ДЕРЖАВНИЙВИЩИЙНАВЧАЛЬНИЙЗАКЛАД

КИЇВСЬКИЙНАЦІОНАЛЬНИЙЕКОНОМІЧНИЙУНІВЕРСИТЕТІМЕНІВАДИМАГЕТЬМАНАМОНУКРАЇНИ

ДЕРЖАВНИЙВИЩИЙНАВЧАЛЬНИЙЗАКЛАД

КИЇВСЬКИЙНАЦІОНАЛЬНИЙЕКОНОМІЧНИЙУНІВЕРСИТЕТІМЕНІВАДИМАГЕТЬМАНАМОНУКРАЇНИ

Кваліфікаційнанауковапрацянаправахрукопису

РІЗВАЛІЛІЯАНАТОЛІЇВНА

УДК

ДИСЕРТАЦІЯГЛОБАЛЬНИЙВИМІРРОЗВИТКУ

РИНКУНЕРУХОМОСТІ

Спеціальність–міжнародніекономічнівідносини

ПодаєтьсяназдобуттянауковогоступенядокторафілософіїДисертаціяміститьрезультативласнихдосліджень

Використанняідейрезультатівітекстівіншихавторівмаютьпосиланнянавідповіднеджерело РізваЛА

НауковийкерівникГаленкоОксанаМиколаївнадокторекономічнихнаукпрофесор

КИЇВ

ЗМІСТ

ВСТУП……………………………………………………………………… 

РОЗДІЛТЕОРІЯІНСТИТУЦІОНАЛІЗАЦІЇСВІТОВОГОРИНКУ

НЕРУХОМОСТІ……………………………………………………………



Економічнасутністьтасуспільнарольринкунерухомості…………… 

 Інституційна природа ринку нерухомості як об’єкта фінансово

інвестиційнихкапіталовкладень………………………………………………



Циклічність–об’єктивназакономірністьрозвиткуринкунерухомостіу

глобальнихкоординатах………………………………………………………



Висновкидорозділу……………………………………………………… 

РОЗДІЛФОРМИІРІВНІГЛОБАЛІЗАЦІЙНОЇТРАНСФОРМАЦІЇ

РИНКУНЕРУХОМОСТІ………………………………………………



Глобальніімперативиструктуризаціїсвітовогоринкунерухомості…… 

Домінуючіінвестиційністратегіїнаглобальномуринкунерухомості… 

Іпотечнекредитуванняуструктурнійдинаміціглобальногоринку

нерухомості…………………………………………………………………



Висновкидорозділу……………………………………………………… 

РОЗДІЛ  ОРГАНІЗАЦІЙНОЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ

РОЗБУДОВИРИНКУНЕРУХОМОСТІУКРАЇНИ……………………



Кількіснітаякісніпараметрирозвиткуринкужитловоїнерухомості

України…………………………………………………………………………



 Векторні мегатренди розвитку вітчизняного ринку комерційної

нерухомості………………………………………………………………………



Прогнозуваннякон’юнктурнихпараметрівбудівельноїгалузіУкраїни… 

Стратегічніпріоритетиконкурентногорозвиткуринкунерухомості

України…………………………………………………………………………



Висновкидорозділу………………………………………………………… 

ВИСНОВКИ…………………………………………………………………… 

СПИСОКВИКОРИСТАНИХДЖЕРЕЛ………………………………… 

ДОДАТКИ…………………………………………………………………… 



ВСТУП

АктуальністьтемиСвітогосподарськийрозвитокуглобальнихумоваххарактеризуєтьсявисокоюдинамікоюірадикалізмомтрансформаційнихзмінміжнародноїекономічноїсистемиВониспричиняютьнабуттясвітовимгосподарствомглобальногоформатуівключеннявінтернаціоналізаційніпроцесиусіхринковихструктурнавітьтакоїмалорухливоїпідсистемисвітовоїекономікиякринокнерухомостіСуспільневідтворенняоб’єктівнерухомостієзагальнимміриломзодногобокурівнязадоволеннябазовоїлюдськоїпотребиужитліаздругого–ступенязабезпеченостінаселенняібізнесуреальнимкапіталомГлобальніумовифункціонуванняринкунерухомостізначнодинамізуютьйоготрансформаційнізмінищонабуваютьсвогоконцентрованоговираженняурадикальніййогооб’єктнійструктуризаціїдиверсифікаціїінвестиційнихстратегійсуб’єктівтазростаючійролімеханізмівіпотечногокредитуванняутомучислізарахунокміжнароднихресурсівіджерелГлибокіякіснізміниухарактеріірушійнихсилахрозвиткуглобальногоринкунерухомостіпотребуютькомплексногодослідженнятеоріїйогоінституціоналізаціїзточкизоруз’ясуванняйогоекономічноїсутностісуспільноїролійінституційноїприроди

Найбільшповнотеоретичніосновиекономічноїглобалізаціїісвітогосподарськихтрансформаційпроблематикафункціонуваннясвітовогоринкунерухомостітайогоінститутипроцесиіпотечногокредитуванняжитловогобудівництваійогозв’язокзісвітовимифінансовимикризамирозробленоупрацяхтакихзарубіжнихтавітчизнянихвченихякМАркіІБалабановАБаумНБектубаєваРБіленкоОБільовськийМБоллПБланкТБлудоваСВангМВейсДВиноградовОВоронченкоОГаленкоЄГалицькаІГеллерЕГентріРГрінОГриценкоНДавиденкоРДмитришинГДугінецьОДрапіковськийРЕвансАЄвстафьєвЯЖарійВЖукРЗаблоцькаІІвановаІІпполітоЛКалініченкоГКачмазовККесаБ’янчіЛКеспедесККноллНКоваленкоККовтунІКрекотеньТКросвейтКЛізієріКЛонгБМакГрегорАМерзлякЄМорозоваУМюллерНОлійникВОмельчук



КПавловХПанАПанібратовАПеретятькоСПіхрДПоланьїІПорескуТПосилаєваРПоступаленкоАПеретрухінВПилипчукАРебуччіТСоковецьМакатухаТСтегерГСтерникБТеубенЕУітонДФаріонТФроловаФХаррісонКЧангРЧенМЧибіковаЛЧубукСШахОШвиданенкоСШибірінаМЩуларікОЮркевичтабагатьохінших

РазомзтимціланизкааспектівцієїбагатогранноїнауковопрактичноїпроблемизалишаютьсянедостатньорозкритимиЦестосуєтьсянасампереддослідженнятеоріїінституціоналізаціїсвітовогоринкунерухомостітаформірівнівйогоглобалізаційноїтрансформаціїНедостатньорозробленимиєпитаннящододомінуючихінвестиційнихстратегійнаглобальномуринкунерухомостітаролііпотечногокредитуванняуйогоструктурнійдинаміціКрімтогонадзвичайноактуальнимнасьогоднієтакожобґрунтуванняорганізаційноекономічногомеханізмурозбудовиринкунерухомостіУкраїниуконтекстійогоперетворенняуважливийдрайвермакроекономічногозростанняТакимчиномсистемнедослідженняглобальнихтрансформаційсвітовогоринкунерухомостієдужеважливимякутеоретичномутаківпрактичномупланіщообумовиловибіртемидисертаціїїїметутазавдання

Зв’язокроботизнауковимипрограмамипланамитемамиДисертаційнуроботувиконановідповіднодоплануміжкафедральноїнауководослідноїтемифакультетуміжнародноїекономікиіменеджментуДВНЗКиївськийнаціональнийекономічнийуніверситетіменіВадимаГетьманаСтратегіїнаціональногорозвиткувпарадигміглобальноїекономічноїполітикиномердержавноїреєстраціїРезультатидослідженьавторабуловикористаніприпідготовцірозділівГлобальнітрансформаціїринкунерухомостітаІпотечнімеханізмирозвиткужитловогобудівництва

МетаізавданнядослідженняМетоюдисертаціїєкомплекснедослідженнятеоріїінституціоналізаціїсвітовогоринкунерухомостісистемнаоцінкаформірівнівйогоглобалізаційноїтрансформаціїтаобґрунтуванняорганізаційноекономічногомеханізмурозвиткуринкунерухомостівУкраїніуконтекстійогоперетворенняуважливеджерелореальногокапіталу



Виходячизметидослідженняуроботіпоставленотавирішенотакіконкретнізавдання

 розкриттяекономічноїсутностіісуспільноїроліринкунерухомості

 обґрунтування інституційної природи ринку нерухомості як об’єктафінансовоінвестиційнихкапіталовкладень

 конкретизація об’єктивних причин циклічності ринку нерухомості якоб’єктивноїзакономірностійогорозвиткууглобальнихкоординатах

 визначення глобальних імперативів структуризації світового ринкунерухомості

 комплексна характеристика домінуючих інвестиційних стратегій наглобальномуринкунерухомості

 розкриття масштабів структури і тенденцій розвитку іпотечногокредитуванняуструктурнійдинаміціглобальногоринкунерухомості

 системнийаналізкількіснихйякіснихпараметріврозвиткуринкужитловоїнерухомостіУкраїни

 ідентифікація векторних мегатрендів розвитку вітчизняного ринкукомерційноїнерухомості

 здійсненняпрогнозуваннякон’юнктурнихпараметрівбудівельноїгалузіУкраїни

 обґрунтуваннястратегічнихпріоритетівконкурентногорозвиткуринкунерухомостіУкраїни

Об’єктомдослідженняєекономічнаприродазакономірностіітенденціїрозвиткусвітовогоринкунерухомості

Предметомдослідженняєдетермінантифакториймеханізмиглобалізаційноїтрансформаціїринкунерухомості

МетодидослідженняУдисертаційнійроботівикористанозагальнонауковііспеціальніметодидослідженняглобальнихтрансформаційринкунерухомостіЇїметодологічноюосновоюєнаступніметодидіалектичнийприрозкриттіекономічноїсутностісуспільноїролійінституційноїприродиринкунерухомостіппісторикологічнийприобґрунтуванніпричинциклічностірозвитку



ринкунерухомостітарозкриттіглобальнихімперативівйогоструктуризаціїппсистемноструктурнийаналізекономічнихпроцесівтаявищпридослідженнідомінуючихінвестиційнихстратегійнаглобальномуринкунерухомостіпаналізтасинтезпридослідженнімеханізмівіпотечногокредитуванняуструктурнійдинаміціглобальногоринкунерухомостітарозкриттікількісноякіснихпараметріврозвиткуринкужитловоїнерухомостіУкраїниппметодкількісноготаякісногопорівняньприхарактеристицівекторнихмегатрендіврозвиткуринкукомерційноїнерухомостіУкраїнипекспертнихоціноктапрогнознийприпрогнозуваннікон’юнктурнихпараметріврозвиткубудівельноїгалузіУкраїниобґрунтуванністратегічнихпріоритетіврозбудовивітчизняногоринкунерухомостіпп

ІнформаційноюбазоюдослідженняємонографічнідослідженнявітчизнянихізарубіжнихученихзпроблематикиекономічноїглобалізаціїтранснаціоналізаціїйінституціоналізаціїглобальногоекономічногорозвиткумісцяіроліринкунерухомостівекономічнійструктурінаціональнихекономікфакторівізакономірностеййогорозвиткууглобальнихумовахструктурнихзрушеньринкунерухомостітамеханізмівйоговпливунасвітовіфінансовіібанківськікризиматеріалийаналітичнізвітиміжнароднихорганізаційідослідницькихагенційОЕСРГрупиСвітовогобанкуЮНКТАДАсоціаціїгалузіціннихпаперівтафінансовихринківСШАФедеральногорезервногобанкуДалласуКУАОлімптаінрезультатинауковихдослідженьІнститутурегіональнихдослідженьНАНУкраїниНаціональногоінститутустратегічнихдослідженьУкраїниофіційніматеріалиНаціональноїкомісіїщоздійснюєдержавнерегулюванняусферіринківфінансовихпослугМіністерствафінансівУкраїниДержавноїслужбистатистикиУкраїниНаціональногобанкуУкраїниНаціональноїкомісіїзціннихпаперівтафондовогоринкуУкраїнитаін

Науковановизнаодержанихрезультатівполягаєуформулюванніавторомвласногоконцептуальногопідходудодослідженняглобалізаційноїтрансформаціїсвітовогоринкунерухомостісистемнійхарактеристиціїїформірівніватакож



обґрунтуванніорганізаційноекономічнихмеханізміврозвиткуринкунерухомостіУкраїниуконтекстійогоперетворенняуресурснеджерелореальногокапіталу

Урезультатіпроведеногодослідженняотриманотакінайбільшважливінауковірезультати

вперше

 обґрунтованоглобальнумодельринкунерухомостіщосформуваласьунаслідокструктурноїтрансформаціїнаціональнихринківнерухомогомайнаїхсистемнатехнікотехнологічнаорганізаційноекономічнаціновафінансовокредитнаінвестиційнайуправлінськаконвергенціянарощуваннямасштабівтранскордоннихопераційусферінерухомостідиверсифікаціяїхсуб’єктноїструктуриубікрозширеннясегментуіноземнихпокупцівтаприватнихінвесторівнаростаючаміграціяпрофесійнихінженернихкадрівтаактивнадифузіяунаціональнідевелоперськіопераціїміжнароднихстандартівбудівництваархітектуриідизайнуперехідоператорівринкунерухомостівідпроектівекстенсивногобудівництвановихпідприємствірозширенняіснуючихвиробничихпотужностейдопроектноїмодернізаціїдіючихвиробничихйінфраструктурнихоб’єктівнарощуваннясегментуміжнародногосервісногообслуговуванняжитловихікомерційнихоб’єктівнадконцентраціякапіталізаціїринкуунайбільшихглобальнихмегаполісахівеликихмістахуніфікаціяпопитунабезбар’єрнежитлоіжитловіприміщенняузеленихікомфортнихприміськихзонахтощоОбґрунтованощосинергійнадіяцихпроцесівспричиняєсистемнуглобалізаціюринкунерухомостізйогоперетвореннямускладноорганізовануекономічноіфінансововертикальноігоризонтальноінтегровануглибоко

вбудованууглобальнийфінансовийриноксистемуякадокоріннозмінюєфінансовіконкурентнівідносинитапріоритезуєупроцесіформуванняціннанерухомемайнойоготехнічнітехнологічнійякісніхарактеристикиатакожфінансовіумовиреалізаціїдевелоперськихпроектів

удосконалено

 кваліфікаційніпідходидовизначеннякатегоріїсвітовийринокнерухомостізпозиційінституційнихметодологічнихзасадзмістякоїполягаєусистеміміжнароднихекономічнихвідносинміжвиробникамиоб’єктівнерухомостісуб’єктамиінституціоналізаціїїхправспоживачаминерухомого



майнапрофесійнимийінституційнимиучасникамиринкутакеруючиминерухомістюзприводуствореннярозвиткуексплуатаціїуправлінняіреалізаціїнаінтернаціональномурівніоб’єктівнерухомостіатакожобігуправвласностінаранішестворенунерухомістьДоведенощоданийтипекономічнихвідносинформуєтьсяурезультатіреалізаціїкомплекснихміжнароднихінвестиційнихпроектівусферіглобальноговідтворенняоб’єктівнерухомостіщозазнаютьфундаментальноговпливуциклічнихколиваньринковоїкон’юнктуридинамічноїрівновагипопитуіпропонуванняоб’єктівнерухомостідіїінструментаріюдержавногорегулюванняключовихпропорційнаціональнихринківнерухомості

 аналітичнийінструментарійдослідженняциклічностіструктурноїдинамікиглобальногоринкунерухомостінаосновіконкретизаціїіманентнихйомузаприродоюхарактеристикцикліврозвиткувідставанняфазциклівнерухомостівідстадіймакроекономічнихцикліввсилудовгостроковогохарактерубудівельногопроцесуінеможливостімиттєвогозадоволенняспоживчогопопитунанерухомемайнодовгостроковийперіоддосягненняринкомточкирівноважногостануперманентніциклічнімаксимумиімінімумийогоціновоїкон’юнктуриуформірізкихпідйомівіспадівціннанерухомемайнотаінтаобґрунтуванняключовихнапрямівглобалізаційноїзміниприродициклічностінаціональнихринківнерухомості–наростанняміжрегіональнихасиметрійустадіяхциклічностісинхронізаціяцикліврізнихрегіональнихсегментівринкунерухомостісуттєвепідвищенняступеняйоговзаємозв’язкузісвітовимфінансовимринкомформуванняунаціональнихекономікахнапівциклівінвестиційнобудівельноїбізнесдіяльності

 аналітичніпідходидопрогнозуваннякон’юнктурнихпараметріврозвиткуринкунерухомостіУкраїнинаосновірівняньзнайбільшимзначеннямкоефіцієнтадетермінаціїтазвикористаннямпоказниківйогоструктурноїдинамікиімакроекономічнихіндикаторівсукупніресурсиівитратидомогосподарствприйняттявексплуатаціюжитлазавидамижитловихбудівельінвестиціїужитловебудівництвоуфактичнихцінахзагальнакількістьбудівельтаінженернихспоруднезавершеногобудівництвазагальнакількістьквартиріплощажитловогофондуіндексобсягувиконанихбудівельнихробітжитловийфондУкраїниусередньомунаодногожителякількістьсімейіодинаківякіперебуваютьна



квартирномуоблікукількістьзбудованихквартирзалишковавартістьосновнихзасобівсферибудівництвауфактичнихцінахтаінНаційосновіпобудованонайбільшпоширенілініїтрендущографічновідображаютьвзаємозв’язокміжзмінноюірезультуючоювеличиноюзокремаполіномінальназалежністьдругогорівняфакторівстепеневафакторівтаекспоненціальнафункціїфакторинатомістьтакіпоказникиякІндексобсягувиконанихбудівельнихробітта

Виробництвоцементупідчасаналізуневиявиливзаємозв’язкузВВПоскількикоефіцієнтдетермінаціївусіхзапропонованихвидахрівнянняєменшимза

отрималоподальшогорозвитку

 системнахарактеристикаоб’єктівнерухомостіустатусіпредметівособистоготаколективногоспоживаннястаціонарністьунікальністьівідноснаобмеженістьдомінуваннякритеріюсуспільноїкорисностіприформуванніціннанерухомістьдовговічністьтатривалітерміниекономічноїексплуатаціїїїоб’єктівбезстроковийхарактервикористанняземельнихресурсівзагаломнизькийрівеньліквідностітаінтареальнихфінансовихактивівнеоднорідністькапітальнихактивівслабказалежністьпоказниківприбутковостіінвестиційнихкапіталовкладеньунерухомістьвідрівняприбутковостііншихкапітальнихактивіввідноснастабільністьгенеруванняфінансовихпотоківвідексплуатаціїоб’єктівнерухомостівисокийрівеньстартовихкапіталовкладеньубудівництвочипридбанняоб’єктівнерухомостіоб’єктивнанеобхідністьузалученнівисокопрофесійнихброкерськихікеруючихкомпанійупроцесуправліннянерухомістювисокітрансакційнівитратинапридбаннянерухомогомайнатаінОбгрунтованощоглобальніумовифункціонуванняринкунерухомостідетермінуютьйогоглибокуконвергенціюзісвітовимфінансовимтоварнимісировиннимринкамищосупроводжуєтьсяурівноваженнямрегіональнихпроцентнихставокнаіпотечнийкредитнийкапіталзростаннямпопитукредитнихорганізаційудовгихпасивахтрансмісієюциклічнихпроцесівікризовихінфекційзринківнерухомогомайнадонаціональнихекономікїхактивнимвключеннямупроцесинагромадженняіперерозподілусвітовогоспекулятивногокапіталурелокацієюуринкинерухомостіглобальноївалютноїліквідностівобігупосиленнямвпливуїхструктурноїдинамікинамасштабиіноземногоінвестуваннясвітовоїбудівельноїіндустрії



 бенчмаркінгнаціональнихмоделейіпотечногокредитуваннязавиділенимикритеріямищододжерелформуваннякредитногокапіталучасткиіпотечногокредитуванняузагальнихобсягахфінансуваннябудівництвароліжитловоїіпотекиупроцесахсек’юритизаціїкредитівінституційносуб’єктноїструктуриіпотечногокредитуваннятаінРозкритоключовіконкурентніперевагидвохнайбільшпоширенихуглобальнійбанківськійпрактицісистеморганізаціїдовгостроковогоіпотечногокредитуваннядворівневоїамериканськоїнизькіпроцентніставкитатрансакційнівитратикредиторіввисокагнучкістьтранспарентністьйадаптованістьдопотребпозичальниківбагаторівневістьструктуриіпотечногоринкуоперативнерефінансуваннябанківськихіпотечнихкредитівсек’юритизаціяіпотечнихкредитівуцінніпапеританадійнідовгостроковівкладенняінституційнихінвесторівтощотаоднорівневоїконтинентальноєвропейськоїчинімецькоїсистемидомінуваннядепозитноощадноїсистемибазованоїнацільовихощаднихвкладахнаселенняубудівельніощаднікасинизькіпроцентніставкитависокадоступністьіпотечногокредитуваннядиверсифікованасистемаакумулюванняіпотечногокредитногокапіталувисоканадійністьістійкістькредитуваннядобудьякихзмінзовнішньогофінансовогосередовищаКонстатованощохочнайрозвинутішоюзаекономічнимиорганізаційнимийфінансовимипараметрамиєамериканськасистемаіпотечногокредитуванняукризовіперіодинаціональнихбізнесциклівСШАвонахарактеризуєтьсяобвальнимзростаннямчасткитоксичнихіпотечнихактивівмультиплікацієюциклічнихкризперевиробництвастрімкимвиходомінвесторівзвторинногосегментуіпотечногоринкузагостреннямконкуренціїміжкредиторамипадіннямприбутковостііпотечногобізнесутаціннаіпотечніоблігаціїзниженнямїхінвестиційноїпривабливостіщоформуєзначнізагрозиглобальнійфінансовійстабільностіірівновазі

 концептуальніположеннящодопанорамноїоцінкиекономічногоефектудомінуючихінвестиційнихстратегійнаглобальномуринкунерухомостікраудфандингуфандрайзингустратегійдоданоївартостіінапруженостіопортуністичнихіборговихстратегійстратегійітаінДоведенощозаумовзагостренняглобальноїконкуренціїзафінансовийкапіталосновнимикритеріямивиборуінвесторамиринковихстратегійєїхздатністьраціоналізувати



реінвестуванняприбутківоптимізуватиструктуруінвестиційнихпортфелівмінімізуватиризикиінвесторівзабезпечитиотриманнянимипостійнихгрошовихпотоківвідкороткостроковихкапіталовкладеньуліквідніоб’єктинерухомостіпідвищенняїхринковоївартостііполіпшенняексплуатаційниххарактеристиктаінВодночасімплементаціяінвестиційнихстратегійдесяткамитисячкредитнофінансовихконсультаційнихпосередницькихюридичнихбудівельнихідевелоперськихкомпанійпоусьомусвітуєголовнимдрайверомформуваннязагальнопланетарноїінфраструктурноїмережісвітовогоринкунерухомостіпрофесійногообслуговуваннявеликомасштабнихпотоківіноземногоінвестиційногокапіталутазабезпеченнянайвищоїефективностійогоосвоєнняусферінерухомості

 комплекснахарактеристикаринкунерухомостіУкраїниякважливогомеханізмутрансформаціїсукупнихзаощадженьвінвестиційнийресурснаосновірозкриттяключовихтенденціййогорозвиткутаструктурнихасиметрійбракйоголіквідностінизькийрівеньтранспарентностіучастиніформуваннясобівартостібудівництватарозрахункуціниквадратногометраготовогооб’єктазначнаімпортнаскладовауматеріальнотехнічномузабезпеченнібудівельногопроцесуглибокідиспропорціїміжекономічнодоцільноюпропозицієюжитловоїінежитловоїнерухомостітанаявнимплатоспроможнимпопитомнаселенняісуб’єктівгосподарюваннядиспаритетміжцінаминанерухомістьікупівельноюспроможністюпокупцівнепропорційновисокачасткаприбутківзабудовниківуструктуріціниоб’єктівнерухомостінеспроможністьінвестуванняусекторнерухомостіукризовихумовахзабезпечитидостатнійрівеньрентабельностікапіталовкладеньдовгостроковеутримуваннядевелоперіввідреалізаціїновихінвестиційнихпроектівавітчизнянихбанківськихустанов–відреалізаціїзаставногомайнатаінідентифікаційноїключовихристрьохінституційнихциклівйогорозвиткупершаполовинахроківдругаполовинах–рр–дотепертавизначеннясистемифакторівщоспричиняютьневизначеністьдинамікийогокон’юнктурнихпараметрів–перманентнаекономічнакризаінестабільністьполітичноїситуаціїнедосконаласистемареєстраціїправвласностінаоб’єктинерухомостінизькийрівеньзахиступравінвесторівзначнийбракфінансовихінструментівінвестиційнихкапіталовкладень



унерухомемайнообмеженийдоступукраїнськихгромадянтавітчизнянихбудівельнихкомпанійдодешевихкредитнихресурсівнадмірновисоківалютніризикизабудовниківтаін

 обґрунтуваннястратегічнихнапряміврозбудовивітчизняногоринкунерухомостіУкраїниінституційнарозбудовавітчизняноїсистемиіпотечногокредитуваннявпровадженнядиверсифікованоїсистемижитловоїкоопераціїнаосновіжитловобудівельнихзаощадженьтаощаднопозиковихінститутівїхреалізаціївключеннябудівельнихощаднихкасдоперелікувітчизнянихфінансовихустановнаякіпоширюєтьсясистемарефінансуванняДержавноїіпотечноїустановинарощуванняприпливуінвестиційногокапіталунебанківськихфінансовихпосередниківвнесеннязаконодавчихзмінупорядокстягуваннякоштівзазакладеніоб’єктижитловоїнерухомостіівиселеннянеплатниківзакредитамиреалізаціямеханізмунагромадженнякоштівнаселеннянаспеціальнихрахункахОщадбанкутагарантованеїхдержавнеіндексуваннябюджетнимикоштамиуразізмінивалютногокурсудержавнегарантуваннябудівельнихзаощадженьповерненняїхкоштівувипадкунастанняфорсмажорнихобставиндержавнесубсидуванняпреміюваннявкладівнаселенняурамкахбудівельнихзаощадженьтаін

ПрактичнезначенняодержанихрезультатівполягаєутомущоосновнітеоретичніположеннявисновкиірекомендаціїсформульованіавторомудисертаціїможутьбутивикористанівякостіметодологічноїбазидлядинамізаціїрозвиткуринкунерухомостіУкраїниякджерелареальногокапіталуНауковірозробкивисновкиіпрактичнірекомендаціїавторабуливикористаніТОВ

ВЕНЗАБУДПостійноюкомісієюКиївськоїміськоїрадизпитаньвласностіГромадськоюспілкоюІрпінськаагенціярозвиткуДВНЗКиївськийнаціональнийекономічнийуніверситетіменіВадимаГетьмана

ОсобистийвнесокздобувачаУсінауковірезультатияківикладеноудисертаційномудослідженнітавиносятьсяназахистодержаніавторомособистоАпробація результатів дисертації Основні положення та результатидисертаційноїроботидоповідалисьйобговорювалисьнасемиміжнароднихівсеукраїнських науковопрактичних конференціях міжнародній науково



практичнійконференціїПерспективирозвиткуекономічноїсистемизурахуваннямсучаснихєвроінтеграційнихпроцесівмДніпроберезнярміжнароднійнауковопрактичнійконференціїСтворенняефективноїфінансовоїінфраструктуривумовахінноваційноїекономікимДніпрочервнярвсеукраїнськійнауковопрактичнійконференціїСучаснітеоретичнітапрактичніаспектиантикризовогорегулюванняекономікикраїнимОдесажовтнярміжнароднійнауковопрактичнійінтернетконференціїТридцятьдругіекономікоправовідискусіїЕкономічнеспрямуваннямЛьвівлистопадарміжнароднійнауковопрактичнійконференціїНапрямитасучасніфакторирозвиткуміжнароднихвідносинекономічнітаполітичніаспектимУжгородгруднярвсеукраїнськійнауковопрактичнійконференції

ІнтеграціяУкраїниєвропейськийвимірмКиївберезнярміжнароднійнауковопрактичнійконференціїСучаснітенденціїрозвиткусвітовоїекономікиновівикликитапроблемимОдесаквітняроку

Публікації Основні положення і наукові результати дослідженняопублікованоавторомсамостійноіуспівавторствіупрацяхутомучисліустаттяхунауковихфаховихвиданняхстаттяхузарубіжнихвиданняхтаунаукових фахових виданнях України які включені до міжнароднихнаукометричнихбазі–віншихвиданняхЗагальнийобсягопублікованогоматеріалущоналежитьособистодисертантовістановитьдрукованихаркушівСтруктуратаобсягдисертаціїДисертаціяскладаєтьсязівступутрьохрозділіввисновківдодатківспискувикористанихджерелЗагальнийобсягроботистановитьсторінокосновноготекстуДисертаціяміститьтаблицьнасторінкахрисунківнасторінкахдодатківнасторінкахСписок

використанихджерелвключаєнайменувань

ВИСНОВКИ

 Становленнясвітовогоринкунерухомостібересвійпочатокзпершоїполовинихроківіпов’язанеякздинамічнимнарощуваннямглобальногоринковогообігунерухомогомайнатакісистемнимипроцесамиінтернаціоналізаціїбудівельноїіндустріїУмірурозширенняперелікуоб’єктівнерухомогомайназалученихусферуринковогообігутадиверсифікаціїопераційзнерухомістюстрімкогорозширеннязазнаютьвидипідприємницькоїдіяльностіуційсферіРезультатомцьогоєглибокітрансформаціїсвітовогоринкунерухомостізйогоперетвореннямускладноорганізовануекономічноіфінансововертикальноігоризонтальноінтегровануглибоковбудованууглобальнийфінансовийриноксистемуякадокоріннозмінюєфінансовіконкурентнівідносинитапріоритезуєупроцесіформуванняціннанерухомемайнойоготехнічнітехнологічнійякісніхарактеристикиатакожфінансовіумовиреалізаціїдевелоперськихпроектів

 ГлобальніумовифункціонуваннясвітовогоринкунерухомостідетермінуютьйогоглибокуінституціоналізаціюісегментаціюКлючовурольуцихпроцесахвідіграютьінститутивласностіконкуренціїпосередництваціноутворенняінфраструктуридержавноприватногопартнерстватафінансовокредитнийінститутУсукупностівониявляютьсобоюскладноорганізованусистемузособливимимеханізмамивзаємозв’язківміжструктурнимипідсистемамисвітовогоринкунерухомостіаїхсинергійнадіякаталізуєпідприємницькудіяльністьекономічнихагентівпідвищуючиспроможністьекономічноїсистемиоперативноадаптуватисьдонайменшихзмінкон’юнктурнихпараметрівринкунерухомостінаосновімодернізаціїтехнологічноїбазибудівництваудосконаленняформорганізаціїйуправліннябізнесдіяльністюдиверсифікаціїджерелфінансуваннявиробництваоб’єктівнерухомості

 Структурнадинамікасвітовогоринкунерухомостізазнаєсистемноговпливуциклічностісвітогосподарськоїдинамікизпритаманнимилишейомуособливостямиіхарактеристикамицикліврозвитку–відставанняфазциклівнерухомостівідстадіймакроекономічнихцикліввсилудовгостроковогохарактеру



будівельногопроцесуінеможливостімиттєвогозадоволенняспоживчогопопитунанерухомемайнонабагатодовшийперіоддосягненняринкомточкирівноважногостануперманентніциклічнімаксимумиімінімумийогоціновоїкон’юнктуриуформірізкихпідйомівіспадівціннанерухомемайнотаінВодночасглобалізаційнізміниприродициклічностінаціональнихринківнерухомостінабуваютьсвогоконцентрованоговираженняунаростанніміжрегіональнихасиметрійупротіканністадійциклічностінаціональнихринківнерухомостісинхронізаціїцикліврізнихгеографічнихсегментівглобальногоринкунерухомостісуттєвомупідвищенніступеняйоговзаємозв’язкузглобальнимфінансовимринкомконцентраціїнаринкахнерухомостімасштабнихінвестиційнихресурсівтощо

 ДинамічніпроцесинарощуваннямасштабівіструктурноїдиверсифікаціїякіохопилисвітовийринокнерухомостізхроківперетворилийогоопераціїнаодинзнайдинамічнішихінайприбутковішихвидівінвестиційнихкапіталовкладеньтаміжнародноїбізнесдіяльностіВостаннідесятиліттяринокнерухомостінабувколосальнихвартіснихобсягівкапіталізаціїіяскравовираженогоінституційногоформатуазначнезростанняйоговпливунапроцесинагромадженнянаціональногобагатствакраїнтаперерозподілглобальногоінвестиційногойфінансовогокапіталівмаєсвоїмзакономірнимнаслідкомперетвореннясвітовихцентрівконцентраціїоб’єктівнерухомостінасвоєрідні

локомотивиглобальногоекономічногорозвиткущовизначаютьйогодинамікуівекторнуспрямованість

 НезважаючинанаявністьглибокихміжкраїновихдиференціаційурівняхрозвиткунаціональнихринківнерухомостіекономічнаглобалізаціяташвидкийрозвитокІнтернетуітелекомунікаційширокезастосуваннякомп’ютернихтехнологійтавпровадженнясистемавтоматизованогопроектуванняформуютьунікальніумовидляїхінтернаціональноїконвергенціїщодоуніверсалізаціїяктехнічнихвимогдооб’єктівнерухомостітакітехнологійбудівництваступенявикористанняінноваційнихрозробоквирівнюванняціновихпараметрівтощоДаніфакторилежатьвосновінаростаннятенденційглобалізаціїнаціональних



ринківзїхоб’єднаннямуєдинийзагальнопланетарнийринокнерухомостіщофункціонуєзаєдинимиуніверсальнимиправиламиїївідтвореннянавітьзаумовзбереженнячітковираженихнаціональнихрисхарактеристикіспецифіки

 Нинінаглобальномуринкунерухомостіпредставленийдоволіширокийперелікінвесторів–відпенсійнихфондівістраховихкомпанійдосувереннихфондівісімейнихбюроінвестиційнихфондівйінвестиційнихтрастівнерухомостібіржовихіреальнихуправляючихкомпанійтранснаціональнихдевелоперськихкомпанійтощоВонивідіграютьвирішальнурольнаглобальномуринкунерухомостіспособомякволодіннянеобхіднимикапітальнимиресурсамитаківикористанняусіхможливихринковихнішдляїхоперативногоіприбутковоговкладенняАктивневикористанняекономічнимиагентамисучаснихінвестиційнихстратегійнаглобальномуринкунерухомостізначнорозширюєїхможливостіщодоприбутковоговкладенняінвестиційтамінімізаціїїхризиківраціональногореінвестуванняприбутківтадиверсифікаціїструктуриінвестиційнихпортфелівнавітьзаумовнезначнихкапіталовкладень

 Механізміпотечногокредитуваннязасвоєюприродоюопосередковуєрухпозичковогокапіталущонадаєтьсянадовгостроковійосновіпідзаставуоб’єктівнерухомостіівтілюєусобіринковоорієнтованусистемудержавноїпідтримкизабезпеченнянаселенняжитломЯкважливийбанківськийпродуктіфінансовийінструментпридбаннянаселеннямоб’єктівнерухомостііпотечнекредитуваннявостаннідесятиліттясталонетількиоднимзключовихджерелмобілізаціїфінансовогокапіталудлявирішенняжитловоїпроблемитазадоволенняспоживчихівиробничихпотребекономічнихагентіввоб’єктахнерухомостіалейважливиммеханізмомрегулюваннягрошовоїмасивобігуствореннясприятливогоінвестиційногокліматутастабілізаціїбанківськоїсистемипов’язаноїзфункціонуваннямвторинногоринкузабезпеченихмайновимизаставамипозикЦеформуєсамопідтримувальниймеханізмпереливубанківськогокапіталуубільшрентабельнісфериекономічноїдіяльностітанівелюванняміжрегіональнихрозривівукредитнихставкахщолежитьвосновіформуванняєдиноївартостікапіталуумежахнаціональнихекономік



 РинокжитловоїнерухомостіУкраїнизавждиперебувавіпродовжуєперебуватипідсистемнимвпливомцілоїнизкипов’язанихчинниківщоспричиняютьневизначеністьдинамікийогокон’юнктурнихіндикаторівЦе–недостатняйоголіквідністьзначнепогіршеннябазовихпоказниківмакроекономічноїдинамікинезавершеністьнормативноправовоїбазирегулюванняобмеженийдоступукраїнськихгромадянтавітчизнянихбудівельнихкомпанійдодешевихкредитнихресурсівзниженняділовоїактивностібізнесструктурзначнийбраквнутрішньогоінвестиційногоресурсусуб’єктівгосподарюваннянадмірновисоківалютніризикизабудовниківузв’язкузізначноюімпортноюскладовоюуматеріальнотехнічномузабезпеченнібудівельногопроцесунизькийрівеньтранспарентностіфункціонуванняринкунерухомостіучастиніформуваннясобівартостібудівництватарозрахунківціниквадратногометраготовогооб’єктаатакожправованезахищеністьінвесторівтазниженнякурсугривнівідноснопровіднихсвітовихвалютЇхсинергійнийвпливпризводитьдотогощонавітьпадінняціннанерухомістьнездатнезбільшитипопитнаїїоб’єктизсилунизькогоплатоспроможногопопитуазростанняцін–неспричиняєнарощуванняпропозиціївсилузначногобракуупродавцівальтернативнихваріантівінвестуванняотриманихвідпродажунерухомостігрошовихресурсів

 Вітчизнянийриноккомерційноїнерухомостіхарактеризуєтьсянасьогоднінизкоюузагальнюючихрисіхарактеристикстрімкимзростаннямкількостіекономічнихагентівякінадаютьперевагукупівліанеорендіофіснихприміщеньвідноснонизькоюдевелоперськоюактивністюзначнимиколиваннямирівнівділовоїактивностінестабільністюпоказниківструктурноїдинамікинизькимрівнемеластичностіпопитуукороткостроковомуперіодіінасиченостіринкуглибокоюнерівновагоюпопитуіпропонуванняоб’єктівусталенонизькимипоказникамиопераційноїдіяльностідевелоперськихкомпанійтазниженнямїхактивностівусіхйогосегментахВисокітемпиприростукапіталізаціїусегментіторговельноїіскладськоїнерухомостіспричиненінизькоюконкуренцієютависокимрівнемзацікавленостііноземнихінвесторівукупівліподібнихоб’єктівяк



засобудиверсифікаціїпортфелясвоїхінвестиційнихкапіталовкладеньібізнесдіяльностіНавітьзаумоввідноснонизькогорівнянасиченостіукраїнськогоринкуторговельноїнерухомостібудівництвоновихоб’єктівзалишаєтьсянасьогоднінерентабельнимзавиключеннямвипадківвведеннявексплуатаціюоб’єктівназавершальнійстадіїреалізаціївсилувеличезнихвартіснихобсягівужеінвестованихкоштівЦесвідчитьпроукрайнизькийрівеньзрілостіринкукомерційноїнерухомостінашоїдержавитанедостатнійрівеньрозвиткуконкурентнихвідносиннаньому

 ВпровадженнядиверсифікованоїсистемижитловоїкоопераціїздатнестатипотужнимрушіємвирішеннявУкраїніжитловоїпроблемитапідвищеннярівнядоступностіжитладляпересічнихгромадянУкраїниЦепередбачаєреалізаціюмеханізмунагромадженнякоштівнаселеннянаспеціальнихрахункахОщадбанкутагарантованеїхдержавнеіндексуваннябюджетнимикоштамиуразізмінивалютногокурсудержавногогарантуваннябудівельнихзаощадженьповерненняїхкоштівувипадкунастанняфорсмажорнихобставиндержавногосубсидуванняпреміюваннявкладівнаселенняурамкахбудівельнихзаощадженьатакожвстановленнязаборонибудівельнимощаднимкасампровадитиіншівидиекономічноїдіяльностіокріміманентнихїмзаприродоюЗметоюнарощуванняфінансовогопотенціалубудівельнихощаднихкасвонимаютьбутивключенідоперелікувітчизнянихфінансовихустановнаякіпоширюєтьсясистемарефінансуванняДержавноїіпотечноїустановиатакождореалізаціїспільноздержавнимифінансовимиустановамивеликомасштабнихдержавнихпрограміпроектівдоступногожитлаутомучислінаосновімеханізмівподвійногоспівкредитуванняклієнтівнаіпотечнепридбанняжитларазомзОщадбанкомспособомвстановленнядляйогопозичальниківзменшенихсумврамкахнакопичувальнихпрограм