

реєстратора за реєстрацією прав на нерухоме майно. По-перше, скільки відбулося змін в самій системі реєстрації за останні двадцять років? Від паперової форми до кількох видів електронної. По-друге, скільки разів змінювалися суб'єкти уповноважені здійснювати таку реєстрацію? Від державних органів до господарських товариств та назад.

Звісно, наша держава розвивається, прямує за інноваціями, за зручним способом реєстрації, збереження, обробки та пошуку інформації, даних, документів. Але скільки людей постраждало внаслідок таких реформувань? Всі знають, що в нас де-юре не завжди збігається з де-факто. Візьмемо наприклад корупцію. Дуже часто в новинах можна почути: «посадову особу спіймали на отриманні хабара». Та це лише виявлені випадки, а скільки ще залишається за латентною статистикою – невідомо. Це нам ще раз показує, що не всі посадовці дотримуються посадових інструкцій та законодавства загалом при наданні публічних послуг. У 2020 році Україна посіла 133 місце зі 180 країн світу за рівнем корупції, що не є навіть нормою для розвиненої країни та нормального функціонування державного апарату.

**Список використаних джерел:**

1. Авер'янов В. Вибрані наукові праці/за заг.ред. Ю.Шемшученка, О.Андрійко. Київ: Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2011. 448с.
2. Щодо надання роз'яснення термінів, які застосовуються у Законі України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відповідальності за корупційні правопорушення". *Лист Міністерства юстиції України* від 18.12.2009 № 967-0-2-09-22. Прийняття від 18.12.2009. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v967-323-09#Text>
3. Про адміністративні послуги: *Закон України* від 06.09.2012 № 5203-VI. Дата оновлення: 21.03.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5203-17#Text>
4. Індекс сприйняття корупції – 2020. URL: <http://cpi.ti-ukraine.org/#/>

**Чернікова-Фалько А. А.**

*Дніпровський національний університет імені Олеся Гончара (Україна)*

**СТРАТЕГІЇ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ  
НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**

Стратегія ринку нерухомості істотно впливає на всі сфери економіки, тому що нерухомість є значним активом будь-якої країни, найбільш надійним та ефективним об'єктом інвестицій, який також є важливим джерелом поповнення бюджету.

Офіційним днем створіння українського ринку нерухомості вважається 19 червня 1992 року, коли Верховна Рада України прийняла Закон «Про приватизацію державного житлового фонду». Саме цей документ дозволив вивести з «підпілля» операції купівлі-продажу об'єктів нерухомості. Легалізація бізнесу на ринку нерухомості визнала появу професійних посередницьких структур: агентств і ріелторських

компаній, які потіснили «чорних» маклерів. Потреба в ріелторських компаніях була викликана нагальною необхідністю в цілому спектрі послуг [3]. Наразі в Україні немає ліцензованої ріелторської діяльності, а процес сертифікації агентів з нерухомості проводять кілька громадських організацій [4].

Ринок нерухомості – сукупність учасників, якими є покупець, продавець, власник, девелопер, іпотечний брокер, агент, ріелтор, керуючі компанії, державні регулюючі органи, та угод – покупка, продаж, оренда. Розрізняють ринок нерухомості первинний – нові будинки й споруди та вторинний – будинки, що були у використанні. Вторинний ринок в багатьох країнах, включаючи Україну, перевищує первинний, але в містах-мільйонниках і саме в Дніпрі, ця ситуація стрімко змінюється.

На первинному ринку нерухомість як товар виступає вперше. Основними продавцями в цьому випадку є державні органи влади, а також будівельні компанії, їх відділи продажу – постачальники житлової та нежитлової нерухомості. В 2018 році в Україні було здано в експлуатацію близько 10 млн. кв. м. Первинний ринок за ціною та попитом продовжує сильно тиснути на вторинний. Ціни новобудов економ класу в Дніпрі починаються з 12 тис. грн. за кв. м [3]. За прогнозами фахівців, в 2021 році ціни на нерухомість в Україні можуть вирости на 20% [4].

Слід зазначити основні функції ринку нерухомості:

- встановлення рівноважних цін, при яких платоспроможний попит відповідає обсягу пропозиції нерухомості;
- регулююча функція, за якою розповсюджуються ресурси по галузях економіки, формується її ефективна структура та задовольняються інтереси суспільства;
- комерційна функція, що полягає в організації руху капіталу та отриманні прибутку;
- функція санації, яка виражається в очищенні економіки від слабких, неконкурентоспроможних та малоефективних елементів;
- стимулююча функція, що полягає в розвитку конкуренції та використанні науково-технічних та управлінських новацій при створенні й використанні нерухомого майна;
- соціальна функція, яка виявляється в зростанні активності населення, що прагне стати власниками квартир та інших об'єктів.

Аналізуючи напрями стратегій інвестування на ринку нерухомості в Україні та у місті Дніпро, можна виділити такі основні:

- інвестиції в житло – це напрям інвестування коли, інвестор отримує комфортні умови проживання і надійний приріст вкладених коштів за рахунок зростання цін на житло;
- інвестиції в нерухомість, що приносить дохід – це другий, більш прибутковий напрям, але більш ризикований, коли дохід встановлюється на договірній основі при здачі в оренду;

- інвестиції в земельні ділянки – третій напрям, ще більш ризикований, що залежить від впливу зовнішнього середовища (рішення місцевих органів влади, зміни в законодавстві, будівництво нових об'єктів тощо);

Інвестиції бувають державні, приватні та змішані. Важливе значення в процесі інвестування мають функції фінансування та кредитування проектів, які здійснюються банками і інвестиційними компаніями. Банки можуть грати дві принципово різні ролі в інвестиційному процесі:

1. Фінансування у формі довгострокового кредиту під заставу майна, нерухомості у складі основних фондів, акцій і облігацій, або без якогось забезпечення.

2. Фінансування, коли банк вкладає частину власних коштів і стає учасником проекту, часто прагне придбати контрольний пакет акцій підприємств-девелоперів.

Інвестиції в нерухомість дозволяють банкам швидко обертати засоби і формувати при цьому власність. Найчастіше для проведення операцій на ринку нерухомості банки створюють дочірні фірми [1, с.154].

Для України використання технологій іпотечного кредитування – реальна можливість вирішення економічних питань з реалізації програм житлового будівництва. Ринок іпотечного капіталу – це частина фінансового ринку, на якому позиковий капітал, забезпечений заставою нерухомості, перерозподіляється.

Практика використання іпотечних кредитів в Україні характерна для будівництва житла підвищеної комфортності. Наразі ці умови є можливими для первинного ринку нерухомості, де споживачі – 7 % жителів забезпеченої версти населення України, на яких зорієнтовані інтереси більшості банків [1, с. 152]. Решта потенційних споживачів, що мають потребу в поліпшенні житлових умов, соціально незахищені в питаннях отримання кредиту. На сьогодні виникає необхідність в забезпеченні доступності іпотечних кредитів цих верст населення України і міста Дніпро на взаємовигідних умовах. Це стратегія сьогодення.

Стратегія вкладення капіталу в нерухомість сьогодні дуже вигідна, тому що можлива прибутковість ринку в 30% річних перевищує банківські депозити. Це менш ризикована діяльність, ніж цінні папери, тому експерти помічають зростання попиту на ринку нерухомості як можливості значного прибутку [2, с. 299-320]. Все частіше практикується здача житла в оренду приватним сектором в містах-мільйонниках. Інтерес до інвестицій на ринку нерухомості мають крупні фінансові компанії, банки, забудовники, ріелтори, приватні інвестори, які вважають цей інструмент бізнесу прибутковим, мінімально ризикованим і перспективним.

Таким чином, вищезазначене актуалізує стратегію інвестиційної діяльності на ринку нерухомості України на прикладі міста-мільйонника Дніпро, яка окреслює необхідність в збільшенні банківського капіталу для забезпечення доступності іпотечних кредитів потенційним споживачам – мало й середньо забезпеченому населенню. Це зможе надати державі та місцевим громадам значну допомогу для

вирішення житлового питання, а інвесторам допоможе в диверсифікації свого капіталу в надійну галузь економіки.

**Список використаних джерел:**

1. Божанова В.Ю. Источники финансирования жилищного строительства в Украине. *Економіка і регіон*. 2005. №1 (4). с.152-155.
2. Кривов'язюк І.В. Економіка інноваційного підприємства: Навч. посібник. Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2019. 344 с.
3. Офіційний сайт АН «Авангард» [www.avangards.com.ua](http://www.avangards.com.ua)
4. Офіційний сайт Асоціації спеціалістів нерухомості України: [www.asnu.net](http://www.asnu.net)

**Чистяк М. М.**

*Дніпровський національний університет імені Олеся Гончара (Україна)*

**ОРГАНІЗАЦІЙНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ МЕХАНІЗМУ УПРАВЛІННЯ  
ВИТРАТАМИ НА ВИРОБНИЧОМУ ПІДПРИЄМСТВІ**

У системі управління господарською діяльністю виробничого підприємства найважливішим елементом є управління витратами. Це пов'язано з тим, що «управління витратами – це динамічний процес, який полягає у досягненні високого економічного результату підприємства» [2, с. 26–58]. Цей процес не обмежується зниженням витрат, а поширюється на всі засоби контролю. Аналіз сучасного стану управління витратами на вітчизняних виробничих підприємствах показує, що на практиці цілісний механізм управління витратами застосовується рідко, поєднуючи методи та прийоми, спрямовані на забезпечення ефективної діяльності підприємства [2, с. 26–58].

Виробничо-економічний потенціал українських підприємств не може бути ефективно використаний та відтворений, якщо ефективний механізм управління витратами не сформований на всіх рівнях управління. «Водночас механізм управління витратами нерозривно пов'язаний із свідомою діяльністю людей і включає елементи надбудови (правові акти, окремі частини підприємства, органи управління структурними підрозділами підприємства тощо)» [1, с. 14–19].

Механізм управління витратами виступає як своєрідний зв'язок між виробництвом і надбудовою. Більше того, ці відносини не існують у формі якоїсь третьої якісної освіти, крім економічних відносин та надбудов, але включають як економічні відносини, так і надбудови управління витратами. Отже, його слід розглядати як цілісну систему економічних, організаційно-правових форм, методів та інструментів управління процесами формування та компенсації витрат. Механізм управління витратами не є фіксованим, його необхідно постійно змінювати під впливом досягнутого рівня розвитку підприємства, зрілості виробничих відносин. На це впливають історичні умови, в яких компанія розвивається, та інші фактори. Пріоритетом є