

## **Ринок нерухомості як складова товарного ринку**

Ринок нерухомості є важливою частиною системи економічних відносин будь-якої країни. Він не тільки тісно пов'язаний з процесами, що відбуваються на інших ринках, але й суттєво впливає на фінансовий і грошовий потік в економіці, напрямок його руху та рівень прибутковості. Варто зазначити, що переважна більшість системних світових криз починається саме на ринку нерухомості, в тому числі й криза, наслідки якої вже сьогодні відчуваються в українській економіці. Без ефективного функціонування ринку нерухомості не можуть належним чином функціонувати такі механізми, як інвестиції, заощадження, фінансування, запозичення, оподаткування і навіть вся фінансово-кредитна система країни.

Неналежна якість законодавчого регулювання, інформаційного забезпечення та аналітичної роботи на ринку нерухомості призвела до майже повного заморожування іпотечного кредитування в Україні, що в свою чергу створило розрив попиту та пропозиції на ринку нерухомості.

Відповідно до Цивільного кодексу України нерухоме майно (нерухомість) – це земельна ділянка та розташовані на ній речі, переміщення яких неможливе без знецінення та зміни цільового призначення [3].

Ринок нерухомості – це система економічних відносин, що виникають при здійсненні операцій з об'єктами нерухомості. У цій системі вона діє на основі механізму цін, враховуючи соціальну значимість, особливості правової системи зайнятості, природні властивості та загальні характеристики нерухомості, і підкоряється діючим законам двох ринків товарному та фінансовому, формуються ціни на об'єкти нерухомості, попит та пропозиція [2].

Схожість окремих характеристик ринку нерухомості з іншими ринками фінансових активів дала підстави деяким науковцям розглядати ринок нерухомості як складову фінансових ринків.

Первинний ринок – це ситуація в економіці, коли нерухомість прирівнюється до товару і з'являється на ринку вперше. До нього відносяться будинки, квартири або комерційні приміщення, які передані в експлуатацію. Пропозиції житлової нерухомості по регіонах розподілені нерівномірно.

Вторинний ринок характеризується продажем раніше придбані нерухомості. На цьому ринку інформація зберігається максимально закрито, тому що фактична сума укладеного договору купівлі-продажу сильно відрізняється від статистики, в основному через оподаткування.

Нерухомість вважається досить специфічним товаром, якому притаманні свої особливості, які впливають на формування цін. Також на формування цін на ринку нерухомості залежить не лише від попиту і пропозиції. Цей ринок формують також і такі фактори як стан економічного розвитку країни та окремих регіонів, оподаткування, стану світової економіки. Ринок нерухомості має важливе значення не лише як складова товарного ринку, а також як об'єкт інвестицій, якщо нерухомість купується з метою одержання прибутку.

Нааявність великої кількості особливостей функціонування ринку нерухомості дозволяє її віднести до специфічного сектору національної економіки, якому притаманні такі риси як циклічна динаміка розвитку, високий рівень впливу держави на його формування, часта незбалансованість між попитом і пропозицією на нерухомість, що призводить до коливання цін на неї. Деякі особливості нерухомості, такі як відсутність іпотечного кредитування, стримують розвиток ринку нерухомості. Нерухомість також характеризується низьким рівнем ліквідності, що знижує попит на неї як на об'єкт інвестування.

Таким чином, нерухомість є не просто товаром, а в сучасних умовах вона є капіталом і власністю. Вона залучена в багатьох економічних процесах – оподаткуванні, інвестуванні, кредитуванні, регулюванні державних інтересів. Розвиток ринку нерухомості є складовою ефективною фінансово-економічної системи і всіх видів діяльності.

### **Список використаних джерел:**

1. Кобзан, С.М. (2019). Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки: моногр. – Київ: Юрінком Інтер.
2. Петрищенко Н.А., Андріянов В.С. Дослідження ринку нерухомості в Україні. Економіка і управління національним господарством. - URL: [http://www.market-infr.od.ua/journals/2018/25\\_2018\\_ukr/24.pdf](http://www.market-infr.od.ua/journals/2018/25_2018_ukr/24.pdf)
3. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] : від 16.01.2003 р. // Офіц. сайт Верхов. Ради України. - URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.