

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

У сучасних умовах економічного розвитку України особливу актуальність набуває дослідження взаємозв'язку між фондовим ринком та ринком нерухомості. З одного боку, зростання ролі фінансових інструментів у механізмах передачі монетарних імпульсів вимагає чіткого розуміння каналів впливу фондових індексів на вартість активів реального сектора економіки. З іншого — нерухомість традиційно сприймається як «захисний актив», який слугує надійним інструментом капіталовкладень, однак її ціна все більше корелює з рухом фондових котирувань. Попри численні дослідження світових та вітчизняних учених, питання механізму реалізації та оптимізації каналу цін активів у національній економіці залишається недостатньо вивченим і викликає неоднозначні оцінки в літературі.

Актуальність теми обумовлена:

- посиленням інтеграції українського фондового ринку у глобальні фінансові системи;
- необхідністю удосконалення монетарної політики НБУ з урахуванням «цінового» сигналу нерухомих активів;
- потребою диверсифікації джерел фінансування будівельної галузі через інструменти нерухомості на зразок REIT;
- високою волатильністю національного ринку нерухомості, що впливає на стабільність сімейних бюджетів та рівень доступності житла.

Метою цієї кваліфікаційної роботи є розробка комплексних пропозицій щодо вдосконалення механізму впливу фондового ринку на вартість активів у сфері нерухомості України, що включає

нормативно-правове, методичне та організаційно-інституційне наповнення відповідного каналу монетарної трансмісії.

Для досягнення поставленої мети визначено такі **завдання**:

1. Дослідити теоретичні засади каналу цін активів і проаналізувати світові підходи до його впровадження.
2. Визначити ролі та функції фондів нерухомості (REIT) як інструмента диверсифікації та підвищення ліквідності ринку нерухомості.
3. Проаналізувати емпіричні зв'язки між фондовими індексами та цінами на ринках нерухомості в Україні за допомогою кореляційного та VAR-аналізу.
4. Оцінити нормативно-правове середовище вітчизняного фондового та ринку нерухомості й виявити прогалини для реалізації каналу цін активів.
5. Запропонувати механізми стимулювання інвестицій у REIT-фонди, у тому числі через податкові пільги та державні програми субсидування.
6. Розробити комплекс рекомендацій для Національного банку, Міністерства економіки та інших зацікавлених органів щодо впровадження розроблених заходів.

Об'єктом дослідження є загалом процес передачі монетарних впливів з фондового ринку до сегменту нерухомості в Україні.

Предметом дослідження виступають конкретні механізми та інструменти, що формують канал ціни активів у системі монетарного регулювання та інвестиційної політики.

У роботі застосовано такі **методи** дослідження:

- теоретичний аналіз наукових публікацій і монографій для формулювання концептуальної моделі каналу цін активів;
- кореляційний аналіз та моделювання VAR для виявлення статистичних зв'язків і часових лагів між фондовими індексами та цінами на нерухомість;
- компаративний аналіз зарубіжної нормативно-правової бази та досвіду організації REIT-фондів.
- економіко-статистичний аналіз даних в українських реаліях;

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

Перший розділ присвячений теоретичному обґрунтуванню каналу цін активів, дослідженню його впливу на реальний сектор та характеристиці фондів нерухомості. Другий розділ містить розрахунково-аналітичну частину з описом даних і вибором індексів та емпіричним аналізом кореляцій і VAR-моделюванням для виявлення взаємозв'язків між фондовим ринком і цінами на нерухомість в Україні. Третій розділ на підставі отриманих результатів пропонує методичні рекомендації щодо оптимізації інвестиційних стратегій у секторі нерухомості та напрями вдосконалення каналів впливу фондового ринку на вартість активів в Україні.

ВИСНОВКИ

Визначено сутність і функції механізму «цена активів» (asset price channel) у монетарній трансмісії, зокрема його роль у передачі фінансових імпульсів із фондового ринку до сегменту нерухомості. Окреслено класифікацію нерухомості як інвестиційного активу відповідно до МСФЗ та національних стандартів і проаналізовано три основні підходи до оцінки вартості нерухомості (дисконтовані грошові потоки, порівняльний підхід,

капіталізація доходів) з інтеграцією індексу Tobin's q як ключового фінансового індикатора.

У роботі застосовано комбінацію кількісних методів (кореляційний аналіз, VAR/VECM-моделювання, Granger-тести) і якісних підходів (огляд нормативно-правової бази, компаративний аналіз світового досвіду REIT). Такий гібридний підхід дозволив не лише виявити статистичні кореляції, а й розкрити механізми трансмісії монетарних сигналів у сектор нерухомості.

Другий розділ підтвердив наявність стійкої позитивної кореляції між індексом Української біржі UX та середньозваженими цінами на первинну й вторинну нерухомість (коефіцієнти в межах 0,45–0,62 при $p < 0,05$), що свідчить про значний вплив фондового ринку на ціноутворення в нерухомості.

Застосування VAR-моделювання й Granger-тестів виявило оптимальний лаг реакції нерухомості на фондові коливання у 4–6 місяців, а також підтвердило причинно-наслідковий зв'язок із часовим зсувом у 12 місяців ($p < 0,05$). Крім того, метод часткової кореляції показав, що контроль за інфляцією (CPI) і обліковою ставкою НБУ суттєво змінює силу та навіть напрямок залежності, що підкреслює необхідність врахування цих макрореакторів у багатофакторних моделях.

Дослідження зарубіжних практик (США, Великобританія, Сінгапур, Австралія, Канада) засвідчило, що фонди нерухомості REIT значно підвищують ліквідність ринку, забезпечують диверсифікацію портфеля та формування прогнозованих індикаторів «ціни активів». Особливо відзначено роль обов'язкового розподілу ≥ 90 % прибутку для інвесторів і застосування «зелених» активів у A-REIT, що знижує кореляцію з акціями й облігаціями.

Виявлено відсутність чіткої нормативно-правової бази для функціонування REIT-фондів та недостатню аналітичну інфраструктуру (єдина відкрит а база даних, інтегровані платформи типу URA REALIS), що перешкоджає імплементації asset price channel у монетарну політику НБУ й обмежує можливості прогнозувати циклічні коливання нерухомості.

Обмеженням є використання щорічних даних замість щомісячних спостережень, що знижує деталізацію лагових ефектів. Доцільно розширити моделі, додавши темпи зростання ВВП і показники будівельної активності, а також застосувати гібридні ARCH+LSTM або XGBoost із SHAP-аналізом для підвищення точності прогнозів і інтерпретованості моделей.

АНОТАЦІЯ

Мельник І.І. «Вплив фондового ринку на вартість активів у секторі нерухомості».

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня бакалавра зі спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування» за освітньою програмою професійного спрямування «Фінанси, фінансовий менеджмент та страхування» - Одеський національний економічний університет. Одеса, 2025.

У роботі обґрунтовано теоретичні та методологічні засади каналу цін активів, розкрито роль нерухомості як захисного активу та проаналізовано світовий досвід застосування REIT. Проведено кількісний аналіз кореляційного зв'язку між динамікою фондових індексів і цінами на ринках нерухомості за допомогою VAR-моделювання. Отримані результати дозволяють оптимізувати монетарну політику з урахуванням «цінових» сигналів нерухомості, підвищити ліквідність ринку, залучити іноземний капітал та знизити вартість фінансування будівельного сектору. Практичне значення полягає в ідеях створення єдиної відкритої бази даних з API-інтеграцією, підвищенні інвестиційної грамотності та зростанні інвестиційної привабливості нерухомості України.

Ключові слова: канал цін активів, фондовий ринок, нерухомість, REIT, монетарна політика, ліквідність, інвестиційна привабливість, аналітична платформа.

ANNOTATION

Melnyk I.I. "The Impact of the Stock Market on Asset Valuation in the Real Estate Sector"

Bachelor's qualification thesis for the educational degree of Bachelor in specialty 072 "Finance, Banking and Insurance" under the professional-oriented educational program "Finance, Financial Management and Insurance" – Odesa National Economic University. Odesa, 2025.

The study substantiates the theoretical and methodological foundations of the asset price channel, reveals the role of real estate as a safe-haven asset, and analyzes global experience in the application of REITs. A quantitative analysis of the correlation between the dynamics of stock market indices and real estate market prices was conducted using VAR modeling. The results obtained enable the optimization of monetary policy by incorporating real estate "price" signals, enhancing market liquidity, attracting foreign capital, and reducing the cost of financing the construction sector. The practical significance lies in proposals to create a unified open database with API integration, improve investment literacy, and increase the investment attractiveness of Ukraine's real estate.

Keywords: asset price channel, stock market, real estate, REIT, monetary policy, liquidity, investment attractiveness, analytical platform.