

УДК: 339.138

**Нахкур Тоомас Феліксович,**  
аспірант кафедри публічного адміністрування, Міжрегіональна Академія управління персоналом, 03039, м. Київ, вул. Фрометівська, 2, тел.: (044) 490 95 00, e-mail: toomik@ukr.net

ORCID: 0000-0003-1417-7440

**Нахкур Тоомас Феликсович,**  
аспірант кафедры публичного администрирования, Межрегиональная Академия управления персоналом, 03039, г. Киев, ул. Фрометовская, 2, тел.: (044) 490 95 00, e-mail: toomik@ukr.net

ORCID: 0000-0003-1417-7440

**Nahkur Toomas Feliksovich,**  
postgraduate student of the Department of Public Administration, Interregional Academy of Personnel Management, 03039, Kiev, Str. Frometivska, 2, tel.: (044) 490 95 00, e-mail: toomik@ukr.net

ORCID: 0000-0003-1417-7440



---

## ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПЕРВИННИМ РИНКОМ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ: ПОПИТ І ПРОПОЗИЦІЯ

**Анотація.** Проаналізовано передумови виникнення, етапи становлення та розвитку державного регулювання первинного ринку нерухомості в Україні. Зважаючи, що для визначення основних факторів та тенденцій державного розвитку первинного ринку нерухомості в Україні важливо враховувати радянську спадщину його формування і досвід країн з багаторічними ринковими традиціями. Ідентифіковано циклічність на ринку первинного житла та структурні державні реформи, безпосередньо пов'язаних з житловим сектором. Обґрунтовано основні ознаки, що характеризують вітчизняний ринок первинного житла на сучасному етапі його розвитку.

**Ключові слова:** ринок житла, первинний ринок, попит, пропозиція, цінова динаміка, тенденція розвитку.

## ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПЕРВИЧНЫМ РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ В УКРАИНЕ: СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

**Аннотация.** Проанализированы предпосылки возникновения, этапы становления и развития государственного регулирования рынка первичной

недвижимости в Украине. Отмечено, что для определения основных факторов и тенденций государственного развития первичного рынка недвижимости в Украине важно учитывать советское наследие его формирования и опыт стран с многолетними рыночными традициями. Идентифицированы цикличность на рынке первичного жилья и структурные государственные реформы, непосредственно связанные с жилищным сектором. Обоснованы основные признаки, характеризующие отечественный рынок первичного жилья, на современном этапе его развития.

**Ключевые слова:** рынок жилья, первичный рынок, спрос, предложение, ценовая динамика, тенденция развития.

## STATE REGULATION OF THE FIRST MARKET OF REAL ESTATE IN UKRAINE: REQUEST AND OFFER

**Abstract.** The analysis of the preconditions for the emergence, stages of formation and development of state regulation of the primary real estate market in Ukraine was carried out. It is noted that in order to determine the main factors and trends of the state development of the primary real estate market in Ukraine, it is important to take into account the Soviet legacy of its formation, which is based on the experience of the country with many years of market traditions. Identification of cyclic phenomena in the primary housing market and structural government reforms directly related to the housing sector. The main features characterizing the domestic housing market at the present stage of its development are substantiated.

**Keywords:** housing market, primary market, demand, supply, price dynamics, tendency of development.

---

**Постановка проблеми.** Первинний ринок нерухомості є однією з найважливіших складових валового внутрішнього продукту (далі — ВВП) держави та має циклічний характер, що пояснюється низькою еластичністю пропозиції, змінами фінансової системи в країні та нестабільною поведінкою споживачів.

На сьогодні згідно з актуальними індикаторами ринку нерухомості існує проблема надлишку житла, що несе серйозну загрозу будівельному ринку та економіці України. Це у свою чергу, вимагає постійного моніторингу та аналізу первинного ринку

нерухомості як в корпоративних інтересах, так і для проведення оціночної діяльності та маркетингових досліджень в країні в цілому [1].

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Враховуючи те, що держава недостатньо уваги приділяє питанню регулювання первинного ринку нерухомості в Україні, постає завдання забезпечити суб'єктів господарювання та населення в цілому необхідним рівнем знань та комплексними компетенціями із цього питання. Дослідженням питань щодо становлення, розвитку та аналізу державного регулювання первинного ринку нерухомості

мості займається багато як вітчизняних, так і зарубіжних учених. Серед них такі, як: А. Асаул, В. Павлов, І. Балабанов, В. Гайдук, В. Горемикін, В. Григор'єв, О. Гриценко, А. Моченков, О. Мухін, О. Непомнящий, І. Пилипенко, Ю. Прав, Є. Романенко, І. Тарасевич, Р. Дрейк, Дж. Фрідман, Н. Ордуей, Г. Харрісон, Г. Цукерман, Дж. Влевієс та ін. Віддаючи належне проведеним дослідженням, варто зазначити, що на сьогодні поза увагою залишається систематизація тенденцій державного регулювання первинного ринку нерухомості в Україні, що є одним із вирішальних чинників при прийнятті інвестиційних рішень як зовнішніми, так і внутрішніми інвесторами.

**Мета статті** — дослідити процеси державного регулювання первинного ринку нерухомості в Україні і визначити основні тенденції його розвитку на найближчу перспективу.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Процес державного регулювання ринку первинної нерухомості, в більшості країн, відрізняється широким залученням уряду до цього процесу. Таке залучення здійснюється у формі: прямих субсидій (наприклад, допомога на житло, соціальне житло), податкових пільг (наприклад, іпотечні житлові кредити) та законодавчого регулювання житлового ринку (наприклад, законодавство щодо захисту права власності на землю) та за допомогою інших державних інструментів.

Цьому є логічне пояснення. По-перше, ринки первинної нерухомості потребують постійного законодавчого “врівноваження” з боку органів державної влади для досяг-

нення ефективності їх функціонування. По-друге, як зазначено у ст. 47 Конституції України, беззаперечним є твердження про те, що кожен має право на власне житло і держава повинна забезпечити житлом, якщо людина сама не може це собі дозволити [2]. По-третє, підтримка купівлі первинного житла та інвестицій є дієвим механізмом перерозподілу національних доходів та багатств у країні.

Для визначення основних факторів та тенденцій державного розвитку первинного ринку нерухомості в Україні важливо враховувати радянську спадщину його формування, що спирається на досвід країни із багаторічними ринковими традиціями [3, с. 540].

Український ринок первинної нерухомості почав формуватися на початку 90-х років ХХ ст. як складник процесу переходу від планової до ринкової моделі економіки [4]. Його поява стала можливою завдяки державній масовій приватизації в житловому секторі, спрямованій на боротьбу із браком пропозицій на квартири для задоволення попиту на житло для населення, стимульованого урбанізацією. В цілому темпи становлення первинного ринку нерухомості були низькими через відсутність прийняття цілого ряду необхідних законодавчих актів, а також, складну економіко-політичну ситуацію в країні, що була зумовлена порушенням господарської системи колишнього Радянського Союзу. Наслідки останнього виявлялись у скороченні обсягів ВВП та у значному падінні наявних доходів населення, внаслідок, латентного

безробіття та розвитку інфляції” [5, с. 9].

Протягом 2000–2007 рр., українська економіка зросла на 8 % річних. В цей період, темпи зростання попиту на ринку нерухомості в Україні почали збільшуватися. Представники вітчизняного житлового фонду намагалися задовольнити цей попит, однак, українське державне регулювання не сприяло легкості та швидкості будівництва. Більше того, занепокоєність людей щодо стабільності світової економіки та курсу долара спричинили значний перетік капіталу на ринок нерухомості. В 2002–2005 рр. почали діяти інші фактори: зростання економіки, підвищення платоспроможного попиту, а, також, зростання кількості іпотечного кредитування, правовою основою для здійснення якого став Закон України “Про іпотеку” від 19.06.2003 р. [6].

У 2008 р. приток внутрішньодержавних та приватних інвестицій сповільнився, що призвело до зростання цін на житло в Україні. Хоча Україні вдалося уникнути рецесії, що дало можливість знизити внутрішній та зовнішній борги, в період з 2008 по 2013 р., ціна гривні знижувалася на тривожному рівні. Національний банк України представив кілька ініціатив щодо реструктуризації боргів у житловому секторі, за пільговими валютними цінностями. Незважаючи на це, фактична платоспроможність громадян знизилася на 30 %, що істотно зменшило можливості населення щодо купівлі житла. Відбулося різке згортання попиту і, передусім, на об’єкти первинного житла, що перебувало на стадії будівництва [7].

У 2013 р. державне регулювання ринку первинної нерухомості, в тому числі, соціального житла в Україні, було недостатнім для вирішення житлових потреб. На місцевому рівні, кошти для фінансування таких ініціатив були обмеженими. У 2013 р. принаймні 1,39 млн людей опинилися в черзі на отримання соціального житла, що характеризує невизначеність на ринку первинного житла.

У 2014 р. ситуація в Україні на ринку первинної нерухомості була дещо гірша, ніж прогнозувалося. Так, ряд проблем, що пов’язані із нерухомістю, зокрема, житлова проблема в Україні існувала завжди, однак, в цей період, вона постала особливо гостро. “Глобальна консалтингова компанія Knight Frank опублікувала рейтинг найгірших у світі ринків нерухомості, в якому Україна посіла третє місце. Згідно з даними дослідження компанії, зниження цін на ринку нерухомості в Україні склало 7,8 % в 2014 р. [8, с. 154]. Таку ситуацію спровокувало зростання інфляції і падіння ділової активності в країні. Також на цьому етапі варто зазначити нові зміни в державному фінансовому регулюванні промисловості, що суттєво вплинули на ринок первинного житла, а саме: впровадження Національним банком України з 1 вересня 2013 р. обмеження на готівкові операції сумою 150 тис. грн, а також набрання чинності порядку проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов’язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства від 1 листопада 2013 р. [9].

Не варто забувати, що саме в 2014 р. розпочалися бойові дії в Донецькій та Луганській областях, що значно позначилося на зниженні купівельної спроможності житла населенням в цілому.

Для подолання зазначених факторів у 2015 р. уряд України повільно намагається провести структурні реформи, і три з них безпосередньо пов'язані з житловим сектором:

- 1) державні субсидії на газ і електроенергію;
- 2) передача повноважень комунальної власності квартиронаймачам;
- 3) земельний кадастр.

Протягом кількох років, програма субсидій в Україні була неефективною для енергетичних компаній. З метою дотримання умов Міжнародного валютного фонду Україна зробила спробу скоротити та оптимізувати неефективні субсидії, щоб знизити кількість мало-забезпеченого сегмента населення. Це, однак, відбувається паралельно із збільшенням цін на опалення та комунальні послуги майже на 30 %. Теоретично реформа енергетики має кінцевий результат, що сприяє збору непрямих податків із середнього та верхнього класів населення. Станом на перший рік впровадження, ця реформа зустріла чималу опозицію споживачів середнього класу, які не знають про індивідуальні досягнення цієї реформи та стикаються з новими бюрократичними перешкодами, пов'язаними із застосуванням програми реформи.

Передача повноважень комунальної власності квартиронаймачам — друга реформа, що пов'язана із від-

новленням майнового портфеля основних інституцій, що займаються первинним нерухомим майном. Звичайно, і до сьогодні в Україні існують перешкоди на шляху передачі повноважень комунальної власності квартиронаймачам, що виникають внаслідок неоднозначності нормативно-правової бази щодо прав власності та відносин між власниками, співвласниками, діючими агенціями, органами місцевого самоврядування та постачальниками комунальних послуг. Пов'язані з Міністерством соціальної політики на місцевому рівні, установи комунальної власності несуть відповідальність, або забезпечують підтримку комунальним територіям у багатоквартирних будинках, таку як: забезпечення водопостачання, перевірку каналізаційних систем, комунальних майданчиків, ліфтів, електричних мереж та опалення. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства в минулому виступало за існування житлово-експлуатаційних контор як механізмів для спрямування підзвітності у житловому секторі. Однак ці об'єднання не є юридично обов'язковими і тому не можуть захищати місцеві органи влади та комунальні підприємства від імені їх жителів. Реформа, що мала строк до 1 червня 2016 р., вже відкладена, оскільки створення ринку надавачів послуг об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків виявилось складним на практиці. Однак, у середньостроковій перспективі передача повноважень щодо прийняття рішень від муніципалітетів до житлово-комунальних господарств буде критичним компонентом

для забезпечення адекватності житла на місцевому рівні.

У 2011 р. Верховна Рада ухвалила Закон України “Про державний земельний кадастр” як про єдину державну геоінформаційну систему відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а, також, дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами [10]. Цей важливий законопроект пов’язаний із децентралізацією державного управління та дає можливість місцевій владі краще знати свої активи та майно на місцевому рівні. Ключовим принципом керування міським плануванням та розвитком є єдиний кадастр — один з ключових інструментів для розвитку будівельних та інфраструктурних проектів, а, також, забезпечення того, щоб міський розвиток ринку первинної нерухомості відповідав динаміці росту населення. Розвиток цього законодавства був своєчасним, оскільки економічна криза 2008 р. призвела до значних демографічних змін у багатьох областях України, головною причиною яких була економічна еміграція.

Сьогодні, на ринку житлової нерухомості продовжує рости пропозиція, але попит обмежений і вагомими чинниками для його збільшення, найближчим часом, немає. Це не лише формує надмірну пропозицію, що накопичується, але й створює вагомий ризик щодо відстрочення введення об’єктів в експлуатацію. Так, за даними Forbes, “у 2017 р. дрібні забудовники все частіше пропонують співпрацю — в них

не вистачає грошей для завершення проектів. Якщо тенденція посилиться, то 2017–2018 рр. можуть стати часом недобудов, як вже було після фінансової кризи 2008-го. Сплеску продажів можна чекати лише при різкому падінні гривні, або банкрутстві ще одного великого банку” [11].

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** Отже, резюмуючи зазначене, можна говорити про те, що державне регулювання ринку первинного житла поєднує складну соціально-економічну систему елементів ринку і функцій керування ними, під час створення, розвитку та обігу нерухомості, на користь суспільного споживання. Сучасне державне регулювання ринку первинного житла має бути інтегроване та орієнтоване на цільові економічні, політичні, соціальні, фінансові та правові компоненти сталого розвитку державного управління, що будуть необхідні для формування житлового сектора в Україні протягом найближчих кількох років.

Перспективами подальших досліджень цього наукового напрямку є організація такого процесу аналізу ринку первинного житла, результатом якого має бути виявлення взаємозв’язку його макроекономічних показників із подальшою розробкою й відпрацюванням сценаріїв стратегічного плану розвитку економіки України в умовах світової фінансово-економічної кризи.

## **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

---

1. <http://professional.km.ua/news/nadlishok-propozitsiji-na-ukrajinskomu->

rinku-neruhomosti-najblizhchim-chasom-zberezhetsja/

2. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96 // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 30. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-вр>
3. <http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/11981/1/95.pdf>
4. <http://www.niss.gov.ua/articles/1368/>
5. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози 2007–2013: монографія / за ред. О. І. Драпиковського, І. Б. Іванової. — К.: Арт Економі, 2012. — 240 с.
6. Закон України “Про іпотеку” від 05.06.2003 р. № 898-IV [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
7. Офіційний сайт Міністерства юстиції України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua>
8. Шипка Ю. О. (2015) Аналіз первинного ринку нерухомості в Україні // Студентський вісн. НУВГП. — № 1 (3). — С. 151–154.
9. Порядок проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов’язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства від 04.03.2013 р. № 231 // [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/231-2013-%D0%BF>
10. Про державний земельний кадастр [Електронний ресурс] : Закон України (редакція від від 04.06.2017 р., підстава 1983-19). — Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
11. <http://forbes.net.ua/ua/magazine/forbes/1426714-vibuduvali-na-slavu-rejting-najbilshih-ukrayinskih-zabudovnikiv>

## REFERENCES

1. The official site of Professional center apartments for sale (2017), “Excess supply on the Ukrainian real estate market in the near future will continue”, available at: <http://professional.km.ua/news/nadlishok-propozitsijina-ukrajinskomu-rinku-neruhomosti-najblizhchim-chasom-zberezhetsja/> (Accessed 26 November January 2017).
2. The Verkhovna Rada of Ukraine (1996), “Constitution of Ukraine”, available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-вр> (Accessed 22 November 2017).
3. <http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/11981/1/95.pdf>
4. The official site of National Institute for Strategic Studies (2017), “On the state of the housing market in Ukraine and measures for its state regulation”. Analytical note”, available at: <http://www.niss.gov.ua/articles/1368/> (Accessed 4 January 2011).
5. *Drapikovskaya O. I., Ivanova I. B.* (2012), *Tendentsiyi rynku nerukhomosti Ukrayiny: realiyi ta prohnozy. 2007–2013* [Trends in the real estate market in Ukraine: realities and forecasts. 2007–2013], Art Ekonomi, Kyiv, Ukraine.
6. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine “About mortgage”, available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (Accessed 26 November 2017).
7. <http://www.minjust.gov.ua>
8. *Shipka Yu. O.* (2015), “Analysis of the primary real estate market in Ukraine”, *Students'kyi visnyk NUVHP, vol. 1 (3)*, p. 151–154.
9. Cabinet of Ministers of Ukraine (2013), “The procedure for carrying out an assessment for the purposes of taxation and the calculation and payment of other obligatory payments, which are executed in accordance with the le-

- gislation”, available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/231-2013-%D0%BF> (Accessed 22 November 2017).
10. *The Verkhovna Rada of Ukraine* (2017), The Law of Ukraine “About the state land cadastre”, available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2404-17> (Accessed 26 November 2017).
  11. *The official site of Forbes* (2017), “Built for glory: rating of the largest Ukrainian developers”, available at: <http://forbes.net.ua/ua/magazine/forbes/1426714-vibuduvali-na-slavu-rejting-najbilshih-ukrayinskih-zabudovnikiv> (Accessed 4 November 2017).