

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-63-100>

УДК 330.3

ОСНОВНІ НАПРЯМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

MAIN DIRECTIONS OF FUNCTIONING OF THE REAL ESTATE MARKET

Бреус Світлана Василівна

доктор економічних наук, професор, професор кафедри,

Європейський університет

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0624-0219>**Сігіда Тарас Юрійович**

аспірант,

Європейський університет

ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-1318-3360>**Breus Svitlana, Sihida Taras**

European University

Стаття присвячена визначенню основних напрямів розвитку ринку нерухомості в Україні з урахуванням можливостей забезпечення ефективного його розвитку. Розглянуто ринок нерухомості й зокрема оренди, як концепцію з урахуванням того, що він піддається впливу економічних законів, де зацікавлені сторони діють відповідно до співвідношення попиту та пропозиції й інших ціноутворюючих чинників, а його формування та розвиток має здійснюватися у відповідності із загальним прогресом економічної системи для забезпечення її ефективності. Розглянуто основні проблемні аспекти його розвитку, як то: існування дисбалансу між попитом та пропозицією на ринку нерухомості й високого рівня ризику для інвесторів; економічна нестабільність; сучасні тенденції та інновації; соціальні виклики. Акцентовано увагу на тому, що продукт в нерухомості не обмежується квадратними метрами корисної житлової площі й розглянуто у цьому контексті важливі для учасників аспекти одо відповідності критеріям цільової аудиторії. Розглянуто також можливість врахування індивідуальних особливостей та акцентовано увагу на тому, що наразі відбувається суттєве зростання попиту на диверсифікований продукт, такий як апарт-формати у складі житлових комплексів під управлінням досвідчених операторів. Проведено дослідження щодо можливості практичної реалізації цього з урахуванням майбутньої дохідності та глобальних світових трендів. Визначено основні напрями розвитку ринку нерухомості, негативні та позитивні тенденції, нарощування яких спостерігається на ринку нерухомості. Зроблено висновок про те, що ситуація на ринку нерухомості, зокрема оренди, свідчить про стійкість та здатність підлаштуватися до викликів в складних умовах, він перманентно знаходиться на етапі трансформації, що потребує проведення діагностики та детального аналізування дії усіх чинників.

Ключові слова: ринок нерухомості, ринок оренди, комерційна нерухомість, оренда житла, девелопери, прибутковий будинок, модульні технології.

The article is devoted to determining the main directions of development of the real estate market in Ukraine, taking into account the possibilities of ensuring its effective development. The real estate market and in particular the rental market is considered as a concept taking into account the fact that it is influenced by economic laws, where interested parties act in accordance with the ratio of supply and demand and other price-forming factors, and its formation and development should be carried out in accordance with the general progress of the economic system for ensuring its effectiveness. The main problematic aspects of its development are considered, such as: the existence of an imbalance between supply and demand in the real estate market and a high level of risk for investors; economic instability; modern trends and innovations; social challenges. Attention is focused on the fact that the product in real estate is not limited to square meters of useful living space, and in this context, important aspects for the participants regarding compliance with the criteria of the target audience are considered. The possibility of taking into account individual characteristics (aesthetic perception of exterior and interior solutions, variability of the line of planning solutions with well-thought-out ergonomics and, of course, a flexible system of financial incentives – from fixing the national currency rate, discounts and special conditions to long-term deferrals with a reduced advance payment) and attention is focused on the fact that there is currently a significant increase in demand for a diversified

product, such as apartment formats as part of residential complexes managed by experienced operators. A study was conducted on the possibility of practical implementation of this, taking into account future profitability and global world trends. The main directions of the development of the real estate market, negative and positive trends, the increase of which is observed in the real estate market, are determined. It was concluded that the situation on the real estate market, in particular the rental market, shows stability and the ability to adapt to challenges in difficult conditions, it is permanently at the stage of transformation, which requires diagnostics and a detailed analysis of the effect of all factors.

Keywords: real estate market, rental market, commercial real estate, rental housing, developers, profitable house, modular technologies.

Постановка проблеми. В умовах російсько-української війни відбулось поглиблення диспропорцій у розвитку економіки, що справило значний негативний вплив на функціонування ринку нерухомості що є невід'ємною складовою соціально-економічної системи країни. Він відіграє важливу роль у розвитку реального та фінансового секторів економіки й забезпеченні стабільності національної економіки, що певною мірою зумовлює його важливе економічне та соціальне значення, яке певною мірою підсилюється дією об'єктивних обмежувальних чинників (як то: обмеженість ресурсів інститутів житлового кредитування й інфраструктури ринку житла, високі ставки за іпотечними кредитами тощо), які справляють значний негативний вплив на можливість його ефективного функціонування та є одночасно загрозами для його розвитку й можливостями для розвитку ринку нерухомості загалом та оренди зокрема, зважаючи на наявність його міцного зв'язку з ринком споживчих товарів, цінних паперів, капіталу тощо.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Окремі питання щодо розвитку ринку нерухомості з урахуванням впливу макроекономічних показників на його формування з урахуванням його прибутковості, зокрема у контексті сталого розвитку розглянуто у працях як зарубіжних, так і вітчизняних науковців, до яких слід віднести таких як: Алієв Р., Галенко О., Дугінець Г., Євчук А., Каклаускас А., Ковалевська О., Кривов'язюк І., Лі С., Паскуале Д. Д., Різва Л., Уїтон В. Ч. та багатьох інших.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Незважаючи на значний науковий доробок за тематикою статті, віддаючи належне науковим здобуткам у цій сфері, детальнішого розгляду потребують питання щодо дослідження ролі ринку нерухомості у економічному розвитку держави та виділення основних аспектів його функціонування з урахуванням можливостей забезпечення ефективного його розвитку. Важливо зазначити, що глобалізація та інтеграційні

процеси вимагають адаптації українського ринку нерухомості до міжнародних стандартів, що дозволить залучати іноземні інвестиції та сприяти економічному зростанню. Водночас, сучасні тренди, такі як діджиталізація та сталий розвиток, відкривають нові можливості для розвитку цього ринку.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою статті є визначення основних напрямів розвитку ринку нерухомості в Україні з урахуванням можливостей забезпечення ефективного його розвитку.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ринок нерухомості, оренди як і ринок загалом є концепцією, яка являє собою здатність товарів та / або послуг переходити з рук у руки без зайвих обмежень діяльності продавців та покупців. Він піддається впливу економічних законів (закон вартості; закон зростання продуктивності праці; закон економії часу; закон відповідності виробничих відносин рівню розвитку продуктивних сил; закон попиту та пропозиції; закон зростання потреб; закон спадної віддачі тощо). Зацікавлені сторони діють відповідно до співвідношення попиту та пропозиції та інших ціноутворюючих чинників з врахуванням індивідуальних потреб та бажань, а його формування та розвиток має здійснюватися у відповідності із загальним прогресом економічної системи для забезпечення її ефективності, так як він концентрує у собі вагому частку національного багатства й забезпечує матеріальну основу для реалізації практично всіх видів діяльності [1].

До основних проблемних аспектів його розвитку доцільно віднести такі:

1. Дисбаланс між попитом та пропозицією на ринку нерухомості й високий рівень ризику для інвесторів. Така ситуація наразі обумовлена станом повномасштабної війни, що призвела до зміни структури попиту на житлову та комерційну нерухомість й стримує потік як внутрішніх, так і зовнішніх інвестицій, необхідних для розвитку ринку нерухомості.

2. Економічна нестабільність. Тривала економічна нестабільність, спричинена низ-

кою як внутрішніх, так і зовнішніх чинників (як то: політична нестабільність, макроекономічні коливання тощо) суттєво впливає на активність на ринку нерухомості й зокрема призводить до коливання цін, зниження рівня інвестиційної привабливості та неоднозначних прогнозів щодо довгострокового розвитку ринку.

3. Сучасні тенденції та інновації. Впровадження новітніх технологій іноді відбувається надто повільно й не відповідає глобальним трендам. Це включає як впровадження інновацій у сфері будівництва, так і використання цифрових платформ та "розумних" технологій для управління нерухомістю.

4. Соціальні виклики. Ринок нерухомості почасти не враховує соціальні аспекти, зокрема такі як: доступність житла, забезпечення житлом для соціально незахищених верств населення тощо.

Ринок загалом і покупці, і системні девелопери сприймають більшою мірою як об'єктивну реальність, що продукт в нерухомості не обмежується квадратними метрами корисної житлової площі, передусім: наповнення проєкту, яке закладається на етапі вибору локації, концепції та формату і реалізується безпосередньо на кожному етапі будівництва; продумане зонування території, вміння вписати комплекс в урбаністичний чи природній ландшафт, архітектурні рішення, естетику екстер'єрів та інтер'єрів, систему інфраструктури, яка б не тільки відповідала, а й сприяла формуванню попиту, а відтак, приваблювала б бізнес та робила комплекс соціально домінантою району: вміння планувати приватний та соціальний простір в межах нової забудови, про енергетичну незалежність та ком'юніті; потребу у сервісі – йдеться про ком'юніті-центри з різними функціями для мешканців, як то: коворкінг з альтернативними джерелами енергії та безперебійним інтернетом, зону конференц-руму, дитячий клуб тощо.

У разі відповідності критеріям більшої частини цільової аудиторії щодо локації, транспортної доступності, інфраструктурного наповнення, продуманого просторового зонування відповідно до життєвих сценаріїв мешканців, функціональних планувальних рішень під комерцію зі змішаною формою управління (щось девелопер продає, а якісь стратегічні лоти залишає в своєму управлінні й шукає потрібних саме тут орендарів), різноманітних функціональних зон та об'єктів на території, що створюють екосистему для життя, то перший етап у боротьбі за увагу платоспромож-

ного покупця пройти не складно. За рівнем значущості важливим є також врахування індивідуальних особливостей, як то: естетичного сприйняття екстер'єрних та інтер'єрних рішень, варіативності лінійки планувальних рішень з продуманою ергономікою і, безперечно, гнучкої системи фінансових стимулів – від фіксації курсу національної валюти, дисконтів та спеціальних умов до тривалого розтермінування (зокрема понад 2 роки) зі зниженим авансовим платежем.

Проте наразі відбувається суттєве зростання попиту на диверсифікований продукт, як то: апарт-формати у складі житлових комплексів під управлінням досвідчених операторів, тож людина фактично купує дохідний бізнес, сервісну складову і водночас може користуватись екосистемою всього комплексу. Сектор апарт-готелів та прибуткових будинків знаходиться на стадії формування розуміння у девелоперів, що це за товар і як його продавати. Зараз на 40-мільйонну країну з туристичним потоком понад 10 мільйонів мандрівників на рік кількість апарт-готелів та прибуткових будинків дорівнює нулю [2].

За умови управління кваліфікованими фахівцями, зокрема щодо наповнюваності апартів резидентами і цінової політики, середня дохідність в Києві може становити від 7 до 10% річних в доларах.

Важливо зазначити, що глобалізація та інтеграційні процеси потребують адаптації українського ринку нерухомості до міжнародних стандартів, що загалом відкриває нові можливості для розвитку цього ринку, дозволить залучати іноземні інвестиції, зокрема за допомогою інформаційних технологій, сприяти підвищенню рівня економічного розвитку й пришвидшенню переходу держави та її регіонів до сталого розвитку [3–5].

У найближчій перспективі прогнозується зростання попиту на таку персоніфікацію життєвого простору – власний дім стає не просто базовою потребою, а територією захисту та комфорту. З урахуванням наведеного можна визначити основні напрями розвитку ринку нерухомості, до яких слід віднести зокрема такі:

1. Вихід на ринок апарт-форматів. Спосіб життя та роботи людей зазнає парадигмальних змін, і ринок нерухомості адаптується відповідно до них. Простори для спільного проживання та гнучкий графік роботи стають все більш популярними, що зумовлено зростанням кількості працівників-молодшого віку та їхнім прагненням до спільної роботи. Підпри-

ємцям у сфері нерухомості варто розглянути можливість інвестувати в об'єкти, які задовольняють цей попит, пропонуючи адаптовані простори, що слугують як для житлових, так і для професійних потреб.

Концепція прибуткових будинків в Україні з'явилися 3–4 років тому, на хвилі активного розвитку в Європі і хоча сьогодні цей формат лише набирає обертів, він точно закріпиться на ринку. Прибутковий будинок – це формат багатоквартирного житлового будинку з інфраструктурою, необхідною для обраної цільової аудиторії та відповідним сервісом. Апартаменти в прибуткових будинках призначені для середньострокової та довгострокової оренди від 3 місяців та більше [2].

2. Відродження передмість. Підприємці повинні стежити як за можливостями розвитку міст, так і за забудовою передмість, враховуючи різноманітні вподобання сучасного споживача нерухомості. Повномасштабна війна призвела не лише до значних руйнувань, але й міграційних процесів, тож тенденції ущільнення великих міст сприятимуть розвитку передмістя, що буде ще більш відчутним у період післявоєнної відбудови України.

3. Розвиток модульних технологій. Використання збірних та модульних методів будівництва (при якому споруди збираються з попередньо виготовлених модулів або блоків) вирішує проблеми традиційного житлового будівництва, прискорюючи процес будівництва, зберігаючи при цьому якість. Підвищення ефективності, рентабельності та екологічної стійкості, які пов'язані з модульним житлом, роблять його привабливим варіантом як для забудовників, так і для покупців житла [3].

4. Оптимізація операцій з нерухомістю за допомогою блокчейну. Технологія блокчейн змінює традиційні операції з нерухомістю, підвищуючи безпеку, прозорість та ефективність. Смарт-контракти на основі блокчейну мають потенціал для спрощення операцій з нерухомістю, зменшуючи потребу в посередниках. Підприємцям у сфері нерухомості варто вивчити, як блокчейн може оптимізувати їхні процеси, пропонуючи більш безперешкодний досвід для покупців, продавців та інвесторів. І хоча досі ця сфера не є врегульованою на рівні держави, зручність технології впевнено завойовує цифровий світ.

Громадська спілка «Віртуальні активи України» («ВАУ») завершила розробку прототипу реєстру нерухомості та землі на основі

технологій Web3. Про це ForkLog повідомили представники організації. Проект сфокусовано на токенизації власності на блокчейні. Для цього запропоновано новий клас активів – титул-токени, які є безпосередніми записами щодо права володіння землею та об'єктами нерухомості. Прототип демонструє, як власники можуть перевести свої активи з реєстру нерухомості, що діє, і земельного кадастру до блокчейн-реєстру власності. Передбачається можливість укладання онлайн-операцій з передачі прав за допомогою модельних смарт-контрактів [7].

5. Трансформація ринку оренди. Динаміка ринку оренди житла розвивається, що частково зумовлено зміною демографічної ситуації та вподобань щодо способу життя. Все більшої популярності набуває короткострокова оренда, спільне проживання та мебльовані квартири. Підприємці повинні розглянути можливість диверсифікації своїх портфелів, щоб задовольнити попит на гнучкі та нетрадиційні варіанти оренди.

Наразі у сфері будівництва спостерігається нестабільна тенденція до стабілізації ситуації, однак, схильність частини населення до надання переваги оренді замість володіння була присутня в Україні і до війни. З міграційними процесами всередині країни, цей тренд підсилюється, хоча недостатньо високий рівень платоспроможності населення є стримувальним чинником зростання доходів орендодавців й одночасно стимулювальним для збільшення попиту на орендне житло як альтернативу купівлі за іпотечними програмами.

На ринку нерухомості спостерігається нарощування як негативних, так і позитивних тенденцій. До негативних слід віднести такі:

1. Зменшення платоспроможності населення загалом та орендарів нерухомості зокрема.

2. Обмеженість ресурсів інститутів житлового кредитування й інфраструктури ринку житла.

3. Високі ставки за іпотечними кредитами, що справляє значний негативний вплив на можливість ефективного функціонування ринку нерухомості та є одночасно загрозами для його розвитку, хоча й одночасно можливостями для розвитку ринку оренди.

4. Недостатня прозорість ринку нерухомості ускладнює процеси отримання дозвільних документів та сприяє появі незавершеного будівництва.

5. Низький рівень технологічного розвитку та застарілі стандарти будівництва, що також перешкоджає впровадженню інноваційних рішень та створенню енергоефективних об'єктів.

До позитивних тенденцій доцільно віднести такі:

1. Поступове поліпшення законодавчої бази, спрямованої на спрощення процедури отримання дозволів, що значно зменшує бюрократичне навантаження на забудовників.

2. Підвищення рівня зацікавленості у будівництві будівель з використанням сучасних технологій та матеріалів, що сприяє підвищенню якості житла та його енергоефективності.

3. Посилення уваги до екологічних стандартів та впровадження зелених технологій у будівельній сфері, що також знаходить відображення на рівні розвитку ринку нерухомості.

4. Державна підтримка окремих проєктів,

що також сприяє збільшенню обсягів інвестицій у будівельну сферу.

Висновки. Загалом, ситуація на ринку нерухомості, зокрема оренди, в Україні, який не вперше зазнає складнощів та випробувань, свідчить про стійкість та здатність підлаштуватися до викликів в складних умовах. Загалом ринок нерухомості перманентно знаходиться на етапі трансформації, що потребує проведення діагностики та детального аналізування дії усіх чинників, зокрема таких як: регуляторна політика держави, інвестиційна привабливість, кредитування, попит та пропозиція, впровадження інноваційних технологій. Перспективою подальших розвідок за проблематикою дослідження є проведення поглибленого аналізування основних тенденцій та чинників, що впливають на розвиток ринку нерухомості, зокрема оренди, задля подальшого формування стратегій його розвитку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Ковалевська О. П. Концепція формування і розвитку ринку житла в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2012. № 8. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=447>
2. Апартамент-готелі в Україні. Співпраця девелопера й оператора. URL: <https://ribashotelsgroup.ua/en/blog/apart-goteli-v-ukraini-spivpratsya-developera-y-operatora/>
3. Denysenko M., Breus S., Panchenko V., Prytula Ye. Investment management in the context of ensuring the economic security of the state as an important aspect of the development of the rental housing market in Ukraine. *Development of world economy, marketing and management in modern conditions: collective monograph / Andrushko R., Zhydovska N., Myronchuk Z. etc. International Science Group. Boston : Primedia eLaunch, 2023. 226 p. P. 39–46.*
4. Denysenko M., Breus S., Prytula Ye. Development of the rental housing market through the prism of managing the state economic security for the recovery of the economy of Ukraine in the during the war and post-war periods. 4th International conference on corporation management (ICCM) (Aprile 26, 2024). Estonia. URL: <https://conf.scnchub.com/index.php/ICCM/ICCM-2024/paper/view/742>
5. Дугінець Г. В., Алієв Р. А. Розвиток світового ринку нерухомості в XXI ст. *Ефективна економіка*. 2020. № 4. <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7992>
6. Модульні будинки в Україні: Роль у відновленні житла після руйнувань. URL: <https://atn.ua/business/modulni-budynky-v-ukraini-rol-u-vidnovlenni-zhytla-pislia-rujnuvan-417343/>
7. Осадчук П. В Україні розробили прототип блокчейн-реєстру нерухомості. Що відомо? URL: <https://drukarnia.com.ua/articles/v-ukrayini-rozrobili-prototip-blokchein-reyestru-nerukhomosti-sho-vidomo-gtu9S> (дата звернення: 27.06.2024)

REFERENCES:

1. Kovalevska O. P. (2012) Kontseptsiiia formuvannia i rozvytku rynku zhytla v Ukraini [The concept of formation and development of the housing market in Ukraine]. *Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok – Public administration: improvement and development*, vol. 8. Available at: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=447>
2. Apart-hoteli v Ukraini. Spivpratsia developera y operatora [Apart-hotels in Ukraine. Cooperation between the developer and the operator]. Available at: <https://ribashotelsgroup.ua/en/blog/apart-goteli-v-ukraini-spivpratsya-developera-y-operatora/>
3. Denysenko M., Breus S., Panchenko V., Prytula Ye. (2023) Investment management in the context of ensuring the economic security of the state as an important aspect of the development of the rental housing market in

Ukraine. *Development of world economy, marketing and management in modern conditions: collective monograph / Andrushko R., Zhydovska N., Myronchuk Z. etc. International Science Group. Boston : Primedia eLaunch, 2023. 226 p. P. 39–46.*

4. Denysenko M., Breus S., Prytula Ye. (2024) Development of the rental housing market through the prism of managing the state economic security for the recovery of the economy of Ukraine in the during the war and post-war periods. 4th International conference on corporation management (ICCM) (Aprile 26, 2024). Estonia. Retrieved from <https://conf.scnchub.com/index.php/ICCM/ICCM-2024/paper/view/742>

5. Duhinets H. V., Aliiev R. A. (2020) Rozvytok svitovoho rynku nerukhomosti v XXI st. [Development of the world real estate market in the XXI century]. *Efektyvna ekonomika – Efficient economy*, vol. 4. Available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7992>

6. Modulni budynky v Ukraini: Rol u vidnovlenni zhytla pislia ruinuvan (2023) [Modular houses in Ukraine: The role in the reconstruction of housing after destruction]. Available at: <https://atn.ua/business/modulni-budynky-v-ukraini-rol-u-vidnovlenni-zhytla-pislia-rujnuvan-417343/>

7. Osadchuk P. (2024) V Ukraini rozroblyli prototyp blokchein-reiestru nerukhomosti. Shcho vidomo? [In Ukraine, a prototype blockchain real estate register was developed. What is known?]. Available at: <https://drukarnia.com.ua/articles/v-ukrayini-rozrobili-prototyp-blokchein-reyestru-nerukhomosti-sho-vidomo-gtu9S>