

**ПЕРСПЕКТИВНІ НАПРЯМКИ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ***Запорізька державна інженерна академія, кафедра ЕІТ*

Останні декілька років, для світової економіки, характеризувалися переформатуванням фінансових ринків на глобальному рівні, активізацією боротьби з офшорами і заходами, спрямованими на підвищення чистоти капіталів. В українських реаліях до цих факторів додалася нестабільність банківської системи і валютної політики держави. В таких умовах правильний вибір об'єкта інвестування набуває все більшої актуальності. Однією з найбільш привабливих сфер для вкладення грошей була і залишається житлова нерухомість.

Проаналізувавши останні тенденції розвитку вітчизняного та світового ринку нерухомості, можна зробити висновки, що між закордонним і українським ринками існує більше протиріч, ніж подібності. У більшості країн світу нерухомість росте в ціні. Цей факт підтверджують дані The Economist, який відстежує різні фактори цього ринку в 26 країнах світу[1]. В Україні в 2016 році ціни на житлову нерухомість, на відміну від світових показників, падали. Середній негативний показник по країні формувався в першу чергу за рахунок об'єктів вторинного ринку, в той час як на первинному ринку ціни залишалися стабільними. Ця тенденція, найімовірніше, збережеться і в майбутньому. Економічних передумов для стрімкого зростання вартості української нерухомості поки немає. Нарівні зі зростанням вартості квадратного метра збільшується попит на невелике за метражем і доступне в ціні житло. При цьому така тенденція актуальна як для покупки, так і оренди нерухомості. В Україні, як і в багатьох європейських країнах, ринок пропонує smart-житло, доступне практично кожному.

Тренд обумовлений кількома факторами, населення великих міст у найближчі 20 років, за прогнозами аналітиків Forbes збільшиться на 30-60%[2]. Це тягне за собою необхідність у нових квадратних метрах. Популярними будуть невеликі smart-квартири в центрі міст. Вони ідеально підійдуть студентам і молодим фахівцям, для яких локація завжди була й буде головним фактором при виборі орендної нерухомості. Уподобання інвесторів також прагнуть до категорії smart. Адже невеликі об'єкти дають вищий дохід на квадратний метр порівняно з об'єктами побільше, що забезпечує власникам та інвесторам швидкий оборот капіталу. Smart-квартири завжди будуть високоліквідним продуктом. Якщо в європейських столицях малометражні квартири — це одна з традиційно популярних категорій через як високу вартість квадратного метра, так і високу вартість комунальних послуг, то в Україні цей напрямок лише зароджується. Тому в нашій країні зазначена категорія житла в першу чергу представлена на первинному ринку. Багато забудовників пропонують ергономічні простори площею 20 кв. м. Варто розуміти, що маленька однокімнатна «хрущовка» навряд чи підійде під визначення smart-квартири. Під терміном «smart», розуміється невелике, але сучасне житло в нових житлових комплексах. Для вирішення цієї проблеми пропонується застосування, так званих, групових інвестицій. Групові інвестиції широко практикуються за кордоном, і будуть все частіше застосовуватися в Україні. Мова в даному випадку йде про купівлю об'єкта з пайовим володінням. Це, так звана, модель crowdfunding у нерухомості.

**Список використаних джерел**

1. Global house prices. The Economist's interactive guide to global housing markets. [Електронний ресурс]: The Economist. Режим доступу до журналу.: <https://www.economist.com/blogs/dailychart/2011/11/global-house-prices>
2. В.Фоменко. Контрасти в квадраті: тренди глобального ринку нерухомості. [Електронний ресурс]: Forbes, діловий журнал. Режим доступу до журналу.: <http://forbes.net.ua/ua/opinions>