

Ракицька С. О., кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри економіки та підприємництва, Одеська державна академія будівництва та архітектури, м. Одеса, Україна

ORCID ID: 0000-0002-0876-6670

e-mail: svetlana.rakitska@gmail.com

Жусь О. М., кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки та підприємництва, Одеська державна академія будівництва та архітектури, м. Одеса, Україна

ORCID ID: 0000-0001-5734-9375

e-mail: jusenok@ukr.net

Гончаренко Н. О., магістр, Одеська державна академія будівництва та архітектури, м. Одеса, Україна

Інтереси стейкхолдерів на первинному ринку житлової нерухомості

Анотація. Досліджено інтереси стейкхолдерів на будівельному ринку, проаналізовано сучасний стан кон'юнктури ринку житлової нерухомості. Виявлено, що при високому рівні потреби у житлі в Україні реальний попит на нерухомість досить обмежений рівнем купівельної спроможності населення і недостатніми обсягами іпотечного кредитування. Установлено, що надмірна пропозиція, обумовлена зміною регуляторного середовища, посилює конкуренцію серед забудовників, а переважання нецінових факторів формування попиту і підвищення собівартості будівництва житла сприяє хаотичній забудові за «точковим» принципом, що створює додаткове навантаження на наявну інфраструктуру. Виявлено, що вказана ситуація спричиняє конфлікт інтересів суб'єктів ринкової взаємодії.

Зроблено висновки щодо необхідності узгодження функціонування ринку житлової нерухомості з процесами створення необхідної соціальної, транспортної, комунальної інфраструктури з метою забезпечення комфортної життєдіяльності людини. Обґрунтовано, що це дозволить повною мірою враховувати інтереси суб'єктів, що взаємодіють на ринку, включаючи суспільні та громадські інтереси.

Ключові слова: будівельний ринок; стейкхолдери; ринок житлової нерухомості; кон'юнктура ринку; регуляторні фактори; попит і пропозиція.

Rakyt'ska S., PhD (Economics), Associate Professor, Associate Professor of the Department of Economics and Entrepreneurship, Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture, Odessa, Ukraine

Zhus O., PhD (Economics), Associate Professor of the Department of Economics Enterprise, Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture, Odessa, Ukraine

Ghonycharenko N., Master's of the Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture, Odessa, Ukraine

Stakeholder Interests in the Primary Residential Property Market

Abstract. Introduction. Provision of quality housing is an important factor in the socio-economic development of the country. Housing is the basis for creating comfortable and safe living conditions and performs a significant social function. In a market environment, construction activity is a profit-oriented business, but the market mechanism leads to a violation of the interests of certain stakeholders. It is necessary to find out the nature of the relationship of market actors in the process of development of the territory, and possible conflicts of interest that arise as a result of contradictions between the social load of the construction industry and the commercial principles of its functioning.

Purpose. The purpose of this article is to analyze the interests of stakeholders in the construction market, to study the current market conditions of the residential real estate market, and to justify the feasibility of influencing market entities in order to resolve existing conflicts of interest.

Results. An analysis of macroeconomic factors has shown that, under the current conditions, residential real estate has become a financial instrument for both saving and accumulating savings. The low level of living space and the desire to buy real estate in order to improve living conditions is exacerbated by the housing needs of internally displaced persons. However, demand for real estate in Ukraine is significantly limited by the level of purchasing power of the population and insufficient mortgage lending. Excessive supply leads to increased competition among developers, which contributes to the chaotic construction on a "point" principle and creates an additional burden on existing infrastructure.

Conclusions. Effective functioning of the residential real estate market must be consistent with the processes of creating the necessary social, transport, communal infrastructure. This will take full account of public and public interests.

Keywords: construction market; stakeholders; residential real estate market; market conditions; regulatory factors; supply and demand.

JEL Classification: O18, R58, R21, R31, D63.

Постановка проблеми. Забезпечення житлом і його доступність для населення є важливим фактором соціально-економічного розвитку країни. Галузь житлового будівництва є основою для створення комфортних та безпечних умов життєдіяльності людини і виконує вагомий соціальну функцію. В умовах ринку будівельна діяльність є підприємницькою діяльністю, спрямованою на отримання прибутку, а інтереси різних ринкових суб'єктів, зацікавлених в результатах створення готової будівельної продукції, можуть суттєво відрізнятися. Виключно ринковий механізм задоволення потреб у житлі на базі балансу попиту і пропозиції за відсутності відповідних регуляторних дій призводить до порушення інтересів певних стейкхолдерів, тому необхідно з'ясувати склад і характер взаємовідносин ринкових суб'єктів в процесі забудови території, а також можливі конфлікти інтересів, що виникають внаслідок протиріч між соціальним навантаженням будівельної галузі і комерційними засадами її функціонування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження ринків нерухомості здійснювали зарубіжні та вітчизняні науковці – А. Асаул [1], В. Галасюк [2], І. Геллер [3], В. Павлов [4], Г. С. Харрісон [5], Дж. Фрідман, Н. Ордуей [6] та інші. Питання механізму функціонування ринку нерухомості, підходів оцінювання та фінансово-інвестиційного забезпечення аналізували у своїх розробках Р. Манн [7], Фредерик М. Бабкок [8], Е. Грищенко [9], Н. Лебідь, В. Гайдук [10].

Дослідженню взаємовідносини, що формуються ринковими суб'єктами на ринку житлової нерухомості в Україні, було приділено недостатньо уваги, відповідно, це питання потребує подальшого та більш поглибленого аналізу.

Формулювання цілей дослідження. Метою даної статті є аналіз інтересів стейкхолдерів на будівельному ринку, дослідження сучасної кон'юнктури ринку житлової нерухомості щодо виявлення наявності і ступеню диспропорцій на ньому, а також обґрунтування доцільності і характеру впливу на ринкових суб'єктів з метою усунення існуючих конфліктів інтересів.

Виклад основного матеріалу дослідження. Будь-який продукт, товар або послуга, що з'являється на ринку, входить в сферу інтересів суб'єктів, які активно взаємодіють на ринку: при цьому, він може повністю влаштовувати одних і одночасно бути неприйнятним для інших. Інтереси різних ринкових суб'єктів можуть суттєво відрізнятися. Тому конкретні результати діяльності будівельної компанії у більшості випадків лише частково задовольняють інтереси усіх зацікавлених сторін.

На рис. 1 показано схему взаємодії інтересів основних учасників будівельного ринку – виробників, споживачів та суспільства в цілому. Необхідно проаналізувати її відносно зацікавленості ринкових суб'єктів у виробництві та реалізації певних видів будівельної продукції.

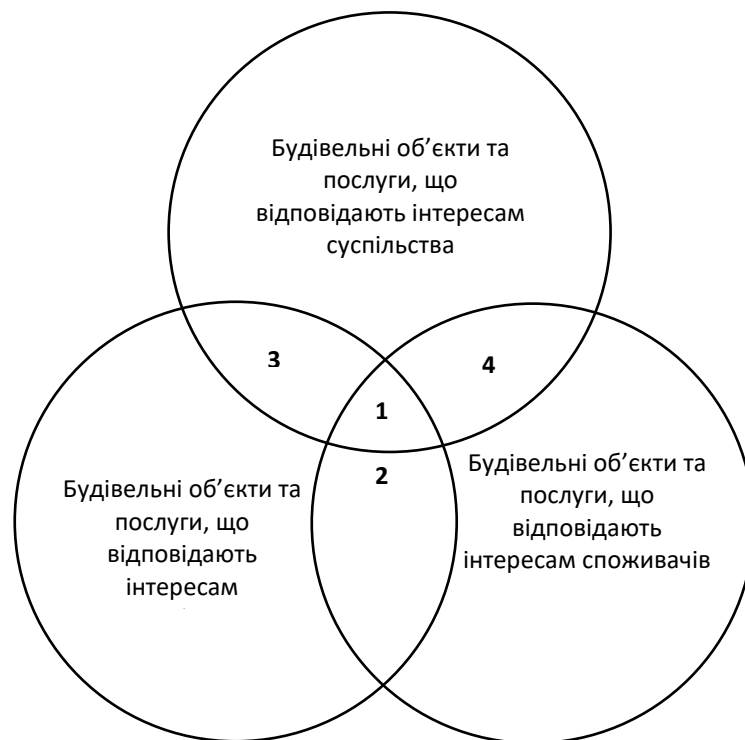


Рисунок 1 – Відповідність будівельних об'єктів та послуг інтересам суб'єктів будівельного ринку

Джерело: розроблено авторами

Результати діяльності, що відповідають області 1, є найбільш перспективними: в їх виробництві зацікавлені виробники, в їх купівлі і споживанні – споживачі, у підтримці виробництва та споживання – суспільні та державні інституції. Тобто в цій області співпадають інтереси всіх основних суб'єктів ринку.

У зазначену область потрапляють будівельні об'єкти, які збудовані з високим рівнем якості, дотриманням всіх будівельних норм та правил, гарантують економне витрачання енергоресурсів, мають високий рівень екологічності і відповідний стан соціальної інфраструктури.

При цьому вони мають бути доступними для споживачів за ціновою політикою, а виробники повинні володіти всіма необхідними технологіями і рівнем кваліфікації для забудови об'єктів такого класу. В умовах сучасного ринку нерухомості України будівельна продукція та послуги даного рівня доступні досить обмеженій категорії споживачів з високою купівельною спроможністю і будівельним організаціям зі значним рівнем техніко-технологічного розвитку.

Будівельні об'єкти та послуги, що відповідають області інтересів 2, в принципі можуть сприйматися ринком. Виробники зацікавлені в їх виробництві, тобто формують пропозицію. Споживачі формують попит, проте забудова таких об'єктів лежить за межами інтересів державних та суспільних інституцій.

До зазначеної категорії відносяться об'єкти нерухомості, які зводяться з метою отримання швидкого комерційного ефекту, з порушеннями екологічних вимог, низьким рівнем енергоефективності, недостатніми умовами комфортності проживання, нестачею або повною відсутністю об'єктів відповідної соціальної інфраструктури. За наявністю значної потреби в житлі і низькій платоспроможності населення такий тип будівельної продукції буде користуватися попитом. Також в зазначену категорію слід віднести будівельні об'єкти, які порушують права на задоволення рекреаційних потреб інших громадян. Зокрема, це забудова територій рекреаційного призначення: зон відпочинку, скверів, курортної зони тощо. Врахування інтересів державних і суспільних інституцій досягається введенням обов'язкових норм, правил, стандартів, дозволів на будівництво, та інших заходів державного регулювання процесів забудови територій.

У забудові об'єктів нерухомості та наданні послуг, що відносяться до області інтересів 3, не зацікавлені споживачі. В умовах сучасного рівня забезпеченості житлом попит на житлову нерухомість обмежується платіжними можливостями споживачів, тому для просування на ринок товарів цієї групи необхідно стимулювання покупців, що реалізується з боку будівельних організацій за рахунок акцій, знижок та

інших заходів маркетингового стимулювання. Держава стимулює споживачів шляхом реалізації державних програм забезпечення житлом, пільгового кредитування тощо. Об'єкти зазначеної категорії можуть активно просуватися на ринку лише за умови суттєвого економічного підйому і якісного підвищення рівня життя основної маси населення.

До даної категорії також відносяться промислові об'єкти будівництва, які погіршують умови проживання мешканців прилеглих територій, забруднюючі навколишнє середовище, створюючи додаткове навантаження на систему комунікацій, порушуючи історично-архітектурний ансамбль міста.

У забудові об'єктів нерухомості та наданні послуг будівельного профілю, які відповідають області 4, не зацікавлені виробники. Наприклад, через низьку платоспроможність споживачів виробники не можуть сподіватися на достатній прибуток, або ж витрати на досягнення даних результатів перевищують дохід будівельників. Об'єкти даної категорії пов'язані з високим рівнем ризику, оскільки можуть залишитися збитковими. У цьому випадку необхідно стимулювати виробників.

Будівельні об'єкти та послуги, що містяться за межами областей 1, 2, 3 і 4, відображають інтереси лише одного з розглянутих ринкових суб'єктів і практично не сприймаються ринком. Як правило, така продукція підпадає під активну протидію інших учасників, але іноді зацікавлений суб'єкт може намагатися чинити на них вплив. Проте йому доведеться нести значні витрати на стимулювання, щоб врахувати їх інтереси і компенсувати втрати і збитки.

На те, в якому секторі інтересів стейкхолдерів будівельного ринку перебуватиме готова будівельна продукція, значною мірою впливає попит і пропозиція нерухомості, що, в свою чергу, формується в залежності від загального стану економіки, рівня платоспроможності населення, розвитку іпотечного кредитування та інших факторів.

Зараз при високому рівні потреби у житлі реальний платоспроможний попит на нерухомість досить обмежений. За даними Державної іпотечної установи [11], нині в черзі на отримання житла перебувають майже 800 тис. українських сімей, мають гостру потребу у житлі більше 60% тимчасово переміщених осіб. Щорічний додатковий попит населення на житло становить 81,7 млрд грн, тоді як фінансові можливості придбати житло без кредитів мають менше 10% домогосподарств. Показник купівельної спроможності середньої заробітної плати на ринку житла у жовтні 2019 року коливається в межах від найнижчих показників 0,451 м2 в Львівській та 0,462 м2 Одеській областях до найвищих – 0,991 м2 в Донецькій і 0,817 м2 в Запорізькій областях (рис. 2).

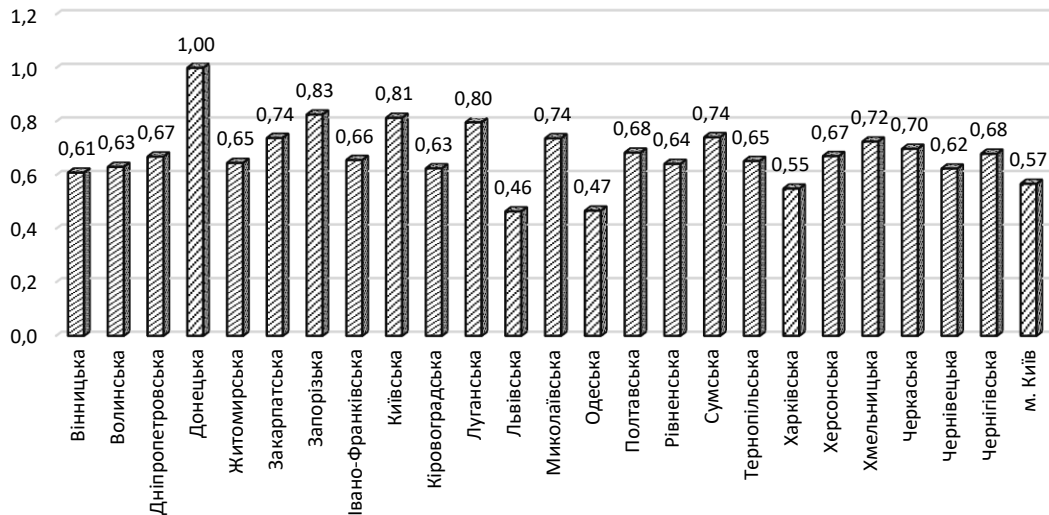


Рисунок 2 – Показник купівельної спроможності середньої заробітної плати на ринку житла по регіонах України, м2 (жовтень 2019 р.)

Джерело: розраховано авторами за [12, 13]

Наслідки економічної кризи 2014-2015 років (суттєве знецінення національної валюти, високий рівень споживчої інфляції і значне зростання тарифів на комунальні послуги) обмежили можливості населення щодо накопичення з метою придбання власного житла, а обсяги іпотечного кредитування ще не набули тих масштабів, які можуть суттєво вплинути на кон'юнктуру ринку житлової нерухомості. За оцінками учасників ринку, кредити банків фінансують лише менше 7–8% угод первинного продажу житла, на вторинному ринку ця частка ще нижча [14].

Натомість на ринку нерухомості діяли і протилежні чинники, які сприяли підвищенню попиту на житло. Так, попит стимулювався внутрішньо переміщеними особами, а також зростанням популярності покупки квартир як альтернативного інвестиційного інструмента. При зниженні довіри до банків, зменшенні прибутковості валютних депозитів,

підвищенні ризику девальвації національної грошової одиниці, частина коштів з банківської системи перемістилася на ринок нерухомості. Значною мірою цьому сприяла націоналізація Приватбанку, вкладники якого спрямовували вилучені депозити на придбання житла. При цьому слабкий розвиток фондового ринку, складність отримання достовірної інформації про стан емітенту цінних паперів, низький рівень фінансової грамотності і обізнаності громадян залишили інвестиції в нерухомість найбільш комфортним і прибутковим варіантом інвестування. Вказані чинники сприяли підвищенню популярності новобудов, проте вони не змогли забезпечити суттєве зростання попиту на нерухомість.

За даними нотаріусів, оприлюднені Міністерством юстиції України [15], кількість угод купівлі-продажу квартир та житлових будинків збільшується (рис. 3).

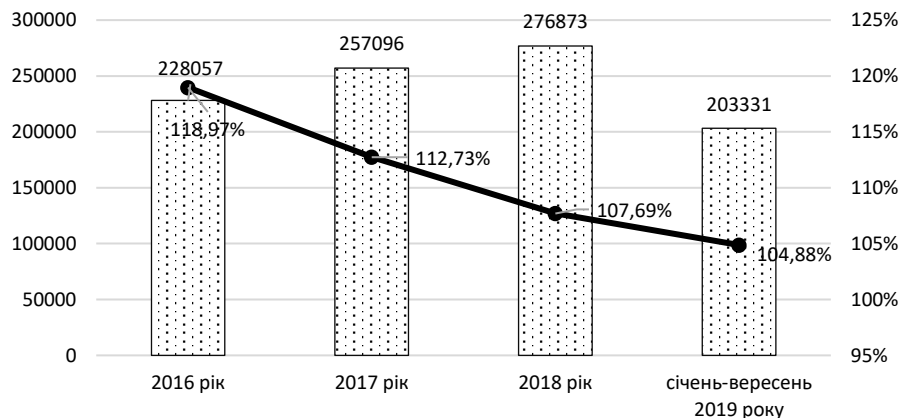


Рисунок 3 – Обсяги та динаміка договорів купівлі-продажу квартир і житлових будинків, кількість договорів / % до відповідного періоду попереднього року

Джерело: розраховано авторами за [15]

Так, кількість угод на ринку нерухомості щорічно зростає, проте якщо оцінити темпи приросту даного показника, бачимо зниження з 18,97% у 2016 році до 4,88% за 9 місяців 2019 року (порівняно з аналогічним періодом 2018 року), що може свідчити про поступове вичерпання потенціалу росту попиту на нерухомість за рахунок тимчасових факторів.

Також на кон'юнктуру ринку нерухомості впливала ажіотажна пропозиція у 2016 – 2017 роках, зумовлена зміною регуляторного середовища. 10 червня 2017 року набрав чинності Закон України, спрямований на посилення відповідальності забудовників та боротьбу з незаконними забудовами, яким було запроваджено нові класифікацію будівель і процедуру отримання документації для них [16]. Усе це стимулювало забудовників швидше вводити об'єкти в експлуатацію.

Обсяг введеного в експлуатацію житла в багатоквартирних будинках в Україні в 2018 році

знизився на 25,3%, що пояснюється нетипово високою базою порівняння, а за січень-вересень 2019 р. площа прийнятого в експлуатацію житла в багатоквартирних будинках становила 80,1% від рівня 2018 року [17].

На 1 жовтня 2019 р. Міністерство розвитку громад та територій України (Мінрегіон) визначило оціночну середню вартість спорудження 1 м² житла на рівні 12 572 грн (+6.1 % до відповідного періоду попереднього року) [18]. Підвищення собівартості будівництва житла та вимог до його якості із запровадженням з 1 вересня 2018 р. нових державних будівельних норм (ДБН) [19] обумовлює зниження рентабельності забудовників.

Порівняння опосередкованої вартості спорудження 1 м² загальної площі квартир будинку по регіонах України з середніми і мінімальними цінами 1 м² житла наведено в табл. 1.

Таблиця 1 Порівняння вартості спорудження житла з цінами на житлову нерухомість по регіонах України

| | Опосередкована вартість спорудження 1 м ² загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн | Середня ціна 1 м ² житла | Індекс співвідношення середньої ціни і вартості спорудження 1 м ² житла | Мінімальна ціна 1 м ² житла | Індекс співвідношення мінімальної ціни і вартості спорудження 1 м ² житла |
|-------------------|---|-------------------------------------|--|--|--|
| Україна | 12 572 | 14697,2 | 1,169 | 11176,6 | 0,889 |
| Вінницька | 12 123 | 15987 | 1,319 | 12276 | 1,013 |
| Волинська | 12 085 | 14227 | 1,177 | 11097 | 0,918 |
| Дніпропетровська | 12 188 | 16676 | 1,368 | 11095 | 0,910 |
| Донецька | 13 205 | 11947 | 0,905 | 9964 | 0,755 |
| Житомирська | 11 051 | 13431 | 1,215 | 10495 | 0,950 |
| Закарпатська | 10 914 | 12588 | 1,153 | 10508 | 0,963 |
| Запорізька | 12 176 | 12997 | 1,067 | 9979 | 0,820 |
| Івано-Франківська | 11 305 | 13750 | 1,216 | 10074 | 0,891 |
| Київська | 12 556 | 13914 | 1,108 | 10278 | 0,819 |
| Кіровоградська | 10 685 | 13826 | 1,294 | 12690 | 1,188 |
| Луганська | 12 060 | 11411 | 0,946 | 10955 | 0,908 |
| Львівська | 12 504 | 20422 | 1,633 | 12319 | 0,985 |
| Миколаївська | 12 553 | 13685 | 1,090 | 10597 | 0,844 |
| Одеська | 12 044 | 20173 | 1,675 | 13188 | 1,095 |
| Полтавська | 11 179 | 15011 | 1,343 | 10840 | 0,970 |
| Рівненська | 12 348 | 13929 | 1,128 | 10791 | 0,874 |
| Сумська | 11 794 | 12005 | 1,018 | 9974 | 0,846 |
| Тернопільська | 11 784 | 13125 | 1,114 | 10050 | 0,853 |
| Харківська | 13 214 | 16675 | 1,262 | 11464 | 0,868 |
| Херсонська | 11 439 | 12335 | 1,078 | 11271 | 0,985 |
| Хмельницька | 12 100 | 12335 | 1,019 | 10283 | 0,850 |
| Черкаська | 12 383 | 13182 | 1,065 | 10297 | 0,832 |
| Чернівецька | 11 637 | 13155 | 1,130 | 12370 | 1,063 |
| Чернігівська | 12 588 | 12680 | 1,007 | 9964 | 0,792 |
| м. Київ | 14 694 | 27963 | 1,903 | 16595 | 1,129 |

Джерело: розраховано авторами за даними [13, 18]

Як видно за даними таблиці 1, суттєве перевищення середньої ціни 1 м² житла над вартістю його спорудження спостерігається в м. Києві (1,9), Одеській (1,675), Львівській (1,633), Дніпропетровській (1,368), Кіровоградській (1,294) і Харківській (1,262)

областях. Найменшим індекс співвідношення середньої ціни і вартості спорудження житла є в Донецькій (0,95), Луганській (0,946), Чернігівській (1,007), Сумській (1,018), Хмельницькій (1,019) областях. Що стосується мінімальної ціни 1 м² житла,

то вона перевищує вартість його спорудження лише в Кіровоградській області (1,188), м. Київ (1,129), Одеській (1,095) і Вінницькій областях (1,013). Отже, більшість забудовників економ-сегмента працюють на межі рентабельності, або навіть за її межами. При цьому ціни на будівельно-монтажні роботи житлових будівель зростають (+9,3% на кінець жовтня) [20].

Надмірна пропозиція при обмеженому рівні платоспроможного попиту на житло обумовлюють посилення конкуренції серед забудовників, а переважання нецінових факторів формування попиту створює ситуацію, коли забудовники намагаються запропонувати покупцям найкращий варіант, який передбачає надання будівельному об'єкту максимально можливих переваг в порівнянні з конкурентами.

Одним з суттєвих пріоритетів вибору споживача є місце розташування новобудови. Як наслідок, формується прагнення забудовника забезпечити привабливість об'єкта нерухомості за вказаною характеристикою. Найчастіше це призводить до так званої «точкової» забудови, коли з'являється значна кількість «підсаджених» будинків, що створює додаткове навантаження на транспортну, соціальну, комунальну інфраструктуру мікрорайону. У разі розміщення нових житлових будинків на земельних ділянках в існуючих мікрорайонах при проведенні розрахунків граничної щільності населення необхідно враховувати потреби мешканців, які проживають в наявних житлових будинках і новобудовах, рівень їх забезпечення об'єктами благоустрою і повсякденного обслуговування в межах мікрорайону, а також розмір земельних ділянок, призначених під нове будівництво, забезпечуючи при цьому дотримання містобудівних, санітарних норм і протипожежних вимог. Проте в реальній практиці це зазвичай не відбувається. Виникає конфлікт інтересів ринкових суб'єктів, який розвивається в бік порушення суспільних і громадських інтересів.

Тому необхідний дієвий механізм запобігання спонтанної забудови з метою формування нових мікрорайонів, забезпечених комплексом необхідних інфраструктурних об'єктів. Суб'єкти господарювання, органи законодавчої та виконавчої влади, інші ланки суспільства мають перейти до нових принципів взаємодії між учасниками економічних процесів з метою формування відносин, які б відповідали критеріям стійкого соціально-орієнтованого розвитку.

Основою ефективного регулювання в сфері містобудівної діяльності є запровадження якісного та орієнтованого на результат діалогу між органами влади, забудовниками та громадськістю і співпраці стосовно вирішення питань просторової організації міста з метою реалізації процесу комплексної забудови територій, передбаченою ст. 33 Закону

України «Про регулювання містобудівної діяльності» [21]. Важливу роль у цьому процесі повинна зіграти міська рада, у рамках якої можливе утворення окремої робочої групи – архітектурно-містобудівної ради як дорадчого органу, що діє на громадських засадах з включенням до її складу представників підприємців, влади і населення, яка має забезпечити врахування інтересів всіх суб'єктів діалогу з питань комплексної забудови міста. Також ст. 21 вказаного Закону передбачено обов'язкове громадське обговорення містобудівної документації щодо врахування громадських інтересів. При цьому Закон визначає, що результати розгляду будівельних проектів архітектурно-містобудівною радою носять виключно рекомендаційний характер.

Проведення аналізу характеру і наслідків забудови потребує вдосконалення та ефективного застосування, зокрема шляхом урахування необхідності збереження єдиної історично-архітектурної концепції міста, забезпечення комплексного інфраструктурного супроводження будівельних об'єктів, продовження терміну експлуатації і досягнення енергоефективності будівель, збудованих в минулі роки.

Висновки. Аналіз макроекономічних чинників впливу на ринок житлової нерухомості за останні роки показав, що девальвація національної валюти, зростання інфляції, недовіра до банківської системи і відсутність доступних альтернативних інвестиційних можливостей у населення призвели до того, що в сучасних умовах житлова нерухомість стала фінансовим інструментом як збереження накопичень, так і примноження заощаджень. Низький рівень забезпеченості житловою площею і прагнення придбати нерухомість з метою поліпшення житлових умов підсилюється потребами в житлі з боку внутрішньо переміщених осіб.

Проте попит на нерухомість суттєво обмежений рівнем купівельної спроможності населення і недостатніми обсягами іпотечного кредитування. Надмірна пропозиція, обумовлена зміною регуляторного середовища, обумовлює посилення конкуренції серед забудовників, а переважання нецінових факторів формування попиту і підвищення собівартості будівництва житла сприяє хаотичній забудові за «точковим» принципом, що створює додаткове навантаження на наявну інфраструктуру.

Ефективне функціонування ринку житлової нерухомості має бути узгоджене з процесами створення необхідної соціальної, транспортної, комунальної інфраструктури, яка забезпечує комфортну життєдіяльність людини. Це дозволить повною мірою враховувати інтереси суб'єктів, що взаємодіють на ринку, включаючи суспільні та громадські інтереси.

Література:

1. Асаул А. Н., Ерофеев П. Ю. Экономика недвижимости. СПб. : Питер, 2008. 240 с.
2. Галасюк В. В. Справедлива мінова вартість об'єктів в угодах купівлі-продажу, дарування і міни : монографія. Дніпро : Арт-Прес. 2017, 204 с.
3. Геллер І. М. Статистика ринку житла : навч. посібник. К. : ВІПОЛ, 2000. 192 с.
4. Павлов В. І., Пилипенко І. І., Кривов'язюк І. В. Нерухомість в Україні : підруч. К. : Держ. акад. статистики обліку та аудиту, 2008. 765 с.
5. Харрисон Г. С. Оценка недвижимости : учеб. пособие ; пер. с англ. И. Артеменков. М. : Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.
6. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Н. Ордуэй ; [Пер. с англ.] М. : Дело Лтд, 1997. 462 с.
7. Манн Р. В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості. *Економіка & держава*. 2007. № 9. С. 15-17.
8. Babcock F. The Valuation of Real Estate, F. Babcock. New York : McGraw-Hill. P. 15.
9. Гриценко Е. А. Особенности формирования рынка недвижимости в Украине *Економіка України*. 1999. № 7. С. 20-27.
10. Лебідь Н. П., Гайдук В. Я. Регіональні особливості ціноутворення на ринку об'єктів нерухомості, що приватизуються *Власність в Україні*. 2000. №1. С. 42-58.
11. Державна іпотечна установа. URL: <https://www.ipoteka.gov.ua> (дата звернення: 15.12.2019).
12. Середня заробітна плата за регіонами за місяць Інформація Державної служби статистики України. URL: http://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2005/gdn/reg_zp_m/reg_zpm_u/arh_zpm_u.htm (дата звернення: 15.12.2019).
13. Статистика та динаміка цін на нерухомість. Інформаційно-аналітичний портал domik.ua. URL: <http://domik.ua/nedvizhimost/dinamika-cen.html> (дата звернення: 14.12.2019).
14. Національний банк України. Звіт про фінансову стабільність. Червень 2019 року. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2019-R1.pdf?v=4 (дата звернення 15.12.2019).
15. Міністерство юстиції України. Звіт про роботу державних та приватних нотаріусів. URL: <https://minjust.gov.ua/m/zvit-pro-robotu-derzavnih-ta-privatnih-notariusiv> (дата звернення: 15.12.2019).
16. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності: Закон України № 1817-VIII від 17.01.2017 (станом на 04.10.2018). Законодавство України: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1817-19> (дата звернення: 15.12.2019).
17. Житлове будівництво у січні-вересні 2019 року. Експрес-випуск. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 18.12.2019).
18. «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 01 жовтня 2019 року)». Наказ № 286 від 02 грудня 2019 р. Міністерства розвитку громад та територій України. URL: <http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/pricing/tsinoutvorennnya/pro-pokazniki-oposeredkovanoyi-vartosti-sporudzhennya-zhitla-za-regionami-ukrayini-stanom-na-01-zhovtnya-2019/> (дата звернення: 15.12.2019).
19. ДБН Б.2.2-12:2018. Планування та забудова територій. Інформаційний бюлетень Мінрегіону України № 52018. Київ, Мінрегіон України, 2018. 179 с.
20. Индексы цен на строительные-монтажные работы (до соответствующего периода предыдущего года). Інформація Державної служби статистики України. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2019/ct/icbud/icbud_u/bs_ppr19_u.htm (дата звернення: 15.12.2019).
21. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України № 3038-VI від 17.02.2011 р. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 18.12.2019).

References:

1. Asaul, A. N. & Erofeev, P. Ju. (2008). *Ekonomika nedvizhivosti*. Sank-Peterburg : Piter [in Russ.].
2. Halasyuk, V. V. (2017). *Spravedlyva minova vartist obiektiv v uhodakh kupivli-prodazhu, daruvannia i miny*, Dnipro : Art-Pres [in Ukrainian].
3. Heller, I. M. (2000). *Statystyka rynku zhytla*. Kyiv [in Ukrainian].
4. Pavlov, V. I., Pylypenko, I. I., & Kryvoviazuk, I. V. (2008). *Nerukhomist v Ukraini*, Kyiv : Derzhavna akademyia statystyky obliku ta audytu [in Ukrainian].
5. Kharryson, H. S. (1994). *Otsenka nedvyzhymosty*. Moscow : Mosobluprpoligrafizdat [in Russ.].
6. Frydman, Dzh. & Orduey, N. (1997). *Analiz i otsenka prinosyashey dohod nedvizhivosti*. Moscow : Delo Ltd [in Russ.].
7. Mann, R. V. (2007). The features of diagnostic of condition and prospects of market development of the real estate *Ekonomika & derzhava*. 2007, 9, 15-17 [in Ukrainian].
8. Babcock F. The Valuation of Real Estate, F. Babcock. New York : McGraw-Hill [in English].
9. Grytsenko E.A. (1999). Features of formation of the real estate market in Ukraine *Ekonomika Ukraini*, 4, 203-205 [in Ukrainian].
10. Lebid, N. P. & Haiduk, V. Ya. (2000). Regional pricing features in the privatized real estate market. *Vlasnist v Ukraini*, 1, 42-58 [in Ukrainian].
11. State Mortgage Institution (2019). Retrieved from <https://www.ipoteka.gov.ua> [in Ukrainian].
12. State Statistics Service of Ukraine (2019). Average wages by regions over the month. Retrieved from http://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2005/gdn/reg_zp_m/reg_zpm_u/arh_zpm_u.htm [in Ukrainian].
13. Information-analytical portal domik.ua (2019). Statistics and Dynamics of Real Estate Prices. Retrieved from <http://domik.ua/nedvizhimost/dinamika-cen.html> [in Ukrainian].
14. National bank of Ukraine (2019). Financial Stability Report. December 2019. Retrieved from

- https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2019-R1.pdf?v=4 [in Ukrainian].
15. Ministry of Justice of Ukraine (2019). Report on the work of public and private notaries. Retrieved from <https://minjust.gov.ua/m/zvit-pro-robotu-derjavnih-ta-privatnih-notariusiv> [in Ukrainian].
 16. Verkhovna Rada of Ukraine (2018). On Amendments to Some Legislative Acts of Ukraine on Improvement of City Planning Activity Law of Ukraine, Revision dated on October, 04, 2018, No 1817-VIII. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1817-19> [in Ukrainian].
 17. State Statistics Service of Ukraine (2019). Housing construction in January-September 2019. Express release. Retrieved from <http://www.ukrstat.gov.ua/> [in Ukrainian].
 18. Ministry for Communities and Territories Development of Ukraine (2019). Indicators of indirect cost of housing construction by regions of Ukraine (Order No. 286, of December 2, 2019). Retrieved from <http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/pricing/tsinoutvorenniya/pro-pokazniki-oposeredkovanoyi-vartosti-sporudzhennya-zhitla-za-regionami-ukrayini-stantom-na-01-zhovtnya-2019/> [in Ukrainian].
 19. Ministry for Communities and Territories Development of Ukraine (2018). State building codes B.2.2-12:2018 Territory planning and development. Newsletter of the Ministry Regional Development, Building and Housing and Communal Services of Ukraine No. 52018. Kyiv, Minregion of Ukraine.
 20. State Statistics Service of Ukraine (2019). Price indices for construction works. Retrieved from <http://www.ukrstat.gov.ua/> [in Ukrainian].
 21. Verkhovna Rada of Ukraine (2018). On regulation of City Planning Activity. Law of Ukraine on February 17, 2011, No 3038-VI. Retrieved from <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> [in Ukrainian].
-



Ця робота ліцензована Creative Commons Attribution 4.0 International License