

К.А. Мамонов, В.В. Гой, Р.С. В'яткін

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

СТАН РИНКУ НЕРУХОМОСТІ У СУЧАСНИХ УМОВАХ: АНАЛІЗ ТРАНСФОРМАЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ

Доведено, що нерухомість є одним із важливих активів, що впливає на функціонування та розвиток регіонів, ефективність взаємодії стейкхолдерів, можливості використання земель. Особливого значення має достовірна і повна оцінка нерухомості, що дозволяє сформувати кількісну основу прийняття обґрунтованих рішень.

Ключові слова: оцінка нерухомості, аналіз ринку нерухомості, регулювання оціночної діяльності.

Постановка проблеми

Нерухомість є одним із важливих активів, що впливає на функціонування та розвиток регіонів, ефективність взаємодії стейкхолдерів, можливості використання земель. Крім того, особливого значення має достовірна і повна оцінка нерухомості, що дозволяє сформувати кількісну основу прийняття обґрунтованих рішень.

На процеси оцінки нерухомості впливають напрями та особливості регулювання оціночної діяльності, які реалізується через систему нормативно-правового забезпечення та стейкхолдерні відносини. У цьому контексті слід відзначити законодавчі акти, що характеризують напрями, особливості й оцінку нерухомості [1–7].

Стейкхолдерні відносини у системі використання нерухомості та регулювання оціночної діяльності формуються на основі сукупності зацікавлених осіб: центральні та місцеві органи державної влади, місцевого самоврядування, територіальні громади, фізичні та юридичні особи, що функціонують у сфері використання нерухомості та оціночної діяльності, будівельні й проектні організації, контролюючі органи, фінансові й банківські установи, військові та безпекові підрозділи, громадські організації, інші стейкхолдери.

За останні роки на використання нерухомості, її оцінку та регулювання оціночної діяльності впливають наслідки агресії РФ. Зокрема, з початку агресії до початку 2024 р. непрямі втрати у промисловості, будівництві та послугах складають 410 млрд. дол. У житловому секторі цей показник складає 22,4 млрд. дол. [8]. Прямі втрати житлового фонду складають 58,9 млрд. дол., порушених приватних будинків – 222000 од., 27000 од. багатоквартирних будинків, 526 од. гуртожитків [9].

Крім того, військові дії вплинули на структуру та цінові параметри ринку нерухомості у регіональному аспекті, визначені диспропорції залежно від наближення областей лінії ведення військових сутичок.

Актуальним питанням також залишається теоретичне обґрунтування нерухомості, враховуючи міжнародний досвід і вітчизняні науково-практичні розробки й нормативно-правове забезпечення.

Таким чином, тема дисертації щодо визначення напрямів та результатів аналізу стану й трансформаційних процесів, що відбуваються на ринку нерухомості є актуальною.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Для оцінки та забезпечення аналізу ринку нерухомості важливого значення набуває теоретичне обґрунтування поняття «нерухомість», яке має різноаспектний характер. Зокрема, у Цивільному кодексі України встановлено, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [10]. Відповідно до національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10.09.2003 р. № 1440 визначається, що «нерухоме майно – це земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна» [11].

На фізичних та функціональних особливостях визначення нерухомості зосереджується увага у роботах Загребельної К., Слободянюк С. [12, 13]. Формуванню інвестиційної активності, її забезпеченню, напрямам відбудови нерухомості присвячені розробки Бондар М., Супрунової І. [14,

15].

На структурних особливостях та розвитку ринку нерухомості наголошується у роботах [16, 17]. Поряд з цим, залишаються поза увагою проблемні питання, пов'язані із визначення нерухомості, враховуючи напрями та особливості формування просторового, містобудівного, екологічного забезпечення.

Представлені параметри впливають на здійснення її оцінки та аналіз ринку нерухомості. Крім того, обґрунтовуючи сутнісні характеристики нерухомості, визначаються наземне й підземне середовище, що відноситься до неї.

Таким чином, нерухомість визначається як актив, який включає земельні ділянки, житлові та нежитлові об'єкти, який характеризується технічними, функціональними, просторовими, містобудівними, екологічними параметрами навколо якого формується підземне і наземне середовище та приносить соціальний, економічний ефект. Для управління відносинами у системі використання нерухомістю запропоновано застосовувати геоінформаційні системи, що дозволяє автоматизувати процеси її оцінки та їх моделювання, враховуючи вплив представлених параметрів.

Мета та завдання статті

Метою дослідження є визначення стану та трансформаційних процесів, що відбуваються на ринку нерухомості у сучасних надзвичайних умовах.

Виходячи із поставленої мети, вирішуються наступні завдання:

- обґрунтування теоретичних положень щодо визначення нерухомості;
- визначення напрямів аналізу ринку нерухомості;
- характеристика шляхів оцінки нерухомості, результати якої застосовуються для аналізу ринку нерухомості;
- встановлення особливостей регулювання оціночної діяльності;
- визначення практичних аспектів аналізу ринку нерухомості.

Виклад основного матеріалу

Аналіз ринку нерухомості здійснюється за відповідними напрямками, що враховують результати її оцінки та включають:

- формування інформаційно-аналітичного забезпечення для аналізу та оцінки;
- врахування параметрів, що впливають на результати аналізу та оцінки нерухомості;
- визначення тенденцій змін щодо вартості нерухомості;
- інтерпретація отриманих результатів, із характеристикою трансформаційних процесів, що

відбуваються на ринку нерухомості.

Враховуючи запропоновані напрями, застосовується інформаційно-аналітичне забезпечення, що представлено Державною службою статистики України.

За досліджений період спостерігається зростання цін на житло (рис. 1).

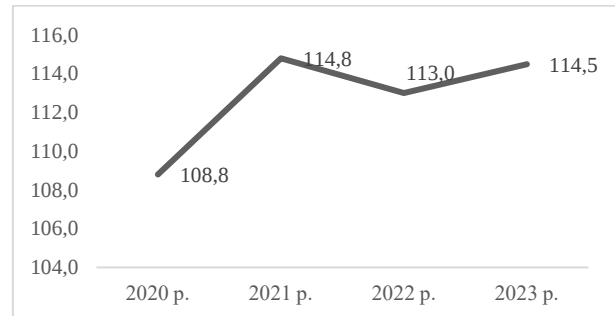


Рис. 1. Індекси цін на житло у 2020 – 2023 рр., у відсотках на минулого року [18]

Незважаючи на наслідки агресії РФ, відбувається зростання цін на житло як на первинному, так і вторинному ринках (табл. 1).

Таблиця 1

Індекси цін на житло у 2020 – 2023 рр. на первинному і вторинному ринках, у відсотках на минулого року [18]

Види житла	2020 р.	2021 р.	2022 р.	2023 р.
Первинний ринок	106,9	113,5	114,6	112,8
квартири однокімнатні	107,8	113,4	114,1	114,0
квартири двокімнатні	105,6	112,3	114,9	111,1
квартири трикімнатні	107,7	115,7	114,6	113,5
Вторинний ринок	109,8	115,7	112,1	115,6
квартири однокімнатні	111,9	115,2	111,7	114,5
квартири двокімнатні	110,2	116,6	113,1	117,0
Квартири трикімнатні	107,7	115,4	111,2	114,8

Визначаючи зміни цін на житло за квартали 2024 р., встановлені хвилеподібні тенденції, особливо на вторинному ринку, де у другому кварталі вони скоротились (табл. 2).

Таблиця 2

Квартальні індекси цін на житло у 2024 р. на первинному і вторинному ринках, у відсотках на минулого кварталу [18]

Види житла	1 квартал	2 квартал	3 квартал
Первинний ринок	105,2	102,1	103,6
квартири однокімнатні	105,2	102,0	103,4
квартири двокімнатні	105,3	102,2	103,9
квартири трикімнатні	104,9	102,0	103,5
Вторинний ринок	106,0	99,7	102,5
квартири однокімнатні	106,1	99,6	102,2
квартири двокімнатні	106,2	99,9	102,7
Квартири трикімнатні	105,9	99,7	102,4

Поряд з цим, на первинному ринку нерухомості у 2024 р. вартість перманентно зростала. На вторинному ринку аналогічна тенденція спостерігалась у 1 і 3 кварталах, що обумовлено у тому числі і сезонними факторами.

Досліджуючи середню вартість однокімнатної квартири за регіонами України, встановлена найбільші її ціна у Львівському, Закарпатському та Вінницькому регіонах (табл. 3).

Таблиця 3

Середня вартість однокімнатної квартири за регіонами України, дол. США [19]

Регіони	Середня вартість
Львівський	72 196
Закарпатський	58 329
Вінницький	52 614
Івано-Франківський	48 091
Волинський	45 568
Одеський	45 367
Чернівецький	45 288
Житомирський	41 845
Рівненський	41 476
Черкаський	40 768
Тернопільський	40 452
Київський	39 718
Дніпропетровський	39 682
Полтавський	38 929
Хмельницький	36 968
Чернігівський	33 760
Кіровоградський	29 468
Харківський	27 349
Миколаївський	22 401
Запорізький	20 821
Сумський	20 449
Херсонський	18 000

Найнижчі ціни визначені у прифронтових регіонах: Харківському, Миколаївському, Запорізькому, Сумському, Херсонському. Зокрема, у більшості регіонах відбувається зниження цін (рис. 2).

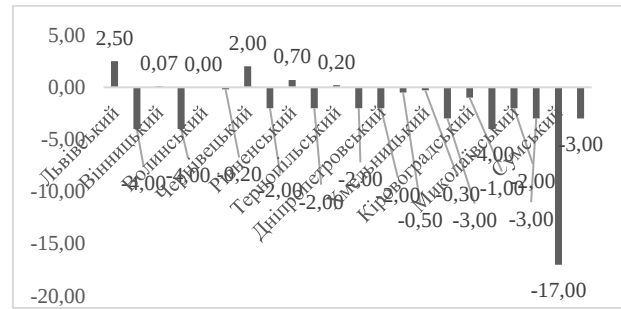


Рис. 2. Зміна середньої вартості на однокімнатну квартиру за регіонами України, дол. США [19]

Слід зазначити, що найбільше зниження вартості однокімнатної квартири відбувається у Сумському регіоні. Найбільшим зростанням вартості на житло характеризуються Львівський та Чернівецький регіони. визначення практичних аспектів аналізу ринку нерухомості.

Висновки

Таким чином, у результаті аналізу ринку нерухомості визначені напрями зростання її вартості у всіх регіонів. Це свідчить про «адаптацію» цього ринку до надзвичайних умов, які визначаються негативним впливом зовнішніх і внутрішніх чинників, наслідків агресії РФ. Встановлено, низькі вартісні параметри у «прифронтових» регіонах, поряд із значними цінами у західних і деяких центральних областях. Це вказує на значні регіональні диспропорції. Запропоновані напрями аналізу та оцінки використання нерухомості.

Обґрунтовано категоріальний апарат визначення нерухомості, враховуючи вплив функціональних, технічних, технологічних, просторових, містобудівних, екологічних чинників. Запропоновано для підвищення ефективності використання нерухомості застосовувати геоінформаційні системи як сучасного інструментарію.

Література

1. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Закон України. Документ 1559-VI. Редакція від 31.03.2023. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>, вільний (дата звернення: 20.01.2025).
2. Про оцінку земель. Закон України. Документ 1378-IV. Редакція від 08.06.2023. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>, вільний (дата звернення: 20.01.2025).
3. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. Закон України. Документ 2658-III. Редакція від 22.05.2023. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>, вільний (дата звернення: 20.01.2025).
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів

5. України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель. Закон України. Документ 2698-IX. Редакція від 19.10.2022. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text>, вільний (дата звернення: 20.01.2025).

6. Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість». Документ з0823-07. Редакція від 10.08.2021. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07#Text>, вільний (дата звернення: 20.01.2025).

7. Про затвердження Національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності». Постанова Кабінету міністрів України від 03.10.2007 р. № 1185. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2007-n#Text>, вільний (дата звернення: 20.01.2025).

8. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок. Постанова Кабінету міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531. Документ 1531-2002-п. Редакція від 10.12.2011. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-n#Text>, вільний (дата звернення: 20.01.2025).

9. Звіт про непрямі фінансові втрати економіки внаслідок військової агресії Росії проти України станом на 1 липня 2024 року. – Режим доступу: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/10/30.09.24_Losses_Report-ua.pdf, вільний (дата звернення: 20.01.2025).

10. Два роки війни — які збитки України від вторгнення РФ та рейтинг найбільш постраждалих областей. – Режим доступу: <https://fin.novyny.live/dva-roki-viini-iaki-zbitki-ukrayini-vid-vtorgnennia-rf-ta-reiting-naibilsh-postrazhdalikh-oblastei-154222.html>, вільний (дата звернення: 18.01.2025).

11. Цивільний кодекс України. Документ 435-IV. Редакція від 03.09.2024. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>, вільний (дата звернення: 20.01.2025).

12. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». Постанова Кабінету міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440. Документ 1440-2003-п. Редакція від 11.08.2022. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-n#Text>, вільний (дата звернення: 20.01.2025).

13. Загребельна К. Особливості попиту на ринку нерухомості в умовах економічної нестабільності / К. Загребельна // Модернізація управління національною економікою: зб. матеріалів IV Міжнар. наук.-практ. конф., 25–26 листоп. 2016 р. – Київ: КНЕУ, 2016. – С. 315–317.

14. Слободянюк С. Сутність нерухомого майна та його правова природа / С. Слободянюк // Підприємництво, господарство і право. – 2011. – № 5. – С. 48–52.

15. Бондар М. І. Визнання і оцінка інвестиційної нерухомості / М. І. Бондар, Т. А. Бондар // Інвестиції: практика та досвід. – 2009. – № 20. – С. 12–15.

16. Супрунова І. В. Визнання та оцінка інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку / І. В. Супрунова // Міжнародний збірник наукових праць. – 2015. – № 1 (16). – С. 273–283.

17. Манн Р. В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р. В. Манн // Економіка та держава. – 2007. – № 9. – С. 15–17.

18. Павлов К. В. Уніфіковані підходи до класифікації об'єктів нерухомості / К. В. Павлов // Глобальні та

національні проблеми економіки. – 2017. – № 17. – С. 390–394.

19. Офіційний сайт Державної служби статистики України. – Режим доступу: <https://www.ukrstat.gov.ua>, вільний (дата звернення: 20.01.2025).

20. Скільки коштує житло в різних регіонах України — DIM.RIA. – Режим доступу: <https://psm7.com/uk/money/skilky-koshtuje-zhytlo-v-riznykh-regionah-ukrayiny-dim-ria.html>, вільний (дата звернення: 18.01.2025).

References

1. On the alienation of land plots, other real estate objects located on them, which are in private ownership, for public needs or for reasons of public necessity. Law of Ukraine. № 1559-VI, 31.03.2023. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>
2. On land valuation. Law of Ukraine. № 1378-IV, 08.06.2023. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
3. On the valuation of property, property rights and professional valuation activities in Ukraine. Law of Ukraine. № 2658-III, 22.05.2023. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
4. On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on the Restoration of the System of Registration of Lease Rights for Agricultural Land Plots and Improvement of Legislation on Land Protection. Law of Ukraine. № 2698-IX, 19.10.2022. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text>
5. On approval of the National Accounting Regulation (Standard) 32 «Investment Real Estate». № z0823-07, 08.10.2021. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07#Text>
6. On approval of National Standard No. 4 «Evaluation of Intellectual Property Rights». Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine. № 1185, 03.10.2007. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2007-n#Text>
7. On expert monetary valuation of land plots. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine. № 1531-2002-n, 11.10.2002. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-n#Text>
8. Report on indirect financial losses of the economy as a result of Russia's military aggression against Ukraine as of July 1, 2024. https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/10/30.09.24_Losses_Report-ua.pdf
9. Two years of war — what are the losses of Ukraine from the Russian invasion and the ranking of the most affected regions. <https://fin.novyny.live/dva-roki-viini-iaki-zbitki-ukrayini-vid-vtorgnennia-rf-ta-reiting-naibilsh-postrazhdalikh-oblastei-154222.html>
10. Civil Code of Ukraine. № 435-IV, 03.09.2024. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
11. On approval of National Standard № 1 «General Principles of Valuation of Property and Property Rights». Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine. № 1440-2003-n, 11.08.2022. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-n#Text>
12. Zagrebelska, K. (2016) Peculiarities of demand in the real estate market in conditions of economic instability. Modernization of national economy management: collection of materials of the IV International Scientific and Practical Conference, Kyiv: KNEU, 315–317.
13. Slobodyanyuk, S. (2011) The essence of real estate and its legal nature. Entrepreneurship, economy and law. 5, 48–52.

14. Bondar, M. I. & Bondar, T. A. (2009) Recognition and assessment of investment real estate. *Investments: practice and experience*. 20, 12–15.
15. Suprunova, I. V. (2015) Recognition and assessment of investment real estate in accounting. *International collection of scientific papers*. 1 (16), 273–283.
16. Mann, R. V. (2007) Peculiarities of diagnosing the state and prospects of the real estate market development. *Economy and State*. 9, 15 – 17.
17. Pavlov, K. V. (2017) Unified approaches to the classification of real estate objects. *Global and national problems of economy*. 17, 390 – 394.
18. Official website of the State Statistics Service of Ukraine. <https://www.ukrstat.gov.ua>
19. How much does housing cost in different regions of Ukraine DIM.RIA. <https://psm7.com/uk/money/skilky-koshytuє-zhytlo-v-riznyh-regionah-ukrayiny-dim-ria.html>

Рецензент: д-р техн. наук, проф. К. О. Метешкін, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Україна.

Автор: МАМОНОВ Костянтин Анатолійович
доктор економічних наук, професор, завідувач
кафедри земельного адміністрування та

геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського
господарства імені О. М. Бекетова
E-mail – kostia.mamonov2017@gmail.com
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-0797-2609>

Автор: ГОЙ Василь Васильович
кандидат економічних наук, докторант кафедри
економіки та маркетингу
Харківський національний університет міського
господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – vasssgoi@gmail.com
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1822-4478>

Автор: В'ЯТКІН Роман Сергійович
доктор філософії, асистент кафедри земельного
адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського
господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – viatkinr@gmail.com
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8807-9988>

STATE OF THE REAL ESTATE MARKET IN CURRENT CONDITIONS: ANALYSIS OF TRANSFORMATION PROCESSES

K. Mamonov, V. Goi, R. Viatkin

O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

It is proven that real estate is one of the important assets that affects the functioning and development of regions, the effectiveness of stakeholder interaction, and the possibilities of land use. Of particular importance is a reliable and complete assessment of real estate, which allows forming a quantitative basis for making informed decisions.

The goal has been achieved in terms of determining the state and transformation processes taking place in the real estate market in modern emergency conditions. The tasks solved: substantiation of theoretical provisions on the definition of real estate; determination of areas of real estate market analysis; characterization of ways of real estate valuation, the results of which are used for analyzing the real estate market; establishment of features of regulation of valuation activities; determination of practical aspects of real estate market analysis.

A definition of real estate is proposed as an asset that includes land plots, residential and non-residential objects, which is characterized by technical, functional, spatial, urban planning, and environmental parameters around which the underground and above-ground environment is formed and brings a social and economic effect. To manage relations in the system of real estate use, it is proposed to use geographic information systems, which allows automating the processes of its assessment and modeling, taking into account the influence of the presented parameters. As a result of the analysis of the real estate market, the directions of its value growth in all regions have been determined. This indicates the «adaptation» of this market to extraordinary conditions, which are determined by the negative impact of external and internal factors, the consequences of the aggression of the Russian Federation. Low-cost parameters in the «frontline» regions have been established, along with significant prices in the western and some central regions. This indicates significant regional disparities. Directions for the analysis and assessment of real estate use are proposed. The categorical apparatus for determining real estate is substantiated, taking into account the influence of functional, technical, technological, spatial, urban planning, and environmental factors. It is proposed to use geographic information systems as a modern tool to increase the efficiency of real estate use.

Keywords: real estate valuation, real estate market analysis, regulation of valuation activities