

РОЗДІЛ 1. ЕКОНОМІКА

УДК 336.77

DOI: 10.31732/2663-2209-2022-71-9-18

ЕКОНОМІЧНИЙ АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ: ЗАГАЛЬНІ ПІДХОДИ ТА ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ ДЛЯ УКРАЇНСЬКОГО РИНКУ

Ірина Радіонова¹, Юрій Піта²

¹Д.е.н., професор ДВНЗ Київський національний університет імені Вадима Гетьмана, ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна, e-mail: irina.radionova@gmail.com, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0941-2867>

²Аспірант програми 051 «Економіка», ВНЗ «Університету економіки та права «КРОК», Президент «Асоціації фахівців ринку нерухомості (рієлторів) України», м. Київ, Україна, e-mail: yuriy.pita@kpp-kiev.com, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2010-8735>

ECONOMIC ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET: GENERAL APPROACHES AND APPLICATIONS FOR THE UKRAINIAN MARKET

Iryna Radionova¹, Yurii Pita²

¹Doctor of Economic Sciences, Prof. Habil., Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman, KROK University, Kyiv, Ukraine, e-mail: irina.radionova@gmail.com, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0941-2867>

²Postgraduate student, 051 «Economics», KROK University, President of the Association of Realtors of Ukraine, Kyiv, Ukraine, e-mail: yuriy.pita@kpp-kiev.com, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2010-8735>

Анотація. В статті подано результати дослідження загальних підходів до аналізу ринку нерухомості. Здійснена спроба економічного аналізу українського ринку нерухомості. Автори виходили з припущення про важливість застосування в економічному аналізі ринку нерухомості основних положень загальної теорії ринків. Метою дослідження є застосування ідей теорії ринків в аналізі ринку нерухомості загалом та українського ринку нерухомості, зокрема. В дослідженні використано інструментарій сегментування ринку, факторного аналізу, статистичного аналізу динамічних рядів даних. Ідентифіковані ключові фактори впливу на попит на ринку нерухомості, серед яких: загальний рівень добробуту (доходів) громадян, рівність/нерівність розподілу доходів у суспільстві, рівень ліквідності та прибутковості альтернативних до нерухомого майна форм активів, умови банківського кредитування при придбанні нерухомості, способи (алгоритми, методики, правила) оцінювання об'єктів нерухомості, динаміка курсу національної валюти, активність агентів ринку, які працюють на замовлення покупців. Ідентифіковані ключові фактори впливу на пропозицію на ринку нерухомості, серед яких: виробничий потенціал будівельних та девелоперських компаній, рівень цін на будівельні матеріали та ремонтні роботи, умови банківського кредитування забудовників та інвесторів, способи (алгоритми, методики, правила) оцінювання об'єктів нерухомості, динаміка курсу національної валюти, активність агентів ринку, які працюють на замовлення продавців нерухомості. Виокремлені об'єктивні причини державного регулювання ринку нерухомості. Проаналізовано динаміку показника кількості угод на українському ринку нерухомості та з'ясовано факт циклічності змін цього показника під впливом психологічного фактору. Досліджено динаміку зміни загального рівня цін на українському ринку та з'ясовано факт певної стабільності в змінах темпу зростання цін. Окреслено деякі проблеми аналізу ринку нерухомості, пов'язані з браком статистичної інформації, необхідної для змістовного економічного аналізу цього ринку.

Ключові слова: ринок нерухомості, фактори впливу на попит та пропозицію на ринку нерухомості, динаміка цін на ринку нерухомості, «нецінові» фактори впливу, «неринкові» фактори впливу

Формули: 0; рис.: 3; табл.: 2; бібл.: 31

Abstract. This article presents the results of investigation the general approaches to real estate market analysis. The attempt of economic analysis of the Ukrainian real estate market was made. The authors assumed the importance of applying the main provisions of the general theory of markets in the economic analysis of the real estate market. The purpose of the study is to apply the ideas of market theory in the analysis of the real estate market in general and the Ukrainian real estate market in particular. The research used some tools of market segmentation, factor analysis, statistical analysis of dynamic data series. The key factors affecting the demand in the real estate market are identified. They include the general level of well-being (income) of citizens, the equality/inequality of income distribution in society, the level of liquidity and profitability of the alternative to real estate another assets, conditions of bank lending for purchasing real estate, methods (algorithms, instruments, rules) of valuation the real estate, dynamics of the national

currency exchange rate, activity of market agents who work on behalf of buyers. Identified key factors affecting supply on the real estate market, including: economic potential of construction and development companies, price level for construction materials and repair work, conditions of bank lending to developers and investors, methods (algorithms, instruments, rules) real estate objects evaluation, dynamics of national currency exchange rate, the activity of market agents who work on behalf of real estate sellers. Objective reasons for state regulation of the real estate market are singled out. The dynamics of the indicator of the number of transactions on the Ukrainian real estate market were analyzed and the fact of cyclical changes of this indicator under the influence of the psychological factor was clarified. The dynamics of changes in the general level of prices on the Ukrainian market were studied and the fact of a certain stability in changes of the price rate growth was clarified. Some problems of real estate market analysis related to the lack of statistical information necessary for meaningful economic analysis of this market are outlined.

Key words: *real estate market, factors affecting demand and supply in the real estate market, price dynamics in the real estate market, "non-price" influencing factors, "non-market" influencing factors*

Formulas: 0; **fig.:** 3; **tabl.:**2; **bibl.** 31.

Постановка проблеми. В статті досліджується проблема ідентифікації основних підходів в аналізі ринку нерухомості та їх застосування для сучасного українського ринку нерухомості. Актуальність економічного аналізу ринку нерухомості пояснюється, передусім, особливою стимулюючою роллю, яку виконував цей ринок у функціонуванні української економіки в усі періоди її новітньої історії. Є підстави вважати, що ця роль збережеться й у період післявоєнного відновлення. Ринок нерухомості в Україні завжди був сферою швидкого створення додаткових робочих місць, активної бізнесової діяльності українських підприємців та джерелом зростаючих доходів й податкових надходжень до державного бюджету. Українські громадяни ставляться до нерухомості як до одного з найбільш надійних активів. Тому, окрім власне функції забезпечення споживачів особливими товарами та послугами, цей ринок створював специфічний мультиплікативний ефект, надаючи імпульсу до розвитку всієї економіки. Відтак, дослідження параметрів ринку нерухомості та особливостей їх прояву в умовах економічної невизначеності, посиленої багаторічною війною з росією, є актуальною теоретичною та прикладною проблемою.

Формулювання цілей статті.

Метою цієї статті є ідентифікація основних підходів до аналізу ринку нерухомості, відповідно, до визначення тих параметрів, які мають стати предметом дослідження. Така ідентифікація є необхідною передумовою для подальшого

обґрунтування перспектив розвитку ринку та ймовірних напрямків його впливу на стабілізацію української економіки.

Для досягнення визначених цілей в статті використана методологія загальної теорії ринків, в межах якої вироблено загальний алгоритм дослідження бідь-якого ринку, що охоплює аналіз попиту та факторів впливу на нього, аналіз пропозиції та факторів впливу, а також аналіз формування цін ринку. В дослідженні також використані деякі ідеї теорії поведінкової економіки, а саме: ідея про необхідність врахування психологічних факторів, які впливають на досягнення рівноваги на ринку нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Ринок нерухомості є предметом досліджень, які висвітлюються в сотнях періодичних видань на Заході. Нерухомість аналізується з різних сторін, передусім, з економічної та фінансової, інвестиційної та оціночної, управлінської, податкової, законодавчої тощо. Про різнобічність досліджень нерухомості, зокрема, свідчать назви спеціалізованих західних видань: «Mortgage and Real Estate Executives Report», «National Real Estate Investor», «Real Estate Economic», «Real Estate Finance Journal», «Real Estate Law Journal», «The Appraisal Journal», «The Journal of Real Estate Portfolio Management», «The Journal of Real Estate Taxation» тощо [1].

Для нашого дослідження важливими є підходи та акценти, які роблять дослідники ринку нерухомості. Показовим є те, що в одних джерелах автори акцентують увагу на *об'єктах* ринку нерухомості, а тому зосереджуються на житловій, комерційній,

промисловій нерухомості та землі як нерухомості [2]. В інших дослідженнях, натомість, автори роблять акцент на *суб'єктах (агентах)* ринку нерухомості Cucchiarelli P., McGreal S. [3].

Спеціальні дослідження ринку нерухомості присвячені факторам впливу на цей ринок. Зрозуміло, що, з огляду на велику кількість таких факторів, дослідники групують й подають їх по-різному. До прикладу, в одному з досліджень виокремлено чотири ключові фактори одночасного впливу на ціни, пропозицію нерухомості та інвестиційний потенціал ринку. Такими факторами визначені демографічні характеристики покупців, процентні ставки фінансового ринку, інвестиції, що залежать від фази економічного циклу, державна політика уряду Nguyen J. Key [4] Важливими є роботи, присвячені оцінці впливу ринку нерухомості на інші національні ринки. Такою, до прикладу, є робота Xiangyu Chen, Jittima Tongurai [5].

Роботи вітчизняних дослідників ринку нерухомості, здебільшого, присвячені питанням оцінки нерухомого майна, іпотечному кредитуванню, оподаткуванню нерухомості та реалізації операції з нерухомістю. Українські дослідники приділяють увагу понятійному апаратові та принципам оцінки й підходам до оцінки нерухомості та класифікаціям нерухомого майна Drapikovskiy O., Ivanov I., Smolnikova S. [6]. Досліджуються прикладні питання функціонуванню ринку нерухомості, аналізується динаміка ринку нерухомості та проблеми застосування різних механізмів інвестування на ринку Kobzan S. M. [7]. Частина досліджень присвячена аналізу земельних відносин в контексті ринку нерухомості, ролі нерухомості в економічній діяльності та проблемам фінансуванню об'єктів нерухомості Kurchenko V. R., Zayets M. A., Zakharchenko O. V., Smentina N. V., Ulybina V. O. [8]. Предметом дослідження стають особливості регіональних ринків житлової

нерухомості в Україні, теоретичні та прикладні аспекти формування та регулювання конкурентних відносин та оцінювання рівня конкурентної спроможності Pavlov K. V., Pavlova O. M. [9].

Виклад основного матеріалу дослідження. Досліджуючи проблему основних підходів до аналізу ринку нерухомості, автори виходять з припущення, що методологічною основою дослідження має бути *загальна теорія ринку*. Основи теорії ринку викладено в будь-якому базовому підручнику Economics, починаючи з відомого підручника Пола Самуельсона 1948 р. [10], й закінчуючи сотнями сучасних підручників Economics, наприклад [11]. Як відомо, в межах загальної теорії ринку сформульовано загальний алгоритм дослідження будь-якого ринку. Відповідно, предметом дослідження ринку нерухомості мають ставати такі його параметри, як:

- попит та фактори, які на нього впливають,
- пропозиція та фактори, які на неї впливають,
- ринкова (рівноважна/нерівноважна) ціна.

У подальших міркуваннях ми виходитимемо з визначення, що *попит на ринку нерухомості* – це готовність (здатність) покупців купувати власне нерухомість або послугу тимчасового користування нею. Натомість, *пропозиція на ринку нерухомості* – це готовність (здатність) продавців пропонувати власне нерухомість або послугу тимчасового користування нею.

Зрозуміло, що структура попиту та структура пропозиції пов'язані з існуванням різних сегментів ринку нерухомості. На наш погляд, доцільно використовувати різні критерії при структуруванні ринку нерухомості. Сегменти ринку, які виокремлені за трьома, на думку авторів, визначальними критеріями, подано на рисунку 1.

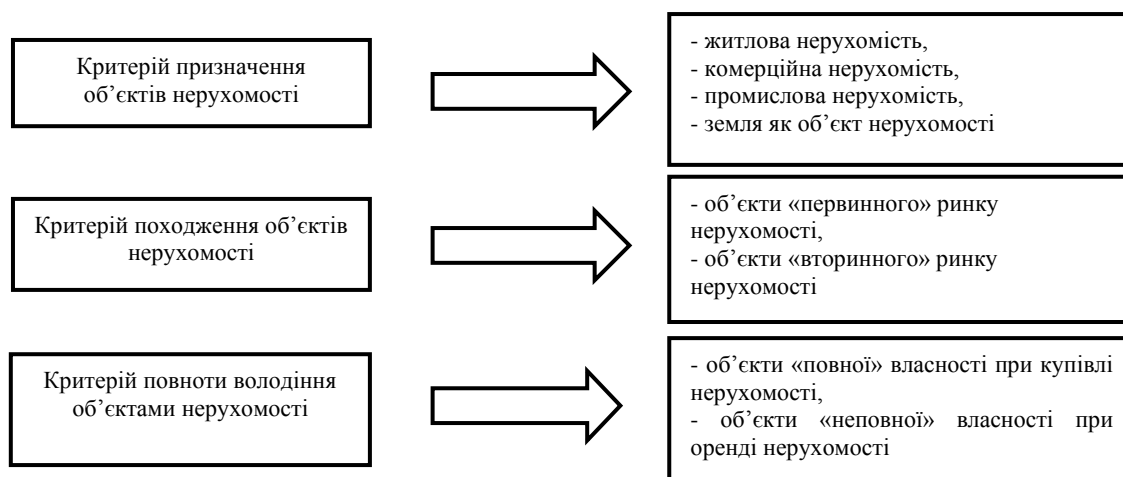


Рис.1 Сегменти ринку нерухомості за трьома визначальними критеріями

Джерело: створено авторами самостійно

На рис.1 ілюстрована ідея про те, що, застосовуючи різні критерії, можна виокремити різні структурні сегменти ринку нерухомості. Зокрема, за критерієм призначення нерухомості, зазвичай, виокремлюють чотири сегменти ринку: житлової, комерційної, промислової нерухомості та землі як об'єкту нерухомості. Зрозуміло, що в межах кожного з цих сегментів ринку формується особливий попит покупців та особлива пропозиція продавців, які змінюються під впливом особливих факторів. Те саме стосується й інших сегментів ринку нерухомості, які ми виокремили за двома іншими критеріями, а саме: за походженням об'єктів нерухомості (відповідно, сегмент об'єктів «первинного» та «вторинного» ринку) та за повнотою володіння об'єктами нерухомості (відповідно, сегмент об'єктів «повної» власності при купівлі та «неповної» власності при оренді). Не виключено застосування й інших критеріїв та, відповідно, виокремлення інших сегментів ринку нерухомості.

Важливим аспектом дослідження параметрів ринку нерухомості є оцінювання (якісне та кількісне) факторів впливу на попит та пропозицію на цьому ринку. Йдеться про фактори, які в загальній теорії ринку визначаються як «нецінові фактори». Такою назвою підкреслюють їх відмінність від власне ринкової ціни товару

на конкретному ринку, у нашому випадку – на ринку нерухомості.

Уявлення авторів про зміст стимулюючого/стримуючого впливу окремих факторів на попит та пропозицію на ринку нерухомості, а також про логіку цього впливу презентовані в аналітичних таблицях 1 та 2.

В аналітичній таблиці 1. подані основні фактори, які, на думку авторів, можуть впливати на попит на нерухомість. Частина цих факторів – загальний рівень добробуту, активність посередників (агентів) на ринку нерухомості, мають однозначно *прямий* зв'язок з попитом на нерухомість.

Частина факторів – податкове навантаження на власників майна, ціна кредитних ресурсів, способи оцінювання нерухомості, що спричиняють її здорожчання, – мають однозначно *обернений* зв'язок з попитом на нерухомість. Фактор нерівності розподілу доходів (багатства) у суспільстві та динаміка курсу національної валюти, ймовірно, діють на попит на нерухомість неоднозначно (нелінійно). Маємо на увазі те, що існують об'єктивні межі «нормальності» коливань і показників нерівності розподілу, і показників відхилень курсу національної валюти. Після переходу «меж нормальності» та входження в зону невизначеності характер цього впливу може суттєво змінюватись.

Таблиця 1. Фактори впливу на попит на ринку нерухомості

Фактори впливу на попит	Логіка впливу на попит на ринку нерухомості (D_{RE}) окремих факторів
1. Загальний рівень доходів громадян: ВВП на одного громадянина (Y/L), середня зарплата тощо.	$Y/L \uparrow \rightarrow D_{RE} \uparrow$ Зростання загального рівня добробуту громадян, за незмінності інших умов, збільшує попит на нерухомість
2. Рівність/нерівність розподілу доходів, виміряні, наприклад, коефіцієнтом Джині (k_{Gini}).	$k_{Gini} \uparrow \downarrow \rightarrow D_{RE} \downarrow \uparrow$ Зростання нерівності розподілу доходів може, або зменшувати попит на нерухомість за рахунок збідніння менш забезпечених, або, навпаки, збільшувати його за рахунок збагачення багатих
3. Рівень оподаткування об'єктів нерухомості (податкові ставки (T_{RE}), правила оподаткування, податкові пільги тощо)	$T_{RE} \uparrow \rightarrow D_{RE} \downarrow$ Зростання податкового навантаження на доходи власників майна, за незмінності інших умов, зменшує попит на нерухомість
4. Рівень ліквідності та прибутковості альтернативних щодо об'єктів нерухомості активів (L_{st}/Pr_{st})	$L_{st}/Pr_{st} \uparrow \rightarrow D_{RE} \downarrow$ Зростання ліквідності та прибутковості альтернативних щодо нерухомості форм активів, за незмінності інших умов, зменшує попит на нерухомість, зокрема, за логікою «портфельної теорії активів»
5. Умови банківського кредитування для придбання нерухомості (процентна ставка - i)	$i \uparrow \rightarrow D_{RE} \downarrow$ Подорожчання кредитних ресурсів для покупців нерухомості, за незмінності інших умов, зменшує попит на нерухомість
6. Способи (алгоритми, методики, правила) оцінювання об'єктів нерухомості (P_{RE})	$P_{RE} \uparrow \rightarrow D_{RE} \downarrow$ Якщо алгоритми, методики, правила оцінювання майна сприяють здорожчання нерухомості, то, за незмінності інших умов, попит на нерухомість зменшується
7. Динаміка курсу національної валюти (q)	$q \uparrow \downarrow \rightarrow D_{RE} \downarrow \uparrow$ За ревальвації національної валюти відбувається відносно здорожчання нерухомості та зменшення попиту на нерухомість, відповідно, за девальвації національної валюти – здешевлення та зростання попиту, за незмінності інших умов
8. Активність агентів на ринку нерухомості (ріелтських компаній) (A_R) зі стимулювання попиту	$A_R \uparrow \rightarrow D_{RE} \uparrow$ Активність посередників (агентів) на ринку нерухомості, до яких звертаються покупці й які діють в інтересах покупців, збільшує попит на нерухомість, за незмінності інших умов

Джерело: створено авторами самостійно

В аналітичній таблиці 2 подано основні, на думку авторів, фактори впливу на пропозицію на ринку нерухомості. Такі фактори, як потенціал будівельних та девелоперських компаній, алгоритми оцінки, що діють в бік зростання цін на нерухомість, активність посередників (агентів) ринку, що діють в інтересах продавців, – збільшують пропозицію нерухомості. Натомість, рівень цін на будівельні та ремонтні ресурси, а також здорожчання кредитних ресурсів для інвесторів зменшують пропозицію нерухомості. Динаміка курсу валюти, на наш погляд, впливає на пропозицію нерухомості в залежності від «нормальності» коливань курсу національної валюти.

Аналіз третього з найважливіших параметрів ринку нерухомості – рівня цін – має здійснюватися в контексті відповіді на фундаментальне питання для всіх сучасних ринків. Це – питання про те, в якій мірі ціни ринку можуть наближатись до рівноважних. Зрозуміло, що, за загальною теорією ринку, в якості рівноважної розглядається ціна, що формується під впливом ринкового попиту та пропозиції. Фундаментальне питання рівня цін ринку може формулюватися у такий спосіб: в якій мірі в процесі ринкового ціноутворення втручаються, так звані, «неринкові чинники».

Зазвичай, в якості таких «неринкових чинників» фігурують складники інституційного середовища, а саме: визначені пріоритети урядової політики,

зрілість інститутів державної влади, які забезпечують дотримання норм права, а

також рівень монополізації ринку з боку або продавців, або покупців.

Таблиця 2. Фактори впливу на пропозицію на ринку нерухомості

Фактори впливу на пропозицію	Логіка впливу на пропозицію на ринку нерухомості (S_{RE}) окремих факторів
1. Потенціал будівельних компаній (A_B) та девелоперських компаній (A_D), а також прибутковість будівельного та девелоперського бізнесу.	$A_B \uparrow, A_D \uparrow \rightarrow S_{RE} \uparrow$ Зростання ресурсних та організаційних можливостей будівельних та девелоперських компаній збільшує пропозицію на первинному ринку нерухомості, за незмінності інших умов
2. Рівень цін на будівельні матеріали та ремонтні послуги й ресурси (матеріали) (P_{res}).	$P_{res} \uparrow \rightarrow S_{RE} \downarrow$ Зростання цін на будівельні та ремонтні матеріали зменшує пропозицію на ринку нерухомості, Зростання ресурсних та організаційних будівельних компаній збільшує пропозицію на первинному ринку нерухомості, за незмінності інших умов
3. Умови банківського кредитування забудовників (процентна ставка - i)	$i \uparrow \rightarrow S_{RE} \downarrow$ Подорожчання кредитних ресурсів для інвесторів, за незмінності інших умов, зменшує пропозицію на нерухомості
4. Способи (алгоритми, методики, правила) оцінювання об'єктів нерухомості (P_{RE})	$P_{RE} \uparrow \rightarrow S_{RE} \uparrow$ Алгоритми, методики, правила, які сприяють зростанню цін на нерухомість, збільшують її пропозицію, за незмінності інших умов.
5. Динаміка курсу національної валюти (q)	$q \uparrow \downarrow \rightarrow S_{RE} \uparrow \downarrow$ За ревальвації національної валюти відбувається відносно здорожчання нерухомості та зростання пропозиції, відповідно, за девальвації національної валюти – здешевлення та зменшення пропозиції, за незмінності інших умов
6. Активність посередників (агентів) на ринку нерухомості (ріелтерських компаній) (A_R) зі стимулювання пропозиції	$A_R \uparrow \rightarrow S_{RE} \uparrow$ Активність посередників (агентів) на ринку нерухомості, до яких звертаються продавці й які працюють в інтересах продавців, збільшує попит на нерухомість, за незмінності інших умов

Джерело: створено авторами самостійно

Автори цього дослідження висувають гіпотезу щодо формування цін ринку нерухомості, яка потребує подальшої перевірки. Ми припускаємо, що об'єктивно ціни цього ринку в більшій мірі, ніж на інших ринках, перебувають під впливом «неринкових факторів». Отже, ці ціни в більшій мірі відхиляються від рівноважних ринкових цін. Це може обґрунтуватись такими обставинами.

По-перше, ринок нерухомості об'єктивно потребує державного регулювання, з огляду на зв'язок об'єктів нерухомості з найбільш стратегічним національним ресурсом – землею. Йдеться про те, що стратегічний ресурс земля є складником майнових комплексів. По-друге, якість побудованих об'єктів нерухомості – це питання безпеки життя та здоров'я громадян. Відтак, державний контроль є необхідною умовою будівництва та експлуатації нерухомості. По-третє, великі масштаби інвестицій, яких

потребують сучасні об'єкти спільної міської забудови, та залученість в це інвестування великої кількості приватних інвесторів актуалізує проблему захисту прав інвесторів та запобігання зловживанням.

Ринок нерухомості може ставати і реально ставав в Україні упродовж всього періоду її новітньої історії механізмом запобігання нестабільності для економічних суб'єктів, які змушені функціонувати в умовах високого рівня невизначеності. Йдеться про нерухомість як про відносно надійніший актив в умовах відсутності або високих ризиків інших альтернативних форм активів. Відтак, державні заходи з забезпечення надійності цього ринку, могли б створювати передумови загальної економічної стабільності.

Можливості кількісного аналізу українського ринку нерухомості, за пропонованою нами алгоритмом обмежені браком необхідної офіційної статистики.

Аналіз наявних джерел статистичних даних щодо ринку нерухомості має стати предметом спеціального дослідження та управлінських висновків публічної влади. Тому робитимемо узагальнення, спираючись на наявну обмежену базу інформації.

Ми припускаємо, що «умовно рівноважні» показники купівлі-продажу на ринку нерухомості віддзеркалюються кількості укладених на рику угод. Динаміка угод купівлі-продажу за 20 кварталів 2018 – 2022 рр. подана на рис. 2.

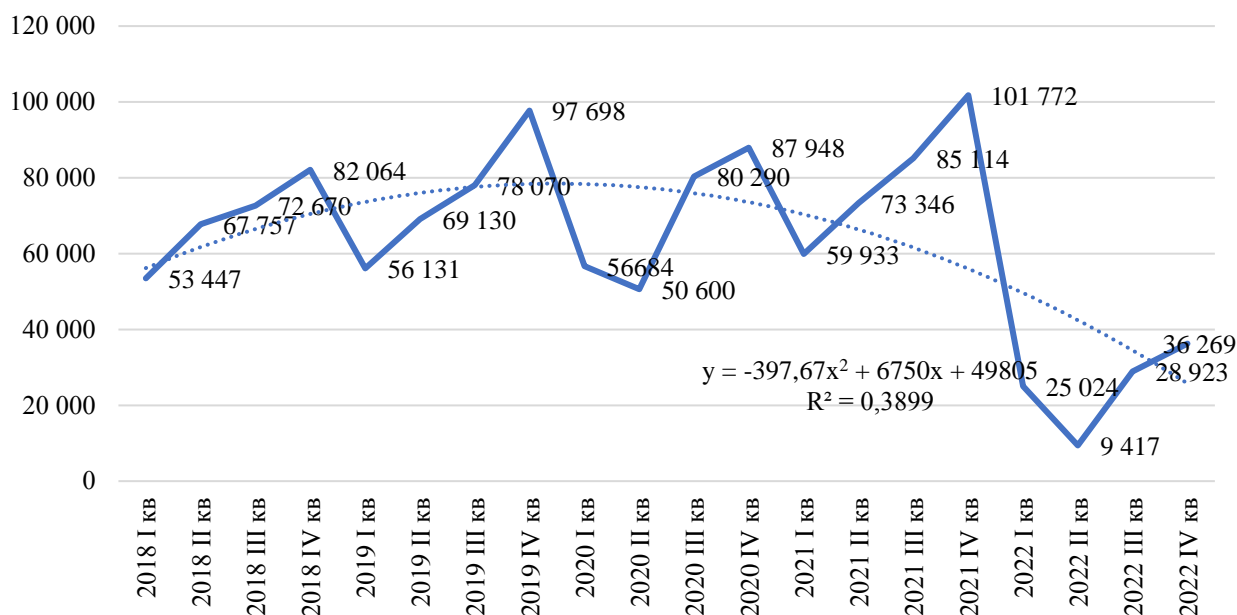


Рис. 2 Кількість укладених угод купівлі-продажу на українському ринку нерухомості за період: I квартал 2018 – IV квартал 2022

Джерело: створено авторами на основі джерел [12], [13], [14], [15], [16], [17], [18], [19], [20], [21], [22], [23], [24], [25], [26], [27], [28], [29], [30], [31]

На рис. 2 представлено кількість укладених угод купівлі-продажу квартир та житлових будинків в Україні упродовж п'ятих років. Оскільки угоди є результатом узгодження інтересів покупців та продавців, то автори інтерпретують ці показники як «умовно рівноважні». Аналіз даних дає підстави для таких узагальнень:

- Лінія угод на графіку свідчить про циклічність змін, а саме: найвищі показники кількості угод досягались наприкінці кожного року (у IV кварталі) та були найменшими на початку року (у I кварталі). Спостерігалось поступове збільшення кількості угод впродовж II та III кварталів року. Фахівці ринку нерухомості пояснюють цю циклічність психологічним фактором – «страхом запізнення з покупкою, доки ціни не зростуть у наступному році». Фактично, йдеться про перманентні негативні очікування споживачів на ринку

нерухомості, які (очікування) з усталеною періодичністю стимулюють до купівлі нерухомості саме наприкінці року.

- Графік засвідчує деформуючий вплив на циклічну лінію угод у досліджуваному періоді двох «зовнішніх» щодо ринку факторів, а саме: пандемії COVID-19 (спад угод у II кварталі 2020 р., коли суспільство вперше усвідомило проблему пандемії) та вплив початку активної фази війни (скорочення у 10 разів кількості угод упродовж I та II кварталів 2022 р. порівняно з IV кварталом 2021 р.).

- Рівняння функції поліному, подане на графіку, що найкраще описує лінію угод ($R^2 = 0,3899$), свідчить про існування автономної (такої, що не залежить від фактору часу), кількості угод. Вона встановлюється, на рівні, приблизно, 50 тисяч угод.

Значний інтерес для аналізу українського ринку нерухомості має

динаміка рівня цін. Оскільки ринок нерухомості, як було зазначено раніше, складається з різних сегментів, що мають суттєві відмінності, за об'єктами купівлі-продажу й, відповідно, - за механізмами ціноутворення, то оцінювання загального рівня цін є складним з методологічної точки зору. Офіційна статистика надавала показники зміни загального рівня цін на ринку нерухомості, якими ми можемо скористатись. Однак, для 2022 р. така статистика відсутня. Тому автори

скористались експертними оцінками окремих представників ринку нерухомості з різних регіонів. Автори усвідомлюють вади такого підходу до вимірювання рівня цін та ймовірну відмінність експертних оцінок окремих фахівців від офіційних даних.

На думку авторів, динаміку цін на ринку нерухомості доцільно аналізувати на тлі змін річної кількості угод. Динаміка цих двох згаданих показників презентована на рисунку 3.

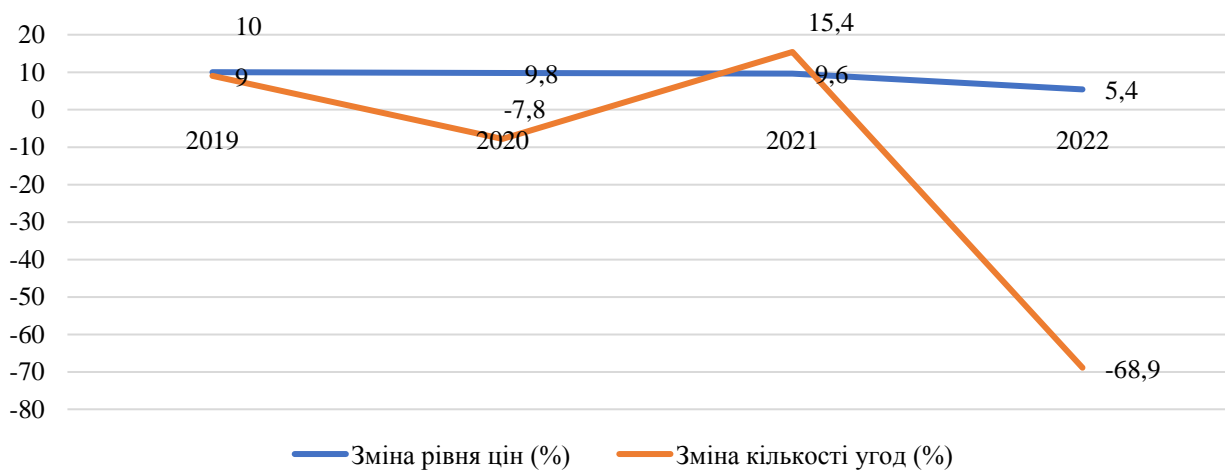


Рис 3. Зміна рівня цін та кількості угод на ринку нерухомості України у 2019 – 2022 р. (% до попереднього року)

Джерело: створено авторами самостійно на основі джерел [12], [13], [14], [15], [16], [17], [18], [19], [20], [21], [22], [23], [24], [25], [26], [27], [28], [29], [30], [31] та результатів експертного оцінювання щодо зміни рівня цін у 2022 р. агентів ринку нерухомості, які є членами «Асоціації фахівців ринку нерухомості (ріелторів) України»

Рис. 3 ілюструє значну розбіжність у динаміці приростів двох показників – рівня цін та рівня угод. Ціни на нерухомість у періоді до активної фази війни демонстрували тенденцію стабільного (приблизно, на рівні 10%) річного зростання. Натомість, зміни кількості угод виявляли більшу мінливість. Показовою є й значно більша стабільність у зміні рівня цін на тлі «обвалу» кількості угод у перший рік активної фази російсько- української війни. Цей феномен динаміки цін ринку нерухомості від час війни вимагає подальшого більш глибокого аналізу.

Висновки. За результатами дослідження, робимо такі висновки.

Економічний аналіз ринку нерухомості, за алгоритмами загальної

теорії ринку, має спиратись на дослідження динаміки та факторів впливу на попит, динаміки та факторів впливу на пропозицію, динаміки й особливостей формування загального рівня цін загалом та в межах його окремих суб'єктів, зокрема.

Власне кількісному аналізу ринку нерухомості передують його якісний аналіз. Останній охоплює не лише загальну теорію ринків, а й на узагальнення досвіду функціонування конкретного ринку, носіями знань про який є фахівці та учасники ринку. Досвід учасників стає принципово важливим для релевантної ідентифікації факторів впливу на попит, на пропозицію та на рівень цін ринку нерухомості.

Кількісний аналіз національного ринку нерухомості повинен спиратись на достатньо повну, об'єктивну, та з довгими динамічними рядами базу статистичних даних. Ці дані мають віддзеркалювати реальний попит на різні групи об'єктів нерухомості, їх пропозицію, кількість укладених угод, динаміку цін на ринку загалом та в його окремих сегментах, зокрема. В Україні бракує такої офіційної інформації. Відтак, аналіз українського ринку нерухомості не досягає необхідної повноти та об'єктивності. Відповідно, бракує підстав для прийняття обґрунтованих рішень як суб'єктами ринку, так і органами публічної влади,

причетними до його регулювання. Брак необхідної офіційної інформації, що спирається на тотальну звітність, може бути компенсований експертним оцінюванням з залученням фахівців та агентів ринку

Наявна, хоча й обмежена, база даних про український ринок нерухомості дає підстави для важливих висновків та узагальнень про дію особливих психологічних та інституційних чинників, які визначають динаміку показників цього ринку та формують передумови для передбачень щодо майбутніх змін та правильних управлінських рішень.

Література:

1. Research Guides. Gorgia State University. URL: <https://research.library.gsu.edu/c.php?g=115355&p=751455>
2. Real Estate Market: *Global Industry Trends, Share, Size, Growth, Opportunity and Forecast 2023-2028*. URL: <https://www.imarcgroup.com/real-estate-market>
3. Cucchiarelli P., McGreal S. (2012). *Real Estate Agents/ International Encyclopedia of Housing and Home*. URL: <https://www.sciencedirect.com/topics/social-sciences/real-estate-market>
4. Nguyen J. Key. (2023). *Factors That Drive the Real Estate Market*. Investopedia. URL: <https://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/11/factors-affecting-real-estate-market.asp>
5. Xiangyu Chen, Jittima Tongurai. (2021). *The Relationship Between China's Real Estate Market and Industrial Metals Futures Market: Evidence from Non-price Measures of the Real Estate Market*. *Asia-Pacific Financial Markets*. 28(2), p.1-35. DOI: 10.1007/s10690-021-09334-8
6. О. Драпіковський, І. Іванова, С. Смольнікова. (2021). *Оцінка нерухомого майна* – К., Арт Економі. – 432 с.
7. С. М. Кобзан. (2019). *Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки: монографія*. Київ: Юрінком Інтер. – 212 с.
8. В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. (2013). *Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник*. Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук». – 272 с.
9. К. В. Павлов, О. М. Павлова. (2019). *Формування та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України: монографія*. К. В. Павлов, О. М. Павлова – Луцьк. видавництво "Терен". – 542 с.
10. Samuelson, Paul Anthony. (1948). *Economics, an Introductory Analysis*. McGraw-Hill. URL: https://archive.org/stream/in.ernet.dli.2015.50126/2015.50126.Economics-An-Introductory-Analysis_djvu.txt
11. Ian Dorton I., Blink J. (2020). *Economics*. Oxford University. URL: <https://fdslive.oup.com/www.oup.com/oxed/look-inside/9781382020220.pdf?region=international>
12. Міністерство юстиції України. (2018). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в I кварталі 2018 р.* Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2018/04/25/20180425104616-85.pdf>
13. Міністерство юстиції України. (2018). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в II кварталі 2018 р.* Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2018/07/27/20180727162334-27.pdf>
14. Міністерство юстиції України. (2018). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в III кварталі 2018 р.* Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2018/10/26/20181026114710-81.pdf>
15. Міністерство юстиції України. (2018). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в IV кварталі 2018 р.* Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2019/01/25/20190125155524-19.pdf>
16. Міністерство юстиції України. (2019). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в I кварталі 2019 р.* Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2019/05/02/20190502104122-66.pdf>
17. Міністерство юстиції України. (2019). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в II кварталі 2019 р.* Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2019/07/25/20190725113015-54.pdf>
18. Міністерство юстиції України. (2019). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в III кварталі 2019 р.* Отримано 22 вересня 2023 з

<https://minjust.gov.ua/files/general/2019/10/28/20191028102501-44.pdf>

19. Міністерство юстиції України. (2019). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в IV кварталі 2019 р.*

Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2020/01/27/20200127121939-53.pdf>

20. Міністерство юстиції України. (2020). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в I кварталі 2020 р.*

Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2020/04/27/20200427173653-55.pdf>

21. Міністерство юстиції України. (2020). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в II кварталі 2020 р.*

Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2020/07/24/20200724180402-95.pdf>

22. Міністерство юстиції України. (2020). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в III кварталі 2020 р.*

Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2020/10/28/20201028151444-25.pdf>

23. Міністерство юстиції України. (2020). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в IV кварталі 2020 р.*

Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2021/01/25/20210125171023-16.pdf>

24. Міністерство юстиції України. (2021). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в I кварталі 2021 р.*

Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2021/04/22/20210422130118-39.pdf>

25. Міністерство юстиції України. (2021). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в II кварталі 2021 р.*

Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2021/07/27/20210727130850-38.pdf>

26. Міністерство юстиції України. (2021). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в III кварталі 2021 р.*

Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2021/10/27/20211027100714-12.pdf>

27. Міністерство юстиції України. (2021). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в IV кварталі 2021 р.*

Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2022/01/25/20220125172050-72.pdf>

28. Міністерство юстиції України. (2022). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в I кварталі 2022 р.*

Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2022/07/27/20220727170452-93.pdf>

29. Міністерство юстиції України. (2022). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в II кварталі 2022 р.*

Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2022/07/27/20220727170536-99.pdf>

30. Міністерство юстиції України. (2022). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в III кварталі 2022 р.*

Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2022/12/21/20221221095457-30.pdf>

31. Міністерство юстиції України. (2022). *Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомості в IV кварталі 2022 р.*

Отримано 22 вересня 2023 з <https://minjust.gov.ua/files/general/2023/01/26/20230126152153-80.pdf>