

УДК 330.322

**О. В. Рудінська,**

кандидат економічних наук, доцент

кафедри економіки та управління

Одеський національний університет імені І. І. Мечникова

Французький бульвар 24/26, 65058, м. Одеса, Україна,

e-mail: elena.rudinskaya@gmail.com

## **ТЕОРЕТИЧНІ ТА АНАЛІТИЧНІ ПІДХОДИ ЩОДО ПОРІВНЯННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ ТА ПОЛЬЩІ**

Вихід з кризи та економічне зростання будь-якої країни з ринковою економікою посилюється ефективним функціонуванням ринку нерухомості. Запорукою розвитку такого ринку в країні є попит на якісні об'єкти нерухомості, для фінансування, проектування, зведення та управління якими необхідна узгоджена робота команди фахівців. Цим зумовлена поява багатьох учасників ринку нерухомості, діяльність яких пов'язана з формуванням сучасної інфраструктури та споживчої вартості об'єктів нерухомості. Структура ринку нерухомості породжує його функції, які можна поділити, з одного боку, на мікроекономічні, що визначають внутрішні способи його дії, і макроекономічні – що характеризують його взаємодію з іншими сегментами економіки. З іншого боку, він має загальні функції, притаманні кожній ринковій організації (встановлення рівноважної ціни, забезпечення руху інвестиційних ресурсів та ін.), і специфічні, пов'язані з особливими можливостями нерухомості.

**Ключові слова:** ринок нерухомості, об'єкти нерухомості, інвестиційний клімат, економіка України, сегменти ринку нерухомості, фактори конкурентоспроможності, девелопменеджмент, іноземні інвестиції.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** У сучасній економічній практиці нерухомість є найважливішим фактором розвитку ефективного національного бізнесу і джерелом зростання багатства будь-якої держави. Для Польщі, яка відноситься до країн із значним ступенем відкритості економіки, залучення нерухомості в бізнес виступає економічним катализатором підвищення ефективності функціонування національної економіки. Тому для України має важливе значення вивчення та впровадження імplementованого ринкового досвіду Польщі.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Аналіз досліджень і публікацій останніх років. Вагомий внесок у дослідження теоретико-методологічних засад управління на ринку нерухомості внесли українські вчені: А. М. Асаул, І. А. Брижань, О. Р. Дегтяр, Б. Л. Луців, Ю. М. Коваленко, О. О. Ляхова, А. А. Пересада, С. В. Онікієнко, В. Я. Чевганов,

С. Г. Чигасов; а також зарубіжні: А. О. Бакуліна, А. Л. Кексінов, І. І. Мазур, С. М. Максимов, Н. Г. Ольдерогге, Р. Пейзер, В. І. Ресін, В. А. Сидоров, Є. І. Тарасевич, В. І. Шапіро, А. Фрей та Дж. Фридман.

Вивчення питань інституціоналізації ринку нерухомості спирається на роботи таких відомих представників інституціональної теорії, як С. Архієреєв, В. Аузан, Т. Веблен, В. Гесць, А. Гриценко, А. Дементьєв, Т. Егертссон, Дж. Коммонс, Р. Коуз, О. Московський, Д. Норт, Р. Нурєєв, А. Олійник, В. Тамбовцев, В. Тарасевич, Дж. Ходжсон, О. Уільясон, О. Шаститко, О. Яременко та ін.

До числа недостатньо розроблених проблем слід віднести об'єктивні передумови й особливості інституціоналізації ринку нерухомості, механізми функціонування інституційно-організованих суб'єктів.

**Постановка завдання.** Основною метою статті є проведення аналітичного та статистичного дослідження щодо впровадження теоретичного та практичного досвіду Польщі на ринку нерухомості та визначення ролі інституційних учасників ринку: агентств нерухомості, девелоперів, приватних (у тому числі іноземних) та інституційних інвесторів у формуванні політики розвитку в Україні зокрема на ринку нерухомості.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Концепція ринку нерухомості все ще суперечлива, хоча вона функціонувала з початку 1990-х років. Найбільш поширене визначення ринку нерухомості, на наш погляд, дали американські вчені Дж. Фрідман та Н. Ордуей [1]. На їхню думку, ринок нерухомості – це певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність та пов'язані з нею інтереси. Ринок нерухомості – це також взаємозв'язок суб'єктів ринку на основі принципів, методів та процедур. За визначенням С. Мочерного, ринок нерухомості – це особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту є нерухомість... один із основних видів ринку, який у взаємодії з ринком товарів і послуг та ринком капіталів визначає особливості господарського механізму сучасної регульованої економіки [2]. На нашу думку, ринок нерухомості доцільно розглядати як систему економічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами нерухомості, в межах якої формуються попит, пропозиції та ціни на них. Ринок нерухомості, як складова частина ринкового простору, має властиві йому закономірності: циклічні коливання активності й цін разом з економічними, інвестиційними та іншими циклами; зв'язок з іншими ринками (валютним, фондовим), який сприяє руху капіталу на ринок нерухомості й зростанню цін на об'єкти нерухомості при зниженні дисконтної ставки, прибутковості цінних паперів, темпів інфляції

національної валюти, а також підвищенні її курсу щодо інших валют; формування цін на основі рівноваги попиту та пропозиції або залежність тенденцій зміни цін від співвідношення попиту і пропозиції

В Польщі, в економічній літературі було запропоновано кілька різних визначень цього ринку. На їхню думку, насамперед, ринок нерухомості визначається як «загальні умови передачі права власності та створення угод, які створюють взаємні права та обов'язки з нерухомістю». Однак ця концепція була піддана критиці як така, що відповідає ринковим умовам брокерів нерухомості, і є спрощенням, тому що вказує лише певні загальні кількісні характеристики, що впливають із суми числа операцій на ринку. Інший погляд був запропонований М. Брюксом [3], визначаючи ринок нерухомості як процес обміну, в якому продавці задовольняють потреби покупців, підтримувані їхніми коштами. Він зазначив, що цей ринок набагато складніший, оскільки аналіз цього ринку має враховувати не тільки продажі, але і тісно пов'язані з ними:

- 1) не тільки стосовно передачі права власності на нерухоме майно, а й створення та передачу інших майнових прав;
- 2) майнові вкладення в майно, внаслідок чого вони збільшують корисність чи вартість, а також операції, здійснені під час інвестування та після завершення інвестиції;
- 3) протидія втратам чи зменшенням вартості майна, управління ними шляхом ремонту, модернізації, адаптації, розширення;
- 4) контракти на інші послуги, що сприяють кращому використанню нерухомості;
- 5) залучення спеціальних фінансових інструментів, відтік грошових коштів, нерухомості та пов'язаних з ними заходів.

Навіть більш широке визначення, в результаті аналізу розвинених ринків нерухомості західноєвропейських країн останнім часом надали Е. Кухарський-Стацак. Вони визначають ринок нерухомості як взаємодії та діяльності осіб, які здійснюють операції з нерухомістю і розвитком, а також господарської діяльності, яка виникає в результаті угоди у суб'єктів власності, угоди, в результаті зустрічі сторін, які встановлюють ціну, щодо передачі права власності або інших майнових прав, набір механізмів, за допомогою яких здійснюються перекази на майно, а також форум, де є договір купівлі-продажу нерухомості.

Однак ці визначення, які були розроблені з економічної точки зору, з юридичної точки зору, не є ефективними, визначає професор Станіслава Калуш [5]. Тому що вони не бачать істотну особливість, коли угоди з

нерухомістю повинні відповідати угодам між учасниками ринку, особливо ті, які припускають обмін товарів і послуг. Такі операції також здійснюються у обов'язковій системі розподілу, де ринок відсутній або значно зменшується. Особливість цього є принципом автономії сторін, укладення договорів, як, кому здійснити операцію, формуючи її зміст, до тих пір, як його зміст і цілі не проти властивостей (природи) закону або принципів соціального співіснування. Цей елемент визначення дуже важливий, оскільки він впливає на практику учасників цього ринку. Якщо положення Закону про управління нерухомістю (відповідно польського законодавства) виявляють оцінку ринкової вартості нерухомості, він зазначає, що ст. 151 UGN, яка визначає зміст поняття ринкової вартості, пов'язане не тільки з операціями, які передбачають свободу договору, за умови, що сторони повинні бути незалежні один від одного, а не працювати в ситуації примусової праці, має твердий намір укласти договір і дати йому видимість на ринку і принцип свободи змісту контракту.

За цих причин не будуть ринковими угодами ті, які мають місце, наприклад, на стадії, безпосередньо попередньої експропріації, так як вони змушені необхідністю задоволення громадськості, або ті, які відбуваються у виконавчому провадженні на підставі опису та оцінки.

Недосконалість ринку нерухомості в польських умовах також проявляється в системі земельних реєстрів і земельних документів, хоча між двома систем перекриваються очевидні сполуки, так як результати даних з одного реєстра є підставою для введення даних про нерухомість в розділ I земельного реєстру [5].

Часто коментарі щодо відсутності прозорості ринку нерухомості стосуються заниження ціни в нотаріальних результатах вчинку в скороченні держмита (розраховується від ціни цитованої в них), а також нотаріальних зборах, що впливає на транзакції.

Проблема заниження ціни нерухомості та скорочення в наслідку цього відповідних податків стосується і українського ринку нерухомості.

Таким чином, в результаті аналізу теоретичних та практичних проблем ринку нерухомості Польщі, можемо розробити наступні пропозиції щодо організації діяльності на ринку нерухомості в Україні.

Відповідно Постанови КМУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25.12 2015 р. організація діяльності вітчизняного ринку майнових прав, зокрема ринку нерухомості набула сучасної якості. Впровадження акумульованої реєстрації майнових прав відповідає європейському досвіду, робить українських

ринок нерухомості прозорішим, більш організованим та відповідає вимогам іноземних інвесторів щодо участі в ньому.

В порівнянні з дослідженнями польських науковців, зрозуміло, що дискусія щодо трактування ринку нерухомості передбачає вільні ринкові стосунки з абсолютною автономією учасників в межах діючого законодавства та вагомої участі третьої сторони – нотаріуса.

В Україні на ринку нерухомості відношення між учасниками дещо «зарегульовані», але відзначаються подібними умовами:

1. Наявність єдиного реєстру реєстрації майнових прав усіх учасників;
2. Ринкові права покупця та продавця щодо ціноутворення (але ціни на українському ринку встановлюються переважно хаотично на засадах середьноринкових показників, а не розрахункової оцінки експертів, як в Польщі та Європі взагалі);
3. Вагомої ролі посередників: ріелтора (маклера) та нотаріуса (з тією ж проблемою заниження задокументованої ціни з метою зниження податкового тягаря)

Перспективна робота на ринку нерухомості має відбуватися в напрямку створення такої інфраструктури, яка забезпечить дійсно професійне обслуговування на цьому ринку. Йдеться про створення великого числа фахівців, зайнятих у професійній оцінці майна, через агента з нерухомості, управління нерухомістю, консалтинг або девелопменеджмент. Остання категорія професіоналів була створена всього кілька років тому. Закон про нерухомість визначає, що функцію управління державних ресурсів виконують Держказначейство, муніципалітети, які повинні забезпечити компетентність в цій галузі для оцінювачів, ріелторів і девелопменеджерів.

Проблеми становлення сучасного прозорого ефективного ринку нерухомості щільно пов'язані із відповідним станом інвестиційного ринку в Україні, оскільки останніми роками (2016-2017) за відсутності активного фондового ринку для фізичних осіб та недовіри до банківського сектору (відповідно вплив депозитів), ринок нерухомості лишається фактично єдиним поза конкурентним активом – об'єктом інвестування.

Як правило, потреба в сучасній ринковій економіці полягає в пошуку та прийнятті інвестиційних рішень, відповіді на питання:

- де і коли інвестувати;
- куди інвестувати;
- як інвестувати;
- в який час і які заходи повинно робити;

- за яких умов треба діяти;
- як і коли ви отримаєте дохід від інвестицій;
- яка ж норма прибутку.

Очевидно, що прийняття такої діяльності також вимагає співробітництва з рядом інших учасників ринку нерухомості, з яких консультант може отримати необхідні повідомлення для оптимальних порад, та не тільки професіоналів, функція яких забезпечує закон про нерухомість, але і від юридичних осіб, платників податку, або місцеві органи влади, банки та інші кредитні установи або від органів державного управління органів статистики, компетентних для кадастру нерухомості та інших фахівців. Виконання цих досліджень вимагає особливо високого рівня професійних консультантів, використання зарубіжного досвіду та взаємодії з усіма учасниками ринку нерухомості, а також науково-дослідними центрами, які розробляють і надають в електронному вигляді ринкові дані.

На жаль, на даний момент є ще недолік цього типу дослідників і центрів, особливо наукових.

Професія, без якої ринок нерухомості не зможе функціонувати та працювати належним чином, є нотаріус. Так як форма нотаріального акту є формою для всіх видів діяльності, що є предметом ринку нерухомості, немає ніяких сумнівів в тому, що такий професіонал, який є нотаріусом, діючи відповідно до законодавства, має дуже важливу роль у забезпеченні належного функціонування правових засад на ринку нерухомості. Крім того, його функціонування впливає на ефективність роботи решти професій.

Надалі потребує аналізу та вивчення, хто саме, в якій спосіб та з якими інвестиційними пріоритетами буде впливати на розвиток та динаміку українського ринку нерухомості.

Найбільш активними групами реципієнтів та продавців у 2016-2017 роках експерти назвали приватних інвесторів (в основному національних), комерційні банки – 42 % (в процесі реалізації заставного майна), девелоперів – 33 % [8]. Реципієнти та продавці шукають інвесторів та тим самим формують пропозицію на усіх сегментах ринку нерухомості. Але продавці, на відміну від реципієнтів, не обов'язково вкладатимуть отримані за свої активи гроші в капітал. Вони можуть також заощаджувати та акумулювати ресурс. Тобто вони виконують на інвестиційному ринку як активну, так і пасивну функцію. Реципієнти ж гарантовано шукають ресурс з метою інвестування в проекти. Таким чином, вони ви-

конують лише активну функцію і тим самим впливають на поліпшення інвестиційного клімату та підвищення інвестиційної привабливості.

Таблиця 1

### Структура реципієнтів та продавців на ринку нерухомості України, 2017 р.

№	Групи реципієнтів	Питома вага на ринку, %	З них іноземних, %
1	Приватні	25	2
2	Девелопери	33	4
3	Комерційні банки	42	6
ВСЬОГО		100	12

Джерело: розроблено автором.

Як можна бачити з табл. 1, питома вага іноземних учасників серед реципієнтів та продавців незначна – всього 12 %. Це обумовлено тим, що до 2014 року на українському ринку нерухомості були присутні в основному внутрішні інвестори, а зовнішні були представлені російським капіталом. За 2014-2015 роки російський бізнес значно скоротився в структурі українського ринку, звільнивши значну нішу. Ця звільнена ніша від початку 2015 року активно трансформується з боку інших іноземців [9].

За оцінками експертів, найбільш активними групами інвесторів (покупців) в 2017 були приватні інвестори (42 %), девелопери (22 %) та інвестиційні фонди (36 %) (табл. 2).

Таблиця 2

### Структура інвесторів (покупців) на ринку нерухомості України, 2017 р.

№	Групи інвесторів	Питома вага на ринку, %	З них іноземних, %
1	Приватні інвестори	42	6
2	Девелопери	22	12
3	Інвестиційні фонди	36	16
ВСЬОГО		100	34

Джерело: розроблено автором.

Як бачимо, в структурі інвесторів, які формують попит на ринку, питома вага іноземного капіталу значно більша, ніж на ринку реципієнтів

і досягає 34 %. Це означає, що вільна ніша, яку сформував відтік російського капіталу, заповнюється іншими інвесторами.

Тоді надалі важливо визначити, які можливості, переваги та пріоритети мають нові активні учасники вітчизняного ринку нерухомості.

Вагомим чинником ефективного використання об'єктів нерухомості є їх висока якість та дохідність. Перед інвесторами постала нагальна проблема максимізації прибутку та вчасного виконання договірних зобов'язань стосовно будівництва проекту; перед кредиторами – вчасне повернення кредитів та сплата відсотків; перед державними органами влади – дотримання правил оформлення проектної документації, використання земельної ділянки, відповідність державним нормам будівництва, забезпечення охорони навколишнього середовища. Сприяти розв'язанню цих проблем покликана девелоперська компанія.

Через ситуацію, яка склалася у країні, вартісні показники нерухомості та землі сьогодні досягли свого мінімуму, а вибір пропозицій досить різноманітний. Є значний розрив між експозицією та цінами реальних угод. Інвестори починають відчувати, а аналітики – надавати звіти про те, що дна ринку досягнуто, далі на зниження цін не варто чекати, попереду буде період стагнації протягом 2–3 років, після якої почнеться плавний підйом сектору. Саме в цей період хтось ще сподівається на подальше зниження цін і вичікує, комусь – дуже потрібні гроші. У цей момент пощастить рішучішим, які «відповідять на дзвінок» із вигідною для обох сторін пропозицією. Аналітичні розрахунки показують, що, за відсутності форс-мажорів, входження в проект сьогодні й виведення нового продукту на ринок через 1,5-2 роки буде найвигіднішим в аспекті отримання максимального прибутку в перспективі найближчих п'яти років.

Наведене вище вказує на нагальну необхідність розробки правил співпраці учасників ринку нерухомості, без яких ринок не може працювати належним чином. Це дуже складне завдання, яке потребує деяких нормативних змін та подолання стереотипів, що виникають внаслідок певного «професійного» закриття, особливо в контексті традиційних професій, високо цінується та діє на основі професій громадської довіри.

В травні 2017 року в Одесі пройшла Міжнародна оціночна конференція «Дні TEGoVA в Україні». Основною метою проведення конференції стала інтеграція вітчизняних оцінювачів у професійну європейську спільноту, а також вивчення та переймання європейського досвіду у різних напрямках оцінки майна. Крім того було представлено доку-



мент «Європейські стандарти оцінки». Так, Крістофер Гржезік у своєму виступі розповів про сучасні тенденції європейського ринку оцінки, приділивши особливу увагу стандартам та етичним нормам, розробленим об'єднанням TEGoVA: «Сучасні виклики, що постають перед оціночною спільнотою Європи, потребують нових підходів, які можливо виробити лише об'єднавши зусилля усіх професіоналів європейського ринку оцінки. Тому, приєднання українських оцінювачів до Європейської групи асоціацій оцінювачів є важливим кроком, як для України, так і для Європи». Україна готується до зняття мораторію на продаж сільськогосподарських земель, що спонукатиме банки повернутися до іпотечного кредитування, яке, звісно, не обійдеться без оцінки. Вона закликала вже зараз переймати досвід європейських країн у оцінці землі і рухатися у бік прозорого та цивілізованого ринку оціночних послуг.

Саме Європейська група асоціацій оцінювачів може стати тією платформою, на базі якої відбудеться консолідація української оціночної спільноти.

Реалізація зазначених пріоритетів сприятиме формуванню дієвого ринку нерухомості в Україні, розвитку відповідної інфраструктури, що поліпшить продуктивність економіки в цілому та зміцнить конкурентоспроможність вітчизняного ринку нерухомості на регіональних та світових ринках. Важливо розширювати вивчення та оцінку сучасної практики функціонування ринків нерухомості у європейських країнах, що дозволить враховувати як позитивні результати, так і можливі проблеми та перешкоди під час впровадження сучасного девелопменту на ринку нерухомості в Україні.

### Список використаної літератури

1. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Н. Ордуэй ; пер. с англ. – Москва : Дело Лтд, 1997. – 425 с.
2. Економічна енциклопедія : у трьох томах / Мочерний С. В. (відп. ред.) та ін. – Т. 3. – Київ : Видавничий центр «Академія», 2002. – 952 с.
3. M. Bux Redefinicja rynku nieruchomości, *Nieruchomości*, C. H. Beck, 2006, 2, s. 32-33.
4. Kucharska-Stasiak E. *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Warszawa, 2006.
5. Kalus S. Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości, Warszawa, 2002.
6. Wschodnioeuropejska Fundacja Nieruchomości, Sesja planowania strategicznego. Raport, Kraków, 16-18.04.2013 r., *Świat Nieruchomości*, Nr. 4., 2013, s. 35-36.

7. Єфіменко І. А. Інституалізація ринку нерухомості в трансформаційній економіці. – [Електронний ресурс] / І. А. Єфіменко. – Режим доступу : [www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi.../cgiirbis\\_64](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi.../cgiirbis_64). (дата 10.08.17). – Назва з екрану.
8. Проблеми законодавчого регулювання ринку нерухомості України. Оф. сайт Рахункової палати України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art\\_id=10252811](http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=10252811). (дата 10.08.17). – Назва з екрану.
9. Рудінська О. В. Аналіз інвестиційної привабливості економіки України з позицій кон'юнктури на ринку нерухомості / О. В. Рудінська. – Ринкова економіка : сучасна теорія і практика управління. – 2015. – № 14. – Вип. 3. – С. 97-113.
10. Девелопери на ринку України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.kyivmiskbud.ua/upload/files>. (дата 10.08.17). – Назва з екрану.
11. Як іноземні інвестиції формують ринок нерухомості в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://forbes.ua/ua/opinions/1404511-yak-zakordonna-investiciyi-formuyut-rinok-neruhomosti-v-ukrayini>. (дата 10.08.17). – Назва з екрану.

Стаття надійшла 08.09.2017 р.

**Е. В. Рудинская,**

кандидат экономических наук, доцент  
кафедры экономики и управления

Одесский национальный университет имени И. И. Мечникова

Французский бульвар 24/26, 65058, г. Одесса, Украина,

e-mail: elena.rudinskaya@gmail.com

## **ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И АНАЛИТИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ В СРАВНЕНИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ И ПОЛЬШИ**

Выход из кризиса и экономический рост любой страны с рыночной экономикой сопровождается эффективным функционированием рынка недвижимости. Необходим активный рыночный спрос на качественные объекты недвижимости, для финансирования, проектирования и управления которыми необходима согласованная работа команды специалистов. Этим обусловлено появление профессиональных участников рынка недвижимости, деятельность которых связана с формированием современной инфраструктуры и потребительской стоимости объектов недвижимости. Структура рынка недвижимости порождает его функции, которые можно разделить, с одной стороны, на микроэкономические, определяющие внутренние способы его действия, и макроэкономические – характеризующие его взаимодействие с другими сегментами экономики. В статье проанализированы теоретические основы и методические подходы зарубежных, в частности польских авторов, к определению объектов недвижимости в Украине на конец 2017 года,

оживление инвестиционного спроса, структура иностранных инвесторов и необходимые меры по улучшению инвестиционного климата как Украины в целом, так и Одесского региона.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, объекты недвижимости, инвестиционный климат, экономика Украины, сегменты рынка недвижимости, факторы конкурентоспособности, девелоп-менеджмент, иностранные инвестиции.

**E. V. Rudinska,**

PhD in Economics, Associate Professor  
of Economics and Management Department  
of Odessa I. I. Mechnikov National University  
24/26, Frantsuzkiy av., Odessa, 65044, Ukraine,  
e-mail: elena.rudinskaya@gmail.com

## **THEORETICAL AND ANALYTICAL APPROACHES TO THE COMPARISON OF UKRAINIAN AND POLISH REAL ESTATE MARKETS**

### **Summary**

Moving out from the crisis and the economic growth of any country with a market economy are compounded by the effective functioning of the real estate market. The key to the development of such a market in the country is the demand for high-quality real estate objects, for financing, design, construction and management of which the coordinated work of the specialists' team is required. This is due to the emergence of many participants in the real estate market, whose activities are associated with the formation of modern infrastructure and consumer value of real estate. The structure of the real estate market generates its functions, which can be divided, on the one hand, into microeconomic, defining the internal methods of its action, and macroeconomic, characterizing its interaction with other segments of the economy. On the other hand, it has the general functions inherent in each market organization (establishing equilibrium prices, ensuring the movement of investment resources, etc.), and specific, related to the special features of real estate.

**Key words:** real estate market, objects of real estate market, investment climate, Ukrainian economy, segments of the real estate market, factors of competitiveness, develop management, foreign investments.

### **References**

1. Fridman, DZh. & Orduei, N. (1997). Analiz i otsenka prinosiashchei dokhod nedvizhymosti [Analysis and appraisal of the profitable real estate]. Moskva : Delo Ltd. [in Russian].
2. Mochernyi, S. V. (2002). Ekonomichna entsyklopediia : u trokh tomakh [Economic encyclopedia in three volumes]. Kyiv : Vydavnychiy tsentr "Akademiiia". [in Ukrainian].

3. Bryx, M. (2006). Redefinicja rynku nieruchomości. *Nieruchomości*, 2, pp. 32-33. [in Polish].
4. Kucharska-Stasiak, E. (2006). *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Warszawa. [in Polish].
5. Kalus, S. (2002). Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości. Warszawa. [in Polish].
6. Wschodnioeuropejska Fundacja Nieruchomości. Sesja planowania strategicznego. Raport, Kraków, 16-18.04.2013 r. *Świat Nieruchomości*, Nr. 4., pp. 35-36. [in Polish].
7. Yefimenko, I. A. Instytutalizatsiia rynku nerukhomosti v transformatsiinii ekonomitsi [Institutionalization of real estate market in the conditions of transformational economy]. Retrieved from : [www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi.../cgiirbis\\_64](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi.../cgiirbis_64). [in Ukrainian].
8. Problemy zakonodavchoho rehuliuвання rynku nerukhomosti Ukrainy. Ofitsiyni sait rakhunkovoi palaty Ukrainy [Problems of legislative regulation of Ukrainian real estate market. Official web-site of Ukrainian Accounting Chamber]. Retrieved from : [http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art\\_id=10252811](http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=10252811). [in Ukrainian].
9. Rudinska, O. V. (2015). Analiz investytsiinoi pryvablyvosti ekonomiky Ukrainy z pozytsii koniunktury rynku nerukhomosti [Analysis of investment appeal of Ukrainian economy from the point of view of real estate market's conjuncture]. *Rynkova ekonomika : suchasna teoriia i praktyka upravlinnia. – Market economy : modern management theory and practice*, 14 (3), pp. 97-113. [in Ukrainian].
10. Developery na rynku Ukrainy [Developers at the Ukrainian market]. Retrieved from : <http://www.kyivmiskbud.ua/upload/files>. [in Ukrainian].
11. Yak inozemni investytsii formuiut rynek nerukhomosti v Ukraini [How do foreign investments form the Ukrainian market?]. Retrieved from : <http://forbes.ua/ua/opinions/1404511-yak-zakordonni-investiciyi-formuyut-rinok-nerukhomosti-v-ukrayini>. [in Ukrainian].