

РЕФЕРАТ

Дипломний проект – «Дослідження ринку нерухомості в Україні». У ньому проаналізовані за порівняльним методом основні показники розвитку ринку нерухомості в Запорізькій області та Україні загалом.

Методи дослідження – аналіз та обробка статистичних даних із літературних та інших джерел.

Структура та обсяг дипломної роботи. Дипломна робота складається із вступу, 3 розділів, висновку та списку використаних джерел. Основний зміст роботи викладено на 70 сторінках друкованого тексту. Робота містить 7 рисунків, 7 таблиць, список використаних джерел із 35 найменувань.

НЕРУХОМІСТЬ, РОЗВИТОК, ПОПИТ, ПРОПОЗИЦІЯ, ФАКТОРИ, СУЧАСНИЙ, ПРОБЛЕМА, ПЕРСПЕКТИВА.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ	
1.1 Сутність та класифікація нерухомості.....	7
1.2 Методичні підходи до оцінки нерухомості.....	12
1.3 Зарубіжний досвід формування ринку нерухомості.....	21
РОЗДІЛ 2. ДОСЛІДЖЕННЯ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ЗАПО- РІЗЬКІЙ ОБЛАСТІ	
2.1 Аналіз соціально-економічного розвитку Запорізької області.....	28
2.2 Характеристика сучасного стану комерційної та житлової нерухомості..	43
2.3 Фактори регіонального та національного впливу на ринок нерухомості в регіоні.....	50
РОЗДІЛ 3. МЕТОДИ АКТИВІЗАЦІЇ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ЗАПОРІЗЬКІЙ ОБЛАСТІ	
3.1 Визначення проблем та перспектив на ринку нерухомості.....	59
3.2 Шляхи покращення стану ринку нерухомості в Запорізькій області.....	60
ВИСНОВКИ.....	64
СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ.....	66

ВСТУП

Актуальність вибраної теми полягає в тому, що зараз, на мою думку, держава не виправдано мало уваги приділяє регулюванню ринку нерухомості, який за своїм потенціалом у кілька разів перевищує бюджет країни та який відображає всі проблеми економіки. Недарма ж усі світові кризи за останні десятиліття починалися з різкого падіння цін на нерухомість. Ринок нерухомості, на відміну від фондового або товарного, дуже далекий від досконалого за багатьма показниками. Цим і зумовлюється важливість даного дослідження.

Необхідно відзначити, що ринок нерухомості України характеризується інформаційною закритістю, яка і визначає відсутність вагомої його аналітики. Моніторинг цінового лістингу пропозицій може відображати тільки флуктуації ринку, які часто формуються його гравцями.

Тріумф економічних реформ в умовах ринкової економіки залежить від якості інформації, завдяки якій приймаються певні фінансові рішення. Тому збір та аналітична обробка інформації, в тому числі ринкової, є предметом дослідження як з наукової точки зору, так і з погляду вироблення методології дослідження ринку.

Придбання нерухомості є актуальним для різних категорій населення, а особливого значення набуває для молоді. Виникає потреба в дослідженні стану ринку та динаміки факторів, які впливають на розвиток та становлення ринку нерухомості.

Вивченням теоретичних засад формування ринку нерухомості й проблем його розвитку, механізмів його регулювання на різних етапах економічних перетворень займалися такі дослідники, як В. Мевіус, В. Зеленський, Н. Лебідь, В. Гайдук, О. Мухін, О. Гриценко, А. Моченков, М. Коваленко, Л. Радванська, І. Брижань, В. Чевганова; в Росії - А. Асаул, І. Балабанов, В. Горемикін, Н. Волоченков, В. Григор'єв, С. Коростельов, С. Максимов, Л. Сівкова, І. Тарасович, А. Черняк.

Мета роботи – дослідити ринок житлової та комерційної нерухомості Запорізької області, визначив основні тенденції його розвитку на найближчу перспективу.

Метою дослідження є визначення та обґрунтування сучасного стану ринку нерухомості в Запорізькій області.

Об'єктом дослідження є ринок житлової та комерційної нерухомості в Запорізькій області.

Предметом дослідження є сукупність теоретико-методичних та статистичних даних про ринок нерухомості в регіоні. Відповідно до мети дослідження визначено такі завдання:

- з'ясувати сутність та класифікацію нерухомості загалом;
- оцінити сучасний стан ринку житлової та комерційної нерухомості;
- дослідити фактори впливу на ринок нерухомості;
- розглянути методичні підходи оцінки нерухомого майна.

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

1.1 Сутність та класифікація нерухомості

Таке поняття як "нерухоме майно" вперше було сформульовано ще у часи римлян у зв'язку з введенням в оборот земельних ділянок та інших об'єктів, а зараз вже воно стало загальноприйнятим в усьому світі.

Нерухомість – це певний вид майна, який закон визнає нерухомим. Це об'єкти, переміщення яких неможливе без заподіяння їм шкоди або зміни їх призначення [1]. Загалом до цього поняття відносять різні споруди, парки, сади, земельні ділянки, тощо. Але потрібно розуміти, що не завжди нерухомість дійсно нерухома. До неї відносяться дуже навіть рухомі об'єкти, такі як: кораблі, літаки та навіть «мобільні» будинки.

Визначення сутності нерухомості має дуже важливе значення в багатьох сферах.

У теорії й практиці слід розрізняти поняття нерухомого майна і як фізичного об'єкта, і комплексу економіко-правових, і соціальних відносин (рис. 1.1).

Види нерухомого майна:

- Житлова нерухомість (кімнати, квартири, приватні будинки, висотки, тощо);
- Комерційні об'єкти (всі будівлі або комплекси, які використовуються для отримання доходу: ресторани, гаражі, офіси, готелі і т.п.);
- Будівлі громадського користування (лікарні, санаторії, школи, музеї, театри, зоопарки, тощо).

Класифікація подібного майна за ступенем готовності до експлуатації:

- Готові об'єкти;
- Потребують завершення будівництва;
- Потребують капітального ремонту.

Не так давно з'явилася ще одна категорія – недобудовані будівлі. Такі об'єкти діляться на два підвиди:

- Споруди, будівництво яких вже закінчено та вони очікують здачі в експлуатацію;
- Будівлі або споруди, будівництво яких призупинено або повністю припинено, незалежно від причин і тривалості перерви.

Усі об'єкти нерухомості мають сутнісні та видові ознаки, що дозволяють відрізнити їх від рухомих речей та надають характеристику особливостям об'єктів. (табл. 1. 1).

Абсолютно всі об'єкти нерухомості піддаються впливу біологічних, хімічних та фізичних процесів. Поступово змінюються їхні споживчі якості та функціональна придатність.

З точки зору економіки, нерухомість розглядається як ефективний матеріальний актив, об'єкт інвестування та надійний інструмент генерування доходу. Основний економічний елемент нерухомого майна – це вартість, яка виникає з його корисності та здатності задовольняти різні потреби й інтереси людей. Шляхом оподаткування нерухомості, формуються муніципальні бюджети та реалізуються соціальні програми.

З правової точки зору, нерухомість – це сукупність публічних і приватних прав на неї, встановлюваних державою. Приватні права можуть бути неподільними або частковими, і розділеними на основі горизонтального і вертикального розмежування майна на підземні ресурси, поверхню земельних ділянок, будови на них і повітряний простір [2].

Коли приватна власність на нерухомість приходить у суперечність з суспільними інтересами, вона перестає належати до юрисдикції приватного права. Закон (ст. 239 ЦК України) передбачає вилучення у власника шляхом викупу для державних або муніципальних потреб земельної ділянки разом з розташованими на ній будівлями і спорудами [3].

Таблиця 1.1 Основні ознаки нерухомості

№	Ознаки	Зміст (стан)
1	Ступінь рухливості	Абсолютна нерухомість, непереміщуваність в просторі без шкоди функціональним призначенням
2	Зв'язок із землею	Міцний фізичний і юридичний зв'язок
3	Форма функціонування	Натурально-речова і вартісна
4	Стан споживчої форми в процесі використання	Не споживається, зберігається натуральна форма протягом усього терміну експлуатації
5	Тривалість кругообігу (довговічність)	Багаторазове використання, а землі – нескінченне при правильному використанні
6	Спосіб перенесення вартості у виробничому процесі або втрати споживчих властивостей	Поступово в міру зносу і накопичення амортизаційних відрахувань
7	Суспільне значення	Захист державою інтересів громадян та інших власників при користуванні об'єктами

Існують багато інших форм державного регулювання володіння і користування нерухомістю: будівельні обмеження, зонування, охорона навколишнього середовища, оподаткування майна, передача у господарське відання або оперативне управління та інші форми тимчасового володіння, право на безгосподарні об'єкти нерухомості та інші.

Інструментом відповідності до типів нерухомого майна об'єктів нерухомості є Класифікатор № 507 [4], як складова частина Державної системи класифікації та кодування техніко-економічної та соціальної інформації, призначений для використання органами центральної виконавчої влади та всіма суб'єктами господарювання. Одиницею класифікації в цьому Класифікаторі є окрема будівля чи інженерна споруда (будинок, дорога, трубопровід тощо), які класифікуються за їх функціональним призначенням.

Будь-який об'єкт нерухомості існує у синергії соціальних, економічних, фізичних та правових властивостей, кожне з яких може виступати як ос-

новний, залежно від ситуації (рис. 1.1). Нерухомість виступає як товар у трьох взаємопов'язаних формах:

- у вигляді фізичного об'єкта з певними параметрами;
- певної послуги, що дозволяє використовувати нерухомість для відповідної мети;
- права на нерухоме майно.

Соціальна роль нерухомості полягає в задоволенні фізіологічних, психологічних та інших потреб людей. Адже все, що потрібно людині для більш гідного життя, він отримує від землі. Сучасне володіння нерухомим майном - це престиж в суспільстві і необхідність для формування цивілізованого соціального шару.

Усі ринки, і ринок нерухомості не виняток, мають загальну первинну економічну сутність, тобто модель попиту та пропозиції.

Попит – це кількість об'єктів нерухомості та прав на них, які покупці можуть придбати за цінами, що складаються у певний проміжок часу. Формується попит на об'єкти нерухомості під впливом багатьох чинників: економічних, соціальних, демографічних, природно-кліматичних та ін.

Пропозиція – це кількість об'єктів нерухомості, яку власники можуть продати за певними цінами за встановлений проміжок часу.

Трансакційні витрати на ринку нерухомості – це всі витрати, пов'язані з обміном і захистом, компетентністю, які несуть покупці і продавці. Для комерційної нерухомості трансакційні витрати становлять приблизно 1% від ціни об'єкта, для житлової вони можуть сягати 10%.

Функції ринку нерухомості, як елемента ринкової структури, характеризують його особливості. Виконуючи ряд певних функцій, ринок нерухомості значно впливає на всі сторони життєдіяльності людей.



Рис. 1.1 – Нерухомість як фізичний, економічний та правовий комплекс відносин

До основних належать такі його функції:

1. Інформаційна – ринок нерухомості забезпечує суб'єктів інформацією про кон'юнктуру ринку.
2. Ціноутворююча – в умовах трансформаційної економіки формування ринку нерухомості пов'язане з наявністю значних цінових диспропорцій.
3. Посередницька – на ринку нерухомості діють професійні посередники: ріелтори, оцінювачі, страхувальники, іпотечні кредитори та ін.
4. Регулятивна – ринок нерухомості бере активну участь у перерозподілі ресурсів, спрямовуючи зусилля учасників на дотримання ефективної структури економіки та задоволення інтересів громади.

5. Інвестиційна – ринок нерухомості є привабливим засобом збереження й збільшення капіталу.

6. Соціальна – зростання трудової активності всього населення, підвищенні інтенсивності праці громадян.

7. Стимулятор - економічне заохочення прибутком продуктивного використання.

8. Сануюча – ринок нерухомості дає змогу ліквідувати неконкурентоспроможних і слабких учасників ринку, сприяє банкрутству неефективних господарюючих суб'єктів.

Об'єкти нерухомості є одним з небагатьох товарів, вартість яких з часом має тенденцію до поступового зростання.

Цикли в розвитку ринку нерухомості не сходяться з економічними циклами: спад або підйом на ринку нерухомості настає раніше, ніж спад або підйом економіки в цілому.

1.2 Методичні підходи до оцінки нерухомості

Метод оцінки вартості нерухомості – це алгоритм розрахунку величини вартості об'єкта нерухомості. Один підхід може мати цілий ряд методів, що абсолютно відрізняються один від одного. Приклад: прибутковий підхід може бути використаний за допомогою методу валового рентного мультиплікатора, чи методу дисконтування грошових потоків. При цьому, застосування кожного з методів дасть індивідуальний, відмінний від інших методів, результат. Але жоден з підходів не може дати повністю адекватного судження щодо ринкової ситуації. На практиці це означає, що експерт повинен відповідно до стандартів застосовувати для оцінки, мінімум, два методи, обґрунтувавши свій вибір [5].

Індивідуальна оцінка передбачає врахування всіх істотних факторів, індивідуальних особливостей об'єктів, його правового положення та актуального стану ринку на дату оцінки.

Масова оцінка базується на врахуванні основних факторів та широкому використанні методів статистичної обробки інформації про стан ринку.

Якщо їх порівнювати, то індивідуальна оцінка дає більш точний результат, але і має великі затрати. Вона застосовується при прийнятті індивідуальних рішень. Масова ж оцінка застосовується, як правило, державою в інтересах оподаткування. Вона не може врахувати всіх характеристик об'єктів.

Підходи та методи індивідуальної оцінки вартості нерухомості:

1. Витратний підхід.

Концептуально витратний підхід базується на теорії витрат як основі величини вартості товару, а в основі його застосування лежить принцип заміщення. Основна ідея витратного підходу до оцінки нерухомості полягає в тому, що об'єкт не може коштувати більше, ніж доведеться затратити для створення аналогічного. Сфера застосування витратного підходу: нове будівництво, реконструкція, оцінка нерухомості для страхування, оподаткування, оцінка нерухомості на «пасивних» ринках. Оцінка поточної вартості заміщення будівлі може проводитися з використанням кількох методів:

- Самотній метод (полягає в складанні кошторису витрат на будівництво: прямих затрат (ПЗ), непрямих (КЗ) та прибутку девелопера (ПД)). Формула визначення поточної вартості будівлі (ТС) виглядає наступним чином:

$$ТС = ПЗ + КЗ + ПД. \quad (1.1)$$

Такий метод дає найбільш точні результати (з похибкою приблизно в 5-10%), але займає дуже багато часу, праці і фінансів, із-за чого використовується дуже рідко.

- Поелементний метод (метод розбивки об'єкта на компоненти). Він базується на порівнянні оцінюваного об'єкта з аналогічним. Вартість будівництва визначається як сума вартостей створення окремих елементів будівлі: фундаменту, огорожувальних конструкцій, даху та інженерного обладнання.

Дані для таких розрахунків беруться з відомостей про схожі побудовані будинки та проектної документації. Поелементний метод дає менш точні результати, ніж самотній (відхилення в межах 10-15%), але вимагає набагато менше часу та витрат.

- Метод порівняльної одиниці. За основу беруться витрати на створення схожих об'єктів у розрахунку на порівняльну одиницю виміру об'єкта. Приклади таких одиниць: витрати на створення одного посадкового місця в кав'ярні або на один квадратний метр загальної площі будівлі. Цей метод є найбільш оперативним, похибка при його використанні становить 15-20%. Якщо відомі загальна площа будівлі-аналога і загальні витрати, то нескладно визначити витрати. Надалі отриманий результат множиться на площу оцінюваного будинку:

$$TC = C \cdot S(V), \quad (1.2)$$

де C – величина витрат на одиницю порівняння;

$S(V)$ – площа (об'єм) оцінюваного будинку.

Важливо розуміти, що і поелементний метод, і порівняльної одиниці – потребують правильний вибір аналогів - приблизно однієї величини та типу, інакше можливі великі невідповідності.

Всі витрати, як відомо, поділяються на постійні та змінні. До постійних витрат відносяться витрати на управління проектом, на підведення комунікацій та ін. При використанні даних по схожим об'єктам потрібно допускати похибку та вносити корективи, виходячи із масштабу будівлі або споруди. Змінні витрати – це витрати, величина яких змінюється залежно від обсягу праці. Вони складаються з витрат на сировину, заробітну плату, тобто містять усі витрати, які не належать до постійних.

Накопичений знос будівлі – це втрата об'єктом ринкової вартості з часом внаслідок впливу на об'єкт внутрішніх і зовнішніх факторів. Поняття "знос" в оцінці нерухомості використовується не в такому сенсі, як у бухгал-

терському обліку. В оцінці знос – це чинник, що обумовлює відновну поточну вартість об'єкта безвідносно до його первісної вартості. Він визначається стосовно поточних витрат, розрахованим на першому етапі застосування витратного методу. Усього розрізняються три методи визначення величини накопиченого зносу: метод поділу, метод терміну життя і ринковий метод.

Метод поділу передбачає поділ зносу на три складові: фізичний знос (втрата об'єктом своїх споживчих якостей внаслідок експлуатації або природних факторів), функціональний знос (втрата об'єктом своїх споживчих якостей з точки зору вимог його споживачів, сучасних ринкових стандартів) і зовнішній знос. Фізичний і функціональний знос підрозділяють на усувний (витрати на усунення якого менше, ніж додаткова при цьому вартість об'єкта) і непереборний (витрати на усунення зносу або зовсім неможливі, або вище, ніж додаткова при цьому вартість) [5].

Критерієм є не тільки фізична можливість позбавлення від зносу, але і економічна доцільність усунення. Загальна величина накопиченого зносу при використанні методу поділу визначається шляхом підсумовування окремих видів зносу:

$$\text{Накопичений знос} + \text{Фізичний знос (усувний} + \text{непереборний)} + \text{Функціональний знос (усувний} + \text{непереборний)} + \text{Зовнішній знос} \quad (1.3)$$

Метод строку життя базується на таких поняттях: термін фізичного життя будівлі (строк, протягом якого будівля фізично можливо використовувати), термін економічного життя будівлі (строк, протягом якого будівля може приносити прибуток), ефективний вік (вік, який відповідає фізичному стану будівлі на момент оцінки).

Головне завдання оцінювача – це визначення ефективного віку будівлі і ступінь його зносу:

$$\text{Знос} = \text{Ефективний вік} / \text{Термін економічного життя} \quad (1.4)$$

Ринковий метод базується на порівнянні оцінюваного будинку або споруди з аналогами, які вже розраховали величину зносу. Коригування розрахованої вартості заміщення на величину зносу та отримання відновлювальної поточної вартості будівлі здійснюється за формулою:

$$\text{НД} = \text{ТС} - \text{ПІ}, \quad (1.5)$$

де НД – відновна поточна вартість;

ТС – вартість заміщення;

ПІ – накопичений знос.

При витратному методі вартість земельної ділянки визначається як вартість ділянки, вільна від забудов.

Метод порівняння продажів базується на фактичних даних про ціни продажу земельних ділянок, що схожі з земельною ділянкою, що оцінюється.

Використання такого методу передбачає:

- підбір аналогів з з відомими цінами продажів;
- внесення коректив в ціни продажів аналогів, що дозволяють врахувати відмінності по факторам ціноутворення;
- розрахунок вартості земельної ділянки як середнього або середньозваженого значення скоригованих цін продажів схожих об'єктів.

Метод розподілу базується на використанні інформації про продажі об'єктів, розташованих на аналогічних ділянках, за умови, що може бути розраховане співвідношення між вартістю землі і вартістю поліпшень. В основі методу лежить принцип збалансованості, відповідно до якого існує нормальне, або типові, співвідношення між вартістю землі і вартістю нерухомості в цілому.

Метод капіталізації ренти заснований на розрахунку вартості землі шляхом капіталізації типової величини орендної плати за аналогічні земельні ділянки.

Метод залишку для землі базується на застосуванні принципу залишкової продуктивності землі виходячи з найкращого варіанта використання землі.

Вартість нерухомості (СН) визначають за формулою

$$СН = НД + СЗ, \quad (1.6)$$

де НД – відновна поточна вартість будівлі;

СЗ – вартість земельної ділянки.

Вартість об'єкта нерухомості визначається при використанні витратного підходу як сума вартості поліпшень і вартості земельної ділянки.

2. Ринковий (порівняльний) підхід.

Оснoву цього підходу становить теорія попиту і пропозиції. Практично метод базується на використанні принципу заміщення. Основна ідея полягає в тому, що покупець не заплатить за об'єкт нерухомості ціну більшу, ніж та, за якою може бути придбана аналогічна нерухомість [6].

При застосування ринкового підходу визначається вартість об'єкта через порівняння з аналогічними об'єктами, проданими на ринку протягом останнього часу.

Ринковий підхід в основному ґрунтується на актуальності ринкової інформації і вимагає досить великого обсягу інформації. Сфера застосування підходу – це ринок житла та ринок комерційної нерухомості [7].

Застосування ринкового підходу містить наступні основні етапи:

- збір інформації про недавні продажі на ринку і відбір схожих об'єктів;
- перевірка правдивості отриманої інформації;
- порівняльний аналіз;
- корегування цін продажів по порівнянних об'єктах відповідно до визначених між ними відмінностями;

– узгодження скоригованих цін і визначення вартості оцінюваного об'єкта.

Вартість оцінюваного об'єкта розраховується за такою формулою:

$$CH = Ca \pm \Sigma P, \quad (1.7)$$

де Ca – ціна аналогічного об'єкта (групи аналогічних об'єктів);

P – поправки до цін об'єктів-аналогів.

Кожен з перерахованих вище етапів необхідний для визначення вартості об'єкта, але найголовнішим є внесення поправок в наявні дані. Для внесення поправок можуть застосовуватися кількісні та якісні методи. При використанні кількісних методів оцінювач повинен визначити величину поправок. Для визначення цих "цін" використовується кілька методів:

- аналіз парних продажів;
- регресійний аналіз;
- розрахунок вартості елемента, для якого необхідна поправка.

Після визначення величини поправок переходимо до визначення вартості об'єкта шляхом порівняння. Вартість оцінюваного об'єкта визначається шляхом внесення поправок до відомої ціни аналога.

Коригування може проводитися в трьох основних варіантах:

- в грошовому виразі;
- відсотках.

Найбільш точний варіант – грошові поправки. Якщо їх неможливо визначити, то переходять у процентні поправки. Цей варіант вимагає врахування відмінностей у порядку внесення поправок.

Американський інститут оцінювачів нерухомості рекомендує таку послідовність внесення поправок:

1. Склад майнових прав.
2. Умови фінансування операції.
3. Умови продажу.

4. Час укладання угоди з аналогом.
5. Місцеперебування та оточення.
6. Фізичні та економічні характеристики.

До якісніших методів визначення величини поправок відносяться методи загального угруповання і індивідуальних опитувань.

Метод загального угруповання застосовується у разі, якщо є інформація про велику кількість продажів з незначним розкидом цін. У такому випадку оцінювач не вносить окремі поправки, а оцінює відмінності оцінюваного об'єкта від аналогів на ринку. Якщо розкид цін невеликий, то застосування цього способу, найчастіше, виправдане.

Метод індивідуальних опитувань базується на думках операторів ринку нерухомості про значення того чи іншого фактора ціноутворення.

У кінці 2019 року було прийнято законопроект № 2047-д «Про внесення змін до Податкового кодексу України про ліквідацію корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна» [8]. У людей з'явилася можливість проводити оцінку нерухомості самостійно за допомогою спеціального модуля в Єдиній базі звітів на сайті Фонду державного майна України.

Для створення будь-якого підприємства та його повноцінного комплексу потрібна земельна ділянка. Її вартість визначається її унікальністю, довговічністю, розташуванням, доступністю, рівнем облаштування та цілями її використання.[9] Загалом усі властивості землі діляться на такі основні частини: природні, антропогенні та нематеріальні. Разом вони формують земельну ділянку, яка являється об'єктом оцінювання. Вартість земельної ділянки формується під впливом її технічних, економічних характеристик та правового статусу. Кожна ділянка є унікальною, тому необхідно добре проаналізувати і врахувати всі чинники, що впливають на вартість.

Оцінка вартості земельної ділянки обов'язково проводиться у таких випадках: цивільно-правова угода, залучення земельних ділянок до приватизації, передача в оренду, вилучення землі, одержання кредиту під заставу

об'єктів нерухомості, а також для інших цілей, передбачених чинним законодавством.

Оцінкою земельних ділянок займаються експерти, які оцінюють всі фактори та параметри, використовуючи різні способи оцінки. Цих способів існує дуже багато. В їх основі лежить або порівняння ринкових даних про продаж аналогів, або оцінку фактичного та потенціального доходу від використання оцінюваної ділянки. Усього існує два розрахунки вартості земельної ділянки:

- нормативно-грошова оцінка;
- експертна грошова.

Нормативно-грошова оцінка земельної ділянки використовується для визначення розміру земельного податку та орендної плати за землю. Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок [10]. Вартість землі встановлюється за результатами порівняльного аналізу і оцінки всіх факторів. Вартість земельної ділянки, відповідно до земельного кодексу України, визначається на підставі експертної грошової оцінки [11]. При її проведенні використовується біля трьох методичних підходів. Методичні підходи експертної оцінки земельної ділянки:

- порівняння цін продажу аналогічних земельних ділянок;
- урахування собівартості об'єктів нерухомого майна;
- капіталізація доходу від використання земельної ділянки;
- симбіоз кількох підходів.

Серед усіх методичних підходів, які можуть бути застосовані для оцінки, перевага надається тим, які ґрунтуються на фактичних відомостях.

Та як би ми не хотіли, фізично неможливо врахувати вплив абсолютно кожного фактора. Експерти використовують різні методи визначення вартості потенціалу земельної ділянки, будівлі чи споруди підприємства, іноді по-різному оцінюють їх, відповідно до власної підготовки.

В практиці досить часто постають проблеми, що потребують поєднання різних методів та позицій. Тому я вважаю, що це дає підстави казати

про необхідність створення нового підходу до дослідження феномену таких елементів, як земля, будівлі та споруди. Це надзвичайно важливо, тому що земля – це особливий товар, із-за відсутності замінників [12].

Оцінка вартості землі не є постійною величиною. Ринкова вартість ділянки змінюється протягом часу і тому оцінювання землі завжди проводиться за станом на конкретну дату. Також, при зміні цільового призначення ділянки, ринкова вартість землі також змінюється [13].

Для сучасних підприємств дуже актуальним є врахування містобудівних обмежень, фізичних характеристик, інженерно-геологічних умов та відсутність сервітутів та правових обтяжень. В Україні належним чином не забезпечується раціональне використання земельних ресурсів, їх охорона та відтворення продуктивного потенціалу. Оскільки процеси земельного реформування відбуваються дуже повільно, земельне питання стало вкрай заполітизованим, а перехід землі ефективним господарям - практично заблокованим [14].

В нашій країні є дуже актуальна проблема щодо концепції сталого землекористування, яка могла б забезпечити підвищення добробуту людей і вирішити проблему, пов'язану із забрудненням навколишнього середовища.

Також ціна, яку встановлюють аналітики, не завжди є об'єктивною та справедливою. Тому потрібно більше уваги приділяти до потенційних власників земельних ділянок, щоб це були тільки гідні господарі. Потрібно не забувати слідкувати за екологічним станом та цільовим призначенням землі.

1.3 Зарубіжний досвід формування ринку нерухомості

У світі нерухомість розуміється як земельна ділянка і все, що знаходиться під нею і над нею, з проекцією до центру Землі і продовжене в нескінченність, включаючи об'єкти, приєднані до нього, а також права на ці об'єкти.

За кордоном користуються поняттями «Фіксчерс» і «Четл». Фіксчерс - це рухомі предмети, які були прикріплені до землі або розміщені в будинках

або спорудах як невід'ємна їх частина. Приклади: опалювальна система, водопровід, електронне обладнання. Четл - це набір прав або інтересів, що становить, сумарно, абсолютне право власності на нерухомість або її частини. Приклади: права оренди, переважного придбання, спеціальні інші права [15].

На практиці різниця між нерухомістю та рухомим майном зовсім не очевидна, як може здатися, тим більше що деякі види можуть переходити з нерухомої категорії в рухому. Розмежування понять нерухомого та рухомого майна в усьому світі проводиться по різному.

Так, у Франції вважаються нерухомими усі предмети, поміщені на земельну ділянку для його обслуговування: інструменти, сільськогосподарські знаряддя та машини, тварини, сировина та інші. (ст. 517-526 ФГК)[16], якщо вони відповідають трьом певним ознакам:

- природна нерухомість;
- певне функціональне призначення;
- приналежність до нерухомого об'єкта.

У Швеції питання формування об'єктів нерухомого майна регулюються «Актом з формування нерухомості». Його зміст частково базується на законодавстві з земельної реформи, яке регулювало земельні відносини на сільськогосподарських землях протягом 18 та 19 сторіччя, і частково на законах з розвитку міських територій, введених у першій половині 20 сторіччя. Сьогодні Акт регулює формування нерухомості як на селі, так і в містах [17].

У США до складу нерухомості включають землю, все, що з нею міцно пов'язано, і повітряний простір.

В Італії до нерухомості відноситься вода. Подібні параметри нерухомого майна містяться в цивільних кодексах Швейцарії, Японії та інших країн світу.

У Німецькому цивільному укладенні (§94-96 ГГУ) [18] до нерухомості належать земельні ділянки та їх складові частини. Речі, включені в будівлю при будівництві, вважаються істотними частинами будови.

Придбання нерухомості в Лондоні вважається досить престижним, тому що покупці поряд із самою нерухомістю отримують віртуальне членство в престижному світовому клубі мільйонерів.

Володіти нерухомістю в Англії можна двома способами – freehold і leasehold.

Freehold – це безумовне право власності на нерухомість. Це означає, що не тільки будівля, а й ділянку землі, на якій воно розташоване, знаходяться у власності власника.

Leasehold – це користування нерухомістю на правах оренди протягом тривалого терміну. Це може бути оренда від 5 до 10 років.

Більшість квартир в Англії знаходиться в експлуатації на правах оренди, зазвичай на терміни від 99 до 125 років. В англійському законодавстві існують умови продовження терміну оренди. Продовження «купується», коли термін оренди менше 70 років.

Для житлової нерухомості до категорії leasehold зазвичай відносять квартири. Це означає, що landlord володіє землею, на якій знаходиться нерухомість, і власник нерухомості платить йому «земельну ренту» - ground rent, яка зазвичай обчислюється в межах від 50 до 200 англійських фунтів на місяць. Ця плата не в якій мірі не є ринковою вартістю даної земельної ділянки, а лише віддзеркалення того, що нерухомість коштує на земельній ділянці, що належить landlord.

В останні роки часто freehold переходить в управління компаніям, які здійснюють обслуговування комунального господарства і стежать за об'єктами, що знаходяться в спільному використанні мешканців. При цьому з мешканців стягується плата за комунальне обслуговування. У центральних районах Лондона вартість цієї плати може досягати 2500-3000 фунтів на рік.

Купуючи нерухомість в Англії, необхідно спочатку внести резерваційному суму, еквівалентну 1000 англ. фунтів стерлінгів. У наступні 4-6 тижнів необхідно внести 10% від вартості житла.

Решта 90% повинні бути внесені на день завершення будівництва (на день здачі об'єкта). На частину цієї суми покупець може взяти іпотечний кредит.

У Великобританії діють такі податки на нерухомість:

1. Stamp Duty - податок при покупці: 1% - до 250 тис. Фунтів стерлінгів, 3% - 250-500 тис. фунтів.

2. Capital Gains Tax - податок при продажу в розмірі 25% на дохід; якщо продаж здійснюється через offshore, то оплата податку необов'язкова; якщо це єдине житло у Великобританії, то податком не обкладається.

При оформленні документів купівлі/продажу необхідно наймати фахівців у області права. Це коштує 1000-2000 фунтів стерлінгів, якщо вартість об'єкта не перевищує 500 тис. фунтів стерлінгів. При сумі угоди понад 500 тис. фунтів - оплата фахівця договірна.

Щорічно виплачується council tax. В середньому це 700-1000 фунтів за 3-кімнатну квартиру. Якщо квартира здається, то цей податок сплачується наймачем [19].

Британській моделі житлового ринку властива національна специфіка, що сформувалась під впливом процесів регулювання і приватизації. Порівняння її з альтернативною моделлю шведської житлової політики, яка має високий рівень соціального і політичного контролю, є у таблиці 1.2.

Шведська система стимулювання забудовників сприяє постійному підвищенню продуктивності праці в будівництві і поліпшенню якості житлових будинків. На думку шведських експертів, сам по собі ринок, без серйозної державної підтримки, не може вирішити задачу забезпечення житлом.

При віднесенні предмета до нерухомості або особистої власності потрібно враховувати три спеціальні фактори:

- як він пов'язан з об'єктом нерухомості;
- намір сторін щодо довговічності зв'язку предмета з нерухомістю;

– термін використання (бо при використанні більше року майно починає відноситись до основних фондів, а до одного року – не може вважатися компонентом об'єкта нерухомості).

Однопорядкові терміни "нерухоме майно", "нерухомі речі" та "нерухомість" можуть використовуватися для відображення економічних, правових або фізичних відносин.

На зарубіжному ринку прийнята особлива класифікація об'єктів нерухомості за категоріями:

1. Категорія А - нерухомість, яка використовується власником для ведення бізнесу. Має такі підрозділи:

- спеціалізована нерухомість (заводи, цехи та обладнання, пристосовані для ведення певного бізнесу і, зазвичай, продаються разом із бізнесом);
- неспеціалізована нерухомість (звичайні будівлі - офіси, склади, магазини, які продаються або здаються в оренду)

2. Категорія В - нерухомість для інвестицій. Цей вид нерухомості призначений для отримання доходу від оренди або отримання прибутку на вкладений капітал.

3. Категорія С - надлишкова нерухомість (земля з будівлями або вільні ділянки, які більше не експлуатуються).

Також за кордоном розповсюджений термін «кондомініум», родом із Великобританії [20]. Це форма власності на житлові об'єкти нерухомості, яка передбачає, що кожна квартира належить своєму господареві, а місця загального користування: сходові клітини, ліфти, технічні приміщення, прибудинкова територія – є спільною власністю мешканців. В Україні в ролі кондомініумів виступають об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ).

Кондомініум може включати як один будинок, так і декілька будівель. На регулярних зборах мешканців вирішуються важливі питання з управління, обслуговування та утримання спільного майна.

Порядок створення кондомініума є таким:

1. Спочатку проводяться підготовчі заходи, що включають опитування мешканців та збір необхідних документів.

2. Проводяться загальні збори, на яких приймається Статут, обираються голова та члени правління кондомініума.

3. Державна реєстрація кондомініума, отримання реєстраційних документів та відкриття розрахункового рахунку, на який будуть надходити всі платежі.

Ця форма власності має свої переваги та недоліки:

1. Переваги: мешканці можуть контролювати витрату коштів; на заході активно практикується вкладення коштів у кондомініум з метою їх збереження; висока відповідальність власників за стан свого і загального майна; за спільно прийнятим рішенням власники нерухомості можуть керувати власністю; у разі заборгованостей по комунальним платежам, щодо боржників можуть застосовуватися індивідуальні підходи; мешканці беруть участь у встановленні розмірів платежів на утримання і поточний ремонт спільного майна, визначають, що необхідно зробити; у разі спірних ситуацій правовий захист здійснюється ефективніше щодо кондомініуму в цілому.

2. Недоліки: складна процедура реєстрації кондомініумів, яка вимагає витрат часу і коштів, відносно високі витрати на утримання і ремонт житла і прибудинкової території.

Український аналог, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – це юридична особа, створена власниками квартир та приміщень будинку для спільного управління й утримання будинку та для спільного використання загального майна.

ОСББ є неприбутковою організацією, яка має печатку та банківський рахунок і може укладати цивільно-правові договори, відповідаючи за своїми зобов'язаннями своїм майном.

Членом ОСББ може стати будь-який власник або співвласник житлового приміщення в багатоквартирному будинку.

Головні завдання ОСББ – це покращення утримання житлових будинків та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні якісних комунальних послуг, раціональне використання платежів мешканців, управління спільною власністю.

Таблиця 1.2 – Порівняльний аналіз ефективності шведської і британської моделей житлового ринку

Критерії оцінки	Модель державного регулювання (Швеція)	Ринкова модель (Великобританія)
Реагування на вимоги ринку	Швидке	Повільне
Зростання витрат на будівництво	Повільне	Швидке
Рівень витрат на будівництво	Низький	Високий
Якість нового будівництва	Висока	Низька
Продуктивність в будівництві	Висока	Низька
Різноманітність забудови	Висока	Низька
Можливість вибору у споживача	Висока	Низька
Витрати сім'ї	Низькі	Високі
Нерівність в забезпеченні житлом	Менша	Більша

РОЗДІЛ 2 ДОСЛІДЖЕННЯ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ЗАПОРІЗЬКІЙ ОБЛАСТІ

2.1 Аналіз соціально-економічного розвитку Запорізької області

В Запорізькій області нараховується 5 міст обласного підпорядкування (Запоріжжя, Мелітополь, Бедянськ, Токмак, Енергодар), 9 міст районного підпорядкування, 23 селища міського типа та 921 сільський населений пункт.

Запоріжжя – це один із найпотужніших промислових центрів країни. Промисловий і будівельний бум стався на початку 30-х років XX ст. з введенням в експлуатацію Дніпровської гідроелектростанції. У регіоні був створений потужний металургійний комплекс, великого розвитку досягло машинобудування. Запоріжжя стало одним з найбільших промислових центрів не тільки України, а і усієї Східної Європи. У регіоні найбільш розвинені: чорна та кольорова металургія, електроенергетика, машинобудування. Також Запорізька область виробляє четверту частину усієї електроенергії країни. Найголовнішим виробником є Запорізька атомна станція.

Серед найбільших промислових підприємств України в списку стійко зберігають своє місце: «Запоріжсталь», «Дніпроспецсталь» і «Запорізький завод феросплавів».

В обласному машинобудуванні слід виділити Запорізький автомобільний завод «АВТОЗАЗ» та «Мотор Січ», які відомі в більшій частині світу.

Запорізький абразивний комбінат є провідним підприємством країни по виробництву інструменту на основі синтетичного корунду. «Запорожтрансформатор» спеціалізується на виробництві унікальних силових трансформаторів по індивідуальних замовленнях і є найбільшим серед всіх країн СНД.

Хімічну промисловість в області представляє ПО «Кремнійполімер», провідний виробник в Україні каучуків і пластиків на основі кремнійполімера, та ще декілька підприємств.

Природно-кліматичні умови дозволяють вирощувати в області майже всі сільськогосподарські культури, отримуючи високі врожаї. Запорізька область поділяється на три природні зони: степу, степову посушливу та сухо-степову зони.

В області виробляється близько 3,5% валової продукції сільського господарства України, в тому числі і понад 13% загальноукраїнського виробництва соняшника. Сільськогосподарські угіддя займають 2246,3 тис. га. Це складає 5.4% від сільгосугідь усієї країни.

Транспортна система в області, як і промисловість, дуже розвинена. Мережа шосейних трас довжиною 6683,0 км. зв'язує всі населені пункти області. Через територію регіону проходить ряд стратегічних трас, таких як: Одеса - Мелітополь - Новоазовськ, Харків - Сімферополь - Севастополь, Бориспіль - Дніпропетровськ - Запоріжжя.

Розгалужена мережа залізничних доріг з'єднує всі основні промислові центри регіону з містами України та країнами СНД.

На долю автомобільного та залізничного транспорту припадає велика частка як вантажних, так і пасажирських перевезень.

Важливу роль у транспортній системі Запорізької області відіграє річка Дніпро, яка тече по території області з півночі на південь.

Велика частина загального потоку вантажу в області приходить на Запорізький річковий вантажний порт, який спеціалізується на промислових вантажах. Термінали бердянського морського порта та інше портальне обладнання дозволяють приймати та зберігати всі види вантажу, окрім наливного, та обслуговувати всі типи судів, у тому числі річкові та океанські.

Також важливу роль в транспортній системі області відіграє Запорізький регіональний аеропорт, який має статус міжнародного. Аеропорт м. Бердянська, який також має статус міжнародного, є складовою частиною розвинутої транспортної інфраструктури регіону. Навіть такі авіакомпанії, як "Lufthansa", "Austrian Airline Group" та "Eurowings" відкрили свої представництва в Запорізькій області.

Україна включена в Транс'європейську опорну транспортну мережу і є важливим учасником розвитку стратегічного коридору Європа – Азія. Через Запорізьку область проходить транспортні коридори Критський №9 та Бухарест – Одеса – Миколаїв – Маріуполь з перспективою виходу до Ростова–на-Дону (рис. 2.1).



Рис. 2.1 Транспортні коридори, що проходять територією України

Зараз економіка регіону, як і країни в цілому, після періоду набуття досвіду у боротьбі із хворобою COVID-19 та наслідками локдаунів для економіки, перейшла до поступового відновлення.

Підприємства промисловості демонструють позитивну динаміку. За підсумками січня-лютого 2021 року індекс промислової продукції склав 100,4 % (6 місце серед регіонів, по Україні – 95,8 %). Досягнуто зростання загального обсягу промислового виробництва по області на 0,4 % [26].

Індекс будівельної продукції у січні-лютому 2021 року склав 85,9 % до відповідного періоду 2020 року. За цим показником область посідає 10

місце серед регіонів. Нове будівництво склало 16,2% від загального обсягу виконаних будівельних робіт.

Сприятливі кліматичні умови та вдале географічне положення території зумовили її раннє заселення. Зараз населення області складає 1660,8 тис. осіб, [21] що становить 4% від населення України. При цьому міське населення складає 1434,8 тис. осіб (86 % від загального населення області), сільське – 226 тис. осіб (14 % від загального населення області). Рівень урбанізації по області складає 77.3%, що вищий за середній по Україні. По інформації на 2021 рік, 45,6% (758 тис. осіб) від усього населення області мешкає в м. Запоріжжя, яке є адміністративним центром та одним із найкрупніших промислових центрів України. Кількість чоловіків у області - 778,5 тис.осіб (47%), жінок – 882,3 тис. осіб (53%). Чисельність населення, яка має вищу та повну загальну середню освіту, складає 1132,3 тис. осіб. За інформацією на 1 січня 2021 року, кількість населення у працездатному віці складає 1083,5 тис. осіб, у не працездатному – 577.3 тис. особи.

Впродовж останніх років у Запорізькій області сформувалася тенденція скорочення чисельності населення.

Всеукраїнський перепис населення 2001 року [22] показав, що чисельність населення області зменшилася на 225,4 тис. осіб (11,6%), порівняно з 1993 роком.

Останні 10 років темпи скорочення чисельності населення області коливаються у межах 0,5-0,9% щорічно (рис. 2.2).

Далі буде представлений розрахунок основних соціальних та економічних показників, та проведений їх порівняльний аналіз із середніми показниками по Україні.

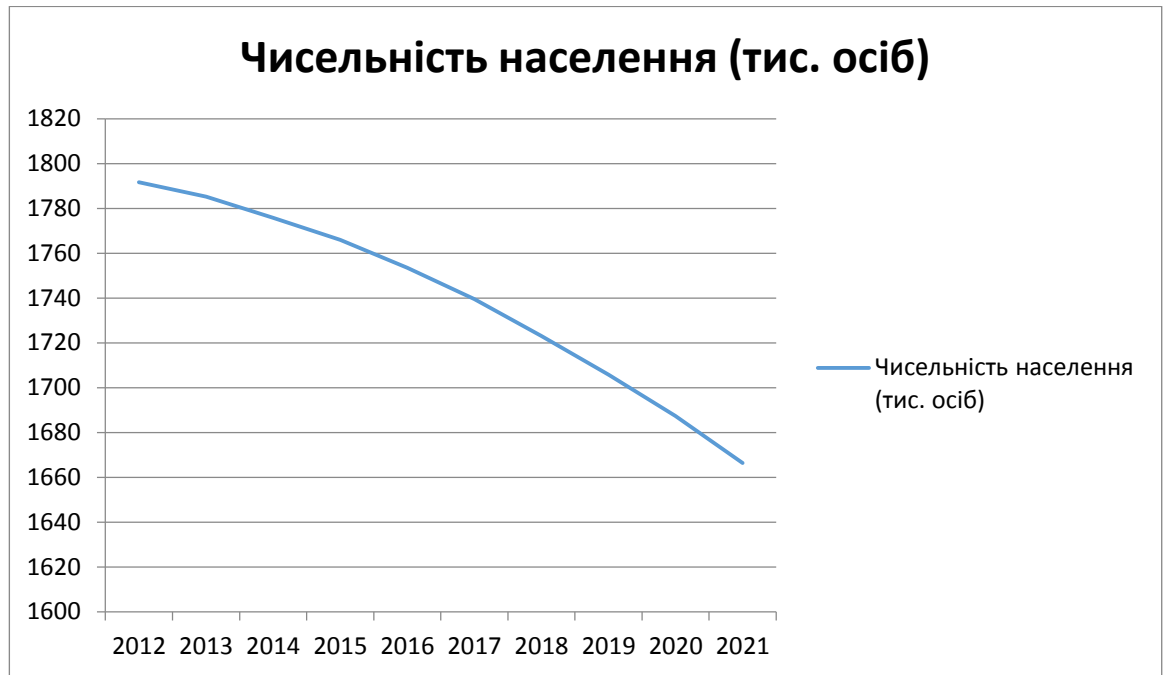


Рис. 2.2 Динаміка зміни чисельності населення Запорізької області з 2012 по 2021 рр.

Кількість безробітних на 2020 рік (по методології МОП) – 80,8 тис. осіб, а робоча сила складає – 822,4 тис. осіб. Тоді рівень безробіття населення (по методології МОП) за 2020 рік складає 9,8%.(2.1) Це доволі середній показник по Україні.

$$\text{Рівень безробіття} = 80,8 / 822,4 = 0,098 \times 100\% = 9,8\% \quad (2.1)$$

Також кількість зайнятого населення у віці 15 років і вище склала – 741,6 тис. осіб. А загальна кількість населення у цьому ж віці – 1389,8 тис. осіб. Тоді, рівень зайнятості населення на 2020 рік складе – 53,4%.(2.2) Середній показник рівня зайнятості за 2020 рік по Україні – 53,7%. Тож можна сказати, що рівень зайнятості Запорізької області, як і рівень безробіття, дуже близьки до середнім показникам по країні, що свідчить про непогану ситуацію на ринку праці в регіоні.

$$\text{Рівень зайнятості} = 741,6 / 1389,8 = 0,534 \times 100 = 53,4\% \quad (2.2)$$

За 2020 рік, з січня по грудень, в області дуже піросла середня заробітна плата, з 10720 грн. до 13620 грн. [23]. У цей час, по країні на січень 2020 року, середня заробітна плата налічувала 10727 грн., а на грудень того ж року вже 14179 грн.[24] Це стверджує позитивну тенденцію на ринку оплати праці. Як змінилася середня заробітна плату по області за 2020 рік у кожній сфері діяльності можна побачити у табл. 2.1 нижче.

Таблиця 2.1 – Середня заробітна плата штатних працівників за видами економічної діяльності за січень та грудень 2020 року

Вид діяльності	Нараховано в середньому працівнику, грн		Приріст/зменшення (+/-) грн.
	січень	грудень	
1	2	3	4
Сільське господарство, лісове господарство та рибне господарство	6442,26	7752,7	1310,44
Промисловість	14951,3	16719,1	1767,8
Постачання електроенергії, газу, пари та кондиційованого повітря	21129,54	30823,36	9693,82
Водопостачання; каналізація, поводження з відходами	8988,43	10642,99	1654,56
Будівництво	7384,6	7729,43	344,83
Оптова та роздрібна торгівля; ремонт автотранспортних засобів і мотоциклів	8497,5	8931,18	433,68

Продовження табл. 2.1

1	2	3	4
Транспорт, пошта, склади	9237,92	11523,81	2285,89
Тимчасове розміщення й організація харчування	7221,57	6534,73	-686,84
Інформація та телекомунікації	9477,33	11650,54	2173,21
Фінансова та страхова діяльність	11013,19	12325,43	1312,24
Операції з нерухомим майном	6644,95	7093,73	448,78
Професійна, наукова та технічна діяльність	9831,86	12429,49	2597,63
Адміністративне та допоміжне обслуговування	7366,49	8568,32	1201,83
Державне управління й оборона; обов'язкове соціальне страхування	11890,95	19143,33	7252,38
Освіта	8202,59	11551,76	3349,17
Охорона здоров'я	7451,67	11677,47	4225,8
Мистецтво, спорт, розваги та відпочинок	7634,3	9952,08	2317,78
Надання інших видів послуг	11633,12	15416,14	3783,02

Таким чином, майже в усіх сферах економічної діяльності спостерігається приріст середньої заробітної плати. Найбільшим приростом можуть по-

хвалитися штатні працівники сфери поставок електроенергії, газу та працівники державного управління та оборони. Вони отримали приріст на 9693,82 грн. та 7252,38 грн. відповідно. Єдині, хто отримав за 2020 рік зниження середньої заробітної плати (на 686,84 грн.) – це сфера тимчасового розміщення й організації харчування.

Кількість живонароджень у Запорізькій області в 2020 році – 11543 ос., а кількість смертей – 27823 осіб [25]. При цьому кількість смертей дітей у віці до одного року – 68 осіб. Таким чином, природний приріст/скорочення склало – -16280 (2.3) Середній показник по країні за 2020 рік – -11345. Так, як він набагато нижчий за показник по області, можна констатувати жихливу демографічну ситуацію в регіоні. Я вважаю, що основні причини цього – екологічний стан в області, політична ситуація в країні та трудова міграція.

$$\text{Природний приріст/скорочення} = 11543 - 27823 = -16280 \quad (2.3)$$

Число людей, що покинули Запорізьку область у 2020-му році склало – 17591 ос., а тих, що приїхали – 15385 ос. Таким чином, міграційне сальдо дорівнює -2206 ос. (2.4). Середній цей показник по країні – 896 особи. Це ще раз підтверджує, що в регіоні жихлива демографічна ситуація та негативна тенденція к скороченню населення. І це трапляється не із-за якогось раптового покращення фінансового стану населення, та появою можливості кудись переїхати, зовсім не так. Найпопулярніший вид нинішньої міграція – це трудова. Багато людей, особливо молодь, відправляються працювати за кордон, тому що їх не влаштовують наші підприємства, наші зарплати, влада та нестабільна політична ситуація.

$$\text{Міграційне сальдо} = 15385 - 17591 = -2206 \quad (2.4)$$

Хоча я вважаю, що якщо наші люди будуть працювати стільки ж годин і днів у неділю, та з такою ж ретельністю та мотивацією – то вони змо-

жуть отримувати стільки ж грошей та інших матеріальних і нематеріальних благ, і знаходитись при цьому в своїй країні. Коли вони зрозуміють, що країна потребує фахівців та висококваліфікованих кадрів на керівні посади, коли вони зрозуміють, що потрібні люди, які можуть працювати не тільки руками, а й головою, і не тільки зрозуміють, а й почнуть робити щось для цього, тоді і країна, і регіон почне змінюватися в кращу сторону у всіх аспектах життєдіяльності.

Валовий регіональний продукт у Запорізькій області на 2020 рік склав 155235 млн. грн.(3,9% від загального ВРП). У цей час, середній ВРП по країні дорівнював 165766,7 млн. грн. [27]. ВРП по області на одну особу – 91498 грн., а по Україні – 94661 грн. Тож, можна виділити не дуже вагому різницю та навіть близькість. Це свідчить про непогану, але все ж таки, гіршу за середню по країні економічну ситуацію в регіоні.

Наявний дохід на одну особу у 2020 році по області склав – 81949 грн. Середній показник по країні – 73355 грн. Порівняно з попереднім роком цей показник збільшився на 4,8%, 2,6% по області та країні відповідно. Тепер я можу з упевненістю казати, що наш регіон знаходиться на перших позиціях у країні по оплаті праці. Середня заробітна плата та доходи населення мають позитивну тенденцію на збільшення.

Результатом діяльності будь-якого виробничого підприємства є готові товари, призначені для продажу кінцевому споживачу. Сукупність проданих товарів виробника носить назву «реалізована продукція». Це поняття має на увазі кількість не тільки виготовлених, але і проданих товарів. Підсумком продажів є виручка від реалізації, що надійшла на розрахунковий рахунок підприємства. Обсяг реалізованої продукції підприємств по Запорізькій області у 2020 році буде наведено у табл. 2.2.

Таблиця 2.2 – Обсяг реалізованої продукції (товарів, послуг) підприємств за видами економічної діяльності з розподілом на великі, середні та малі у 2020 році

Вид економічної діяльності	Усього, тис. грн	Великі підприємства, тис. грн	Середні підприємства, тис. грн	Малі підприємства, тис. грн
1	2	3	4	5
сільське, лісове та рибне господарство	17752111,2	-	7887832,1	9864279,1
промисловість	190179642,3	143443537,7	35035603,2	11700501,4
будівництво	5931472,1	-	1992651,2	3938820,9
оптова та роздрібна торгівля; ремонт автотранспортних засобів і мотоциклів	74939925,1	к	к	28327903,7
транспорт, складське господарство, поштова та кур'єрська діяльність	3836735,6	-	1629206,5	2207529,1
тимчасове розміщення й організація харчування	771426,8	-	308888,4	462538,4
інформація та телекомунікації	1436991,1	-	103547,5	1333443,6
фінансова та страхова діяльність	2378186,1	-	1651021,2	727164,9
операції з нерухомим майном	2874068,4	-	760077	2113991,4

Продовження табл. 2.2

1	2	3	4	5
професійна, наукова та технічна діяльність	2951087,1	к	к	984010,1
діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	1588208,3	-	1016001,2	572207,1
освіта	97252,2	-	к	к
охорона здоров'я та надання соціальної допомоги	1175771,9	-	997620,1	178151,8
мистецтво, спорт, розваги та відпочинок	45055,9	-	22381,2	22674,7
надання інших видів послуг	130563,2	-	к	к

Символ «к» – дані не оприлюднюються з метою забезпечення виконання вимог Закону України «Про державну статистику» щодо конфіденційності статистичної інформації [28]

За 2020 рік у Запорізькій області найбільше продукції було реалізовано у сферах промисловості, торгівлі та ремонту транспорту. У промисловості це склало 190 179 642,3 тис. грн. За цей рік в Україні обсяг реалізованої продукції в промисловості склав – 2479337,0 млн. грн. [29]. Тобто Запорізька область склала 7,7% (2.5) від загального обсягу по країні. Це доволі невисокий показник, враховуючи потужний промисловий комплекс, що має регіон. Я вважаю, що це пов'язано із тенденцією закриття багатьох підприємств останнім часом.

$$(190179642,3/2479337,0) \times 100\% = 7,7\% \quad (2.5)$$

Такий рівень промисловості має і негативні фактори для розвитку регіону, в особливості – екологічного становища. Незважаючи на тривалість вивчення цієї проблеми, утилізація і переробка відходів промисловості не ведеться на належному рівні. Над регіоном постійно нависає темно-фіолетовий серпанок смогу, що формується викидами промислових підприємств, сконцентрованих у невеликому просторі. Цьому сприяє рельєф місцевості, що представляє собою хвилясту рівнину, порізану яружно-балковою мережею з перепадом висот до 100 метрів, що погіршує провітрювання території і умови розсіювання пило-газових викидів. Установка очисних приладів, газо- і пиловловлювачів дуже дорога, не всі заводи можуть дозволити собі їх придбати, або знайти кошти на реконструкцію діючих установок. Слід ширше впроваджувати маловідходні і безвідходні технології, використовувати екологічні-чисті види палива, на автомобільному транспорті важливо покращувати якість палива і двигунів, ширше застосовувати дизельні двигуни. Але для цього потрібні інвестори. Зараз знайти людину, яка захоче вкласти свої кошти у потенційно-небезпечний регіон – майже неможливо.

Прямі інвестиції (акціонерний капітал) з країн світу в економіці області на початок 2020-го року склали – 912859,8 тис. дол. США. На той же час по Україні загалом цей показник становив 35809,6 млн дол. США. Тобто частка області становила 2,5% (2.6). А середній показник по країні складав 1492060 тис. дол. (2.7) Отже, можна відзначити, що показник по області набагато менший за середній по країні, що означає несприятливий інвестиційний клімат в регіоні.

$$(912859,8 \text{ тис.} / 35809,6 \text{ млн.}) \times 100\% = 2,5\% \quad (2.6)$$

$$35809,6 \text{ млн.} / 24 = 1492,06 \text{ млн.} = 1492060 \text{ тис. дол. США} \quad (2.7)$$

Зовнішня торгівля в Україні – це діяльність, по здійсненню угод купівлі-продажу товарів або послуг, суб'єктів господарської діяльності, яка має

місце як на території країни, так і за її межами. Нижче у табл. 2.3 буде наведена динаміка зовнішньої торгівлі в регіона за 2012-2020 рр.

Таблиця 2.3 – Динаміка зовнішньої торгівлі (експорт/імпорт) послугами та товарами у 2012-2020 рр. по Запорізькій області

Рік	Товари		Послуги		Торговельне сальдо (товари)	Торговельне сальдо (послуги)
	Експорт (млн. дол США)	Імпорт (млн. дол США)	Експорт (млн. дол США)	Імпорт (млн. дол США)		
2012	3995,1	2031,2	288,2	86	1963,9	202,2
2013	3678,5	1762,4	228,7	103,4	1916,1	125,3
2014	3730,2	1582,8	196,4	75,5	2147,4	120,9
2015	2931	1085,5	143,1	66,7	1845,5	76,4
2016	2292,8	998,4	169,8	54,9	1294,4	114,9
2017	2980,9	1328,2	171,8	52,2	1652,7	119,6
2018	3377,2	1764,8	182,4	47,1	1612,4	135,3
2019	3080,6	1529,8	199,5	34,5	1550,8	165
2020	2923,4	1221,3	170,7	32,2	1702,1	138,5

Експорт товарів та послуг в Україні за 2020 рік склав – 59780,91 млн. дол. США, а імпорт – 61391,97 млн. дол. США. Тож по країні торговельне сальдо складатиме – -1611,06.(2.8) Середній показник експорту по країні – 2490,9 млн. дол США, а імпорту – 2558 млн. дол США (2.9-3.0).

По Запорізькій області ці показники 3094,1 млн. дол. США(експорт) та 1253,5 млн. дол США(імпорт) (3.1-3.2). Тобто регіональний показник експорту вищий за середній по країні, а імпорту, навпаки, менший. Експорт перевищує імпорт, як показало активне (позитивне) торговельне сальдо, тому можна говорити про позитивні зовнішньоторгівельні відносини для області, але не для країни.

$$59780,91 \text{ млн.} - 61391,97 \text{ млн.} = -1611,06 \quad (2.8)$$

$$59780,91 \text{ млн. дол США} / 24 \text{ області} = 2490,9 \text{ млн. дол. США} \quad (2.9)$$

$$61391,97 \text{ млн. дол. США} / 24 \text{ області} = 2558 \text{ млн. дол США} \quad (3.0)$$

$$2923,4 \text{ млн. дол. США} + 170,7 \text{ млн. дол. США} = 3094,1 \text{ млн. дол США} \quad (3.1)$$

$$1221,3 \text{ млн. дол. США} + 32,2 \text{ млн. дол. США} = 1253,5 \text{ млн. дол. США} \quad (3.2)$$

Щодо будівництва, у Запорізькій області за 2020 рік були прийняті в експлуатацію 363 квартири, загальною площею 41362м². При цьому, у 2019-му році цей показник дорівнював 615 квартир та 89770 м². Середній показник кількості квартир по країні складав – 2724. Це означає, що первинний ринок житлової нерухомості в регіоні ледве виживає, але цьому і є пояснення. Ні для кого не секрет, що вторинний ринок вважається найпоширенішим, із-за ряду факторів, які роблять його більш вигідним та безпечним, ніж первинний. Аналіз ринку житлової нерухомості свідчить, що на первинному ринку житла при покупці квартири від забудовника торг, як правило, відсутній. Оператори ринку пропонують різні умови оплати в розстрочку, а також періодично роблять акційні пропозиції. Такі, наприклад, як знижки при 100% оплаті житла, що купується, часто з диференціацією за кількістю кімнат, або ж пропонують знижки на деякі квартири.

Збільшити попит на первинну нерухомість могло б розширення пакета лояльних умов розстрочки. Наприклад, збільшення забудовниками безвідсоткового періоду розстрочки, а також продовження кінцевого погашення.

На вторинному ринку житла для квартир нижнього цінового діапазону, власники яких вже знизили ціни на них, з огляду на ринкові тенденції, величина знижки для реальних покупців зазвичай не перевищує 3-5%. Адже подібні об'єкти найбільш затребувані на ринку. Тут треба враховувати, що ринок вторинної нерухомості за кількістю пропозицій поступається первин-

ному. Ціна квартир в старому фонді на 8-12% нижче вартості квартир в нових будинках. Квартири, виставлені на продаж, за цінами вищими від середньоринкових, зазвичай знаходять покупця, якщо власник готовий поступитися не менше 7% від заявленої вартості.

До основних характеристик ринку нерухомості в області за 2019-2020 рр. можна віднести такі показники:

- зменшення обсягів будівництва;
- великий вибір пропозицій;
- перенесення попиту з міста на околиці;
- суттєва різниця цін на первинному і вторинному ринку;
- конкуренція і боротьба за платоспроможного клієнта;
- зменшення обсягів комерційної нерухомості;
- подорожчання економ класу;
- зниження цін на будівлі класу «еліт»;
- збільшення відсотка кредитів на нерухомість;
- збільшення попиту на покупку приватних будинків та дач.

Відповідно до Податкового кодексу України об'єкти нежитлової нерухомості – будівлі, приміщення, що не віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду [30]. Загальна площа нежитлових будівель, прийнятих в експлуатацію по області за 2020 рік – 95986 м². Усього в Україні цей показник дорівнював 2448937 м². Тоді, середній показник по країні склав 102039 м² (3.3) Тобто, у регіоні показник менше за середній по країні, і складає 3,9% (3.4) від загального показника в Україні.

$$2448937 \text{ м}^2 / 24 \text{ області} = 102039 \text{ м}^2 \quad (3.3)$$

$$(95986 \text{ м}^2 / 2448937 \text{ м}^2) \times 100\% = 3.9\% \quad (3.4)$$

Це обумовлюється не найкращою, а то й однією з найгірших у країні, ситуацією на ринку нерухомості.

2.2 Характеристика сучасного стану комерційної та житлової нерухомості

Як відомо, ринок нерухомості у Запорізькій області залежить від зовнішніх факторів, особливо в останні часи, із-за ситуації на сході країни. З підвищенням напруги на Донбасі, найпоширеніший вторинний ринок стрімко зріс за кількістю виставлених на продаж квартир та будинків. Відповідно впали й ціни. Людей, що бажають вкладати гроші в потенційно небезпечний регіон – поменшало. Загалом, наша країна зараз знаходиться не в дуже сприятливих умовах для вкладень грошей у нерухомість, як зовнішніх (зарубіжних) інвестицій, так і внутрішніх.

Житлова нерухомість – це будівлі, призначені для проживання людей: багатоквартирні та приватні будинки, котеджі, малоповерхові та індивідуальні будови. Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію в Запорізькій області за 2020 рік – 41362м^2 [31]. Найбільші показники мають міста Запоріжжя та Мелітополь, 9760м^2 та 9847м^2 відповідно (рис. 2.2). По країні за 2020 рік цей показник склав – 5749921м^2 , тобто середній показник по країні дорівнює 239580м^2 (3.5), що на 198218 більше, ніж у регіоні. При цьому обсяг вироблених житлових будівель за 2020 рік – 109216 тис. грн по області, а в Україні – 29083,6 млн грн. Тобто, частка області в загальному обсязі складає 0,37% (3.6). Це свідчить про те, що в області майже немає нової житлової нерухомості, тобто немає пропозиції, відповідно первинний ринок зовсім не має попиту. Бо, як відомо, попит завжди керує пропозицією. Порівняння з іншими регіонами показника прийняття в експлуатацію буде наведено у рис. 2.3.

$$5749921\text{м}^2/24 \text{ області} = 239580\text{м}^2 \quad (3.5)$$

$$(109\,216\,000\text{грн.}/29\,083\,600\,000\text{грн.}) \times 100\% = 0,37\% \quad (3.6)$$

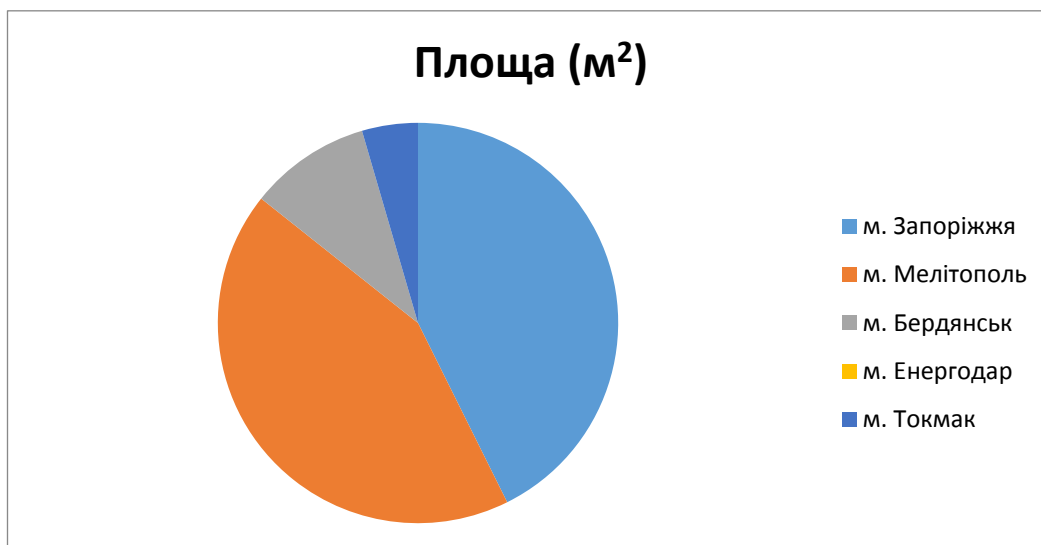


Рисунок 2.2 – Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, по містах обласного значення у 2020 році

Якщо порівнювати з іншими регіонами, то Запоріжжя має одні з найменших цін на квартири, навіть на вторинному ринку (табл. 2.4). Загалом це наслідки політичної ситуації в країні, демографічної, економічної та екологічної ситуації в області. Відповідно до цього, протягом останніх років спостерігалось зменшення квадратного метра (рис. 2.4).

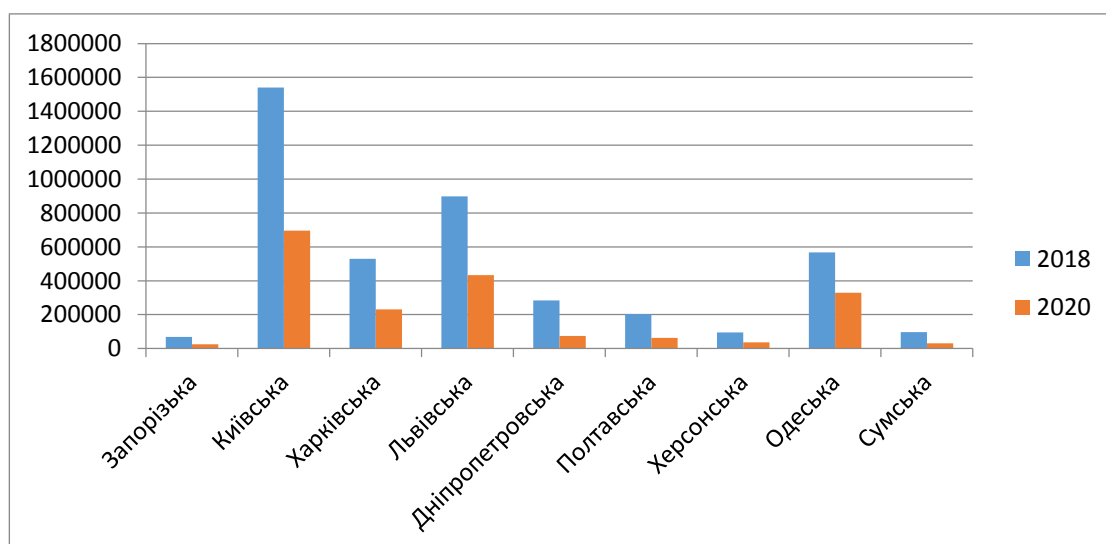


Рисунок 2.3 – Прийняття в експлуатацію житла (нове будівництво) по регіонам у 2018р. та 2020р.

Таблиця 2.4 – Середня вартість квартири на вторичному ринку по регіонах за 2020р.

Місто	Однокімнатна	Двокімнатна	Трикімнатна
	Вартість квартири, тис. дол.	Вартість квартири, тис. дол.	Вартість квартири, тис. дол.
Запоріжжя	19.6	25.1	41.4
Вінниця	40.0	34.5	56.3
Дніпропетровськ	30.9	45.2	58.2
Київ	55.5	85.2	125.6
Івано-Франківськ	28.0	31.9	46.9
Львів	77.3	52.2	65.0
Одеса	35.0	51.0	100.7
Полтава	10.0	25.3	40.7
Харків	20.6	46.9	60.6
Суми	13.8	28.5	45.3

У Запоріжжі немає такого попиту на однокімнатні квартири, як, наприклад, у Вінниці чи Львові. Там їх вартість навіть більша, ніж за двокімнатні та трикімнатні. Найвищу ціну на однокімнатні квартири має Львів, на двокімнатні та на трикімнатні – Київ. Мабуть, це пов'язано із іміграцією населення зі сходу на захід та територіальною близькістю до Польщі, куди їздить велика частина населення на заробітки. Найменшу ціну на однокімнатні квартири має Полтава, на двокімнатні – Запоріжжя, на трикімнатні – Полтава. Загалом помітна явна тенденція, що чим ближче регіон до сходу, тим нижче попит на нерухомість, відповідно і пропозиція і ціна менше.

Комерційна нерухомість – це будівлі та споруди, які використовуються для комерційної діяльності (отримання прибутку). До неї відносяться: готелі, офіси, склади, торговельні приміщення, розважальні комплекси. Є дві групи подібної нерухомості: адміністративно-офісні приміщення та приміщення, призначені для тимчасового проживання людей. Ще комерційною не-

рухомістю являються пункти громадського харчування та складські приміщення, які належать до промислової нерухомості.

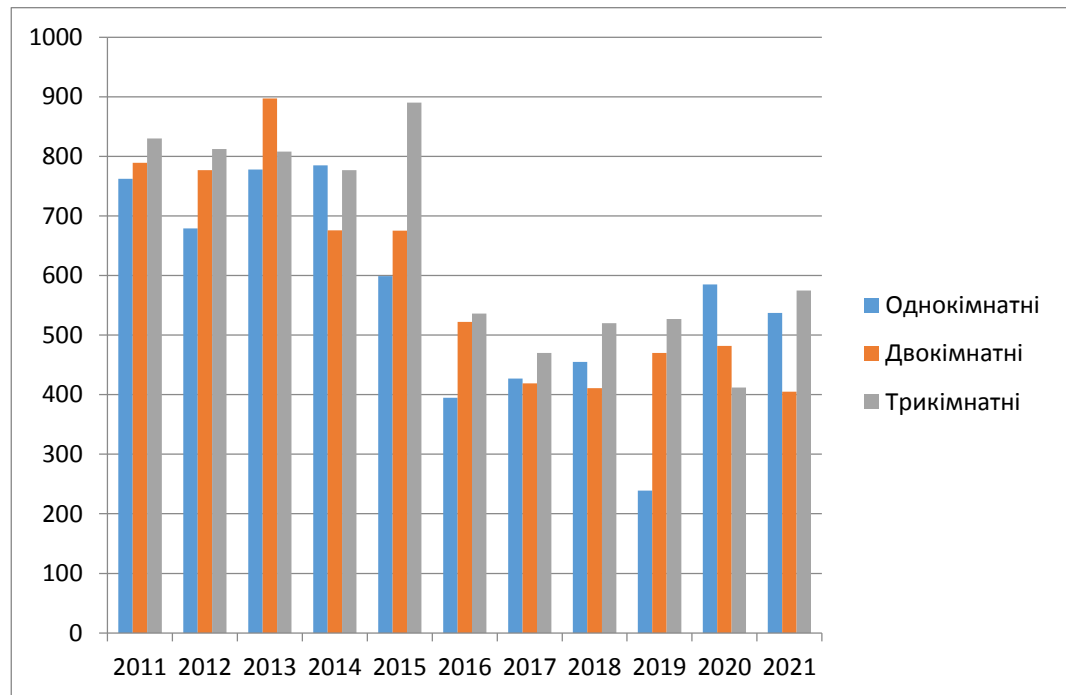


Рисунок 2.4 – Вартість квадратного метра у Запоріжжя за 2011-2021 рр.
(у тис. дол.)

Комерційна нерухомість – це будівлі та споруди, які використовуються для комерційної діяльності (отримання прибутку). До неї відносяться: готелі, офіси, склади, торговельні приміщення, розважальні комплекси. Є дві групи подібної нерухомості: адміністративно-офісні приміщення та приміщення, призначені для тимчасового проживання людей. Ще комерційною нерухомістю являються пункти громадського харчування та складські приміщення, які належать до промислової нерухомості.

У 2020 році в Запорізькій області обсяг виробленої нежитлової нерухомості склав 1367300 тис. грн. Тоді ж по Україні цей показник дорівнював 51542 млн грн. Тобто, частка області в загальному обсязі склала 2,6%.(3.7) Середній показник по країні – 2147500 тис. грн. (3.8). Загальна площа нежитлових будівель, прийнятих в експлуатацію у 2020 році – 95986 м². По Україні цей показник дорівнював 2448937м². Отже, середня площа нежитлових буді-

вель по країні складала 102039м^2 . (3.9) З цього випливає, що регіональний показник менший за середній по країні, що свідчить про несприятливі умови карантину для комерційної нерухомості. У табл. 2.5 помітно зменшення виробництва нежитлової будівельної продукції за 2020 рік, порівняно з 2019. До 2019 року виробляли більше й більше, а у 2020 році зменшили обсяг виробництва на 10%, від 2019. Це пов'язано з карантинном, який почався 17 березня 2020 року, та переходом великої частини населення на дистанційну роботу.

$$(1\,367\,300\,000\text{грн.} / 51\,542\,000\,000\text{грн.}) \times 100\% = 2.6\% \quad (3.7)$$

$$51542\text{млн. грн}/24\text{ області} = 2147,5\text{ млн. грн.} = 2147500\text{ тис. грн.} \quad (3.8)$$

$$2448937\text{м}^2/24\text{ області} = 102039\text{м}^2 \quad (3.9)$$

Упродовж усього періоду карантину дуже виріс попит на будинки, дачі та земельні ділянки, як купівлю, так і оренду. Тривала самоізоляція підштовхнула людей переосмислити поняття дому і кардинально переглянути його функції та призначення [32]. Карантин спричинив бум дистанційної роботи, а необхідність цілодобово перебувати в межах однієї квартири задає тренд на гнучкість та багатофункціональність житлових просторів. З'явилася потреба у наявності власної інфраструктури на житловій території, яка б могла задовольнити щоденні запити мешканців. Усе частіше пріоритет при виборі новобудови надається об'єктам із зеленою територією поруч, зростає попит містян на об'єкти екоформату. Це доводить досвід житлового комплексу O2 Residence. «Локдаун продемонстрував нам, наскільки важливий для людей зв'язок із природою, — розповідає Володимир Даниленко, комерційний директор SAGA Development. — У розпал карантину, навесні 2020 року, поки загальний попит на нерухомість знижувався, в O2 Residence показники

продажу перевищували планові в три-чотири рази. У підсумку в 2020 році ми запустили в продаж більше будинків, ніж початково планували, а середня ціна квадратного метра в O2 Residence зросла на 41%».

Таблиця 2.5 – Індекс нежитлової будівельної продукції за 2017-2020 рік

Рік	Індекс (у % до відповідного періоду попереднього року)
2017	117,3
2018	106,0
2019	101,5
2020	90,4

У той же час знизився попит на квартири еліт-сегменту та комерційну нерухомість, що не дивовижно, тому що під час будь-якої кризи, як відомо, перший попадає під спад – це еліт-сегмент, тому що він стає не актуальним, у населення змінюються пріоритети щодо використання грошей, відповідно він не має попиту, як і комерційна нерухомість в умовах карантину, коли більша частина компаній перейшла на дистанційну роботу.

Сучасні реалії первинного та вторинного ринку такі, що на «первинці» вважається комфортний заробіток забудовника – 30% від витрат. Якщо більше – це ідеально, але не менше 10%. Зрозуміло, що забудовнику, особливо у великих містах, чим більше об'єкт, чим більше в ньому буде квартир, інших не житлових об'єктів – це краще. Тому і з'являються хмарочоси, якісь не зовсім доречні споруди на маленьких земельних ділянках. Це трапляється із-за того, що в нас не вміють складати якісні генеральні плани забудови, не звертають уваги на зонування, немає загально-прийнятих стандартів для максимально ефективної забудови території. Тому що більше ціляться у гроші, ніж у «етику та культуру» будівництва[33]. У цьому вині корупційні схеми, які ставлять приватні інтереси вище інтересів громади, міста та людей. Влас-

не це один із найважливіших факторів переваги вторинного ринку над первинним. Менше ризиків, робота один на один з людиною, не цілою компанією, у якій кожен хоче отримати максимальну вигоду від угоди.

Загалом, як і нинішні обставини, так і прогнози щодо ринку нерухомості у Запоріжжі - не зовсім оптимістичні.

Економ-житло, період окупності якого складає більше 10 років, є не вигідним для використання його як економічну нерухомість (для заробітку). Для нашої країни 7-8 років вважається нормальним строком, щоб житло само себе окупило. Зараз житло преміум-класу у цьому сенсі вважається більш вигідним. Звісно воно є дорожчим, але й приносить більший дохід з оренди. З інвестиційної точки зору, краще купити один об'єкт бізнес-класу, зробити там ремонт та сдавати його в оренду, ніж те саме зробити з 2-3 об'єктами економ-класу. Не слід забувати, що чим більше об'єктів, тим більше витрат на їх утримання.

Ні для кого не секрет, що на будь-якому ринку, регіональному чи національному, пропозиція залежить від попиту. Якщо попит на житло в області буде зростати, то і ціна пропозиції буде відповідно рости. Так як наш регіон є потенційно небезпечним – ми маємо і так невисоку ціну на житло, відносно інших регіонів країни. І як говорять багато фахівців, тенденції не падіння ціни у найближчий час немає. Можливе тільки зростання цін, в разі стабільного припинення бойових дій та врегулюванні політико-економічної та екологічної ситуації в регіоні. Хоча безпека – це не єдиний чинник зростання попиту на житло. Багато буде залежати ще й від загального розвитку економіки, туризму, та у збільшенні кількості робочих місць на виробництві та у сферах обслуговування.

У будь-якому випадку, рано чи пізно, нерухомість в Україні буде дорожчати. Ця тенденція ринку нерухомості пояснюються рядом причин:

- пропозиція перекриває попит;
- збільшення заробітної плати;
- стабільне підвищення цін на будматеріали;

- подорожчання транспортних послуг, палива.

2.3 Фактори регіонального та національного впливу на ринок нерухомості в регіоні

Ринок нерухомості є глибоко диференційованим ринком: національний ринок нерухомості складається з регіональних ринків, а останні - з локальних, які істотно відрізняються один від одного за рівнем активності, цін, прибутковості і ризиків.

Без об'єктів нерухомості не може обійтися жодна людина, жодне виробництво. Всім потрібна певна площа для життя чи розміщення виробничих потужностей. Так як, нерухомість є товаром першої необхідності, її ринку притаманна низька цінова еластичність попиту.[34] Оскільки об'єкти нерухомого майна беруть участь у виробництві, то їх ринку притаманні певні риси, що й ринкам засобів виробництва. Незважаючи на значну їх подібність, між ними існують також і значні відмінності: по-перше, кожен з об'єктів нерухомості є унікальним через притаманне саме йому розташування. Навіть поруч розташовані однакові споруди можуть відрізнитися в ціні. Іншою характерною відмінністю є те, що на відміну від засобів виробництва нерухомість не втрачає своєї ціни з плином часу. Звісно будівлі можуть руйнуватися через тривалу експлуатацію, але у їх вартість включена земля, яка фактично ніколи не зношується.

Важливу роль на ринку нерухомості відіграє відповідність очікувань власника об'єктів нерухомості та покупців/орендарів у відношенні один до одного. Якщо різниця між очікуваннями сторін в 10-15% ще переборна, то коли вона досягає 50%, можна з упевненістю стверджувати, що операція не відбудеться.

Нерухомість є досить привабливим об'єктом для вкладення капіталу, оскільки її власник може бути переконаний у тому, що вона не знеціниться. Завдяки тому, що нерухомість виступає в ролі об'єкта для вкладення капіталу, вона має певні спільні риси з іншими інвестиційними об'єктами, наприклад

такими, як цінні папери. Тому на вартість нерухомості значною мірою впливають макроекономічні показники, інвестиційний клімат та ряд інших показників (рис. 2.5). Відмінність їх полягає у тому, що нерухомість, порівняно із цінними паперами, має набагато нижчу ліквідність та значно повільніше створюється.

Відповідно рис, притаманних ринку нерухомості, можна виділити екзогенні - ті, що не належать безпосередньо до ринку нерухомості, але впливають на нього і ендогенні – це ті, що відносяться безпосередньо до даного ринку і визначають його кон'юнктуру (табл. 2.5).

Із-за того що попит на нерухомість має низьку цінову еластичність, можуть бути значні зростання цін на неї без зменшення обсягів попиту. Тоді, коли зростають доходи населення, зростає ВВП, експорт, імпорт, біржові індекси, є багато інвестиційних можливостей, набагато кращих, аніж вкладення капіталу в нерухомість. Протягом цього періоду відбувається незначне зростання цін на нерухомість. Таким чином, збільшення ціни вже стимулюється не тільки попитом, а й пропозицією.

Таблиця 2.5 Чинники впливу на ринок нерухомості

Чинники впливу на ринок нерухомості	Ендогенні	Екзогенні	Біхевіоральні
Глобальні	Ринкова кон'юнктура	Світові ціни на ресурси, валютні курси, облікова ставка Національного банку	Стратегія і тактика глобальних будівельних корпорацій, інвестиційних та пенсійних фондів
Національні	Ринкова кон'юнктура	Облікові ставки національних банків, макроекономічна ситуація в окремих країнах, рівень інфляції, безробіття	Очікування відносно розвитку ринку нерухомості
Регіональні	Ринкова кон'юнктура	Плани регіонального розвитку, динаміка обсягів виробництва будівельних матеріалів	Поведінка суб'єктів регіональних ринків нерухомості
Локальні	Ринкова кон'юнктура	Землевідвід, доходи населення	Поведінка суб'єктів регіональних ринків
Мікро (технічні)	Розміщення об'єкту, його технічний стан	Діяльність, що ведеться поблизу об'єкта нерухомості	Поведінка власників об'єктів нерухомого майна

Зазвичай це відбувається так, що збільшення ціни на об'єкти робить вигіднішим їх створення, тому, збільшується їх пропозиція, що врівноважує ціни.

Зміна вартості нерухомості залежить від багатьох факторів, які виявляються в різних стадіях оцінки. Ці чинники можна віднести до трьох різних рівнів.



Рисунок 2.5 – Вплив чинників на вартість нерухомості

Перший рівень (регіональний) – рівень впливу чинників, які мають загальний характер, які пов'язані з певним об'єктом нерухомості і залежних безпосередньо від цього, але опосередковано впливаючи і до процесів, які з нерухомістю над ринком, і, отже, на оцінюваний об'єкт.

Другий рівень (місцевий) - рівень впливу локальних чинників переважно у масштабі міста, чи міського району. Ці чинники безпосередньо пов'язані з оцінюваним об'єктом й аналізом аналогічних об'єктів нерухомості і угод з ним.

Третій рівень (безпосереднього оточення) - рівень впливу чинників, що з об'єктом нерухомості та значною мірою обумовлених його характеристиками.

До першого рівня відносяться такі 4 групи чинників:

- соціальні (базова потреба у придбанні нерухомості; базова потреба у спілкуванні з оточуючими, ставлення до сусідніх об'єктів та їх власників; тенденція зміни чисельності населення, його омолодження чи старіння, розмір сім'ї, щільність заселення; тенденції зміни освітнього рівня, рівня культури, рівня злочинності);

- економічні (загальний стан світової економіки; економічна ситуація у країні, регіоні, на місцевому рівні; фінансове становище підприємств; чинники попиту: рівень зайнятості, рівень доходів населення і його платоспроможність, доступність ресурсів, ставки орендної плати, забезпеченість населення об'єктами громадського призначення; чинники пропозиції: наявність джерел постачання та умови фінансування будівництва та реконструкції, число об'єктів, виставлених на продаж; будівельно-монтажні праці та зміна податків);

- фізичні (кліматичні умови, природні ресурси, джерела сировини, рельєф, топографія, ґрунт; екологія; сейсмічні фактори);

- адміністративні (політична стабільність; податкова та фінансова політика, надання різноманітних пільг; зонування; будівельні норми і правила; послуги муніципальних служб: дороги, благоустрій, інженерне устаткування, громадський транспорт, школи; наявність і досконалість законодавства, ліцензування ріелтерської та оціночної діяльності).

До другого рівня відноситься місце розташування (діловий центр, житлова територія, автодорога, залізниця, узбережжя, зелені масиви, комунальні установи; наявність й нинішній стан комунікацій; наявність об'єктів соціально-культурного призначення; умови продажів; мотиви продавців і покупців; умови фінансування: терміни кредитування; відсоткові ставки; умови виділення коштів).

До третього рівня відносяться такі чинники:

- фізичні характеристики (фізичні параметри: площа, розміри, форма, матеріал будівлі, рік будівлі або реконструкції; якість будівництва і експлуатації; наявність комунальних послуг; функціональна придатність; привабливість, комфорт);
- архітектурно-будівельні (стиль, планування; фінансово-експлуатаційні; вартість будівництва; доходи, які генеруються об'єктом нерухомості).

Для спорудження нової споруди необхідна певна територія для будівництва – земля. Тому із зростанням цін на будівлі або споруди – збільшується попит на землю. Кількість вільної території для будівництва не здатна збільшуватися постійно, тому її вартість стабільно зростає. Ціна будь-якого об'єкта нерухомості сильно залежить від вартості землі в тому місці, де він розташований.

Вторинний ринок також не здатний швидко запропонувати потенційним покупцям нові об'єкти у великій кількості, оскільки нерухомість, як правило, завжди використовується. Таким чином, досить часто спостерігається широко описане в економічній літературі явище, коли ціни на нерухомість зростають значно швидше, ніж темпи зростання її пропозиції. Тому ринок здатний значно «перегрітися», поки на ньому не з'явиться нова пропозиція в потрібній кількості. Після цього, зазвичай, на ньому мусить статися спад, але це не завжди так.

Очевидно, що попит на нерухомість залежить не тільки від економічної потреби в ній, пов'язаній із проживанням чи виробництвом товарів і послуг. Оскільки нерухомість здатна приносити дохід своєму власнику і при цьому її вартість захищена від руйнування часом унаслідок морального чи фізичного зносу, кон'юнктура її ринку має подібність із взаємодією попиту і пропозиції на ринку цінних паперів. При зростанні вартості акції чи облігації попит не зменшується, а збільшується, тому що збільшується капітал їх власників. Аналогічно попит на нерухомість здатний реагувати на підвищення

цін на неї. Економічні суб'єкти, очікуючи, що зростання вартості буде ще деякий час тривати, купують її, сподіваючись продати через деякий час дорожче або намагаючись захистити свій капітал від певних ризиків, наприклад інфляції. Таким чином, на даному ринку може спостерігатися така ситуація, коли не співвідношення попиту і пропозиції визначає рівноважну ціну, а ціна стимулює як зростання пропозиції, так і зростання попиту. Зокрема, сьогодні такий стан речей спостерігається у всьому світі. Але все-таки зниження цін на нерухоме майно час від часу відбувається. І причиною цього служить або зниження попиту, або зростання пропозиції чи поєднання цих двох чинників.

Від цілі придбання майна: проживання, виробництва, захист капіталу від ризиків, перепродажу – залежить ціна, попит та пропозиція.

На те, якої позиції дотримуватимуться учасники ринку нерухомості, впливають не лише ціни, встановлені на ньому, а й низка зовнішніх чинників. На перший тип впливає зміна потреб, на другий – зміна доходності різних інвестиційних інструментів. На попит дуже впливають такі чинники, як: зростання або зниження доходів, зміна відсотків по іпотечних кредитах, проте вони не визначають тип поведінки його учасників.

Під циклом економічної активності розуміється періодична зміна обсягів виробництва. Зростання доходів населення, навіть незначне, стимулює попит на нерухомість, оскільки з'являється можливість для придбання житла. Аналогічно, невелике збільшення прибутків підприємств дає їм змогу збільшити обсяги виробництва, що здебільшого вимагає створення нових основних фондів, у тому числі й нерухомого майна. Варто відмітити, що більшість макроекономічних показників пов'язані між собою. В ті періоди, коли зростають доходи населення, зростають і ВВП, і експорт, і імпорт, тощо. У ці періоди, коли економіка знаходиться на фазі зростання, є багато інвестиційних можливостей, набагато кращих, аніж вкладення капіталу в нерухомість. Протягом цього періоду відбувається незначне зростання цін на нерухомість.

Коли економіка переходить до стану піднесення, починають зростати не лише доходи, обсяги виробництва, а й ціни. Це пов'язано з тим, що кіль-

кість ресурсів обмежена і кожна наступне їх використання коштує дорожче. Звісно, зростають ціни й на будівельні матеріали, енергоресурси та інші ресурси, що використовуються під час будівництва. Таким чином, збільшення ціни вже стимулюється не тільки попитом, а й пропозицією.

Коли відбувається спад, ціни на товари і послуги також падають, але з нерухомістю цього, зазвичай, не відбувається. У населення зменшуються доходи і, відповідно, можливості до поліпшення житлових умов, але водночас зменшуються доходність та вартість цінних паперів, тобто інвестиційна привабливість економіки. У цій ситуації зростає попит на нерухомість через те, що можливість отримання прибутку за рахунок вкладення капіталу в інші об'єкти – знизиться.

Ціна на нерухоме майно здатна зростати незалежно від стану економіки. Логічно, що вона може і впасти незалежно від фази циклу ділової активності. Дана властивість ринку нерухомості є ще однією його спільною рисою з ринком цінних паперів.

Якщо розглядати ринок нерухомості за допомогою аналогій із ринками цінних паперів, то можна припустити, що на ньому можна використовувати певні аналітичні інструменти, що їм притаманні, і, відповідно, із цього робити висновки про чинники впливу на стан ринкової кон'юнктури.

Є два типи поведінки на ринку нерухомості – довга і коротка позиції. За довгої позиції мотивом для придбання нерухомості є фізіологічні чи економічні потреби (проживання, виробництво, здача в оренду). За короткої позиції її купують або для збереження капіталу від інфляції, або для отримання прибутку від перепродажу за ціною вищою від придбання. Під час зростання ціни на нерухомість привабливість короткопозиційної тактики зростатиме, а за протилежного варіанту, навпаки, зростатиме бажання до вкладення капіталу в нерухомість для використання її згідно з її виробничим призначенням.

Коли в економіці регіону передбачаються тенденції, які дадуть змогу збільшити прибутки від виробництва товарів і послуг, переважним типом по-

ведінки на ринку буде перший довгопозиційний, у протилежній ситуації спостерігатиметься коротка позиція.

Ринок нерухомості знаходиться під значним впливом факторів, які визначають соціально-економічний розвиток як країни в цілому, так і окремих регіонів, і факторів, що визначають політичну стабільність:

1. Фактори державного регулювання (нормативні акти, податкове законодавство).

2. Загальноекономічна ситуація (величина національного доходу, обсяг промислового виробництва, зайнятість населення, платіжний баланс країни, рівень працездатного населення, ставки доходності фінансових активів, зростання доходів населення, індекс споживчих цін).

3. Мікроекономічна ситуація (економічний розвиток регіону, диверсифікація зайнятості населення, економічні перспективи розвитку регіону).

4. Соціальний стан регіона (можливість військових зіткнень, відношення до приватного капіталу, відношення до іноземного капіталу, стійкість політики адміністрації, рівень безробіття).

5. Природні та інші умови (екологічне положення, природні катаклізми, інфраструктура).

Унікальність, невзаімозамінюваність об'єктів нерухомого майна визначається насамперед тим, що на одному і тому ж ділянці землі можна створити тільки один об'єкт і, отже, принаймні по одному параметру - місцю розташування - всі об'єкти нерухомого майна не схожі один на одного. Унікальність об'єктів нерухомого майна має два важливі наслідки для ринку нерухомості.

По-перше, з неї випливає унікальність кожної угоди на ринку нерухомості і яка склалася в цій угоді ціни.

По-друге, унікальність об'єктів нерухомого майна обмежує число продавців, які можуть запропонувати аналогічний товар, і обмежує число покупців, зацікавлених у придбанні даного товару. Ця обмеженість означає, що сформована, в результаті взаємодії цих обмежених груп учасників ринку,

ціна може істотно змінюватися під впливом зміни позиції одного учасника, тобто роль суб'єктивних факторів вища, ніж на інших ринках.

Отже, на ринок нерухомості впливає дуже велика кількість факторів, сукупність яких формує у регіонах особливий характер.

На мою думку, у Запорізькому регіоні найважливішими є макроекономічні фактори: політична ситуація в країні, загальноекономічна ситуація та стан фінансового ринку.

РОЗДІЛ 3 МЕТОДИ АКТИВІЗАЦІЇ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ЗАПОРІЗЬКІЙ ОБЛАСТІ

3.1 Визначення проблем та перспектив на ринку нерухомості

У сучасності в Запоріжжі спостерігаються загрозові для економічної безпеки явища на ринку нерухомості, пов'язані з корупційними схемами, політичною ситуацією в країні та постійним створенням тіньових «пірамід» на ринку житла. Поширюються прояви тінізації операцій на ринку нерухомості, які знаходять вираз у змові про дуже високі ціни між основними суб'єктами ринку нерухомості, заниженні цін на державну нерухомість, що характеризується високою ринковою вартістю для окремих суб'єктів, які мають доступ до тендерів з продажу об'єктів нерухомості.

Причини відзначених негативних тенденцій:

- складність отримання дозволів узгоджень, перевищенням попиту над пропозицією житла, утрудненістю доступу до комунальних мереж, невизначеністю статусу земельних ділянок, важкодоступністю програми молодіжного житлового кредитування;
- невизначенність закону «Про інвестиційну діяльність», в якому не обмежується рівень готовності житлового об'єкту, який підлягає продажу;
- низька ефективність діяльності органів державної влади щодо перешкоджанню створення фінансових «пірамід» на ринку нерухомості;
- неофіційні валютні надходження з-за кордону, такі як доходи нелегальних мігрантів з України, що використовуються на купівлю житла;
- великий зріст відрахувань у місцеві бюджети та компенсаційний фонд від операцій з нерухомістю;
- кредитування не лише потенційних покупців житла, але й будівельних організацій, що дозволяє банкам вкладати кошти у великі інвестиційні проекти з огляду на їх високу прибутковість;

- створення штучного попиту на житло, що є наслідком «роздмухування» проблеми майбутнього подорожчання житла у ЗМІ; поверненням коштів з-за кордону, яке зумовлене санкціями FATF;

Наслідками цих негативних тенденцій на ринку нерухомості є:

- 1) завищення вартості нерухомості порівняно з іншими країнами світу;
- 2) знищення капіталу шляхом надмірних вкладень у непродуктивні сектори ринку нерухомості;
- 3) збільшення потреби у зовнішніх запозиченнях;
- 4) перерозподіл коштів на користь власників нерухомості, що сприяє соціальному напруженню;
- 5) створення перешкод для функціонування ринку праці у зв'язку з утрудненням мобільності робочої сили.

В 2003 році урядом було узгоджено будівництво наших відомих мостів, на які виділили 1,9 млрд грн. і які повинні були добудувати до 2010 року. У 2010 році, через 6 років після початку будівництва, уряд прийняв поправки до проекту та збільшив протяжність мосту на 80 метрів. Дату експлуатацію перенесли на 2013, а вартість будівництва збільшили до 5.3 млрд. грн. Впродовж наступних років будівництво так і не завершувалось а його вартість тільки збільшувалась. Ось тільки у кінці 2020 року вели у експлуатацію один из мостів, а відкриття другого анонсували на 2021 рік.

3.2 Шляхи покращення стану ринку нерухомості в Запорізькій області

Для поліпшення ситуації на ринку нерухомості потрібно запровадити такі заходи:

- забезпечити організацію прозорих тендерів на будівництво;
- створити резервний фонд внесків при інвестуванні будівництва;
- на законодавчому рівні стандартизувати порядок формування стратегічних планів забудови міст;

- упровадити прогресивний податок на нерухомість;
- наблизити ціни на комунальні послуги до економічно обґрунтованої реальної вартості.

Основні механізми стимулювання розвитку ринку нерухомості:

1. Розвиток інфраструктури ринку.
2. Забезпечення участі громадян із середнім доходом у процесі іпотечного кредитування.
3. Формування інвестиційної привабливості нерухомості.
4. Встановлення рівня оподаткування об'єкта нерухомості залежно від його інвестиційної привабливості.
5. Формування ясного та регульованого характеру взаємовідносин між учасниками ринку.

Важливу роль у створенні належних умов функціонування ринку нерухомості відіграє формування системи управління нерухомістю, яка дозволяє задіяти ряд окреслених вище механізмів і функціонування якої спрямоване на:

- створення ключових елементів інфраструктури ринку нерухомості;
- збільшення прибутків бюджету;
- залучення інвестицій в економіку регіону;
- проведення єдиної довгострокової політики в сфері управління майново-земельним комплексом.

Основними завданнями державних органів у сфері вдосконалення системи управління нерухомістю, що перебуває в державній власності, є:

- 1) максимальне підвищення прибутку;
- 2) підвищення ефективності використання земельного комплексу;
- 3) спрямування інвестицій у реальний сектор економіки;

Для виконання цих завдань потрібно:

- сформувати перелік об'єктів нерухомості державної власності;
- чітко організувати державні органи, що займаються управлінням певним нерухомим майном;

- перейти до пооб'єктного управління об'єктами нерухомості, що становлять єдиний майновий комплекс;
- використовувати механізми ринкової оцінки при експлуатації державної нерухомості;
- забезпечити державних службовців кваліфікованими знаннями та навичками.

Без істотних змін у ріелторських послугах, активізація ринку нерухомості неможлива. Необхідно на правовій основі закріпити ефективність механізмів мінімізації та компенсації втрат для учасників ринку нерухомості в разі неналежного виконання ріелторськими компаніями своїх зобов'язань.

Найважливішим напрямом є активізація діяльності страхових компаній на ринку страхування об'єктів нерухомості, будівельних ризиків, ризиків, пов'язаних з відповідальністю осіб, діючих на ринку, а, також ризиків, що виникають при здійсненні цивільно-правових операцій з об'єктом нерухомості [35]. Варто створити таку систему, яка забезпечить можливість укладання договорів страхування з максимально широкою номенклатурою страхових випадків на тривалі терміни й за помірного розміру страхових премій.

Одним з ключових завдань розвитку ринку нерухомості є впровадження системи іпотечного кредитування, спрямованої на залучення інвестицій у реальний сектор економіки, створення необхідних умов для розвитку житлового будівництва та забезпечення населення житлом.

Основні напрями реформування системи іпотечного кредитування:

- розробка державою програми розвитку іпотечного кредитування;
- формування нормативно-правової бази для випуску та обігу доступних для населення іпотечних цінних паперів;
- використання механізмів державної підтримки й стимулювання діяльності іпотечних банків.

Одне із основних напрямів державної політики розвитку ринку нерухомості – це підтримка діяльності об'єднань професійних учасників ринку нерухомості, які спрямовані на створення і розвиток професійних стандартів

діяльності, певного інформаційного простору, складових професійної освіти, захист інтересів усіх учасників ринку нерухомості.

Прийняття законодавчих і нормативно-правових актів у сфері врегулювання відносин, реалізація заходів кредитно-фінансової, податкової, анти-монопольної політики забезпечать новий рівень конкуренції й виходу на ринок нових підприємців, підтримку розвитку малого підприємництва та зниження ризиків підприємницької діяльності у сфері нерухомості.

ВИСНОВКИ

Однією з найголовніших тенденцій світового розвитку є стабільний розвиток ринку нерухомості, який є важливою часткою національної економіки. Важлива роль держави в регулюванні ринку нерухомості виявляється в формуванні умов для розвитку на ринку нерухомості правового поля взаємодії всіх суб'єктів ринку.

У результаті дослідження виявлено, що на сучасний стан ринку в регіоні впливає недостатнє розроблення нормативної бази, плачевний демографічний стан, нестабільність політико-економічної ситуації та низький рівень життя. Виявлені дані показали, що у Запорізькій області позитивна ситуація на ринку оплати праці. Також виявлено, що чисельність населення області має тенденцію к зниженню; збільшення обсягів будівництва у регіоні не сприяє збільшенню обсягів введення в експлуатацію житлових новобудов, із-за відсутності попиту; активне торговельне сальдо означає, що регіон має позитивні зовнішньоторгівельні відносини.

Негативними чинниками, що привели до скорочення попиту та пропозицій на ринку нерухомості, відзначено зменшення доходів населення, ущемлення малого бізнесу, нестабільність курсу гривні, складний політико-економічний стан країни, відсутність інвестиційних ресурсів.

Аналіз ринку нерухомості дозволяє зробити висновок, що закономірними складовими процесу поліпшення функціонування ринку нерухомості в Запорізькій області, на регіональному рівні та на сучасному етапі розвитку ринкових відносин, є впровадження стандартів об'єктів нерухомості, створення єдиного інформаційного простору та забезпечення законодавчого врегулювання його діяльності. Усе це дає підстави вести мову про необхідність подальшого дослідження умов розвитку процесів на ринку нерухомості.

Основна умова формування сучасного ринку нерухомості та виходу його з депресії – встановлення балансу між платоспроможністю населення та

цінковою політикою забудовників; більш широке впровадження екостандартів та спрямованість будівництва на енергоефективні будівлі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України про іпотеку | від 05.06.2003 № 898-IV, розділ 1, стаття 1.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>
2. Чібікова Т.В. 2007р. Економіка нерухомості. Конспект лекцій. Тема 1. URL: <https://ukrdoc.com.ua/text/33975/index-1.html>
3. Цивільний кодекс України | від 16.01.2003 № 435-IV, глава 17, ст. 239. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
4. Класифікатор № 507 від 17.08.2000 Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000.
URL: https://zakononline.com.ua/documents/show/454922___454987
5. Про затвердження Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" | від 10.09.2003 № 1440, пункт 3.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п#Text>
6. Сутність, призначення оцінки вартості майна та напрями оціночної діяльності, від 18.03.2013 . URL: <https://bibl.com.ua/ekonomika/1957/index.html?page=10>
7. Сутність, призначення оцінки вартості майна та напрями оціночної діяльності, від 18.03.2013, тема 8. URL: <https://bibl.com.ua/ekonomika/1957/index.html?page=9>
8. Проект Закону про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна, від 31.10.2019.
URL: https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67258
9. Методичні підходи до оцінки потенціалу підприємства, від 22.04.2013, тема 6.
URL: <https://bibl.com.ua/informatika/7807/index.html?page=2>
10. Земельний кодекс України | від 25.10.2001 № 2768-III, глава 34, стаття 201, пункт 3-4. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
11. Закон України про оцінку земель | від 11.12.2003 № 1378-IV, розділ 1, стаття 1. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

12. Філоненко О.С. Аграрні відносини: зміст, розвиток, майбутнє. — К., 2006. — 135-208с.
13. «Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок», затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.02 р. за №1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п#Text>
14. Підприємство в сучасній системі господарювання, від 15.03.2013. URL: <https://bibl.com.ua/ekonomika/763/index.html?page=6>
15. Сутність і загальна класифікація нерухомості. URL: <http://um.co.ua/5/5-5/5-59374.html>
16. Гражданский кодекс Наполеона, 1804р., стаття 517-526.
URL: <https://pandia.ru/text/77/231/34260.php>
17. Роль формування об'єктів нерухомого майна в процесі кадастрово-реєстраційної діяльності. URL: <https://uchebana5.ru/cont/2908443-p15.html>
18. Гражданское уложение Германской империи – СПб, 1898. – с. 18-21
19. Система оподаткування в Великобританії. Finance Business Service.
URL: <https://fbs-tax.com/uk/tax-planning/united-kingdom/taxation-in-united-kingdom/>
20. Навіщо нам ОСББ – зарубіжний досвід. Кондомініум. Від 16.04.20. URL: <https://aosbb.kiev.ua/navishcho-nam-osbb-kondominium/>
21. Мінфін. Чисельність населення в Запорізькій обл. в 2021 р.
URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/reference/people/zaporozhskaya/>
22. Всеукраїнський перепис населення від 5 грудня 2001 року. URL: <https://2001.ukrcensus.gov.ua/>
23. Мінфін. Середня заробітна плата по Запорізькій обл. за 2020 рік. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/labour/salary/average/zaporozhskaya/>
24. Мінфін. Середня заробітна плата по Україні за 2020 рік.
URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/labour/salary/average/2020/>
25. Статистична інформація. Демографія та перепис. 2020р.

URL: <http://www.zp.ukrstat.gov.ua/index.php/statystychna-informatsiia/38-statistichna-informatsiia/arkhiv-statystychnoi-informatsii/demohrafichna-ta-sotsialna-statystyka/259-1-1-2-prirodniy-rukhn-naselennya>

26. Стан соціально-економічного розвитку Запорізької області на 15.04.2021

URL: <https://www.zoda.gov.ua/news/55106/stan-sotsialno-ekonomichnogo-rozvitku-zaporizkoji-oblasti-na-15.04.2021>

27. Статистична інформація. Економічна статистика. Національні рахунки. ВРП (2004-2019).

URL: <http://www.zp.ukrstat.gov.ua/index.php/statystychna-informatsiia>

28. Закон України про державну статистику | від 17.09.1992 № 2614-XII, розділ 3, стаття 14. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2614-12#Text>

29. Мінфін. Обсяг реалізації промислової продукції в Україні в 2020 р.

URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/trade/prod/2020/>

30. Податковий кодекс України | від 02.12.2010 № 2755-VI, ст. 14, п. 14.1.129¹.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>

31. Головне управління статистики у Запорізькій області. Економічна діяльність. Будівництво. 2020 рік.

URL: <http://www.zp.ukrstat.gov.ua/index.php/statystychna-informatsiia>

32. Життя поруч з природою — новий тренд на ринку нерухомості — Мінфін, від 18.02.21. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2021/02/18/60223362/>

33. Ціна на житло, оренда та про ринок нерухомості, розповів Юрій Піта. Актуально. URL: <https://www.youtube.com/watch?v=BG90cZhN5Ao>

34. Основи теорії попиту та пропозиції, від 08.04.2013.

URL: <https://bibl.com.ua/ekonomika/5439/index.html?page=2>

35. Шарова С.В. Ринок нерухомого майна як економічна категорія та об'єкт статистичного дослідження: стан та перспективи розвитку: матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. — Запоріжжя : ЗНТУ, 2013. — С. 68–76.