

## РОЗДІЛ III

# РЕГІОНАЛЬНА ЕКОНОМІКА, ДЕМОГРАФІЯ ТА СОЦІАЛЬНА ПОЛІТИКА

УДК 339.13.017

Богінська Людмила Олексіївна,  
к.е.н., ст. викладач кафедри будівельного виробництва,  
Сумський національний аграрний університет

## РИНОК НЕРУХОМОСТІ: СТАН ТА РЕГІОНАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ

У статті розглянуто специфічні особливості та характеристики ринку нерухомості, а також фактори, що впливають зокрема на ринок житла та комерційної нерухомості. Визначено регіональні особливості розвитку ринку нерухомості. Метою статті є окреслення актуальних проблем розвитку ринку нерухомості в Україні та аналіз його регіональних особливостей. Практичне значення одержаних результатів доведено до рівня методичних узагальнень, що дозволить здійснювати маркетингові дослідження та ефективно управляти різноманітними об'єктами нерухомості, обґрунтувати інвестиційні рішення, відповідні динамічній ринковій ситуації. У процесі дослідження доведено, що ринок нерухомості доцільно розглядати як систему відносин (прямих чи опосередкованих) між продавцями і покупцями (користувачами), яка діє на основі цінового механізму з урахуванням соціального значення, особливостей правового режиму привласнення, природних властивостей та основних ознак нерухомості й підпорядковується закономірностям функціонування як товарного, так і фінансового ринків. Регіональні процеси на ринку нерухомості пропонуємо розглядати за допомогою критеріїв, до яких віднесені: функціональне призначення, відтворювальна функція, форма власності, міра готовності нерухомості до використання, територіальні межі ринку, місце операції з нерухомістю, спосіб продажу нерухомості, галузева приналежність нерухомості, професійна оціночна діяльність на ринку. При цьому слід враховувати попит та пропозиції на об'єкти нерухомості, на які впливають такі чинники як: корисність, заміщення, залишкова продуктивність, збалансованість, оптимальність розміру, віддача, майнові права. Основні ознаки нерухомості, тобто ті, що притаманні їй незалежно від стану ринку, нами визначаються як: непереміщеність, зв'язок з землею, натурально-речова форма існування, особливий характер споживання, багатократне використання, поступове перенесення вартості в операційному процесі. Професійні оцінювачі розробили підходи до визначення вартості різних типів нерухомості. Це дозволить визначити такі види вартості, як інвестиційна, ринкова - найбільш вірогідна ціна продажу або будь-який інший вид вартості, залежно від доручення клієнта. Даний оцінний процес реалізується через серію послідовних кроків, що бере до уваги всі важливі і значимі ринкові фактори.

**Ключові слова:** ринок нерухомості, етапи розвитку ринку нерухомості, ціни на нерухомість, класифікація нерухомості, стан та особливості регіонального ринку нерухомості.

### ВСТУП

**Постановка проблеми.** На сьогоднішній день одним з найнадійніших видів вкладення капіталу вважається придбання об'єктів нерухомості. По-перше, нерухомість має тенденцію зростати в ціні, по-друге, вкладені грошові кошти будуть надійно захищені від інфляції, по-третє, якщо купується нерухомість з метою подальшої здачі в оренду, то існуватиме джерело постійного доходу.

Ринок нерухомості є суттєвою складовою в будь-якій національній економіці, бо нерухомість –

найважливіша частина національного багатства, на частку якого припадає понад 50% світового багатства.

Саме ринок нерухомості забезпечує створення матеріально-речової основи для функціонування комерційних і некомерційних структур, ринків праці, капіталів, товарів і послуг. Важливе значення вітчизняного ринку нерухомості як сектора економіки підтверджується його високою часткою у валовому національному продукті, високим рівнем доходів, що надходять до бюджету від первинного продажу, здачі в оренду державної і комунальної нерухомості, надходженням до бюджету податків на нерухомість.

майно та зборів, що сплачуються при виконанні угод з даним видом активів.

Український ринок нерухомості є одним з компонентів багатофакторної системи економічних відносин і вважається механізмом, за допомогою якого з'єднуються інтереси і права, встановлюються ціни на нерухомість.

З розвитком ринкових відносин теоретичні засади оцінки майна стали невід'ємною складовою сучасної теорії фінансів. Наразі оцінка є основою господарських операцій, обліку ресурсів, аналізу результатів господарської діяльності; вона слугує фундаментом економічних досліджень. Аналіз оцінки нерухомості у оцінній діяльності займає чільне місце. Це пояснюється тим, що нерухомість є значною часткою у структурі активів, як окремого підприємства, так і держави загалом.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Серед вітчизняних науковців, що розробляли підходи до оцінювання нерухомості, фінансового забезпечення проектів на ринку нерухомості, досліджували проблеми управління комерційною нерухомістю, розвитку системи іпотечного кредитування доцільно назвати А. Асаула, І. Геллера, О. Гриценко, Б. Данилишина, О. Євтуха, С. Кручка, О. Любоня, Ю. Манцевича, О. Мірошниченка, О. Мендрула, В. Онищенко, Г. Онищука, В. Павлова, К. Паливоду та ін. Серед зарубіжних науковців вказані проблеми досліджували Л. Белих, І. Балабанов, С. Максимов, Н. Ордуей, І. Рахман, Дж. Фрідман, Г. Харрісон та ін.

Визнаючи високу значимість досліджень перерахованих вчених, потрібно відзначити відсутність сучасних моделей управління розвитком регіонального ринку нерухомості, що базуються на комплексному обліку регіональних детермінант і факторів. Важливість вирішення проблеми управління розвитком ринку нерухомості на регіональному рівні, спрямованих на розвиток ринку нерухомості, на основі виявлення тенденцій, закономірностей, факторів та умов його функціонування та розвитку, зумовили мету даної статті.

**Мета статті (постановка завдання).** Метою статті є окреслення актуальних проблем розвитку ринку нерухомості в Україні та аналіз його регіональних особливостей.

#### **РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ**

Ринок нерухомості в Україні виник порівняно недавно. Його правила і закони багато в чому склалися стихійно, і досі не існує строгих критеріїв його класифікації та оцінки вартості або якості товару. Ринок нерухомості – свого роду дзеркало стану економіки і настроїв суспільства.

Регіональні ринки нерухомості в основному відображають ті ж процеси, що відбуваються і на столичному ринку. Ринок нерухомості в Україні у 2015 році, на думку фахівців, буде набагато гіршим кризового 2009 року: маємо істотне зниження вартості національної валюти; великі і непередбачувані темпи інфляції; відсутність купівельної спроможності у населення; зниження інвестиційної привабливості нерухомості; істотне збільшення ставок іпотечного

кредитування; політичну нестабільність і продовження військових дій на Донбасі. Нерухомість все менше розглядається як інструмент для збереження капіталу, так як останні події на Донбасі показали наскільки ризикованими можуть бути такі вкладення.

Волатильність ринкових цін нерухомості пояснюється різними причинами. Основними характеристиками ринку житлової нерухомості є висока ціна його об'єктів і низька еластичність пропозиції за ціною: при зміні вартості житла його пропозиція на ринку майже не змінюється. Нееластичність пропозиції викликана тривалістю періоду будівництва. Тому існує постійний взаємозв'язок між зміною попиту і пропозиції. Так, при зростанні попиту на житло збільшення пропозиції на ринку первинного житла можливе тільки через рік-два, а при його скороченні будівництво триває, і це пов'язано з високим рівнем понесених витрат. Така природа взаємодії попиту і пропозиції призводить до того, що ціна є основним регулюючим фактором, за допомогою якого урівноважуються попит і пропозиція [10].

Зростаючий курс долара, військові дії на Сході, глобальна бюджетна економія і політична нестабільність обрушилися нещадними ударами по ринку нерухомості України в 2014 році. І хоча зацікавленість у житлі залишилася на колишніх рівнях, купівельна спроможність громадян знизилася майже вдвічі. Після того, як ринок житла у серпні почав кілька оживати, у вересні ситуація погіршилася. Ринок нерухомості України під тиском цілого комплексу негативних обставин просто завмер.

Ринок нерухомості України після кризового 2009 року так і не відновився. Єдиним багатообіцяючим фактором, який підбадьорив ринок первинного і вторинного житла, стало зниження банками в 2012-2013 рр. ставок іпотечного кредитування з одночасним зростанням рівня мінімальної зарплати. Однак, геополітична напруга, різке зростання вартості долара в останній час, розпочаті політичні та економічні реформи, виснажлива війна на Донбасі охолодили будь-які позитивні очікування. По суті, на зростання продажів у серпні 2014 вплинули біженці з Донбасу, які розмістилися в багатьох великих містах України, а також наростаюча паніка серед приватних інвесторів, які намагалися зберегти свої активи в нерухомості на тлі зниження курсу національної валюти. Таким чином, всі хто міг собі дозволити придбати квартиру – вже її придбали та повністю вичерпали попит майбутніх періодів. Одним з негативних факторів, що гальмують ринок житла, є обставини, пов'язані з введеними Нацбанком України валютними обмеженнями, відповідно до яких жителі України значно обмежені в придбанні валютних коштів, а також у знятті валюти з депозитів. Нагадаємо, що розрахунки на вторинному ринку житла, у зв'язку з падінням курсу національної валюти часто здійснюються в доларах.

За прогнозами фахівців, в 2015 році вартість житла в Україні подешевшає на 25% і навряд чи, у найближчі кілька років, буде підвищуватися.

Місткість ринку нерухомості є одним з

найважливіших параметрів, який використовується як ріелторськими агентствами, так і забудовниками при плануванні різних проектів. Якщо продати квартири в одному або двох нових будинках компанія може за дуже короткий період часу, то оцінка місткості ринку нерухомості орієнтована на довгостроковий період часу.

Місткість ринку нерухомості можна визначити як кількість квадратних метрів, які можна продати в певному населеному пункті за одиницю часу. Більшість фахівців вважають, що за одиницю часу найкраще приймати рік, хоча деякий з них воліють оперувати більш короткими відрізками часу.

Одним з основних показників, який впливає на місткість ринку нерухомості, є платоспроможність населення, яка залежить від безлічі параметрів. Істотний вплив на місткість ринку нерухомості мають ставки по іпотечних кредитах і наявність різних соціальних програм, завдяки яким люди можуть придбати квартиру.

Ще одним параметром, що впливає на попит населення на нерухомість, є інвестиційний попит на квартири, що розташовані у найбільш привабливих районах міст. Нерухомість є тим класом активів, що представляє інтерес з позиції інвестування, споживання, використання та розпорядження як для окремих осіб, так і для великих інвесторів.

Ринок нерухомості пов'язаний з ринком грошей і з ринком іноземної валюти. Вкладення в нерухомість і покупка іноземної валюти є альтернативними формами заощадження доходу. Якщо прибутковість одного з активів зменшується, інтерес спекулянтів зміщується на користь придбання іншого активу. Зниження прибутковості валютного ринку призвело до посилення активності покупців на ринку житла, що мають намір як прискорити його придбання для себе, так і вигідно вкласти свої заощадження. Динаміка ринку житлової нерухомості відображає циклічні процеси в економіці, а ціни на ринку житла змінюються залежно від стадії економічного циклу і очікувань людей щодо майбутніх доходів і зайнятості. У зв'язку з цим деякі економісти виявляють циклічний характер і самого ринку житлової нерухомості. У теорії будівельних циклів С. Кузнеца саме підйоми і спади активності на ринку житла виступають в якості точок зростання економіки. Не випадково штучний розігрів економік розвинених країн, що призвів зрештою до кризи, був пов'язаний насамперед з активізацією іпотечних програм за активної підтримки держави [5].

За даними сучасного дослідника Г. В. Лукьянчикова, середня тривалість циклу на ринку нерухомості США становить 6-8 років [4].

Інше його дослідження, проведене по 18 країнам ОЕСР за 1970-2005 рр., виявило цикли тривалістю 10 років, що цілком відповідає класичним промисловим циклам К. Жугляра – К. Маркса; при цьому максимальна зміна цін склало в Нідерландах 98,4% в стадії підйому і – 50,4% – в стадії спаду [3].

Стан ринку нерухомості пов'язаний зі станом ринку праці та його кон'юктурою. Спад в економіці супроводжується збільшенням безробіття, зниженням реальних доходів населення і негативними

очікуваннями щодо майбутньої зайнятості і майбутніх доходів. На думку Н. В. Родіонової, особливу важливість це питання набуває в разі масового розповсюдження житлового кредитування, так як при падінні економічної активності зростає безробіття, і доходи населення втрачають стабільність, що ускладнює виконання прийнятих громадянами зобов'язання за кредитними договорами. Одночасно в стадії економічного спаду посилюється тиск на ринок житлової нерухомості. Це призводить до падіння її ціни [9].

Таким чином, стан і динаміка основних показників ринку житла (цін і обсягів продажів) визначаються рівнем доходів і накопичень людей, їх очікуваннями і настроями. Ринок житлової нерухомості відображає тенденції на товарних і фінансових ринках, а також на ринку праці. Він демонструє проциклічний розвиток, тому його параметри корелюють зі зміною грошової маси та обсягів виробництва в країні, а також підвищенням або зниженням інвестиційної привабливості країни.

До основних факторів, що негативно впливає на динаміку попиту на ринку житла, відносяться:

- низький рівень доходів населення;
- відсутність на ринку іпотечних продуктів, доступних для широких верств населення;
- відсутність маневреного фонду адміністративних утворень для надання таким громадянам житла на умовах соціального найму;
- відсутність необхідної нормативної бази, що стимулює розвиток системи житлових будівельних і накопичувальних кооперативів.

Відмінними особливостями ринку нерухомості є [5]:

- індивідуальність ціноутворення;
- високий рівень витрат;
- важлива роль взаємодії первинного і вторинного ринків;
- висока залежність цін, прибутковості і ризиків від стану економіки;
- різноманіття ризиків;
- низька ліквідність товару на ринку;
- слабкість цінних механізмів саморегулювання ринку.

З іншого боку, ринок нерухомості відрізняється низкою факторів, які ускладнюють його аналіз. До них можна віднести:

- важкодоступність достовірної інформації;
- обмежене число аналогічних угод;
- різноманіття факторів, що визначають тенденції розвитку ринку.

До проблем, що робить негативний вплив на обсяги будівництва житла, слід віднести:

- наявність адміністративних бар'єрів;
- відсутність підготовлених до забудови земельних ділянок;
- недоступність для більшості забудовників кредитних ресурсів;
- стримування розвитку промисловості будівельних матеріалів;
- кадрова проблема в галузі [5].

Таблиця 1

**SWOT-аналіз первинного ринку житлової нерухомості [4]**

Сильні сторони первинного ринку нерухомості	Слабкі сторони первинного ринку нерухомості
Можливості первинного ринку нерухомості	Загрози первинного ринку нерухомості
Дешевизна в порівнянні з вторинним ринком	Брак обігових коштів для закупівель
Власна клієнтська база (на даному ринку є свої клієнти, які займаються скупкою квартир для здачі в оренду, для перепродажу)	Будівельні об'єкти можуть заморожувати і перепродаватися по декілька разів, у той час як договору купівлі-продажу квартир укладаються на базовому етапі будівництва
Поліпшення сервісу і скорочення часу на обслуговування	Нестабільність курсу долара (закупівельні ціни прив'язані до \$ а продають в рублях)
Можливість вузької спеціалізації	Довгий час будівництва
Розвиток корпоративних клієнтів і нових галузей споживачів	Поточне подорожчання об'єкту
Щільна інтеграція з заводами та отримання більших знижок	Висока плінність кадрів
Створення нових проектних будівель, для підвищення центру кінцевої вартості і отримання максимального прибутку при продажу	Використання дешевих матеріалів і дешевої робочої сили призводить до низької якості готових об'єктів
	Відбувається зміна політики постачальників Поганий контроль над витратами в будівництві
	Посилення тиску виробників будматеріалів, спонтанне підвищення цін Велика конкуренція всередині ринку іпотечне кредитування

Таким чином, означені проблеми на ринку нерухомості, зокрема і в житловому будівництві, в цілому потребують вирішення.

На основі проведеного аналізу переваг і недоліків ринку житлової нерухомості розроблені наступні пропозиції для підвищення ефективності його розвитку:

- необхідно випереджаюче забезпечення територій забудови інженерною інфраструктурою;
- скорочення термінів будівництва, тривалості інвестиційного циклу, підвищення якості будівництва, зменшення експлуатаційних витрат, енергоємності та забруднення навколишнього середовища;
- формування архітектурно-будівельних систем з легких конструкцій, що зменшують масу

будівлі і помітно здешевлюють будівництво;

- широке поширення в житловому будівництві конструкцій і матеріалів з дерева;
- зростання будівництва монолітно-каркасних житлових багатоповерхових будинків в сегменті економ-класу;
- розвиток малоповерхового будівництва в двох перспективних напрямках малоповерхової високощільної забудови та одноквартирних житлових будинків садибного типу;
- застосування місцевих будівельних матеріалів та інноваційних технологій для зниження вартості 1 кв.м нового житла [9].

Таблиця 2

**SWOT-аналіз вторинного ринку житлової нерухомості [4]**

Сильні сторони вторинного ринку нерухомості	Слабкі сторони вторинного ринку нерухомості
Можливості вторинного ринку нерухомості розвинена інфраструктура впорядкованість районів	Загрози вторинного ринку нерухомості, знос
Наявність своїх клієнтів	Можливість модернізації - нові витрати
Нерухомість класу – «люкс»	Залежність від вартості квартир на первинному ринку
Можливість вузької спеціалізації	Нестабільність курсу долара
Розвиток корпоративних клієнтів і нових галузей споживачів іпотечне кредитування	Велика конкуренція всередині ринку
	Старий фонд

Нерухомість є особливим активом, ризик інвестування в яку є значно меншим, а попит більш стабільним відносно операцій з купівлі валюти, акцій чи облігацій.

Ринок нерухомості Сумської області, як і України загалом, переживає не найкращі часи. Аналітики OLX досліджували тенденції ринку нерухомості в регіоні. У 2014 році власники об'єктів нерухомості були стриманішими, ніж у 2013 році: пропозиція впала на 64%. Найвідчутнішим чином це

позначилося на оренді. Так, порівняно з 2013 роком, в 10 разів скоротилася пропозиція квартир і будинків в оренду; в 18 разів рідше здавали в оренду кімнати.

Якщо в 2013 році основна частка пропозицій припадала на оренду квартир, то в 2014 році власники більш активно продавали своє житло. На 60% збільшилася кількість оголошень з продажу квартир в регіоні; в 2 рази частіше продавали будинки та земельні ділянки; жителі охочіше обмінювали нерухомість.

Ціни на вторинне житло в національній валюті за рік зросли майже на 70%. У січні 2014 року 1-кімнатну квартиру можна було купити за 195684 грн. У грудні за схожу квартиру просили вже 326877 грн. Хоча в доларах вартість житла не зросла, а навіть в деяких випадках знизилася.

На початку 2015 року власники житлової та нежитлової нерухомості регіону активізувалися: кількість пропозицій збільшилася на 40% порівняно з груднем 2014 року. Змінилася також структура пропозицій. На перше місце знову вийшла оренда квартир – таких оголошень близько 50% від загальної кількості оголошень категорії «Нерухомість».

На даний момент на майданчику OLX розміщено більше 35 тис. оголошень відносно продажу та оренди нерухомості на Сумщині. 92% пропозицій (більше 32 тис. оголошень) стосуються міста Суми.

Тенденції, які характерні для сумського ринку комерційної нерухомості, відображають загальноукраїнські реалії. Але в кожному місті є свої нюанси розвитку цього сегмента торгівлі.

У 2008 році, коли почалася криза, деякі мережеві компанії пішли з міста і багато приміщень пустували, поки була плутанина з цінами. Поступово відбувся переділ ринку, ціни по оренді та продажу комерційної нерухомості стали опускатися. Зараз все вирівнялося. Нові мережеві компанії зайшли на сумський ринок.

У всі часи популярнішою була оренда, і на сьогодні співвідношення угод з оренди набагато перевищує кількість угод із продажу. Тим не менше, люди стали більше купувати комерційну нерухомість для подальшої здачі її в оренду або під свої потреби. У зв'язку з нинішньою економічною і політичною нестабільністю, нерухомість це вигідне вкладення грошей, що дає 10-14% доходу в доларах на рік. Більш затребувані торгові площі. Дрібний бізнес цікавлять приміщення площею 10-40 м<sup>2</sup>, середній – 100-200 м<sup>2</sup>, а великі гравці набувають площі від 200 м<sup>2</sup>. Знизився попит на покупку офісних приміщень, люди воліють брати офіси в оренду. Пропозицій по офісним приміщенням більше, ніж попиту, а на торговельні ліквідні площі, навпаки, попит перевищує пропозицію. Завжди в ціні ліквідні торгові приміщення з окремим входом, широким фасадом і хорошою вітриною, на «червоній лінії» першого поверху будівлі, які мають зручні під'їзні шляхи та парковку, і розташовані біля інтенсивного пішохідного та автомобільного руху. Не збігаються пропозиції і очікування і по виробничо-складських приміщень. Попиту на них менше, ніж пропозицій, але опалювальні будівлі з ремонтом і рампою завжди затребувані. Негативним є той факт, що в місті немає хороших логістичних центрів.

У місті Суми дуже великі перепади за цінами, залежно від квадратури приміщення, району міста, умов, тому середня ціна не показова. Оренда складських приміщень – від 15 грн./м<sup>2</sup>; продаж складських приміщень – від 100 у.о. / м<sup>2</sup>; оренда торгових приміщень – від 100 до 400 грн. / м<sup>2</sup>; продаж торгових приміщень – від 800 до 4000 у.о. / м<sup>2</sup>; оренда офісних приміщень – від 30 до 80 грн. / м<sup>2</sup>; продаж офісних приміщень – від 300 до 600 у.о. / м<sup>2</sup>.

Ринок комерційної нерухомості Сумщини стабільний і цілорічний. В одному місяці більше угод з оренди, в іншому – з продажу. Січень традиційно випадає, в лютому бізнес прокидається. Влітку у періодом відпусток йде невеликий спад. Великі мережеві компанії свій розвиток планують з II кварталу, 2-го півріччя або ближче до кінця року, на ці періоди природно припадає більшу кількість угод з нерухомості. Приватні підприємці та компанії стали більше вкладати грошей в торгові ліквідні приміщення, вони хочуть, щоб гроші працювали, адже здавати в оренду набагато вигідніше, ніж тримати гроші в банках. Багато мережевих компаній зайшли на сумський ринок саме в цьому році. Прогнозувати ринок комерційної нерухомості складно, він прямо пропорційний політичній та економічній ситуації в країні [10].

Вище описані факти свідчать, що одним із надійних об'єктів для інвестування, на даний момент, є нерухомість. Термін окупності інвестицій в комерційну нерухомість України становить 4-7 років, тоді як в Європі – 10-20 років, а це досить привабливий показник. Ймовірність отримання збитків в цьому випадку зводиться до мінімуму, оскільки будинки мають дуже низький ризик руйнування, а термін їх придатності – необмежений. Вони майже не схильні до старіння, та, якщо це відбувається, завжди є можливість виправити це з допомогою ремонту.

## ВИСНОВКИ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Узагальнюючи вищевикладене, можна зробити наступні висновки:

– без точної ринкової оцінки будь-якої власності неможливе успішне функціонування і подальший розвиток сучасної економіки.

– практика оцінного бізнесу в Україні постійно вдосконалюється. Проблема оцінки вартості нерухомості для її власників, потенційних покупців, інвесторів, страхових організацій і податкових органів обов'язкова в умовах ринкової економіки.

– без професійної оцінки неможливе становлення ринку нерухомості. Об'єктивна оцінка активів особливо необхідна в умовах, які постійно змінюються.

В подальших дослідженнях важливим залишається визначення загальної оцінки умов на українському ринку інвестицій у нерухомість, а також прогноз щодо інвестиційних стратегій гравців ринку нерухомості України.

Коло питань щодо аналізу ринку нерухомості розширюється. Найактуальнішими серед них є: критеріальні ознаки, чинники формування і теоретичні засади становлення регіональних ринків нерухомості; обґрунтування методичних засад економічного оцінювання нерухомості та аналізу регіональних процесів рентоутворення; вдосконалення системи управління об'єктами житлової, промислової і комерційної нерухомості.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Рибалкін В. О., Бодрова В. Г. Політична економія: Навчальний посібник / В. О. Рибалкін, В. Г. Бодрова. – К.: Академвидав, 2007. – 627 с.
2. Павлов В. Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку нерухомості / В. Павлов, І. Кривов'язюк // Регіональна економіка. – 2008. – №2. – С. 67-75.
3. Манн Р. В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р. В. Манн // Економіка і держава. – 2007. – №9. – С. 15-17.
4. Новицький О. Б. Оцінка інвестиційної привабливості регіональних ринків нерухомості / О. Б. Новицький // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2009. – № 1. – С. 17-21.
5. Асаул А. М. Ринок нерухомості: навч. посібн. / за заг. ред. д.е.н., проф. І. І. Пилипенко. – К.: 2009. – 387 с.
6. Денков Д. Ринок нерухомості шукає нове «дно» [Електронний ресурс] / Д. Денков // Економічна правда. – 2010. – № 30. – С. 6. – Режим доступу: <http://www.epravda.com.ua/publications/2010/11/30/259479>.
7. Завора Т. Ринок нерухомості та особливості його функціонування на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні / Т. Завора // Економіст. – 2006. – № 10. – С. 40-43.
8. Мухін О. О. Становлення ринку нерухомості в процесі реформування земельних відносин / О. О. Мухін // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2008. – № 11. – С. 22-26.
9. Котенко В. Ринок нерухомості України. Реалії та перспективи [Електронний ресурс] / В. Котенко // Союз консультантів з нерухомості. – 2011. – № 1. – Режим доступу: [http://ckn.at.ua/new/8\\_02\\_2011\\_gynok\\_nedvizhimostiukrainy\\_realii\\_i\\_perspektivy/2011-02-08-22](http://ckn.at.ua/new/8_02_2011_gynok_nedvizhimostiukrainy_realii_i_perspektivy/2011-02-08-22).
10. Статистика Сумщини за 2008-2015 рр. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до інформації: [admin http://www.dancor.sumy.ua/articles/economics/113643](http://www.dancor.sumy.ua/articles/economics/113643).
11. Богінська Л. О. Удосконалення процесу оцінки нерухомості як необхідна умова розвитку ринку нерухомості / Л. О. Богінська // Вісник СНАУ (Серія «Будівництво»). – 2014. – № 8 (18). – С. 18-24.

**Богинская Людмила Алексеевна**

### **РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: СОСТОЯНИЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ**

*В статье рассмотрены специфические особенности и характеристики рынка недвижимости, а также факторы, влияющие на рынок жилья и коммерческой недвижимости. Определены региональные особенности развития рынка недвижимости. Целью статьи является определение актуальных проблем развития рынка недвижимости в Украине и анализ его региональных особенностей. Практическое значение полученных результатов доведены до уровня методических обобщений, что позволит осуществлять маркетинговые исследования и эффективно управлять разнотипными объектами недвижимости, обосновывать инвестиционные решения, соответствующие динамичной рыночной ситуации. В процессе исследования доказано, что рынок недвижимости целесообразно рассматривать как систему отношений (прямых или косвенных) между продавцами и покупателями (пользователями), которая действует на основе ценового механизма с учетом социального значения, особенностей правового режима, природных свойств и основных признаков недвижимости и подчиняется закономерностям функционирования как товарного, так и финансового рынков. Региональные процессы на рынке недвижимости предлагаем рассматривать с помощью критериев, к которым отнесены: функциональное назначение, воспроизводящая функция, форма собственности, степень готовности недвижимости к использованию, территориальные границы рынка, место операции с недвижимостью, способ продажи недвижимости, отраслевая принадлежность недвижимости, профессиональная оценочная деятельность на рынке. При этом следует учитывать спрос и предложения на объекты недвижимости, на которые влияют такие факторы как: полезность, замещение, остаточная производительность, сбалансированность, оптимальность размера, отдача, имущественные права. Основные признаки недвижимости, то есть те, которые присущи ей независимо от состояния рынка, нами определяются как: стационарность, связь с землей, натурально-вещественная форма существования, особый характер потребления, многократное использование, постепенный перенос стоимости в операционном процессе. Профессиональные оценщики разработали подходы к определению стоимости различных типов недвижимости. Это позволит определить такие виды стоимости, как инвестиционная, рыночная - наиболее вероятная цена продажи или любой другой вид стоимости, в зависимости от поручения клиента. Данный оценочный процесс реализуется через серию последовательных шагов, принимает во внимание все важные и значимые рыночные факторы.*

***Ключевые слова:** рынок недвижимости, этапы развития рынка недвижимости, цены на недвижимость, классификация недвижимости, состояние и особенности регионального рынка недвижимости.*

**Bohinska L.**

### **REAL ESTATE MARKET: CONDITION AND REGIONAL PECULIARITIES**

*Specific features and characteristics of real estate market and also factors influencing, in particular, housing and commercial real estate market have been considered in the article. Regional peculiarities of the real estate market development have been specified. The article aims to outline the actual problems of the real estate market in Ukraine and the analysis of the regional characteristics. Practical importance of the obtained results was brought up to the level of*

*methodical generalizations, which will allow to carry out marketing researches and manage real estate items of different types in an effective way, substantiate investment decisions, corresponding to the dynamic market situation. It has been proved in the process of research that it is reasonable to consider real estate market as a system of relations (direct or indirect) between sellers and buyers (consumers), acting on the basis of price mechanism with consideration to social significance, peculiarities of legal appropriation regime, natural properties and the main features of real estate and subordinating to the regularities of both product and financial market functioning. We propose to consider regional processes on the real estate market using the following criteria: functional purpose, reproducing function, property form, degree of real estate readiness for use, territorial market borders, position of real estate transaction, way of real estate sale, real estate belonging to some branch, professional evaluation activities on the market. Herewith, supply and demand for real estate items should be taken into consideration which are influenced by the following factors: usefulness, substitution, residual productivity, balance, size optimality, output, property rights. We determine the following main features of real estate, in other words those, which are peculiar to it despite of the market condition: impossibility of moving, connection with land, natural and thing form of existence, special character of consumption, repeated use, gradual transfer of value in operational process. Professional appraisers have developed approaches to determinate value of different real estate types. It will allow specifying such kinds of value as investment, market – the most probable selling price or any other kind of value, depending on client's order. This appraising process is implemented via a range of consecutive steps, which take into consideration all important and significant market factors.*

**Key words:** real estate market, the stages of development of real estate market, real estate prices, property classification, status and features of regional market.

Одержано 04.04.2015 р.

УДК 330.322:330.34

Деделюк Катерина Юріївна,  
к.е.н., ст. викладач кафедри міжнародних економічних відносин  
та управління проектами,  
Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки

## АКТУАЛЬНІ ВИКЛИКИ АКТИВІЗАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ

*У статті висвітлено ключові аспекти сучасного розвитку інвестиційної діяльності в регіонах України та визначено актуальні виклики активізації інвестиційної діяльності. Мета статті – проаналізувати характерні риси інвестиційної діяльності регіонів і систематизувати ключові перешкоди інвестиційній діяльності. На основі статистичних даних у статті обґрунтовано тенденції зниження інвестиційної активності в Україні; подано характеристику джерел інвестицій, основою яких є власні кошти підприємств, натомість виявлено низький рівень залучення кредитних ресурсів та коштів державного або місцевого бюджету. У процесі аналізу напрямів спрямування інвестицій було виявлено надмірну концентрацію капітальних інвестицій у галузях переробної промисловості та будівництва, а прямих закордонних інвестицій – у галузях переробної промисловості, фінансовій та страховій діяльності та ін. Визначено найбільш успішні регіони у здійсненні ефективних інвестицій (Чернігівська, Львівська, Черкаська, Вінницька, Івано-Франківська та Кіровоградська обл.), а також представлено оцінювання перспектив можливого зростання інвестиційної діяльності в окремих регіонах. Систематизовано перелік найбільш значущих регіональних (географічне розташування, природні ресурси, інфраструктура, дієві механізми підтримки інвесторів, кадровий потенціал, активність регіональної влади, наявність фінансових ресурсів та об'єктів привабливих для інвестування) та загальнодержавних (позитивні зміни законодавства, економічна стабільність, узгодженість державної та регіональної політики) факторів, які позитивно впливають на інвестиційне середовище регіону. Серед об'єктивних чинників, що перешкоджають інвестиційній діяльності особливо гостро постають такі: неефективність окремих інструментів фінансування капітальних проектів, недосконалість інструментів розкриття внутрішнього потенціалу регіонів, недостатнє інституційне забезпечення інвестиційної політики в регіонах та на місцях, непривабливість інвестиційного клімату, нестача коштів для капіталовкладень. Гострота проблеми з активізації інвестиційної діяльності доповнюється і не менш важливими суб'єктивними факторами (корупція, низький рівень розвитку інфраструктури, слабкий захист прав власності, відсутність достатньої кількості фінансових джерел для інвестицій, надмірне втручання місцевих органів влади в діяльність підприємств). Таким чином, на основі опрацьованих аналітичних матеріалів представлено систематизований перелік актуальних викликів ефективної реалізації перспектив підвищення інвестиційної активності регіонів України.*

**Ключові слова:** інвестиції, інвестиційна діяльність, інвестиційна активність, залучення, фактори, регіон.