

Фінанси, банківська справа та страхування

УДК 336.330.322

Мацелюх Наталія Петрівна

*доктор економічних наук, професор,
професор кафедри економічної теорії*

Університет державної фіскальної служби України

Мацелюх Наталья Петровна

*доктор экономических наук, профессор,
профессор кафедры экономической теории*

Университет государственной фискальной службы Украины

Matseliukh Natalia

*Doctor of Economic Sciences, Professor,
Professor of the Department of Economic Theory*

University of the State Fiscal Service of Ukraine

ORCID: 0000-0002-4171-3109

Корж Марина Анатоліївна

кандидат економічних наук, доцент кафедри економічної теорії

Університет державної фіскальної служби України

Корж Марина Анатольевна

кандидат экономических наук, доцент кафедры экономической теории

Университет государственной фискальной службы Украины

Korzh Maryna

PhD, Associate Professor of the Department of Economic Theory

University of the State Fiscal Service of Ukraine

ORCID: 0000-0002-1475-6429

ІНВЕСТИВАННЯ В ЖИТЛОВУ НЕРУХОМІСТЬ: ТЕНДЕНЦІЇ, МЕХАНІЗМИ, ІНСТИТУЦІЙНІ МОЖЛИВОСТІ

**ИНВЕСТИРОВАНИЕ В ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ: ТЕНДЕНЦИИ,
МЕХАНИЗМЫ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ
INVESTMENT IN RESIDENTIAL REAL ESTATE: TRENDS,
MECHANISMS, INSTITUTIONAL OPPORTUNITIES**

Анотація. У статті проведено дослідження сучасного стану ринку житлової нерухомості України, проаналізовано показники середньої вартості житлової нерухомості та динаміка цін на нерухоме майно в розрізі первинного і вторинного ринків за 2016-2020 рр. Встановлено, що процес інвестування в житлову нерухомість в Україні перебуває під впливом закордонних трендів інвестування на ринку нерухомості і залишається одним з найбільш ефективних напрямків інвестування як для інвестиційноспроможних громадян, так і для підприємств, має місце зростання цін на нерухомість. Пропозиція на ринку житлової нерухомості у 2020 році суттєво знижується; спостерігається перерозподіл ринку від житла економ-класу в сторону комфорт-класу. Це дає підстави характеризувати ринок житлової нерухомості як активний, не перегрітий, з стійким попитом на об'єкти житлової нерухомості попри впливу фактору пандемії.

Встановлено, що чинні в Україні механізми та інструменти залучення інвестицій для фінансування житлового будівництва мають як позитивні, так і негативні тенденції для всіх учасників будівництва. Передбачені для інвесторів способи придбання житла пов'язані зі збільшенням ризиків від вкладених інвестицій: встановлено що деякі з них можна віднести до механізмів реінвестування в нерухомість з метою отримання прибутку. Вони мають місце в Україні, незважаючи на високу ризик-орієнтованість вкладення інвестицій в об'єкти нерухомості на стадії будівництва та схильність українських забудовників порушувати свої зобов'язання перед інвесторами.

Обґрунтовано низьку інституційну спроможність держави на сучасному етапі, що пояснюється відсутністю належного інституту регулювання ринку інвестування в житлову нерухомість та недостатністю залучення механізмів державно-приватного партнерства. Виділено ряд ключових особливостей житлової нерухомості як об'єкта інвестування, розроблено та представлено рекомендації, що зменшують негативні наслідки значних фінансових та операційних ризиків інвестиційних проектів у сфері житлового будівництва.

Ключові слова: *ринок житлової нерухомості, торгівля нерухомістю, інвестування в нерухомість, об'єкт будівництва, індекс цін на житло.*

Анотація. *В статті проведено дослідження сучасного стану ринку житлової нерухомості України, проаналізовані показники середньої ціни житлової нерухомості та динаміка цін на нерухомість в разрізі первинного та вторинного ринків за 2016-2020 рр. Відзначено, що процес інвестування в житлову нерухомість в Україні знаходиться під впливом іноземних трендів інвестування на ринку нерухомості та залишається одним з найбільш ефективних напрямків інвестування як для інвестиційноспроможних громадян, так і для підприємств, має місце зростання цін на нерухомість. Прогнозується зниження цін на ринку житлової нерухомості в 2020 році суттєво знизиться; спостерігається перерозподіл ринку від економ-класу в бік комфорт-класу. Це дає підстави характеризувати ринок житлової нерухомості як активний, не перегретий, з стабільним попитом на об'єкти житлової нерухомості, незважаючи на вплив фактора пандемії.*

Відзначено, що діючі в Україні механізми та інструменти залучення інвестицій для фінансування житлового будівництва

имеют как положительные, так и отрицательные тенденции для всех участников строительства. Предусмотрены для инвесторов способы приобретения жилья связанные с увеличением рисков от вложенных инвестиций: отмечено, что некоторые из них можно отнести к механизмам реинвестирования в недвижимость с целью получения прибыли. Они имеют место в Украине, несмотря на высокую риск-ориентированность вложения инвестиций в объекты недвижимости на стадии строительства и склонность украинских застройщиков нарушать свои обязательства перед инвесторами.

Обоснованно низкую институциональную способность государства на современном этапе, что объясняется отсутствием надлежащего института регулирования рынка инвестирования в жилую недвижимость и недостаточностью привлечения механизмов государственно-частного партнерства. Выделен ряд ключевых особенностей жилой недвижимости как объекта инвестирования, разработаны и представлены рекомендации, которые уменьшают негативные последствия значительных финансовых и операционных рисков инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства.

Ключевые слова: *рынок жилой недвижимости, торговля недвижимостью, инвестирование в недвижимость, объект строительства, индекс цен на жилье.*

Summary. *The article examines the current state of the residential real estate market in Ukraine, analyzes the average cost of residential real estate and the dynamics of real estate prices in terms of primary and secondary markets for 2016-2020. It is established that the process of investing in residential real estate in Ukraine is influenced by foreign trends investing in the real estate market and remains one of the most effective areas of investment for both able-bodied citizens and businesses, there is an increase in real estate*

prices. Supply in the residential real estate market in 2020 is significantly reduced; there is a redistribution of the market from economy class housing to comfort class. This gives grounds to characterize the residential real estate market as active, not overheated, with a stable demand for residential real estate despite the impact of the pandemic factor.

It is established that the current mechanisms and tools for attracting investment to finance housing construction in Ukraine have both positive and negative trends for all participants in construction. Investors' ways of buying a home are associated with an increased risk of investment: some have been found to be reinvestment in real estate for profit. They occur in Ukraine, despite the high risk-oriented investment in real estate under construction and the tendency of Ukrainian developers to violate their obligations to investors.

The low institutional capacity of the state at the present stage is substantiated, which is explained by the lack of a proper institution of regulation of the residential real estate investment market and the insufficiency of public-private partnership mechanisms. A number of key features of residential real estate as an object of investment are highlighted, recommendations are developed and presented that reduce the negative consequences of significant financial and operational risks of investment projects in the field of housing construction.

Key words: *residential real estate market, real estate trade, real estate investment, construction object, housing price index.*

Постановка проблеми. На сьогоднішній день, інвестування у будівництво житлової нерухомості є одним із основних напрямів інвестування дрібних інвесторів – пересічних українських громадян. Відсутність належного законодавчого забезпечення та державного контролю за процесами інвестування у будівництво житла, призвела до ситуації, коли тисячі громадян України виявилися ошуканими у результаті

порушення їх суб'єктивних прав та інтересів. Сучасні умови господарювання та політична нестабільність економіки країни вимагає значних перетворень у галузі державного регулювання сфери житлового будівництва, а також створенні таких стратегій залучення інвестицій, які будуть здатні вирішити усі необхідні завдання, які стоять перед державою в контексті забезпечення сталого розвитку міст та регіонів.

Недостатність сучасних наукових розробок зазначеної проблематики, відсутність теоретичних узагальнень та відповідних практичних рекомендацій негативно впливають на розвиток нормативного регулювання відносин інвестування у житлове будівництво. Зазначене обумовлює нагальну потребу глибокого наукового дослідження теоретичних та практичних проблем дослідження особливостей інвестування житлового будівництва.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми ринків нерухомості, механізмів їх функціонування, підходів до оцінювання, фінансово-інвестиційне забезпечення діяльності, механізми фінансування житлового будівництва були розкриті в працях українських та зарубіжних учених, а саме: А. Асаула [1], В. Базилевича [2], О.Євтуха [3], Т., Завори [4], С. Кручка [5], В. Лагутіна [6], Н. Орлової [7], В. Павлова [8-9], К. Паливоди [10] та ін. Однак, актуальними залишаються питання залучення ефективних механізмів інвестування в нерухомість у взаємозв'язку із вдосконаленням інституційних норм і правил; позначення ролі інструментів фінансового ринку на ринку житла. Важливим інститутом у створенні умов інвестування в нерухомість є держава, яка виступає також регулятором діяльності професійних учасників ринку (ріелторів, оцінювачів, страховиків).

Формулювання цілей статті. Метою статті є аналіз тенденцій сучасного стану ринку нерухомості України, дослідження сутності і специфіки існуючих механізмів залучення інвестицій в об'єкти

будівництва, а також виявлення інституційних можливостей держави, які сприятимуть зменшенню ризиків для інвесторів.

Виклад основного матеріалу. Найголовнішим структурним елементом національної економіки є житлове будівництво. На сьогоднішній день, обсяги державних інвестицій у житлове будівництво незначні. Проте, існує постійна потреба для задоволення попиту населення країни в житлі, яка може бути вирішена шляхом залучення інвестицій у об'єкти житлової нерухомості самими будівельними підприємствами із зовнішніх джерел і збільшення обсягів житлового будівництва.

Економічна теорія вводить нерухомість у систему свого наукового інтересу, виявляючи в ній специфічні властивості, навколо яких моделюються різні види економічної діяльності. З точки зору економістів, нерухомість - це капітал, що зрощений із землею. Це означає, що цінність та вартість нерухомості обумовлена її безпосередньою залежністю від землі.

Нерухомість сьогодні виконує дві найважливіші функції: засобу виробництва та об'єкта особистого споживання. Як засіб виробництва нерухомість використовуються під час виробництва більшості матеріальних сучасних благ і послуг. Об'єкти нерухомості, що використовуються як житлові, рекреаційні, культурні виступають як предмети особистого споживання. Отже, нерухомість перебуває в центрі перетину різних економічно-правових процесів, приватних і публічних інтересів, адміністративних норм і правил. Такі обмеження впливають на розвиток ринку нерухомості і формують у ньому певну структуру. Структура ринку нерухомості завжди залежить як від рівня організації ринку, так і від складу самої нерухомості.

Необхідно зазначити, що учасниками суспільних відносин на ринку нерухомості виступають: власники об'єктів нерухомості, орендарі, користувачі, інвестори, ріелтори (професійні посередники), органи

державної влади та місцевого самоврядування, інфраструктурні організації тощо.

Залежно від функціонального призначення та реалізації функції капіталу (можливість отримання доходу) О.А. Гриценко поділяє нерухомість на споживчу, виробничу, комерційну, інвестиційну, дохідну. Кожен вид нерухомості має свої особливості функціонування, що потребує специфічного режиму регулювання. Різні види доходу передбачають особливий алгоритм оподаткування - це може бути частина вартості нерухомості або вилучення прибутку, що виникає внаслідок її функціонування.

Споживча нерухомість призначена для постійного (або довготривалого) проживання суб'єктів та розміщення їх власних речей. Ця нерухомість дозволяє користувачам отримувати приховану (альтернативну) ренту. Стосовно саме споживчої нерухомості виникає особливий інституційно-організований суб'єкт володіння - об'єднання власників багатоквартирних будинків, який потрапляє у свій специфічний правовий простір.

Виробнича нерухомість призначена для розміщення різних видів діяльності у сфері промисловості, сільського господарства, транспорту, зв'язку та ін. Дохід від цього виду нерухомості безпосередньо входить у прибуток від основної діяльності. Крім того, певні види виробничої нерухомості (подібно до споживчої) мають приховану ренту, чим обумовлена можливість їх перетворення на комерційну нерухомість.

Комерційна нерухомість призначена для розміщення тих видів господарської діяльності, які безпосередньо пов'язані із наданням послуг споживачам (торговельні приміщення, офіси, кафе тощо). Основна мета розміщення комерційної нерухомості - отримати ренту від місця розташування (де концентрується необхідний рівень купівельної спроможності).

Інвестиційна нерухомість - це всі ті об'єкти (незалежно від призначення), вкладення фінансових ресурсів, у які здійснюється з метою отримання підприємницького доходу, до складу якого входять прибуток, рента, відсоток. Навколо інвестиційної нерухомості складається багатовимірне економіко-правове середовище, де діють механізми фінансування, іпотечного кредитування. До цього середовища потрапляють операції із цінними паперами, коли фінансування здійснюється шляхом емісії сертифікатів Фонду операцій з нерухомістю [11, с. 49].

Поняття «житлове будівництво» закріплено в статті 47 Конституції України, в якій зазначено, що кожний громадянин має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до Закону [12]. Отже, згідно зі ст. 47 Конституції України є дві форми набуття житла громадянином:

1) самостійно (будівництво житла, придбання його у власність або оренда);

2) надання державою та органами місцевого самоврядування як безоплатного, так і частково оплатного. Житло, передбачене другою формою, може бути збудоване на замовлення держави або органів місцевого самоврядування суб'єктами господарювання, які мають відповідні дозволи та ліцензії. А така форма отримання громадянином житла, як його придбання, в ринкових умовах створює особливий напрям діяльності суб'єктів господарювання – будівництво житла з метою його подальшої реалізації.

Інвестиційний процес у житловому будівництві слід розглядати як сукупність послідовно реалізованих процесів будівельно-девелоперськими

компаніями (як ключовими суб'єктами інвестування) щодо формування грошових ресурсів із різних джерел, їх інвестування у проекти будівництва житлових будинків та / або комплексного освоєння територій з метою отримання інвестиційного доходу від їх реалізації і подальшого реінвестування отриманого доходу в нові інвестиційні проекти житлового будівництва [13, с. 57].

Процеси інвестування у будівництво об'єктів нерухомості у вирішальній мірі залежать, перш за все, від цінової політики та попиту на ринку нерухомості, правового поля функціонування ринку нерухомості, інформаційного простору, моніторингу ринку, системи показників оцінки розвитку торгівлі житлом, механізмів фінансування та регулювання торгівлі житлом.

Аналіз динаміки цін на нерухоме майно характеризується такими основними показниками, як індекси на житло на первинному та вторинному ринках. Сам же індекс цін на житло визначають як відсотковий показник, що характеризує зміни у часі рівня цін на житлову нерухомість, що є об'єктом купівлі-продажу, при здійсненні операцій з реалізації житла юридичними або фізичними особами [14].

У розпал шоку для всіх економік, викликаного пандемією різкого спаду в багатьох галузях, ціни на нерухомість в світі фактично вирости за чотири квартали минулого року. Дослідження глобального ринку нерухомості від UBS [15] показало, наскільки стійкими були ринки різних країн, і завдяки чому сектору нерухомості вдалося встояти в містах у 2020 році. Індекси цін всіх міст Європи зросли, при цьому були найвищими в світі, а такі міста, як Мюнхен, Франкфурт, Париж і Амстердам знаходяться в зоні ризику цінового пузиря. Дисбаланс продовжує збільшуватися в результаті рекордно низьких фінансових витрат, які не відповідають потужностям місцевої економіки. Однак, зростання цін в Амстердамі значно сповільнилося і, очікується, що вони залишаться низьким, оскільки

стандарти кредитування були посилені. Зростання цін в Мадриді також зупинилось через пандемію.

У Женеві показники індексу неухильно росли протягом останніх 2-х років, і ціни на житло відновили всі збитки, понесені протягом 2013 і 2016 років. Лондон залишається в зоні переоцінки. Проблеми з доступністю, політична невизначеність, і посилення податкової та нормативної бази тиснуть на ціни на житло. Ціни на нерухомість в Стокгольмі почали відновлюватися після різкої корекції. Ринкові дисбаланси там знову збільшуються, але все ще залишаються значно нижчими, ніж в 2017 році.

У США падіння ставок по іпотечним кредитам до історично низького рівня підтримує ціни на житло. Зростання попиту всередині міст сповільнилось, оскільки люди переїхали в більш дешеві і сприятливі з точки зору податків, бізнесу та регулювання штати. Пандемія ще більше посилила цю тенденцію, а проблеми з доступністю міського житла також стимулюють міграцію в передмістя.

Реальні ціни на житло в Гонконзі у 2020 році більш ніж на 50% вище, ніж вони були 10 років тому, ціни в Сінгапурі за цей період практично не змінилися. Жорсткість регулювання виявилось дуже ефективним засобом стримування зростання цін за останнє десятиліття. Невизначені економічні перспективи впливають на ринкові перспективи в обох містах, але в перспективі попит, імовірно, залишиться високим, враховуючи їх відповідні ключові ролі в регіоні.

Ціни на нерухомість в Сідней майже на 50% вище, ніж в 2010 році. За останні 3 роки ціни сильно коливалися. Токіо перетворився в один з найдинамічніших ринків житла в регіоні, чому сприяли високі темпи зростання населення і привабливі умови фінансування. Ціни ростуть вже майже 10 років.

Сучасний український ринок житла почав формуватися на початку 90-х років ХХ століття як складник процесу переходу від планової до

ринкової моделі економіки. Його поява стала можливою завдяки приватизації значної частки житлового фонду, прийняттю низки законодавчих актів, які заклали інституційні основи ринку житлової нерухомості, створили умови для залучення у сферу житлового будівництва коштів приватних компаній та громадян.

Офіційної та достовірної інформації про ціни на ринку житлової нерухомості в Україні немає, зокрема, на офіційному сайті Державної лужби статистики в розділі Статистична інформація/Економічна статистика/Ціни наведено лише інформацію про індекси цін на житло. Така ситуація пов'язана із тим, що у Методологічних положеннях щодо організації державного статистичного спостереження за змінами цін на ринку житла [16] статистична інформація, отримана за результатами державного статистичного спостереження, поширюється у зведеному знеособленому вигляді а також те, що актуалізація сукупності одиниць і переліку респондентів державного статистичного спостереження не здійснюється [14].

За даними сайту minfin.com.ua, з посиланням на дані Державної служби статистики України, загальні індекси цін на житло за період з 2016 по 2020 рр. були наступними (табл. 1) [17].

Таблиця 1

Загальні індекси цін на житло в Україні за 2016-2020 рр.

Рік	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	За рік
Первинний ринок житла					
2016	101,0	96,9	100,0	104,3	102,1
2017	101,1	100,6	100,3	102,3	104,4
2018	102,0	100,9	100,4	101,7	105,1
2019	102,3	102,0	100,3	103,1	107,9
2020	101,4	101,8	101,2	101,6	106,1
Вторинний ринок житла					
2016	104,2	95,4	104,9	99,2	103,4
2017	102,6	100,4	100,6	102,5	106,2
2018	100,7	98,9	102,8	105,5	108,0
2019	102,8	101,8	101,3	102,7	108,9
2020	103,6	101,5	102,4	101,9	109,7

Джерело: сформовано за [17; 19]

Як бачимо з табл. 1, рівень цін в національній валюті на первинному ринку нерухомості продовжує помірне зростання. Основні причини підвищення ціни - зростання курсу валют, вартості будівельних робіт, матеріалів, заробітної плати. Більше половини населення світу проживає в міських районах. За даними агентства ООН в Україні, до 2050 року ця цифра зросте до 6,5 млрд. людей, тобто двох третин усього людства. Сталого розвитку не можна досягти без залучення інвестицій у будівельну сферу та вдосконалення підходів щодо управління на місцях.

Швидке зростання економіки міст у країнах, що розвиваються, одночасно з активізацією міграції з сільських районів до міста, викликало бум у мегаполісах. У міських районах нерідко зосереджена крайня бідність, а національним і міським органам влади непросто розмістити зростаюче населення на таких територіях. Досягнення безпеки і сталого розвитку міст означає забезпечення безпечним і доступним житлом громадян [18].

У місті Києві у грудні 2020 року, порівняно з січнем 2020 року гривневі ціни збільшилися в усіх сегментах первинної нерухомості: економ-клас – на 14,4%; комфорт-клас – на 9%; бізнес-клас – на 7,1%, преміум-клас – на 14,4%.

За даними сайту Lun.ua, середня вартість у новобудовах Києва складає 30 150 грн / м², що у доларовому еквіваленті становить 1070 дол. / м².

Середня ціна у передмісті Києва складає 16 500 грн / м², що у доларовому еквіваленті становить 585 \$ / м² [19].

За даними з Реєстру будівельної діяльності та сайту Державної служби статистики України щодо показників початку та завершення будівництва з 2000 по 2009 рік площа житла, введеного в експлуатацію, постійно росла, активно також здавали житлові об'єкти в Києві. У 2000-му в Україні ввели в експлуатацію 5 тис. 558 кв. метрів житла, з них в столиці

– 859 кв. метрів. У 2004-му по всій Україні ввели в експлуатацію 7 тис. 566 кв. метрів житла (+17,6%), в Києві – 1 тис. 50 кв. метрів (+4,9%). У 2005 році загальна площа прийнятого в експлуатацію житла зросла на 14,4%, по країні – на 3,3%. Своєрідний пік введення в експлуатацію житла був в 2007-2008 роках: в Україні взяли 10 тис. 244 кв. метрів і 10 тис. 496 кв. метрів відповідно, в Києві – 1 тис. 401 кв. метрів і 1 тис. 430 кв. метрів. У 2009 році в Києві площа прийнятого в експлуатацію житла знизилася на 34% – до 1 тис. 12 кв. метрів, а по всій країні – на 39% (до 6,4 тис. кв. метрів). У 2013 році був новий рекорд: в Києві ввели в експлуатацію 1 тис. 509 кв. метрів житла, а в усій Україні – 11 тис. 217 кв. метрів. У 2014 році знову спад: в Україні прийняли на 13% менше житлової площі, в столиці – на 4,4%. Зменшення площі введеного в експлуатацію житла в Києві спостерігалось ще в 2015-2016 роках, а також у 2018-2020 роках. У минулому році по всій країні здали 5 тис. 750 кв. метрів житла (-48%), в Києві – лише 286 кв. метрів (-74,3%) [20].

Ринок нерухомості України знаходиться під впливом закордонних трендів. Країна не бере участі в моніторингу оцінки глобального індексу цінового пузиря. Але, орієнтуючись на загальносвітові тенденції можна зробити висновки, що в Україні іпотека навіть з урахуванням державної підтримки не впливає на вітчизняний ринок нерухомості, а різниця між вартістю житла на етапі будівництва і вартістю житла введеного в експлуатацію дає можливість отримати до 30% прибутку, придбання громадянами житла з метою здачі його в оренду також робить цю інвестицію досить привабливою.

Також, зв'язок між цінами на житло і доходами населення говорить про критичний розрив особливо в регіонах. Що стосується зміни цін на житло по відношенню до інфляції, тут нерухомість залишається одним з небагатьох інструментів для збереження коштів. Якщо уряди економічно розвинених країн компенсували багатьом потенційним покупцям житла

втрату доходів, а також пом'якшили умови фінансування, то українські держструктури більше коштів направляли в інші галузі, а не на підтримку людей і бізнесу.

У галузі регулювання сфери житлового будівництва з боку держави, останнім часом було розроблено багато законодавчих актів та постанов, а також внесено зміни до Законів України «Про інвестиційну діяльність» [21] та «Про фінансово-кредитні механізми управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [22]. Всі зміни були спрямовані на врегулювання відносин між учасниками будівництва, захист прав основних інвесторів житлового будівництва – населення. Інвестування і фінансування житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, може здійснюватися тільки такими механізмами:

- фонди фінансування будівництва (ФФБ);
- випуск безпроцентних (цільових) облігацій;
- інститути спільного інвестування (ІСІ);
- фонди операцій із нерухомістю (ФОН).

Ситуація на ринку житлової нерухомості в Україні на останні роки також характеризується певними особливостями та діями з боку уряду, що направлені на покращення інвестиційного клімату в даному сегменті:

- відміна у 2021 році пайових внесків забудовників на розбудову населених пунктів, де провадиться будівництво;
- прийняття Верховною Радою України Закону № 199-ІХ, який регламентує здійснення усіх дозвільних процедур в будівництві через «е-кабінет забудовника» та передбачає створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в складі містобудівного кадастру [23];
- ухвалення Верховною Радою України прийняття за основу проекту Закону України № 1056-1, що забезпечуватиме

підвищення рівня захисту права власності на нерухомість в Україні [24];

- прийняття Верховною Радою України Закону №156-ІХ, що підвищує вимоги до забудовників та конкретизує будівельні нормативи [25].

Раніше чинним українським законодавством, а саме, статтею 40 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», було передбачено обов'язковість сплати замовниками будівництва пайового внеску у розвиток інфраструктури населеного пункту: у розмірі 4% від вартості житлового будівництва та 10% від вартості нежитлової забудови.

Змінами до законодавства з 01.01.2020 року, на 2020 рік було встановлено перехідний період та зменшено ставки: для нежитлових будівель та споруд — 4% загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта; для житлових будинків — 2% вартості будівництва об'єкта, що розраховується відповідно до основних показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, затверджених центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури і містобудування; для всіх промислових об'єктів — 0%.

Прийнятим Законом з 01.01.2021 року повністю скасовували пайову участь у розвиток інфраструктури населеного пункту, шляхом виключення статті 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

На наш погляд, компромісний та узгоджений варіант скасування обов'язкової пайової участі (внесків) до місцевих бюджетів на розвиток інфраструктури населеного пункту, де здійснюється будівництво, з 2021 року негативно вплине на розвиток інфраструктури міст, але, при цьому, не порушуються вимоги Бюджетного кодексу й був наданий час для місцевих бюджетів без будь-яких стресів пройти етап скасування цього

місцевого збору. Перехідний період давав не лише можливість місцевій владі спробувати за рік віднайти додаткові джерела наповнення бюджету розвитку, а й налагодити ефективну — таку, що відповідає сучасним європейським підходам, модель взаємодії з інвесторами та громадою.

На думку авторів і прихильників законопроекту, механізм пайового внеску є застарілим та корупційним. Гроші, які теоретично повинні йти на розбудову інфраструктури, осідали переважно в кишенях місцевих чиновників, оскільки ті мали право визначати рівень такої участі в кожному конкретному випадку. Крім того, такий внесок перешкоджає залученню додаткових інвестицій. Особливо, коли йдеться про спорудження великих комерційних нежитлових об'єктів: 10%-й збір значно збільшує термін окупності проекту. За даними дослідження Мінрегіону, насправді кошти від пайової участі або не витрачалися на інфраструктуру, або їх цільове спрямування неможливо відстежити. А за сумами надходження до бюджету міста, він становить до 1% від загальних надходжень.

Так чи інакше пайовий внесок «додавав» квадратним метрам зайвої вартості. Тому перше питання, яке виникає, чи знизить його скасування ціни на нерухомість? Девелопери припускають, що теоретично – так, ціни на квадратні метри в нових проектах можуть знизитися. Залежно від регіону мова може йти про 0,1-4%.

Слід вказати, що неврегульованість законодавчого простору функціонування ринку житлової нерухомості значно ускладнює залучення інвестицій та діяльність ринку в цілому. Українське законодавство, яке регулює операції на ринку житлової нерухомості, часто не встигає за змінами, які відбуваються в цивільно-правових відносинах, і тому суб'єктам цього ринку доводиться стикатися з ситуаціями, які законами та іншими нормативно-правовими актами не регулюються, або регулюються не належним чином.

Серед основних тенденцій ринку житлової нерухомості як об'єкта інвестування, можна виділити наступні.

По-перше, в Україні на сучасному етапі створені інституційні можливості для заможних громадян, але водночас обмеженими є можливості інвестувати кошти без активної персональної участі. Значну стримуючу роль в залученні інвестицій в нерухомість виконує фінансовий ринок. Крім цього, суворий контроль за рухом капіталу унеможлиблює його інвестування за кордон, принаймні на законних підставах.

Багато інвестиційноспроможних українців та бізнес-структур розглядають ринок житла як єдину привабливу форму інвестицій, яка поєднує в собі, з їх точки зору, дуже високу доходність, безпеку і ліквідність в порівнянні з альтернативними активами в Україні, проте через брак інвестиційних можливостей не можуть цим скористатися.

По-друге, прагнення купувати житло вищого класу на завершальній стадії будівництва (так зване «готове житло»), зростання курсу долара і цін на матеріали та оплату праці призвели до зростання цін на житло у м. Києві. Середня і медіанна ціна в місті Києві встановилися на рівні 1000 дол. / м.кв. Передмістя Києва демонструє більш динамічне зростання цін (+15-20%), але все ще показує більш привабливу вартість у порівнянні зі столицею - середній показник в порядку 600 дол. / м.кв.

Ще одним значущим трендом 2020 року став інтерес до замського малоповерхового житла. Слідом за бумом оренди, зріс інтерес до покупки замських котеджів. Ринкова модель перейшла від масштабних об'єктів класичного дизайну 250-500 м.кв. з великою територією до ефективних і економних варіантів до 200 м.кв., 8-12 сотками прибудинкової території, з використанням сучасних будівельних технологій.

Держава, як інститут, намагається відігравати також активну роль в процесах формування ринку житлової нерухомості і проводити планомірну

політику в напрямку створення оптимального ринкового середовища для учасників ринку.

Житловий сектор потребує значного збільшення обсягів житлових інвестицій, тому що забезпеченість житловими площами є одним з головних індикаторів оцінки рівня життя населення, добробуту нації та сталого розвитку міст.

Існуючі в Україні механізми інвестування в об'єкти нерухомості орієнтовані на дві основні групи інвесторів, які переслідують різні цілі. З одного боку, це – інвестори, зацікавлені в отриманні доходу від операцій з нерухомістю та інвестори, зацікавлені у створенні та подальшому придбанні об'єктів нерухомості.

Висновки. Отже, процес інвестування в житлову нерухомість в Україні перебуває під впливом закордонних трендів інвестування на ринку нерухомості і залишається одним з найбільш ефективних напрямків інвестування як для інвестиційноспроможних громадян, так і для підприємств. В Україні йдеться про ризико-орієнтоване інвестування в житло на етапі будівництва з подальшим перепродажем його, оскільки це дає можливість отримати до 30% кінцевого прибутку. В приватному секторі дедалі більшої популярності набирає купівля житлової нерухомості не для власних потреб а з метою подальшої здачі в оренду, що гарантує постійні пасивні доходи. На ринку житлової нерухомості має місце зростання цін на нерухомість. Проте, ця ознака та інші фактори: зростання курсу валют, вартості будівельних робіт, матеріалів, інфляційні тенденції суттєво не змінюють уподобання інвесторів щодо надання конкурентних переваг інвестуванню в житлову нерухомість, про що свідчить також зростаючий дефіцит якісних земельних ділянок для будівництва у столиці та передмісті та стимулювання попиту за рахунок великої кількості переселенців із східних областей та АР Крим. Пропозиція на ринку житлової нерухомості у 2020 році суттєво знизилася - відбулось зниження

обсягу введення житла на 26% для Києва і області (по Києву зниження на 36%, по області - на 20%). На нашу думку, це наслідок не стільки впливу пандемії, скільки реформи дозвільної системи. Спостерігається перерозподіл ринку від житла економ-класу в сторону комфорт-класу, який досяг вже половини пропозиції. Крім усього іншого, зросла пропозиція житла бізнес-класу. Умови карантину позначили тренд «надомних робіт» і також впливали на мотиви купівлі нового житла. Це дає підстави характеризувати ринок житлової нерухомості як активний, не перегрітий, з стійким попитом на об'єкти житлової нерухомості попри впливу фактору пандемії. Чинні в Україні механізми та інструменти залучення інвестицій для фінансування у житлове будівництво мають як позитивні, так і негативні сторони для всіх учасників будівництва. Деякі з них можна віднести до механізмів реінвестування в нерухомість з метою отримання прибутку. Вони мають місце в Україні, незважаючи на високу ризик-орієнтованість вкладення інвестицій в об'єкти нерухомості на стадії будівництва та схильність українських забудовників порушувати свої зобов'язання перед інвесторами. Низька інституційна спроможність держави, що пояснюється відсутністю належного інституту регулювання такого ринку з боку держави та недостатністю залучення механізмів державно-приватного партнерства. Для забезпечення значних фінансових та операційних ризиків інвестиційних проектів у сфері житлового будівництва існує потреба в чіткій координації дій учасників для мінімізації витрат і дотримання термінів будівельних робіт.

Відтак, у вирішенні проблеми залучення інвестицій у будівництво житла потрібно використовувати комплексний підхід, який передбачає застосування як ринкових механізмів, так і методів державного регулювання, використовуючи економічні та правові регулятори, що стане суттєвим напрямком активізації інвестиційних процесів в Україні.

Література

1. Асаул А. М., Павлов В. І., Пилипенко І. І., Павліха Н. В. Ринок нерухомості: навч. посіб. К.: Кондор, 2006. 336 с.
2. Базилевич В. Д., Погорельцева Н. П. Іпотечний ринок. Київ : Знання, 2008. 717 с.
3. Євтух О. Т. Світовий досвід використання стандартів при іпотечному кредитуванні. Вісник УАВС. 2009. № 2. С. 37-39.
4. Завора Т. Ринок нерухомості та особливості його функціонування / Т. Завора // Економіст. 2006. № 10. С. 40-43.
5. Кручок Н. С. Іпотека в Україні: стан та перспективи розвитку. Київ: ЗАТ «НІЧЛАВА», 2010. 298 с.
6. Лагутін В.Д. Кредитування: теорія та практика : навч. посіб. 4-те вид., стер. Київ : Знання, 2004. 215 с.
7. Орлова Н.С. Особливості реалізації державної житлової політики в Україні / Н.С. Орлова // Наукові праці [Чорноморського державного університету імені Петра Могили комплексу "Києво-Могилянська академія"]. Серія : Державне управління. 2014. Т. 239 № 237. С. 112.
8. Павлов К. В. Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки: журнал/уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. Луцьк: Вежа-Друк, 2017. № 1 (9). С. 102–109.
9. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні: монографія. Рівне: НУВГП, 2013. 250 с.
10. Паливода К.В. Механізми та інструменти фінансування житлового будівництва за умов соціально-економічної нестабільності в Україні [Електронний ресурс] / К.В. Паливода // Інвестиції: практика та досвід. 2018. № 1. С. 7. URL: http://irbisnbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I2

1DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_
DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/ipd_2018_1_3.pdf

11. Гриценко О.А. Економічні основи права нерухомої власності. Економічна теорія та право, 2016. №1 (24) 2016. С. 46-55.
12. Конституція України: прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 чер. 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.
13. Вознюк М. А., Садов'як М. С. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва // Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. 2016. Вип. 2. С. 57-60. URL: [http://ird.gov.ua/sep/sep20162\(118\)/sep20162\(118\)_057_VoznyukM,SadovuyakM.pdf](http://ird.gov.ua/sep/sep20162(118)/sep20162(118)_057_VoznyukM,SadovuyakM.pdf) (дата звернення: 15.05.2021).
14. Бахарева Я.В. Підходи до аналізу й прогнозування ринку нерухомості України. Danish Scientific Journal (DSJ). 2020. № 34, Vol. 2. P. 35-46. URI: <http://socrates.vsau.org/repository/getfile.php/24319.pdf>.
15. Sustainability Report 2020. Based on GRI Standards. URL: <https://www.ubs.com/global/en/ubs-society/our-documents.html>.
16. Методологічні положення щодо організації державного статистичного спостереження за змінами цін на ринку житла: затверджено Наказом Державної служби статистики України 06.02.2019р. №48. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/metod_polog/metod_doc/2019/48/mp_cr_zh.pdf.
17. Сайт ТОВ «МінфінМедіа». URL: <https://index.minfin.com.ua>
18. Сталій розвиток для України. URL: <https://ukraine.un.org/uk> (дата звернення: 15.05.2021).
19. Статистика новобудов у реальному часі. URL: <https://misto.lun.ua>
20. Офіційний сайт Державної служби статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>(дата звернення: 15.05.2021).

21. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 № 978-IV. Верховна Рада України. Офіц. сайт. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/978-15/page>.
22. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII. Верховна Рада України. Офіц. сайт. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1560-12/page>.
23. Закон України Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва: прийнятий 17.10.2019 р. № 199-IX . URL: <https://zakon.rada.gov.ua>.
24. Постанова Верховної Ради України Про прийняття за основу проекту Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності: від 12.09.2019р. № 81-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua>.
25. Закон України Про внесення змін до Закону України «Про будівельні норми» щодо удосконалення нормування у будівництві: прийнятий 03.10.2019р. 156-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua>

References

1. Asaul A. M., Pavlov V. I., Pylypenko I. I., Pavlikha N. V. Rynok nerukhomosti: navch. posib. K.: Kondor, 2006. 336 s.
2. Bazylevych V. D., Poghoryeljeva N. P. Ipotechnyj rynek. Kyjiv : Znannja, 2008. 717 s.
3. Jevtukh O. T. Svitovyj dosvid vykorystannja standartiv pry ipotechnomu kredytuvanni. Visnyk UAVS. 2009. # 2. S. 37-39.
4. Zavora T. Rynok nerukhomosti ta osoblyvosti jogho funkcionuvannja / T. Zavora // Ekonomist. 2006. # 10. S. 40-43.

5. Kruchok N. S. Ipoteka v Ukraini: stan ta perspektyvy rozvytku. Kyjiv: ZAT «NICH LAVA», 2010. 298 s.
6. Laghutin V.D. Kredytuvannja: teorija ta praktyka : navch. posib. 4-te vyd., ster. Kyjiv : Znannja, 2004. 215 s.
7. Orlova N.S. Osoblyvosti realizaciji derzhavnoji zhytlovoji polityky v Ukraini / N.S. Orlova // Naukovi praci [Chornomorsjckogo derzhavnogho universytetu imeni Petra Moghyly kompleksu "Kyjevo-Moghyljansjka akademija"]. Serija : Derzhavne upravlinnja. 2014. T. 239 # 237. S. 112.
8. Pavlov K. V. Zmistova kharakterystyka funkcionuvannja rehionalnykh rynkiv nerukhomosti // Ekonomichnyj chasopys Skhidnojevropejskogo nacionaljnogho universytetu imeni Lesi Ukrainky: zhurnal/uklad. Ljubov Ghryghorivna Lypych, Myroslava Boghdanivna Kulynych. Lucjk: Vezha-Druk, 2017. # 1 (9). S. 102–109.
9. Pavlov K. V. Reghuljuvannja investycijno-zhytlovykh vidnosyn v Ukraini: monohrafija. Rivne: NUVGhP, 2013. 250 s.
10. Palyvoda K.V. Mekhanizmy ta instrumenty finansuvannja zhytlovogho budivnytva za umov socialjno-ekonomichnoji nestabiljnosti v Ukraini [Elektronnyj resurs] / K.V. Palyvoda // Investyciji: praktyka ta dosvid. 2018. # 1. S. 7. URL: http://irbisnbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/ipd_2018_1_3.pdf
11. Ghrycenko O.A. Ekonomichni osnovy prava nerukhomoji vlasnosti. Ekonomichna teorija ta pravo, 2016. #1 (24) 2016. S. 46-55.
12. Konstytucija Ukrainy: pryjnjata na p'jati sesiji Verkhovnoji Rady Ukrainy 28 cher. 1996 r. // Vidomosti Verkhovnoji Rady Ukrainy. 1996. # 30. St. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.

13. Voznjuk M. A., Sadov'jak M. S. Suchasni osoblyvosti investuvannja sfery zhytlovogho budivnytva // Socialjno-ekonomichni problemy suchasnogho periodu Ukrainy. 2016. Vyp. 2. S. 57-60. URL: [http://ird.gov.ua/sep/sep20162\(118\)/sep20162\(118\)_057_VoznyukM,Sado vyakM.pdf](http://ird.gov.ua/sep/sep20162(118)/sep20162(118)_057_VoznyukM,Sado vyakM.pdf) (data zvernennja: 15.05.2021).
14. Bakharjeva Ja.V. Pidkhody do analizu j prognozuvannja rynku nerukhomosti Ukrainy. Danish Scientific Journal (DSJ). 2020. # 34, Vol. 2. P. 35-46. URI: <http://socrates.vsau.org/repository/getfile.php/24319.pdf>.
15. Sustainability Report 2020. Based on GRI Standards. URL: <https://www.ubs.com/global/en/ubs-society/our-documents.html>.
16. Metodologichni polozhennja shhodo orghanizaciji derzhavnogho statystychnogho sposterezhennja za zminamy cin na rynku zhytla: zatverdzheno Nakazom Derzhavnoji sluzhby statystyky Ukrainy 06.02.2019r. #48. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/metod_polog/metod_doc/2019/48/mp_cr_z h.pdf.
17. Sajt TOV «MinfinMedia». URL: <https://index.minfin.com.ua>
18. Stalyj rozvytok dlja Ukrainy. URL: <https://ukraine.un.org/uk> (data zvernennja: 15.05.2021).
19. Statystyka novobudov u realjnemu chasi. URL: <https://misto.lun.ua>
20. Oficijnyj sajt Derzhavnoji sluzhby statystyky Ukrainy. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>(data zvernennja: 15.05.2021).
21. Pro finansovo-kredytne mekhanizmy i upravlinnja majnom pry budivnytvi zhytla ta operacijakh z nerukhomistju: Zakon Ukrainy vid 19.06.2003 # 978-IV. Verkhovna Rada Ukrainy. Ofic. sajt. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/978-15/page>.
22. Pro investycijnu dijalnistj: Zakon Ukrainy vid 18.09.1991 # 1560-XII. Verkhovna Rada Ukrainy. Ofic. sajt. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1560-12/page>.

23. Zakon Ukrainy Pro vnesennja zmin do dejakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shhodo udoskonalennja porjadku nadannja administratyvnykh poslugh u sferi budivnyctva ta stvorennya Jedynoji derzhavnoji elektronnoji systemy u sferi budivnyctva: pryjnjatyj 17.10.2019 r. # 199-IKh . URL: <https://zakon.rada.gov.ua>.
24. Postanova Verkhovnoji Rady Ukrainy Pro pryjnjattja za osnovu proektu Zakonu Ukrainy pro vnesennja zmin do dejakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shhodo zakhystu prava vlasnosti: vid 12.09.2019r. # 81-IKh. URL: <https://zakon.rada.gov.ua>.
25. Zakon Ukrainy Pro vnesennja zmin do Zakonu Ukrainy «Pro budiveljni normy» shhodo udoskonalennja normuvannja u budivnyctvi: pryjnjatyj 03.10.2019r. 156-IKh. URL: <https://zakon.rada.gov.ua>