

4. Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку та фінансової звітності: досвід та перспективи впровадження в країнах з перехідною економікою: Міжнар. наук.-практ. конф. Дніпропетровськ : Вид-во «ІМА-прес». 2007. 204 с.

5. **Голов С.Ф., Костюченко В.М.** Бухгалтерський облік та фінансова звітність за міжнародними стандартами. 2-ге вид., перероб. і доп. Х. : Фактор, 2008. 1008 с.

6. Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».

7. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».



УДК 339.1

## РОЗВИТОК РИНКОВИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

### DEVELOPMENT OF MARKET RELATIONS IN UKRAINE

**ВЛАСЕНКО І.А., САВЧЕНКО Б.В., студенти магістратури\***

Харківський національний технічний університет  
сільського господарства імені Петра Василенка

*В статті розглядається історія становлення ринкових відносин в Україні, зокрема ринку нерухомості. Вказуються особливості ринку нерухомості та визначаються учасники ринку. Також відзначається, що система управління нерухомістю може аналізуватися з точки зору функціонального, оперативного, проектного, контрольного управління та управління результатами.*

**Ключові слова:** ринок, інфраструктура ринку, ринок нерухомості, учасники ринку.

*The article deals with the history of the formation of market relations in Ukraine, in particular the real estate market. The specifics of the real estate market are specified and market participants are identified. It is also noted that the real estate management system can be analyzed in terms of functional, operational, project, control and results management.*

**Key words:** market, market infrastructure, real estate market, market participants.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Практика формування і утвердження ринкових відносин в Україні свідчить про те, що створення необхідної інфраструктури ринку, ще не призводить до очікуваних результатів у сфері економіки, відтак, і в просуванні держави до задоволення вимог соціальності. Причиною зазначеного є надзвичайно слабкий розвиток його інституцій, що, з одного боку, природно породжуються ринковим впливом, а з іншого, – мають створюватись завдяки державному регулюванню. Разом з тим, у період становлення та розвитку капіталізму актуалізуються інші соціальні питання та соціальні проблеми.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Змістовному аналізу розвитку ринкових відносин в Україні присвячені публікації Н. Буланової, С. Белняка, О. Дмитрієва, Є. Кухарської-Стасяк, Т. Михальнової, А. Шехової, О. Гриценко, І. Єфіменко, та ін.

**Формулювання цілей статті.** Сформулювати шляхи розвитку інституцій ринку, зокрема ринку нерухомості.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Не можна не помітити того, що з самого початку у відповідь на «дикі» виклики ринку з'являються певні «соціальні» ідеї та дії держави. Не випадково, дехто із науковців пов'язує передісторію «держави добробуту» з історією формування і розвитку ринкового суспільства [1].

\* Науковий керівник – Бобловський О.Ю., к.ф.н., доцент

Сьогодні під ринком розуміється організаційна форма існування сучасного товарного виробництва, тобто певний спосіб організації економічного життя, характерними ознаками якого є, з одного боку, давно визначені: реальний плюралізм форм власності та форм господарювання, комерційний характер взаємодії учасників економічного процесу, суперництво (конкуренція) господарюючих суб'єктів, формування економічних пропорцій під впливом динаміки цін та конкурентної боротьби, утворення ціни товарів і послуг на основі попиту і пропозиції, а з іншого, – ті, що осмислені значно пізніше під впливом низки соціально та економічно обумовлених чинників: розвинуте антимонопольне законодавство, система адміністративного (державного) регулювання економіки із застосуванням переважно економічних методів тощо [2].

Виділяється значна кількість видів ринків, а саме робочої сили, фінансовий, нерухомості та інші. Останнім часом піднімається питання відкриття ринку землі. Незважаючи на те, що ринок нерухомості є лише окремим сегментом ринку взагалі, він має, як свідчить переважаюча більшість фахівців, й власну структуру та тільки йому притаманні елементи і ознаки. У радянські часи поняття «нерухомість» не існувало, застосовувалось лише трактування «нерухомості» як земельних ділянок з капітальними будівлями чи іншими спорудами на них, при цьому, з констатацією того, що нерухомість є об'єктом для законного регулювання у феодальному та буржуазному праві.

Ринок нерухомості являє собою певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування. Нерухомість має декілька важливих особливостей, зокрема, цінність, унікальність об'єктів нерухомості; низьку їх ліквідність (характеризує великий рівень витрат учасників ринку нерухомості); високий рівень трансакційних витрат на ринку нерухомості; як правило, невідповідність високої ціни платоспроможному попиту пересічного покупця.

У цілому, задля забезпечення конкурентних переваг система управління нерухомістю може аналізуватися з точки зору функціонального, оперативного, проектного, контрольного управління та управління результатами. Важливою особливістю управління нерухомістю вважається той факт, що ринок нерухомості значною мірою є локальним бізнесом, пов'язаним з конкретним місцезнаходженням об'єкта нерухомості. Відтак чинники, що є суттєвими на одних територіях, можуть бути несуттєвими на інших територіях.

У зв'язку з ринком нерухомості не можна обійти увагою зростаючу роль сучасної держави та муніципалітетів стосовно регулюючого прямого і опосередкованого впливу на усіх учасників ринку.

**Висновки.** Учасники ринку нерухомості повинні орієнтуватися на вирішення не лише бізнесових, а й соціальних цілей і задач, зокрема, своєю участю у програмах і проектах соціально-економічного розвитку відповідних територій. Зрозуміло, що така участь не є безкорисною. Від держави та муніципалітетів вимагаються та обґрунтовуються певні преференції: податкові пільги, бюджетні інвестиції, зниження витрат на подолання адміністративних бар'єрів, залучення їх до реалізації проекту забезпечення населення доступним житлом, державно-приватне партнерство, приватизація, тощо.

#### Література.

1. **Grant R.M.** The resource-based theory of competitive advantage: Implications for strategy formulation / *R.M. Grant* // *California Management Review*. – 1991. – Vol. 33. Spring.
2. **Буланова Н.В.** Рынок недвижимости: состояние и перспективы развития : [учеб. пособие] / *Н.В. Буланова*. – М. : Междунар. акад. оценки и консалтинга, 2014. – 147 с.

