зусиль з боку держави, бізнесу та професійних спілок. Ці заходи можуть покращити стабільність, якість та привабливість ринку оренди в Україні.

Ці шляхи можуть сприяти подальшому розвитку ринку нерухомості в Україні, створити більше можливостей для інвестицій та сприяти зростанню економіки країни.

ВИСНОВОК

Ринок землі в Україні стикається зі складними викликами, які суттєво впливають на його становище. Однією з найважливіших причин є війна та наслідки, пов'язані з конфліктом на сході країни. Цей воєнний конфлікт призвів до серйозних пошкоджень і руйнувань об'єктів нерухомості, зниження економічної активності та неможливості проведення бізнес-операцій на певних територіях.

Крім того, демографічні проблеми в Україні також впливають на ринок землі. Зниження населення, особливо у сільських районах, призводить до зменшення попиту на сільськогосподарські земельні ділянки та заборони на продаж аграрних земель до 2024 року. Також через вимушену еміграцію та війну багато людей загинуло, або покинуло країну що вплинуло на Попит на житло: зменшення населення призводить до зниження попиту на житло. Зменшення чисельності населення означає меншу потребу в новому житлі, оренді або покупців на ринку нерухомості. Це може призвести до зниження цін на житло та землю і скорочення активності на ринку. Та збільшення пропонуваної нерухомості: Зменшення демографічного потенціалу може призвести до збільшення кількості вільної нерухомості. Забудовники та власники можуть зіштовхнутись з проблемою переповнення ринку нерухомості, оскільки попит не відповідає пропозиції.

Однією з найбільш поширених негативних практик на ринку нерухомості в Україні є корупція та нелегальні дії. Продаж будівель без належних документів, стихійна та нерегламентована забудова стають поширеними явищами. Недостатня контрольованість цих процесів призводить до порушень правових норм, зменшення довіри до ринку нерухомості та негативно впливає на інвестиційну привабливість. Хоча після завершення військових дій можна очікувати певне відновлення ринку нерухомості, але перспективи повернення до до-воєнних обсягів обороту в цілому по країні є маловірогідними. Наприклад, наявність руйнованих об'єктів нерухомості на окремих територіях, низький рівень економічного розвитку та системні проблеми у сфері будівництва та продажу нерухомості створюють перешкоди для повного відновлення ринку. Наприклад, в районі збройного конфлікту на сході країни, де руйнування і пошкодження нерухомості є великими, відновлення ринку може зайняти значну кількість часу та зусиль. Подібно, в сільських районах, де проблеми з демографією і складнощами з продажем аграрних земель, можливий повний відновлення ринку також затримується.

Урбаністичні центри, де попит на житло і комерційну нерухомість може бути вищим, можуть відновитися швидше. Проте, проблеми з корупцією та незаконною забудовою залишатимуться актуальними, що може вплинути на стабільний розвиток ринку в цих регіонах.

Загалом, зважаючи на складну ситуацію на ринку нерухомості в Україні, перспективи повернення до до-воєнних обсягів обороту в цілому по країні виявляються маловірогідними у найближчому майбутньому. Необхідні системні зміни, боротьба з корупцією та недоліками в правовому регулюванні для створення стійкої та прозорої системи на ринку нерухомості, особливо на місцевому рівні. А також розвиток страхування нерухомості.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРНИХ ДЖЕРЕЛ

- Г.А.Цісар бірник текстів лекцій освітньо-кваліфікаційний рівень «молодший спеціаліст» 38 с.
- Т.Андрусак «Шлях до свободи»
- ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНСЬКОЇ РСР (Відомості Верховної Ради (ВВР), 1970, N 29, ст. 205)
URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2874a-07/ed19700708#Text>
- Анастасія Федірко, Дар'я Резніченко Будівництво скоротилося, попит обвалився, але ціни не падають. Дослідження ринку нерухомості під час війни від Ernst & Young
URL:<https://forbes.ua/money/budivnitstva-ne-zapuskayutsya-popitu-nemaе-ale-tsini-ne-padayut-doslidzhennya-rinku-nerukhomosti-pid-chas-viyni-vid-ernst-amp-young-13032023-12337>
- В. В. ВЕЛИЧКО, Н. В. ВОДКА, С. М. ГАЙДЕНКО ІНСТИТУЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ :конспект лекцій .Харків ХНУМГ ім. О. М. Бекетова 2015
- ТОПОРНИЦЬКА Х.А. ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ:кваліфікаційна робота. Тернопіль – 2019
- Новаковська І.О. Іщенко Н.Ф.. Скрипник Л.Р.. Славін І.В. Сучасний менеджмент та маркетинг нерухомості. Навчальний постібннк К Вид-во Нац. авіац. ун-ту «НАУ-друк». 2021
- Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 // База даних «Законодавство України» ВР України.
- Фисун І.В.,Ярова Г.М. Страхування:навч.посіб. – К,: Па
- А.М.Асаул, В.І.Павлов І.І.Пилипенко, І.В.Каривов'язенко : Ринок нерухомості: навч.посібник – К.:ІОЦ Держкомстату України, 2004, - 387с.
- А.М.Асаул.І.А.Брижань, В.Я Чевганова Економіка нерухомості: Підручник – К.:«Ліра»,2004 – 300с.
- В.А.Карпенко.Операции с недвижимостью в Украине. Сборник нормативних документов – Х.:Конус,2005 – 224с.
- ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНСЬКОЇ РСР URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2874a-07#Text>

- УКРАЇНА: вплив COVID-19 на економіку і суспільство (бачення постпандемічного розвитку у 2020-2024 рр. очима експертів та молоді)/Н.Горшкова В.Войтенко та ін.
- Влада Прізова Чому дорожчає нерухомість та як пандемія і карантин вплинули на вибір житла URL:<https://suspilne.media/128488-comu-dorozcae-neruhomist-ta-ak-pandemia-i-karantin-vplinuli-na-vibir-zitla/>