

**Висновки.** Перехід до ринкових умов господарювання принципово змінює механізм формування матеріально-фінансових ресурсів, які забезпечують процес відтворення міських фондів, і потребує створення нової моделі управління містом. Держава перестала бути єдиним власником нерухомості та фінансових ресурсів, до містобудівного процесу залучилося безліч фізичних та юридичних осіб, активізувався оборот нерухомості та земельних ділянок. Таким чином, основною задачею управління містом є створення умов, що забезпечать рівні можливості та інтереси учасників містобудівної діяльності. Ефективність такої системи підтверджена досвідом розвинутих країн, в яких місторегулювання – одна із важливих функцій органів державної влади і місцевого самоврядування.

### **Список літератури.**

1. Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості: підручник. Київ: Лібра, 2004. 304с.
2. Кадол Л.В., Тімченко Р.О. Економіка містобудування: навч. посібник. Кривий Ріг: ДВНЗ «КНУ», 2013. 317с.

УДК 631.162:658.153

## **МЕХАНІЗМ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ**

**Кадол Л.В.**, к.т.н., доцент кафедри економіки, організації та управління підприємствами, **Левіна Л.Ю.**, здобувач. Криворізький національний університет.  
**Вітько Д.О.**, учениця 10-А класу. КЗШ №32

**Вступ.** Ринкові моделі господарювання формують таку важливу свою складову, як ринок нерухомості, який тісно пов'язаний з іншими секторами національної економіки: житловою нерухомістю, ринком факторів виробництва, нерухомістю інвестиційного напрямку (промисловою, комерційною та земельною нерухомістю). Ринок нерухомості завжди виступав важливою складовою національної економіки, без якої не може бути ринку взагалі, так як ринки праці, капіталу, товарів та послуг потребують для своєї життєдіяльності як необхідні приміщення, так і нерухомість інвестиційного плану.

**Метою роботи** є визначення особливостей ринку нерухомості України, що дають підставу характеризувати його як специфічний сектор національної економіки.

**Матеріали та методи.** У процесі дослідження використано загальнонаукові методи наукового пізнання – методи порівняння та конкретизації.

**Результати.** Механізм функціонування та дослідження теоретичних питань, пов'язаних з особливостями ринку нерухомості, знайшли відображення у працях Ю. Белінського, Н. Верхоглядової, Є. Воробйова, В. Галасюк, В. Гейця, І. Геллера, А. Даниленка, А. Дронь, І. Іванова, О. Каплій, О. Кашенка, В. Кудрявцева, Н. Лебідь, І. Малого, В. Лагутіна, Я. Маркуса, А. Моченкова, А. Пересади, Б. Семененка, С. Сивець, Л. Симонова, А. Третьак, О. Щеглової та інших.

Учених ще з давнини цікавили питання сутності, визначення та особливостей функціонування об'єктів нерухомості. Ще за часів римського права визначено, що майно поділяється на рухоме та нерухоме.

У світовій практиці теоретики надають різноманітні поняття нерухомості. Згідно Оксфордського тлумачного словника по бізнесу нерухоме майно – це будь-яке майно, яке складається із землі, а також будівель і споруд на ній. Розенберг Д. трактує, що майно є нерухомим або за його природою, або в силу його призначення, або внаслідок предмета, належність до якого воно становить. У 1914 році в Російській імперії нерухомим майном визначалися за законом землі та всякі угіддя, будинки й пусті дворові місця, а також залізниці. Існує і така думка, що теоретично під об'єктом нерухомості розуміється земельна ділянка (ділянка земної поверхні) з усією нерухомістю, яка є над нею і під нею. Тобто об'єкт нерухомості можна визначити як матеріальний конус, що бере початок у центрі Землі і закінчується в безповітряному просторі. Таке тлумачення на теоретичному рівні можна розглядати як всеохоплююче визначення об'єкта нерухомості [1, с.10]. Існує тісний взаємозв'язок ринку нерухомості з економічним, інвестиційним та іншими циклами (валютним, фондовим). При зниженні дисконтної ставки, прибутковості цінних паперів, темпів інфляції національної валюти, підвищенні її курсу щодо інших валют ціни на об'єкти нерухомості, які формуються на основі

співвідношення попиту і пропозиції, зростають. Про зростання державного впливу на функціонування ринку нерухомості України свідчать і затверджені у 2019 році «Методологічні положення щодо організації державного статистичного спостереження за змінами цін на ринку житла» (наказ Державної служби статистики України від 06.02.2019 року №48). Метою його проведення є формування інформації щодо індексів цін на житло для інформаційного забезпечення моніторингу впливу на економічну активність та фінансову стабільність, системи національних рахунків, потреб користувачів.

2019 рік виявився досить плідним у сфері законодавчих змін нерухомості України. Запровадження Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (Закон України № 199-IX від 17.10.2019 набув чинності 01.12.2019, проте норми щодо створення електронного кабінету почали діяти лише з 01.01.2020) надасть прозорості та зручності в операціях з нерухомістю. Ринок України має свої численні особливості, що дають підставу характеризувати його як специфічний сектор національної економіки. Стан ринку нерухомості є своєрідним індикатором тенденцій в економіці: якщо на ринку нерухомості ситуація погіршується, то незабаром настане погіршення ситуації і у національній економіці, і навпаки – за поліпшенням ситуації на ринку нерухомості настане підйом у національній економіці [2, с. 24–26].

**Висновки.** До особливостей ринку нерухомості в Україні можна віднести циклічний характер, незбалансованість попиту та пропозиції, зростання вартості об'єктів нерухомості, низьку ліквідність, високий рівень трансакційних затрат, обмежену кількість продавців і покупців, низький рівень досліджень.

### **Список літератури.**

1. Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості: підручник. Київ: Лібра, 2004. 304с.

2. Кадол Л.В., Лашкун Г.А. Особливості оцінки ринку нерухомості України. *Менеджмент, фінанси та підприємництво – стан, аналіз тенденцій та науково-економічний розвиток: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (Львів, 24 лютого 2018р.)*. Львів: ЛЄФ, 2018. С. 24–26.