

## РИНОК НЕРУХОМОСТІ ЯК СКЛАДОВА ЕКОНОМІКИ КРАЇНИ ТА ЙОГО ОСОБЛИВОСТІ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ В УКРАЇНІ

ВСП «Хмельницький торговельно-економічний фаховий коледж ДТЕУ»

*Анотація:* У статті досліджено основні теоретичні положення та особливості функціонування ринку нерухомості України в умовах воєнного стану. Визначено місце та значення ринку нерухомості в національній економіці

Ключові слова: ринок нерухомості; нерухомі речі; нерухоме майно; нерухомість; житло

**Abstract:** The article examines the main theoretical provisions and peculiarities of the functioning of the real estate market of Ukraine under the conditions of martial law. The place and importance of the real estate market in the national economy is defined

**Keywords:** real estate market; immovable things; Real Estate; real estate; dwelling

Ринок нерухомості – один із основних видів ринку, який у взаємодії з ринком товарів і послуг та ринком капіталів визначає особливості господарського механізму сучасної економіки. Формування ринку нерухомості та його функціонування пов'язані з товарним виробництвом і відображають ступінь його розвитку. Сутнісною функцією ринку нерухомості є те, що він забезпечує розподіл і перерозподіл наявного фонду нерухомості (землі) між різними варіантами його використання.

Цивільний кодекс України визначає, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [1].

Наслідком непереміщуваності нерухомості стає непряма мобільність, тобто обмежені можливості функціонального використання нерухомості. Це означає, що нерухомість не може сама переміститися у сферу найбільш вигідного використання, а навпаки, всі інші ресурси мають притягуватися до неї. Обмеженість виражається у таких властивостях нерухомості, як тривалість створення, висока капіталомісткість, довгостроковість існування. Ці властивості впливають на міру еластичності попиту і пропозиції, виявляються у специфічних ризиках інвестування, обумовлюють можливість відокремленого функціонування ринку оренди та користування. Істотною властивістю нерухомості як товару є її неоднорідність у формі об'єктивної (наприклад, відмінності якісних характеристик) і суб'єктивної (існування різних переваг, бажань споживачів) диференціації. Залежно від міри неоднорідності створюються ринки з різними ознаками конкурентного середовища (досконалий або недосконалий тип).

Ринок нерухомості має важливе значення в забезпеченні ефективного функціонування всіх елементів економічної системи, а також у створенні оптимальних умов для розвитку інвестиційних процесів і забезпеченні економічного зростання. Він тісно пов'язаний з цілим рядом суміжних ринків: ринком послуг на ринку нерухомості, ринком товарів тривалого користування, але насамперед з будівельним ринком, що нерідко призводить до їх змішування. Однак ці ринки принципово відрізняються один від одного.

Навколо ринку нерухомості складається система цивільно-правових відносин (державна реєстрація, іпотека, оподаткування та ін.), його обслуговують численні інститути (державні установи, рієлтери, оцінювачі, забудовники, фінансові установи і т. ін.), з ним активно взаємодіють інші види ринків (споживчих товарів, чинників виробництва, цінних паперів, кредитних зобов'язань), від нього залежать механізми ринкового ціноутворення, інвестування, заощадження в економіці загалом.

Відповідно до критерію масштабів, ринок нерухомості буває національним, регіональним і локальним. Процеси, що відбуваються на ринках таких видів, мають дуже істотні відмінності.

Необхідно відмітити, що ринок нерухомості існує там і тоді, коли справа йде про передачу прав на нерухомість. Якщо немає переходу прав на нерухомість, то, відповідно, і немає ринку нерухомості. Можна стверджувати, що відносини між забудовником та інвестором, безумовно, належать до ринку нерухомості, оскільки вони передбачають отримання інвестором прав на створюваний об'єкт нерухомості. Відносини між забудовниками та підрядниками не передбачають такого переходу, а тому відносяться до будівельного ринку, а не до ринку нерухомості.

Соціально-економічне призначення нерухомості визначається мотивом її придбання: одержання доходу від здавання в оренду або перепродажу; використання як фактора (умови) господарювання; для житла. Залежно від мотиву придбання уся нерухомість поділяється на комерційну (дохідну) і некомерційну (недохідну). Відповідно формуються особливі сегменти ринку нерухомості.

Найбільш розвинутою функціональною формою ринку нерухомості є споживча нерухомість, яка задовольняє потреби людей у проживанні, відпочинку, збереженні предметів особистого користування. Житло – своєрідний товар з дуже тривалим терміном використання.

Механізм функціонування ринку житла відтворюється в ринковому обороті всіх інших видів нерухомості, що зумовлено економічною природою нерухомості як товару тривалого користування, для якого існує два ринкових сегменти – купівля-продаж як корисної послуги, так і ресурсу. Житлова нерухомість є повноправним об'єктом ринкових відносин.

Повномасштабна війна російської федерації проти України призвела до серйозного порушення функціонування національної економіки, в тому числі і ринку нерухомості. Аналіз ринку нерухомості зони воєнних дій дозволяє виокремити три основні категорії об'єктів нерухомого майна:

- втрачене нерухоме майно, права стосовно якого були порушені через війну;
- знищене нерухоме майно, що включає об'єкти, які внаслідок руйнівного впливу стали непридатними для подальшого використання за цільовим призначенням і відновлення яких є фізично неможливим та/або економічно недоцільним;
- пошкоджене нерухоме майно, до якого відносяться об'єкти, що зазнали руйнівного впливу, але які можуть бути відновлені шляхом ремонту чи реконструкції.

За даними звіту, підготовленим Світовим банком, Єврокомісією та українським урядом загальна сума збитків завданих економіці України (станом на вересень 2022 р.) оцінюється у 349 мільярдів доларів США, у т.ч. прямі збитки, завдані у першу чергу житловому комплексу, транспорту, торгівлі та промисловості України, сягають 97 мільярдів доларів США [2].

Останні три роки ринок нерухомості зазнав значних коливань. Моніторинг ринку нерухомості в Україні показує, що у 2021 році ця галузь перебувала в процесі відновлення після негативного впливу антиковідних обмежень 2020 року.

Попит у секторі житлової нерухомості відчутно зріс у другому півріччі 2021 року в порівнянні з 2020. Споживачі купували квартири як для власного використання, так і як інструмент для збереження коштів та отримання прибутку.

Початок війни 24 лютого 2022 року запровадив ринок нерухомості в Україні у повний ступор. Всі проекти з будівництва будівельних об'єктів були зупинені, навіть із втратами для деяких забудовників. У перші місяці війни ринок нерухомості та житлового будівництва фактично зупинився. Міністерство юстиції відразу ж закрило доступ до держреєстру прав на нерухоме майно, щоб не допустити втручання в систему і незаконного заволодіння житлом. Лише за два місяці доступ до системи відновили.

Згідно з дослідженням, за 9 місяців 2022 року нотаріуси посвідчили у 2,7 рази менше договорів з купівлі-продажу нерухомості, порівняно з аналогічним періодом 2021 року – кількість угод знизилась з 598 тисяч до 224 тисяч.

Середня ціна оренди торговельної нерухомості в Україні з початку 2022 року демонструвала падіння. У Києві ціна оренди торговельної нерухомості впала на 10,6% у доларах США, ціна оренди офісної нерухомості знизилась у середньому на 0,4% у доларах США чи на 1,2% у гривні.

Середня ціна продажу офісної нерухомості в Україні в доларах США демонструвала зростання із січня до квітня 2022 року. Найбільше зростання ціни продажу офісної нерухомості з початку року було зафіксовано у Львівській і Черкаській областях – 123,6% і 115,1% відповідно. Попри загалом висхідний тренд, в 11 регіонах країни ціна продажу офісної нерухомості знизилася. Найпомітніше падіння спостерігалось у Волинській області, де показник упав на 56,3%. Найбільше падіння вартості оренди з початку року було зафіксовано у Херсонській області – на 22,3% у доларах США чи на 21% у національній валюті. Водночас у низці регіонів країни спостерігалось зростання ціни. Найбільше

оренда подорожчала у Чернівецькій області – на 35,7% у доларах США чи на 37,9% у національній валюті.

Найсуттєвіше падіння вартості продажу промислово-складської нерухомості було зафіксовано у Чернігівській області, де вона впала на 74,1%. Загалом зниження вартості спостерігалось в 10 регіонах країни [3].

Аналіз ринку нерухомості в Україні показує, що найбільша активність забудовників, покупців та орендарів проявляється у західних регіонах країни. Споживачі ринку нерухомості в Україні почали звертати особливу увагу не тільки на стан об'єкту, що купується, але і на безпеку, а також ступінь пошкодження інфраструктури району, його розташування. Експерти стверджують, що інтерес до нерухомості в Україні є, а в деяких регіонах відвідуваність профільних сайтів навіть вийшла на довоєнний рівень, але про стрімкий сплеск продажів не йдеться.

Ринок нерухомості в Україні перебуває в дисбалансі: орендні ціни знизились, а гривневі ціни на продаж зростають. Попит дуже слабкий і дуже нестабільний і значно залежить від безпекової ситуації. Наразі суб'єкти ринку нерухомості в Україні можуть взяти участь у програмах надання тимчасового модульного житла, які реалізуються на заході країни та Київській області.

Державні програми підтримки ринку нерухомості в Україні, такі як іпотечне кредитування під знижені відсотки, здатні позитивно вплинути на галузь, але це повною мірою проявиться тільки після закінчення війни.

Отже, ринок нерухомості України на сьогодні, перш за все, потребує державного захисту та підтримки з метою створення умов для якнайшвидшої стабілізації та подальшого динамічного розвитку, адже ринок нерухомості створює необхідні матеріально-просторові умови для людської діяльності та майбутнього розвитку у всіх секторах економіки:

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січн. 2003 р. № 435-IV. Дата оновлення : 03.11.2020 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 20.02.2023).
2. Як війна вплинула на економіку України URL: <https://www.dw.com/uk/ak-vijna-vplinu-na-ekonomiku-ukraini/a-63093916> (дата звернення: 20.02.2023).
3. Як змінились ціни на ринку комерційної нерухомості у 2022 році URL: <https://budport.com.ua/news/24342-yak-zminilis-cini-na-rinku-kommerciyjnoj-neruhomosti-u-2022-roci> (дата звернення: 20.02.2023).

**Цісар Галина Адольфівна**, викладач циклової комісії фінансів, обліку і оподаткування Відокремленого структурного підрозділу «Хмельницький торговельно-економічний фаховий коледж Державного торговельно-економічного університету» м. Хмельницький, e-mail: [tsisar\\_ga@ukr.net](mailto:tsisar_ga@ukr.net)

**Tsisar Halyna A.**, – lecturer of the cycle commission of finance, accounting and taxation of the Separate structural subdivision "Khmelnysky Trade and Economic Professional College of the State University of Trade and Economic" Khmelnysky, e-mail: [tsisar\\_ga@ukr.net](mailto:tsisar_ga@ukr.net)