

DOI: <https://doi.org/10.32689/2523-4536/76-2>  
УДК 332.7.304

**Мухін О.О.**

кандидат економічних наук, докторант,  
Приватне акціонерне товариство «Вищий навчальний заклад  
«Міжрегіональна Академія управління персоналом»  
ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-3038-0002>

**Mukhin Oleksii**

PhD in Economics, Doctoral Student,  
Private Joint Stock Company “Higher Educational Institution  
“Interregional Academy of Personnel Management”

## СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ РИНКОМ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

## SOCIAL ASPECTS OF REAL ESTATE MARKET MANAGEMENT IN UKRAINE

*Ринок нерухомості є складною соціально-економічною системою, управління якою багато в чому визначає добробут країни. Саме тому його вивчення представляє науковий інтерес і має практичну значимість. Управління ринком нерухомості може здійснюватися різними методами, на різних стадіях, і з різними цілями. Крім того важливо оцінити ступінь впливу різних чинників, що формують ринок нерухомості. Важливим аспектом, що має вагомий вплив на ринок нерухомості являється соціальний, тому важливо оцінити ступінь його впливу на систему управління ринком нерухомості, та окреслити механізми через які він впливає на ринок нерухомості. У статті розкривається зміст ринку нерухомості та особливості його функціонування. Розглянуто зміст, поняття, роль та особливості ринку нерухомості в соціально-економічному розвитку країни. Проведено оцінку рівня соціальної орієнтації держави на ринку нерухомості. труднощі з якими стикаються державні органи при врахуванні соціальних аспектів в рамках управління ринком нерухомості, а також яким чином можна нівелювати соціальні аспекти при управлінні розвитком ринком нерухомості, в сучасних умовах військового стану. Дано характеристику нерухомості як товару та як інвестиційного активу, досліджено основні фактори, що впливають на ринок нерухомості. Зокрема проведено оцінку впливу соціальних факторів на ефективність управління ринком нерухомості, а також визначено, яким чином вони впливають на рівень активізації операторів, що на ньому діють. Показано необхідність державного регулювання ринку нерухомості, що дозволяє зробити його стабільним та відповідає інтересам широких верств населення, це в свою чергу надасть можливість підвищити вплив соціального аспекту на ринку нерухомості. Поряд з цим запропоновано ряд рекомендацій щодо вдосконалення управління ринком нерухомості з врахуванням соціального аспекту, зокрема пропозиції які дозволять операторам, що діють на ринку нерухомості активізувати свою діяльність в умовах військового стану, за рахунок запровадження державного управління та дієвих соціальних програм, що реалізуються за допомогою держави.*

**Ключові слова:** ринок нерухомості, управління, соціальні аспекти.

*The real estate market is a complex socio-economic system, the management of which largely determines the well-being of the country. That is why its study is of scientific interest and has practical significance. Management of the real estate market can be carried out by different methods, at different stages, and with different goals. In addition, it is important to assess the degree of influence of various factors shaping the real estate market. An important aspect that has a significant impact on the real estate market is social, so it is important to assess the degree of its influence on the real estate market management system and outline the mechanisms through which it affects the real estate market. The article reveals the content of the real estate market and the features of its functioning. The content, concept, role and features of the real estate market in the socio-economic development of the country are considered. The level of social orientation of the state in the real estate market was assessed. difficulties faced by state bodies when taking into account social aspects in the framework of managing the real estate market, as well as how social aspects can be leveled when managing the development of the real estate market, in modern conditions of martial law. The characteristics of real estate as a product and as an investment asset are given, the main factors affecting the real estate market are investigated. In particular, an assessment of the influence of social factors on the effectiveness of real estate market management was carried out, and it was also determined how they affect the level of activation of operators operating in it. The need for state regulation of the real estate market is shown, which makes it stable and meets the interests of broad segments of the population, which in turn will provide an opportunity to increase the influence of the social aspect on the real estate market. Along with this, a number of recommendations have been proposed to improve the management of the real estate market taking into account the social aspect, in particular proposals that will allow operators operating in the real estate market to intensify their activities in the conditions of martial law, due to the introduction of state management and effective social programs implemented with the help of the state.*

**Keywords:** real estate market, management, social aspects.

**Постановка проблеми.** Ринок нерухомості грає одну з найважливіших ролей для будь-якої розвиненої держави. Важливим завданням для держави є контроль та аналіз розвитку ринку нерухомості, оскільки саме нерухомість є ядром усієї системи ринкових відносин. Як відомо, для вітчизняної економіки характерна наявність різких регіональних відмінностей і значний рівень економічної неоднорідності. Саме з цієї причини задля ефективного управління ринком нерухомості України необхідно брати до уваги кожен регіон окремо і проводити детальний аналіз факторів, що безпосередньо впливають на рівень розвитку ринку нерухомості відповідно до регіональних особливостей, особливу увагу при цьому слід звернути на соціальну складову управління ринком нерухомості, що дає змогу прогнозувати тенденції, що відбуваються на ринку нерухомості.

З кожним роком в операціях з нерухомістю бере участь все більше громадян, підприємств та організацій. І оскільки в Україні ринок нерухомості знаходиться на стадії активного формування, необхідно відстежувати етапи його розвитку та коригувати політику управління ним враховуючи соціальні аспекти.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Необхідно зауважити, що існує досить велика кількість наукових досліджень, присвячених теоретичним основам та практичним підходам до вивчення функціонування та управління ринком нерухомості. Загалом, можна відзначити, що у роботах таких авторів, як Дж.П. Фрідман, Л. Ордвей, Г.С. Нельсон, Дж.С. Сірманс, Г.В. Висоцької, М.П. Лебідь, П.Н. Ніконова, В.І. Тітяєва, А.М. Тіщенко, А.М. Третьяка, Л.С. Шевченко порушено багато аспектів, такі як сутність та ознаки об'єктів нерухомості, особливості ринку нерухомості, інвестування на ринку нерухомості, фактори розвитку ринку нерухомості, в тому числі соціальні та багато іншого.

В роботах зазначених науковців розглянуто різні аспекти функціонування ринку нерухомості, в тому числі соціальні, представлено різні підходи до оцінки їх впливу на ринок нерухомості та ефективність управління ними. Однак в недостатній мірі досліджено вплив саме соціальних аспектів на ефективність управління ринком нерухомості.

**Мета статті** полягає в узагальненні теоретичних та практичних поглядів до оцінки впливу соціальних аспектів управління ринком нерухомості України.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** У літературі прослідковується багато дефініцій ринку нерухомості, в залежності від

ракурсу поглядів, і часто під ринком нерухомості розуміють ринок обороту прав на нерухомість. Зокрема Дж. Фрідман і Л. Ордвей «Аналіз та оцінка нерухомості, що приносить прибуток» ринок нерухомості трактується як «певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування» [2].

Проте слід зауважити, що в цьому визначенні не враховується ряд важливих складових ринку нерухомості, зокрема створення нових об'єктів нерухомості, експлуатація та управління наявними об'єктами нерухомості. Крім того в рамках зазначеної роботи, метою аналізу є оцінка регіональних відмінностей факторів розвитку ринку нерухомості, проте там не враховані соціальні аспекти управління ринком нерухомості тому більш точним визначенням можна вважати наступне:

Ринок нерухомості – являє собою систему взаємопов'язаних між собою ринкових механізмів, що забезпечує створення, передачу, експлуатацію фінансування та управління об'єктами нерухомості.

Відмінною рисою ринку нерухомості від інших ринків можна вважати те, що він має низку певних специфічних особливостей, що важливо враховувати під час оцінки факторів, що впливають на нього. До них можна віднести [1]:

- відносно високий рівень державного регулювання – зонування території, законодавчі норми;
- державна реєстрація угод;
- локалізація ринку – об'єкти ринку нерухомості нерухомі й цінність яких більшою мірою залежить від довкілля;
- вкладення значного капіталу в нерухомість;
- значно менша кількість угод купівлі-продажу порівняно з іншими;
- сезонні та інші коливання укладання угод;
- недосконалість ринку нерухомості – невідповідність основам досконалого конкурентного ринку, який передбачає:
  - точність інформації про ціни;
  - однорідність продукту на ринку;
  - низькі витрати угод порівняно з вартістю товару;
  - існування досконалої мобільності товару;
  - еластичність за ціною.

Отже, під час розгляду основних показників ринку нерухомості, можна дійти невтішного висновку у тому, що ринок нерухомості не зовсім відповідає критеріям досконалого

ринку. Іншими словами, при вирішенні завдання розподілу нерухомості як ресурсу суспільства не можна керуватися лише ціновим механізмом. Для коректнішого аналізу необхідно брати до уваги багато інших факторів, причому розглядати їх у комплексі.

На сьогоднішній день існує безліч досліджень та статей на тему вивчення факторів, які впливають на стан та розвиток ринку нерухомості, та визначають особливості управління ним, але проблема полягає в тому, що у всіх роботах автори розглядають розвиток та функціонування ринку нерухомості для сукупності суб'єктів країни. Як відомо, для вітчизняної економіки характерна наявність різних регіональних відмінностей і високий рівень економічної неоднорідності. Саме з цієї причини для формування системи управління ринком нерухомості України слід брати до уваги кожен регіон окремо і розглядати фактори розвитку ринку нерухомості регіонів відповідно до їх особливостей. Вивчення та аналіз розвитку ринку нерухомості є досить складним і важливим завданням, проте ще важливішим є дослідження факторів розвитку. Особливість і складність полягає у різноманітності факторів та неоднозначності впливу цих факторів на ринок нерухомості та його розвиток.

У літературі існує класифікація факторів розвитку ринку нерухомості згідно з трьома рівнями їх формування. Рівні визначаються по мірі їх віддаленості від об'єкта нерухомості [2, 3, 4]:

- національний рівень;
- регіональний рівень;
- локальний рівень (рівень безпосереднього оточення об'єкта).

Національний рівень є найбільш віддаленим від об'єкта, але незважаючи на це, національний рівень є базовим при дослідженні ринку нерухомості, оскільки фактори на національному рівні дозволяють визначити основні напрямки розвитку ринку нерухомості та мають найбільший вплив на ефективність його управління.

До факторів на національному рівні відносять такі [4]:

- соціально-економічний розвиток країни;
- історичні традиції;
- особливості формування правових систем;
- етап розвитку економіки;
- поточна економічна політика;
- стан фінансової системи та її ступінь розвиненості.

Якщо розглядати фактори на регіональному рівні, то тут виділяють групу економічних,

соціальних, адміністративних чинників та фактори умов навколишнього середовища.

До економічних чинників можна віднести [3]:

- динаміку та рівень доходів населення;
- розвиток бізнесу та його динаміка, зміна ділової активності та структура бізнесу;
- рівень доступності фінансових ресурсів;
- ціни на ринку нерухомості;
- орендна плата;
- вартість комунальних послуг;
- наявність ризиків інвестування у нерухомість.

До соціальних чинників розвитку ринку нерухомості можна віднести:

- динаміку чисельності населення, вікові групи;
- рівень освіти населення;
- тенденції зміни соціальної структури;
- рівень злочинності;
- наявність державних програм фінансування, таких як «Оселя».

Що стосується адміністративних факторів то до них відносять [2]:

- стан податкового режиму;
- правові та економічні умови отримання прав на забудову чи реконструкцію;
- правові та економічні умови укладання угод.

Фактори, що впливають на рівень розвитку ринку нерухомості на регіональному рівні, безпосередньо впливають на попит і пропозицію на ринку нерухомості в усій державі. Важливо зауважити, що напрямок впливу факторів може, як збігатися, так і бути протилежним для попиту та пропозиції.

Зосередимо нашу увагу на соціальних аспектах, що мають вплив на формування системи управління ринком нерухомості, але вони є не від'ємними від економічних факторів.

Соціальні чинники мають особливе значення для ринку нерухомості. Зміна демографічної ситуації, рівень освіти та культури, тенденції у суспільстві – все це може змінити попит на житло та типи нерухомості. Наприклад, зі збільшенням кількості одиноких людей або зміни формату роботи, можуть виникнути нові вимоги до форматів житла, таких як студії чи квартири-студії.

Соціальні фактори мають не менший вплив на рівень цін, хоча не настільки впадають у вічі, як економічні. Можна навести такі приклади цих факторів [2]:

- зміна кількості населення – при його збільшенні зростає попит на нерухомість та ціна на неї і навпаки;
- загальні потреби у купівлі нерухомості – її потребують тільки ті, у кого її поки немає;

– розташування нерухомості – майно у престижному районі традиційно коштує дорожче, а навпроти умовних заводів чи в'язниці – дешевше;

– інфраструктура околиць – людям потрібна нерухомість поряд із транспортом, магазином, якщо є діти – поряд зі школою, а відсутність таких зручностей поблизу знижує ціну;

– стиль життя та тенденції його зміни – якщо популярними стають умовні будиночки у лісі, то й ціна на них зростає, а на квартири у місті падає, і навпаки.

На відміну від економічних, соціальні чинники із загальної статистики вичленувати складно, для їхнього розуміння потрібно ретельно вивчати ринок нерухомості або навіть проводити відповідні соціологічні дослідження. У деяких випадках неухвага до соціальних факторів може призвести до неправильного визначення вартості нерухомості.

Розглядаючи соціальні аспекти управління ринком нерухомості, слід відзначити, що відбувається завдяки зусиллям інституціональних та професійних учасників ринку, що впливають на створення, споживання та розподіл об'єктів нерухомості на ринку.

Інституціональні учасники ринку формують його структуру й визначають регламент взаємодії, поряд з тим як професійні – формують попит та пропозицію.

Фактично модель соціально-економічного управління ринком нерухомості в розрізі житлового фонду повинна враховувати дію як інституційних, так і професійних учасників ринку, але потрібно розглядати можливий вплив виключно з боку інституційних гравців, оскільки саме вони задають формат ринку, а значить, відповідають за формування соціально-економічної системи управління.

Професійні гравці ринку сприймають дані норми, як задані зовнішні умови. У них, тим не менше, залишається варіант девіантної поведінки, проте він є відображенням неефективності соціально-економічної системи управління, створеної інституційними гравцями.

Інституційні гравці створюють інфраструктуру ринку нерухомості, зокрема споживчі властивості нерухомості, які доводиться враховувати керуючим органам, визначаються широким спектром різних аспектів, які можна класифікувати наступним чином:

– аспекти, що характеризують власне житло;

– аспекти, що характеризують територію, на якій воно розташоване.

До факторів, що характеризують власне житло, відносяться:

– рівень поверхів, а також матеріали стін, рік будівництва, ступінь фізичного зносу та фактичний стан будинку;

– ступінь благоустрою, що характеризується наявним набором різних послуг, насамперед ряд комунальних;

– ресурсомісткість будинку, під якою мається на увазі необхідний обсяг ресурсів різного виду – тепла, води тощо, необхідних для підтримки певного рівня комфортності проживання.

До факторів, що характеризують територію, на якій розташований об'єкт нерухомості, відносяться:

– розташування земельної ділянки в межах муніципального утворення;

– форма користування земельною ділянкою та обмеження, що обтяжують земельну ділянку;

– площа земельної ділянки, закріпленої за об'єктом нерухомості;

– упорядкованість земельної ділянки, що складається з проїздів, тротуарів, підходів, наявність парковки, площа зелених насаджень, стан рекреаційної зони.

Для підтримки того чи іншого рівня комфортності проживання в різних будинках потребуються відповідні ресурси, величина яких може варіюватися в залежності від багатьох чинників, зокрема:

– початковий стан житлового фонду;

– наявний набір житлово-комунальних послуг;

– ресурсомісткість відповідного житлового фонду, що включає встановлені в ньому різні види комунікацій (сантехнічний, електричні, тощо) та їх стан;

– площа та впорядкованість прибудинкової та земельної ділянки, стан твердого дорожнього покриття, тротуарів, наявність паркувальних місць, газонів, чагарників, дерев, зон відпочинку тощо;

– рівень шкоди, що завдається об'єкту нерухомості населенням, що проживає в ньому.

На підтвердження вищесказаного можна навести наступні приклади. Керуючі компанії повинні забезпечити своїм мешканцям охорону, дитячі майданчики власне та гостьове паркування, вивіз сміття, наявність торгівельної та споживчої інфраструктури, тощо. І чим більше таких функціональних компонентів наявне у житлових комплексів, тим вищою може бути ціна. Також у ціні враховуються видові характеристики розташування об'єкта.

Таким чином, соціально-економічна система управління ринком нерухомості є не тільки складною і багатофакторною, а й багатовекторною. Управління житловим фондом

може здійснюватись різними методами, на різних стадіях, з різними цілями. Тобто управління буде здійснюватися на момент створення житлового фонду, і враховувати існуючий житловий фонд та його характеристики, тому в рамках розробника системи може бути наявним варіативність цілей.

Таким чином, доцільно виділити наступні особливості вітчизняного ринку нерухомості:

- наявні цикли розвитку, не завжди збігаються з економічними;
- дефіцит адекватної пропозиції при відносно високому попиті на житло;
- високі транзакційні витрати при будівництві;
- залежність від непередбачуваних дій держави;
- постійне зростання вартості об'єктів нерухомості;
- незначна кількість людей, здатних придбати нерухомість;
- великий розмах цін при нестабільному стані ринку, можливі різкі коливання в залежності від зовнішніх факторів;
- юридично слабка захищеність угод;
- нерівномірний розвиток ринку нерухомості в різних регіонах.

Подібна специфіка ринку ще раз призводить до необхідності використання відносного або мінімаксного підходу до аналізу ринку нерухомості та управління ним як соціально-економічної системою. Оскільки соціально-економічне управління ринком нерухомості на даний момент може здійснює виключно держава, відповідну модель слід будувати з її позиції. Тому нормативно-правові акти, що регламентують ринок нерухомості, а також плани розміщення транспортних вузлів, соціально значущих місць та місць культури і відпочинку є параметрами, на які може впливати суб'єкт дії.

Особливу роль у вирішенні соціально-економічних проблем у ринковій системі грає ринок житла, однак в Україні реалізація цієї проблеми має певні складнощі. У процесі житлової реформи більшість державного житлового фонду, передана у власність іншим суб'єктам цивільного права, стала товаром. Товар цей специфічний: він має не тільки дуже високу вартість, а й величезна соціальну значимість. Проблема вирішення житлових проблем на сьогодні охоплює не всі верстви населення, які потребують державної допомоги. У зв'язку з цим останніми роками на перший план вийшла проблема доступного та комфортного житла, вирішення якої проявляється у появі державних програм і проєктів, що охоплюють зростаючу кількість осіб,

що потребують житла. На сьогодні в Україні діє ряд соціальних програм щодо забезпечення житла малозабезпеченим та пільговим категоріям, зокрема це дозволяє реалізувати наступні соціальні ефекти:

- підвищення доступності житла;
- збільшення обсягів житлового будівництва та модернізація об'єктів комунальної інфраструктури;
- збільшення обсягів іпотечного житлового кредитування;
- виконання державних зобов'язань щодо забезпечення житлом встановлених категорій громадян.

Окрім того слід враховувати значну кількість громадян, що втратили житло в наслідок бойових дій та військової агресії.

На сьогоднішній день держава пропонує наступні програми щодо отримання доступного житла, зокрема:

- кредит для внутрішньо переміщених осіб та учасників АТО або бойових дій;
- кредит для молоді;
- програма «Власний дім»;
- державна програма «Оселя».

Відповідно до вищевказаних підпрограм, планується:

- знизити відсоткові ставки за іпотечними житловими кредитами;
- збільшити обсяги іпотечного житлового кредитування;
- надавати державну підтримку окремим категоріям громадян при іпотечному кредитуванні (молодим сім'ям, працівникам бюджетної сфери, учасникам бойових дій, внутрішньо переміщеним особам, громадянам, що втратили житло в наслідок бойових та воєнних дій);
- розвинути ринок доступного орендного житла;
- надати молодим сім'ям та молодим фахівцям та працівникам бюджетної сфери та учасникам бойових дій, внутрішньо переміщеним особам, можливість отримання субсидій на придбання житла;
- забезпечити державне страхування іпотечних кредитів соціально-незахищеним категоріям громадян (у тому числі молодим сім'ям, бюджетникам, учасникам бойових дій).

**Висновки.** Таким чином, лише державне регулювання ринку нерухомості може допомогти подолати проблеми, що виникають як на первинному, так і на вторинному ринку. Справа в тому, що всі об'єкти ринкових відносин, у тому числі і об'єкти нерухомості, схильні до криз: періоди буму (активного зростання) змінюють періоди падіння. Для

ефективного вирішення соціально-економічних завдань у суспільстві та підвищення життєвого рівня населення держава має:

- коригувати необхідну нормативно-правову базу;
- знижувати відсоткову ставку за іпотечними кредитами, щоб зробити житло доступним для широких верств населення;
- організувати доступні кредити соціально незахищеним верствам населення (молодим сім'ям, військовослужбовцям, працівникам бюджетної сфери тощо);

- контролювати виконання законів;
- не допускати зловживань та корупційних дій в цій сфері.

Лише правильно розроблена програма з урахуванням широкого охоплення інтересів малозабезпеченого населення, правової бази, використання диверсифікованого грошово-кредитного інструментарію може дати ефективний результат. Спільні зусилля держави та учасників ринку нерухомості зроблять систему управління ринком нерухомості дійсно ефективною.

#### Список використаних джерел:

1. Friedman Jack P., Harris Jack C., Lindeman J.B. Dictionary of Real Estate Terms. – Third Edition. Barron's Educational Series, Inc., New York. 2003.
2. Friedman Jack P., Ordway L. Income Property Appraisal and Analysis. – American Society of Appraisers, – Prentice Hall, New Jersey Nelson, 1992.
3. Grant S., and Dale A. Whitman “Real Estate Finance and Development”, West Publishing, St. Paul, Minn. 2006.
4. Guignet, D., What Do Property Values Really Tell Us? *A Hedonic Study of Underground Storage Tanks. Land Economics*, 2013, 89, pp. 211–226. URL: <http://le.uwpress.org/content/89/2/211.abstract?sid=40971256-c081-4df9-a2f2-701ca8675e03>
5. Sirmans, G.S. et al., The Value of Housing Characteristics: A Meta Analysis. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2006, 33(3), pp. 215–240. URL: <http://link.springer.com/10.1007/s11146-006-9983-5>
6. Державні програми, які направлені на забезпечення житлом ВПО шляхом надання пільгових довгострокових кредитів. URL: <https://milovska-gromada.gov.ua/news/1711011513/>

#### References:

1. Friedman Jack P., Harris Jack C., Lindeman J.B. (2003). Dictionary of Real Estate Terms. – Third Edition. Barron's Educational Series, Inc., New York.
2. Friedman Jack P., Ordway L. (1992). Income Property Appraisal and Analysis. – American Society of Appraisers, – Prentice Hall, New Jersey Nelson.
3. Grant S., and Dale A. Whitman (2006). “Real Estate Finance and Development”, West Publishing, St. Paul, Minn.
4. Guignet, D. (2013). What Do Property Values Really Tell Us? A Hedonic Study of Underground Storage Tanks. *Land Economics*, 89, pp. 211–226. Available at: <http://le.uwpress.org/content/89/2/211.abstract?sid=40971256-c081-4df9-a2f2-701ca8675e03>
5. Sirmans, G. S. et al. (2006). The Value of Housing Characteristics: A Meta Analysis. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 33(3), pp. 215–240. Available at: <http://link.springer.com/10.1007/s11146-006-9983-5>
6. Derzhavni prohramy, yaki napravleni na zabezpechennia zhytлом VPO shliakhom nadannia pilhovykh dovhostrokovykh kredytiv. Available at: <https://milovska-gromada.gov.ua/news/1711011513/>