Валентин Р. Костюк¹, Тетяна В. Гринь²

НЕРУХОМІСТЬ ЯК ЕКОНОМІЧНИЙ АКТИВ

У статті досліджено особливості нерухомості як економічного активу, проаналізовано істотні чинники, що визначають її специфіку як товару і капіталу. Визначено поняття «нерухомість» згідно нормативних документів, обґрунтовано важливе місце нерухомості в економіці в цілому. Розглянуто різні підходи зарубіжних і вітчизняних вчених до значення нерухомості. Досліджено особливості нерухомості як економічного активу, вплив специфічних характеристик на ефективність як реального так і фінансового активу.

Ключові слова: нерухомість, земля, реальний та фінансовий активи, дохід.

Табл. 1. Літ. 21.

DOI: 10.32752/1993-6788-2020-1-232-18-27

Валентин Р. Костюк, Татьяна В. Гринь

НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АКТИВ

В статье исследованы особенности недвижимости как экономического актива, проанализированы существенные факторы, определяющие ее специфику как товара и капитала. Определено понятие «недвижимость» согласно нормативных документов, обосновано место недвижимости в экономике в целом. Рассмотрены различные подходы зарубежных и отечественных ученых к значению недвижимости. Исследованы особенности недвижимости как экономического актива, влияние специфических характеристик на эффективность как реального так и финансового актива.

Ключевые слова: недвижимость, земля, реальный и финансовый активы, доход.

Valentyn R. Kostyuk, Tatiana V. Grin

REAL ESTATE AS AN ECONOMIC ASSET

The article presents the features of real estate as an economic asset, analyzes the significant factors that determine its specificity as a commodity and capital. The concept of "real estate" defined according to normative documents, the important place of real estate in the economy as a whole substantiated. Different approaches of foreign and domestic scientists to the value of real estate are considered. The features of real estate as an economic asset, the impact of specific characteristics on the efficiency of both real and financial assets were studied.

Keywords: real estate, land, real and financial assets, income.

Peer-reviewed, approved and placed: 11.11.2020.

Постановка проблеми. Знання нерухомості як економічного активу та ефективного використання для отримання подальшого прибутку є вкрай необхідним для успішної підприємницької діяльності у різних сферах бізнесу, в житті, адже право власності на нерухомість є первинною основою свободи, незалежності й гідного існування усіх людей [4].

Досить тривалий час в економіці «нерухомість» не розглядали як особливу категорію, особливої «економічної цінності» не символізувала і в «адміністративній» економіці [21]. Відтак, в процесі реформування економіки стало зрозуміло, що «нерухомість» це економічне явище, має специфічні

¹ National Academy of Management. Kiev. Ukraine.

² National Academy of Management. Kiev. Ukraine.

властивості товару й капіталу, особливі закономірності розвитку і функціонування, займає важливе місце в економіці в цілому.

Перш за все, земля і об'єкти нерухомості, розташовані на ній, є багатством всієї країни, що грає величезну роль в житті суспільства.

По-друге, нерухомість виступає елементом відтворювального процесу, що впливає на стабільність економіки та її зростання.

По-третє, нерухомість — це один з найважливіших показників життєвого рівня населення, економічної безпеки і стабільності держави. Отже, нерухомість є суттєвим елементом економічних відносин, це — основа, на якій ґрунтується вся господарська діяльність і життя суспільства. Вона необхідна кожній людині в якості місця для проживання (квартира, будинок) або відпочинку (дача, присадибна ділянка); господарюючому суб'єкту як найважливіший фактор виробництва (у вигляді будівель, споруд, землі). Нерухомість виступає в якості просторового середовища для функціонування суб'єктів економіки, бази для розміщення капіталу у фізичній формі. Вона стає найбільшим економічним ресурсом в процесі обміну, створює необхідні умови для мобільності робочої сили, підпадають під її залежність процеси ринкового ціноутворення, капіталовкладень, накопичень в економіці [7; 21].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Зміст поняття «нерухомість» визначено в багатьох законодавчих та нормативно-правових документах, зокрема, в Законі України «Про іпотеку» зазначається, що нерухоме майно (нерухомість) це — «земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення».

Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб» характеризує нерухомість як «об'єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей)» [1].

У деяких нормативно-правових актах Міністерства юстиції України та в «Положенні про оренду майна неплатоспроможних банків», нерухомістю (нерухомим майном) являються «земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, у тому числі об'єкти незавершеного будівництва, які невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення».

В «Загальних засадах оцінки майна і майнових прав» нерухоме майно (нерухомість) визначається як «земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна» [1].

Розглянуті визначення зводяться до того, що до нерухомості включається земля та усе, що нерозривно з нею зв'язане. Суттєвих розбіжностей у поглядах не спостерігається і в працях таких вчених як Дж.Фрідман і Н.Ордуей [8], які вважають, що нерухомість — це земля й усе, що постійно закріплено на ній.

Г.С. Харрісон [9] ідентифікує об'єкт нерухомості із земельною ділянкою, поліпшенням та особистим майном. Загалом, в теорії та практиці оцінки в США розрізняють поняття нерухомості як фізичного об'єкта (Real Estate) та правових відносин, пов'язаних з нерухомістю (Real Property).

І.Т. Балабанов [3] визначає нерухомість як ділянку території з належними їй природними ресурсами (грунтом, водою та іншими мінеральними і рослинними ресурсами), а також будівлі та споруди. При цьому нерухомість належить до фінансових активів, операції з якими здійснюються на ринку нерухомості, тобто на одному із секторів фінансового ринку. Нерухомість являє собою фінансову категорію і є формою вкладання капіталу.

Перспективи подальшого використання нерухомості як економічного активу для вилучення максимальних доходів від функціонування підприємств, зважування факторів, які впливають на застосування нерухомості як активу у виробничій діяльності (для особистих або виробничих цілей).

Мета дослідження. З'ясувати особливості нерухомості як економічного активу, вплив специфічних характеристик на ефективність як реального так і фінансового активу.

Основні результати дослідження. Сутністю нерухомості як економічної категорії є прив'язаність до землі, зокрема, провідна роль землі, яка становить не тільки базис, а й необхідну фундаментальну частину будь-якого об'єкта нерухомості, визначаючи всі його специфічні характеристики, що має значення для розуміння економічної природи нерухомості. Кожна з цих характеристик окремо, а також їх взаємовплив впливають на параметри об'єкта нерухомості як економічного активу [5].

Всякий об'єкт нерухомості прив'язаний до землі, до її конкретної ділянки. Загалом, всі об'єкти нерухомості можуть бути зведені в дві великі групи: незабудовані (вільні) земельні ділянки та забудовані земельні ділянки (земельні ділянки з поліпшеннями — внесеними людиною в землю змінами).

При цьому, в економічному сенсі, можливий об'єкт нерухомості, що включає в себе тільки земельну ділянку, але не може бути об'єкта нерухомості, що включає в себе тільки поліпшення, оскільки тоді він втрачає свою «родову ознаку» — нерозривний зв'язок з землею. А оскільки потреба до вільних земельних ділянок все більше зростає, враховуючи ріст виробництва, промисловості, сільського господарства, додаючи до цього збільшення населення нашої планети, як наслідок — дефіцит землі, а, отже і нерухомості загалом.

Основна особливість об'єкта нерухомості як товару — співвідношення місця його виробництва з місцем продажу і споживання, створює особливу економічну характеристику — територіальні переваги об'єктів нерухомості на ринку і забезпечує локальну обмеженість ринку нерухомості.

У кожного об'єкта нерухомості свій набір характеристик, тобто кожен об'єкт нерухомості унікальний: індивідуальні і неповторні характеристики як самого об'єкта нерухомості, так і місця його розташування.

Унікальність кожного об'єкта нерухомості також визначає індивідуальний характер кожної операції, що в свою чергу вимагає оцінки об'єктів нерухомості при здійсненні операцій з ними. Різні об'єкти житлової нерухомості можуть володіти особливими фізичними властивостями: роком споруди, конструктивними, проектними, архітектурними особливостями і т.д. Місцерозташування об'єкта нерухомості, в силу своєї непереміщеності, в значній мірі визначає його цінність, а також дозволяє розглядати місцерозташування як унікальну характеристику об'єкта нерухомості при його пропозиції на ринку.

Об'єкти нерухомості є довговічним товаром, завдяки цьому власники можуть контролювати темпи його фізичного зносу (наприклад, вкладаючи кошти в ремонт). Об'єкти нерухомості значно повільніше інших товарів втрачають свої споживчі якості в процесі експлуатації та забезпечують надійність вкладених інвестицій [14].

Земля – це не тільки фактор виробництва, як об'єкт власності, а й загальна умова будь-якої людської діяльності, тому той чи інший спосіб використання землі завжди зачіпає інтереси суспільства, перш за все тієї його частини, життєдіяльність якої здійснюється в зоні впливу об'єкта. Масштаби такого впливу, безумовно, різні і залежать від характеристик об'єкта [6].

Використання об'єкта нерухомості може призвести як до отримання допоміжних переваг (позитивні зовнішні ефекти), так і до виникнення додаткових витрат або упущеної вигоди (негативні зовнішні ефекти).

Приклади позитивних зовнішніх ефектів. Поліпшення транспортної інфраструктури за рахунок будівництва муніципалітетом місцевої дороги, може збільшити вартість землі на прилеглий території, що надасть додаткові вигоди власникам відповідних земельних ділянок. Створення великого міського парку може змінити привабливість району та поліпшити дозвілля жителів, що в кінцевому рахунку також призведе до зростання вартості нерухомості в районі. Проведення дренажних робіт на одній ділянці землі підвищить якість сусідньої земельної ділянки і т.д.

Разом з тим діяльність у сфері нерухомості може викликати негативний зовнішній ефект. Будівництво багатоповерхового комплексу в умовах щільної міської забудови може обумовити зниження рівня інсоляції (ступеня сонячної освітленості) для сусідніх будівель. Реалізація великого проекту розвитку нерухомості може привести до руйнування цілісності міської забудови; порушення санітарних вимог при будівництві промислових об'єктів може завдати шкоди здоров'ю населенню [17].

Найбільш поширеним способом боротьби з негативними зовнішніми ефектами при використанні нерухомості є розвиток систем земельного і містобудівного регулювання, відповідно до яких кожна ділянка землі має строго певний правовий статус, від якого залежать можливості його використання. (Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». Ст.18) [2]. Наявність обмежень, що вводяться державою або органами місцевого самоврядування на використання землі, безумовно, впливає на можливості реалізації інтересів власника або користувача земельної ділянки.

Земельна ділянка в передмісті обласних центрів чи міст-мільйонників – це актив з переважно позитивним трендом зростання вартості. Таке розташування збільшує капіталізацію вашого майбутнього об'єкту, в незалежності від того чи це приватний будинок, чи, до прикладу, складські приміщення. Його вдале розташування поблизу залізничного вузлу чи автомагістралі робить інвестицію в таку землю дуже привабливою.

Якщо ділянка знаходиться в межах міста, особливо центральної частини, тоді це своєрідний «бонус-плюс». Адже інтенсивна урбанізація країни, яка спостерігається останні 30 років, супроводжується перманентним ростом населення міст. Це, в свою чергу, сприяє розширенню кількості житлових,

торговельних та бізнес площ. Окрім цього, вартість проведення комунікацій в передмістя є дуже дорогавартісним для українських міст. Через це, більшість муніципалітетів обирають шлях ущільнення існуючої забудови, де технічна та комунальна інфраструктура вже наявна. Ці фактори позитивно впливають на вартість землі в місті, адже вільних площ під нову забудову стає все менше [10].

Істотним чинником, що визначає специфіку нерухомості як економічного активу, є поєднання в ній якостей реального і фінансового активів (товару і капіталу). Очевидно, що один і той же об'єкт нерухомості буде мати різну цінність в залежності від того, як він використовується з економічної точки зору, тому і вимоги до об'єкта нерухомості різні: для інвестора важливо, яка прибутковість інвестицій, для споживача — які споживчі якості об'єкта і наскільки вони відповідають його запитам [7].

В якості фінансового активу, нерухомість виділяється як матеріальний стан у вигляді різних об'єктів власності (будівлі, споруди, земельні ділянки, родовища корисних копалин). Інвестори набувають ці об'єкти з метою збереження витраченої суми грошей у часі або для вигідного перепродажу за вищою ціною через певний час.

Якщо об'єкт нерухомості задовольняє певні потреби населення, бізнесу або держави то в цьому сенсі є реальним активом (товаром), якому властиві специфічні ознаки:

- непереміщеність (абсолютний зв'язок із землею);
- фізична неоднорідність;
- тривалість створення;
- довгостроковий термін функціонування;
- особливий характер споживання (багатократне або безкінечне використання);
- унікальність і неповторність, які для кожного покупця (або інвестора) визначають привабливість об'єкта нерухомості.

Крім того, нерухомість є типом власності з особливими правами володіння, користування та розпорядження нею, що зумовлює низький рівень ліквідності нерухомості як товару [11].

Зазначена подвійність робить нерухомість досить унікальним економічним активом і має кілька важливих наслідків.

По-перше, вона визначає розмаїття мотивацій покупців нерухомості, поєднання серед них користувачів нерухомості та інвесторів.

По-друге, ринок нерухомості поєднує в собі риси ринку товарів і ринку капіталів, що знаходить своє відображення і в ціноутворенні на ринку. На рівень цін на ринку впливає як платоспроможний попит з боку споживачів, що залежить від рівня потреб в нерухомості і доходів споживачів, так і попит з боку інвесторів, що зазначається рівнем прибутковості альтернативних інвестицій.

По-третє, в певних умовах, наприклад при високій динаміці зростання цін, нерухомість може стати предметом спекулятивного попиту серед інвесторів, а це сприяє «перегріву» ринку.

Ще одна важлива обставина, на яке слід звернути увагу, полягає в тому, що значна частина об'єктів нерухомості, перш за все відноситься до комерційної нерухомості, покликана забезпечити користувачам нерухомості

певного рівня послуг. Прибутковість таких об'єктів визначається сукупною якістю послуг, яка залежить як від характеристик самого об'єкта нерухомості (активу), так і від параметрів діяльності суб'єкта, що забезпечує функціонування об'єкта [6].

Нерухомість дає можливість використовувати її як привабливий інвестиційний актив, ефективне управління яким здатне приносити вагомі прибутки, які поділяються на поточний рентний та дохід від перепродажу, і можуть виступати в різних формах: грошові потоки, зростання вартості нерухомості, збільшення прибутку власника нерухомості, дохід від майбутнього продажу нерухомості. Деякі суми вкладник може отримувати від податкових пільг.

Інвестування в кожен конкретний об'єкт нерухомості супроводжується певним співвідношенням рівня ризику і ступеня прибутковості (так званої ставки прибутковості). Максимізація прибутковості при стабілізації або зниження рівня ризику сприяє формуванню інвестиційного портфеля, тобто сукупності різних об'єктів з неоднаковим ступенем прибутковості, зібраних для досягнення визначеної інвестиційної мети. Він створюється з різних типів нерухомості, що надає йому стійкість. Формування інвестиційного портфеля відбувається з урахуванням наступних якостей складових його об'єктів:

- географічне положення;
- споживчі характеристики видів нерухомості і їх вік;
- економічний потенціал;
- функціональне призначення;
- галузеву приналежність.

Володіючи рядом специфічних особливостей, нерухомість може розглядатися і як частина загального інвестиційного портфеля, дозволяючи знизити загальний портфельний ризик, і як самостійний актив, що приносить дохід [7]. Специфічність нерухомості як товару і капіталу створює різноманіття мотивів і джерел фінансування нерухомості.

Існуюче нестійке економічне сьогодення, не дає впевненості в завтрашньому дні, особливо зводячи «нанівець» заощадження, знеціненням грошової маси і «з'їдаючи» більшу частину особистих вкладів, тому багато підприємців та бізнесменів віддають перевагу нерухомості — як гарантії до збереження власних коштів та впевненості в майбутніх прибутках. Інвестування в нерухомість залишаються одним з найбільш вигідних способів заробітку та диверсифікації інвестиційного портфелю, а тому і одним з найпопулярніших [12].

Вибравши за актив нерухомість, можна:

- зберегти гроші від інфляції; продати нерухомість за вищою ціною;
- економити на орендних виплатах. Замість того, щоб знімати квартиру, можна оформити іпотеку і стати власником;
- придбати приміщення і відкрити в даному приміщенні власний магазин, ресторан і т.д.;
- здавати нерухомості в оренду, з подальшим її продажем орендарю; придбати нерухомість для відкриття в ній магазину, з подальшим продажем всього особистого бізнесу разом з нерухомістю та магазином.

Нерухомість - це актив, коефіцієнт якого завжди буде позитивним. Перш за все, звичайно, мова йде про житлову нерухомість, оскільки на відміну від комерційної – вхідний бар'єр (бюджет покупки) тут значно вище – сотні тисяч (десятки тисяч у.е.) [16].

Один з недоліків – тривалий термін окупності. Для порівняння наведені дані у таблиці 1, із чого слідує, що грошові вклади в бізнес часто приносять прибуток уже протягом перших 1-3 років, а при купівлі нерухомості доведеться чекати 7-10 років [15].

Таблиця 1. Термін окупності нерухомості [15]

Нерухомість	Вартість	Оренда	Термін окупності
Житлова у «первинці» (придбана на момент забудови для особистого використання)	700-1300 дол. США за квадратний метр (на старті продажу) 1175-2005 дол. США (при здачі ЖК в експлуатацію)	Прибуток – 10-50% у разі перепродажі	1-5 років
1-кімнатна квартира	від 25-30 000 дол. США	150-200 дол. США	12 років
Квартира в новобудові	120 000 дол. США	1300 дол. США	до 10 років
Комерційна нерухомість	500-1500 дол. США за квадратний метр	8000-10000 дол. США	від 7 років

Вкладення капіталу в нерухомість дає більш високу віддачу, чим надання кредиту під заставу нерухомості та отримання вихідних відсотків від позичальника; сама нерухомість є самим надійним способом страхування від спаду купівельної спроможності валюти і зростання цін. Проте, нерухомість не має високу ліквідність в короткий період часу; володіння нерухомістю змушує інвестора вживати заходів для її управління; іноді існує велика ступінь ризику, що нерухомість не принесе такого доходу, на який розраховує інвестор, а навіть навпаки [16]. Тому, щоб оцінити можливості капіталовкладень у нерухомість використовують формулу Роберта Шиллера*. Маючи намір придбати нерухомість, спочатку, слід розрахувати середній показник співвідношення ціни житла або іншого об'єкта до суми річної оренди. Для цього потрібно проаналізувати цінові пропозиції на ринку і розділити вартість нерухомості на заплановану суму доходу за рік. Приблизний розрахунок:

Вартість житла – 30 тис. дол. США. Очікуваний дохід від оренди – 200 дол. США на місяць, або 2400 дол. США за 12 місяців. У даному випадку співвідношення вартості до доходу = 12,5 (30000:2400). За формулою Шиллера (Shiller P/E – ціна/прибуток), усе, що входить у межі 10-15, вважається адекватною оцінкою нерухомості.

¹ Роберт Шиллер (Robert J. Shiller) – Нобелівський лауреат, створив разом з професором Карлом Кейсом в 2006 році сімейство індексів S & P / Case-Shiller Home Price, які відстежують динаміку цін на житлову нерухомість в США.

При співвідношенні менше ніж 10, можна вважати, що нерухомість недооцінена, — тому такий варіант розглядається як найбільш вдалий для інвестицій. Якщо ж розрахунковий показник >15 , об'єкт, навпаки, переоцінений і купувати його все ж таки не вигідно. Це досить грубий розрахунок, який не враховує інфляцію, попит і конкуренцію на ринку. Однак формула цілком придатна для базисної оцінки [15].

Висновки. Труднощі, зумовлені карантинними обмеженнями, призводять до втрати робочих міць, суттєвого падіння обсягів споживання, виробництва та надання послуг, і, як наслідок, зменшення доходів за умов системної кризи економічних відносин в Україні як пересічних громадян, так і представників малого та середнього бізнесу, що чинять знижувальний ціновий тиск як на первинний, так і на вторинний сегмент ринку [18].

Звичайно, людям завжди потрібне житло, тому будувати і продавати не перестануть, оскільки, купівля об'єктів нерухомості завжди була надійним вкладенням коштів з метою страхування накопичень від інфляції, так як ціни на нерухомість, як правило (якщо це не кризовий час), мають тенденцію до зростання. Тому довіра до нерухомості як засобу збереження фінансових ресурсів не зникає. Більш того, наявність у власності нерухомості є показником заможності будь-якого людини або підприємства [13].

Нерухомість як актив має відразу кілька параметрів, що відповідають критеріям найбільш надійного.

По-перше, нерухомість — це зрозумілий і у всіх сенсах надійний актив. Він або є, або його немає. Він не ховається за котируваннями, торгами і очікуваннями ринків на тлі заяв політиків. По-друге, це прозорий актив. Перспективи його використання завжди очевидні і які можна прорахувати: житло, оренда, перепродаж. Третій і, ймовірно, найважливіший пункт — нерухомість передбачувана. Передбачувано дорожчає.

Для прикладу можна навести деякі цифри: середня вартість 1-кімнатної столичної квартири в 2000 роках становила — 11800 дол. США (курс долара — 5,44), а на сьогоднішній день — 92600 дол. США (при курсі 28,38). Отже, нерухомість дорожчає в будь-якому еквіваленті. Власне, це ключовий параметр захисного активу — стійке випередження зростання цін і курсових коливань. Протягом всієї новітньої історії нерухомість залишалася такою. І на даний момент передумов до того, що ситуація кардинально зміниться, немає [16].

Аналітики ринку нерухомості завбачно дають поради щодо зберігання свої заощаджень у різних «кошиках». У цьому вони однозначно мають рацію.

Але, поки «штормить» і в швидке відновлення економіки після кризи вірить все менше учасників ринку, непогано було б знайти максимально «тихі гавані» для інвестицій. В українських реаліях таких практично не залишилося. І в цьому випадку нерухомість як актив, може цілком претендувати на одну з них [19].

Як показують реалії і практика, інвестиції в нерухомість — це надійний інструмент збереження і примноження заощаджень, реальний і дієвий механізм збереження капіталу від інфляції з подальшою капіталізацією.

1. Законодавство України. Термінологія законодавства. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/term/17328>. (дата звернення: 28.09.2020).
2. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.10.2011 р. № 3038-VI. Редакція від 01.08.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 30.09.2020).
3. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости: учеб. пособие / И.Т. Балабанов. СПб.: Питер, 2002. 208 с.
4. Верхоглядова Н.І., Щеглова О.Ю. Сутність і місце нерухомості в системі ринкових відносин. Механізм регулювання економіки. 2011. №3. С. 197-205. URL: https://mer.fem.sumdu.edu.ua/content/articles/issue_14 (дата звернення: 02.10.2020).
5. Гудзь П.В., Шарова С.В. Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону: монографія. Запоріжжя: Акцент Інвест-трейд, 2014. С. 246
6. Максимов С.Н. Экономическая теория. Вестник Санкт-Петербургского университета. 2010. Сер. 5. Вып. 1 С. 3-10. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nedvizhimost-kak-ekonomicheskii-aktiv/viewer> (дата звернення: 03.10.2020).
7. Сажина М.А., Зарайская О.А. Недвижимость в науке и практике. Государственное управление. Электронный вестник. 2016. №59. С. 189-205. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nedvizhimost-v-nauke-i-praktike> (дата звернення: 04.10.2020).
8. Фридман Дж., Ордзэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / пер. с англ. М.: «Дело ЛТД», 1995. 236 с.
9. Харрисон Генри. С. Оценка недвижимости: учебное пособие / пер.с англ. М.: РИО Мособлупролиграфиздат, 1994. 231 с.
10. Дроздов Д. Інвестиції з розумом. НВ Бізнес. URL: <https://nv.ua/ukr/biz/experts/investiciji-v-zemlyu-chi-vigidno-vkladati-groshi-v-kupivlyu-zemli-komentar-eksperta-50066082.html> (дата звернення: 05.10.2020).
11. Максишко Н.К., Шаповалова В.О., Нерухомість як об'єкт економічного аналізу та математичного моделювання. Ефективна економіка. 2012. №3. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=976> (дата звернення: 05.10.2020).
12. ПрАТ Телерадіокомпанія "Люкс". "Zaxid.net": вебсайт. URL: https://zaxid.net/blogi_tag50977/ (дата звернення: 07.10.2020).
13. Dmitry KtoStroit. 2020 рік: чи варто вкладати гроші у нерухомість? URL: <https://moemisto.ua/kiev/blog/2020-rik-chi-varto-vkladati-groshi-u-neruhomist-889.html> (дата звернення: 02.10.2020).
14. Асаул А. Н. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы / А. Н. Асаул, Д.А. Гордеев, Е.И. Ушакова; под ред. засл. строителя РФ, д-ра экон. наук, проф. А.Н. Асаула. СПб.: ГАСУ. 2008. 334 с.
15. Інвестопедія. Інвестиції в нерухомість: з чого почати? URL: <https://ffin.ua/blog/articles/investopediia/post/investitsii-v-nerukhomist-z-choho-pochaty> (дата звернення: 08.10.2020).
16. Недвижимость — это антикризисный и защитный актив. URL: <https://psk-info.ru/news/nedvizhimost-eto-antikrizisnyy-i-zaschitnyy-aktiv/> (дата звернення: 10.10.2020).
17. Економіка нерухомості. URL: https://stud.com.ua/44557/ekonomika/neruhomist_rinok_neruhomosti (дата звернення: 09.10.2020).
18. Башта В. Облом тенденції. URL: https://zn.ua/ukr/business/oblom-tendenciyi-344732_.html (дата звернення: 10.10.2020).
19. Де зберігати заощадження, або чому нерухомість? URL: <https://mind.ua/publications/20214304-de-zberigati-zaoshchadzhennya-abo-chomu-neruhomist> (дата звернення: 10.10.2020).
20. Ведомости: вебсайт. Финансы. URL: <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2013/10/14/nobelevskuyu-premiyu-po-ekonomike-prisudili-za-poluchil> (дата звернення: 10.10.2020).
21. Мамалуй О.О. Основи економічної теорії. URL: <https://westudents.com.ua/glavy/56630--4-rinok-neruhomost-ta-yogo-nfrastruktura.html> (дата звернення: 10.10.2020).

1. Legislation of Ukraine. Terminology of legislation. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/term/17328>. [in Ukrainian]. (Accessed 28 September 2020).

2. Law of Ukraine on regulation of urban planning activities № 3038-VI. (2011.10.17). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> [in Ukrainian]. (Accessed 30 September 2020).

3. Balabanov I. T. (2002). Real estate economics. Spb.: Petersburg. [in Russian].
4. Verkhohliadova N.I., & Shchekhlova O.Yu. (2011). The essence and place of real estate in the system of market relations. *Mekhanizm rehulivannia ekonomiky*, 3, 197-205. Retrieved from: https://mer.fem.sumdu.edu.ua/content/acticles/issue_14 [in Ukrainian]. (Accessed 02 October 2020).
5. Hudz P.V., & Sharova S.V. (2014). Theory and practice of real estate market development in the region. *Zaporizhzhia: Aktsent Invest-treid*. [in Ukrainian].
6. Maksimov S.N. Economic theory. (2010). *Vestnik Sankt-Peterburgskogo universiteta*. Ser.5. 1, 3-10. Retrieved from: <https://cyberleninka.ru/article/n/nedvizhimost-kak-ekonomicheskii-aktiv/viewer> [in Russian]. (Accessed 03 October 2020).
7. Sazhina M.A., & Zarajskaja O.A. (2016). Real estate in science and practice. *Gosudarstvennoe upravlenie. Elektronnyy vestnik*. 59, 89-205. Retrieved from: <https://cyberleninka.ru/article/n/nedvizhimost-v-nauke-i-praktike> [in Russian]. (Accessed 04 October 2020).
8. Fridman Jack & Ordway Nicholas. (1995). Analysis and valuation of income-generating real estate. Trans. from English. Moscow. Delo Ltd. [in Russian].
9. Harrison Henry. S. (1994). Property valuation. Trans. from English. Moscow. RIO Mosobluproligrafizdat [in Russian].
10. Drozdov D. Invest wisely. Investytsii z rozumom. NV Biznes. Retrieved from: <https://nv.ua/ukr/biz/experts/investiciji-v-zemlyu-chi-vidno-vkladati-groshe-v-kupivlyu-zemli-komentar-eksperta-50066082.html> [in Ukrainian]. (Accessed 05 October 2020).
11. Maksyshko N.K., & Shapovalova V.O. (2012). Property as object of economic analysis and mathematical modeling. *Nerukhomist' iak ob'ekt ekonomichnoho analizu ta matematychnoho modelivannia*. *Efektivna ekonomika*. Retrieved from: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=976> [in Ukrainian]. (Accessed 05 October 2020).
12. PrAT Teleradiokompaniia "Liuks". "Zaxid.net": website. Retrieved from: https://zaxid.net/blogi_tag50977/ [in Ukrainian]. (Accessed 07 October 2020).
13. Dmitry KtoStroit. 2020: is it worth investing in real estate? 2020 rik: chy varto vkladaty hroshi u nerukhomist'? Retrieved from: <https://moemisto.ua/kyev/blog/2020-rik-chi-varto-vkladati-groshe-u-nerukhomist-889.html> [in Ukrainian]. (Accessed 02 October 2020).
14. Asaul A. N., Gordeev D.A. & Ushakova E.I. (2008). Development of the residential real estate market as a self-organizing system. Spb.: Petersburg. [in Russian].
15. Investopediia. Real Estate Investing: Where to Start? Investytsii v nerukhomist': z choho pochaty? Retrieved from: <https://ffin.ua/blog/articles/investopediia/post/investytsii-v-nerukhomist-z-choho-pochaty> [in Ukrainian]. (Accessed 08 October 2020).
16. Real estate is an anti-crisis and protective asset. Retrieved from: <https://psk-info.ru/news/nedvizhimost-eto-antikrizisnyy-i-zaschitnyy-aktiv/> [in Russian]. (Accessed 10 October 2020).
17. Real estate economics. *Ekonomika nerukhomosti*: website. Retrieved from: https://stud.com.ua/44557/ekonomika/nerukhomist_rinok_nerukhomosti [in Ukrainian]. (Accessed 09 October 2020).
18. Bashta V. Bummer trend. Oblom tendentsii. Retrieved from: https://zn.ua/ukr/business/oblom-tendenciyi-344732_.html [in Ukrainian]. (Accessed 10 October 2020).
19. Where to store savings, or why real estate? Retrieved from: <https://mind.ua/publications/20214304-de-zberigati-zaoshchadzheniya-abo-chomu-nerukhomist> [in Ukrainian]. (Accessed 10 October 2020).
20. Vedomosti: web-site. Finance. Retrieved from: <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2013/10/14/nobelevskuyu-premiyu-po-ekonomike-prisudili-za-poluchil> [in Russian]. (Accessed 10 October 2020).
21. Mamaluy O.O. Osnovy ekonomichnoi teorii. Retrieved from: <https://westudents.com.ua/glavy/56630-4-rinok-nerukhomost-ta-yogo-nfrastruktura.html> [in Ukrainian]. (Accessed 10 October 2020).