

УДК 911.3

Мезенцева Н.І., к.г.н., доц., Дмитрієва К.Є.,
Кучевський А.А., Маринич К.О.,
Стеблецька Ю.Ю., магістранти

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

РИНОК ЖИТЛА УКРАЇНИ: СУСПІЛЬНО-ГЕОГРАФІЧНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ

Систематизована інформація щодо вартості житлової нерухомості в регіонах України. Здійснено регіональний аналіз ринку житла. Проаналізовано чинники та здійснено кластеризацію регіонів за цінами на ринку житла. Представлено результати соціологічного опитування молоді щодо ринку житла в Україні. Проведено порівняльний аналіз ринку житла країн Європи.

Ключові слова: житло, ціна, регіональні відмінності, кластери регіонів, соціологічне опитування, порівняльний аналіз.

Систематизированная информация о стоимости жилищной недвижимости в регионах Украины. Проведен региональный анализ рынка жилья. Проанализированы факторы и проведена кластеризация регионов по ценам на рынке жилья. Представлены результаты социологического опроса молодежи относительно рынка жилья в Украине. Осуществлен сравнительный анализ рынка жилья стран Европы.

Ключевые слова: жилье, цена, региональные отличия, кластеры регионов, социологический опрос, сравнительный анализ.

Information on the value of the housing real estate in the regions of Ukraine is systematized. Regional analysis of residential real estate market is conducted. The factors are analysed and the clustering of regions is conducted by prices at the housing market. The results of a opinion poll of the young people about the housing market in Ukraine are exposed. Comparative analysis of the housing market in Europe carried out.

Keywords: housing, price, regional differences, clusters of regions, a survey, a comparative analysis.

Вступ. Постановка проблеми. Потреба у житлі є однією з основних потреб населення. Останнім часом гостро постала проблема доступності житла, яка підсилюється нерегульованістю і складністю протікання процесів на ринку нерухомості України та значними регіональними відмінностями ціни на житло різного типу. Тому дослідження ринку житлової нерухомості набуває особливої актуальності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням дослідження ринку нерухомості та ринку житлової нерухомості України присвячені праці І.Геллера, О.Гриценка, О.Драпіковського, Ю.Манцевича, О.Мухіна, В.Павлова та інших вчених. Основний акцент в них зроблено на теоретико-методологічні

основи досліджень. Величезною кількістю маркетингових компаній в Україні здійснюється регулярний щомісячний аналіз ситуації на ринку житлової нерухомості.

Формування цілей, постановка завдання. Метою написання даної роботи є аналіз регіональних відмін на ринку житлової нерухомості України, виділення чинників, що зумовлюють ціни на ринку житлової нерухомості, кластеризація регіонів України за ситуацією на ринку житлової нерухомості, проведення соціологічного опитування з даної проблематики та ознайомлення з ситуацією на ринку житлової нерухомості країн Європи.

Виклад основного матеріалу. Ринок житла – це особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту є житло. До категорії «житло» належать квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати в квартирах чи одноквартирних будинках, інші приміщення, призначені для постійного або тимчасового проживання людей.

На вартість об'єктів нерухомості впливають економічні, психологічні, екологічні, фізичні та споживчі чинники. Для визначення ступеня впливу різних факторів на вартість 1 кв. м квартири на первинному, вторинному ринку та вартість кв. м будинку проведено кореляційний аналіз. В якості факторів використані такі показники: середньомісячна номінальна заробітна плата працівників, наявний дохід на 1 особу, ВРП на 1 особу, забезпеченість населення житлом, житловий фонд на 1 особу та число прибулих на 1000 осіб.

На середню вартість кв. м квартири на первинному ринку житла найбільший вплив здійснюють економічні показники, такі як середньомісячна номінальна заробітна плата працівників, ВРП на 1 особу та наявний дохід на 1 особу (коефіцієнти кореляції 0,80, 0,79 та 0,79 відповідно). Показник характеризується слабким зв'язком з показником житлового фонду та забезпеченості населення житлом (-0,39 та -0,40 відповідно), який є оберненим. Це можна пояснити тим, що в сільській місцевості України забезпеченість житлом на 1 особу значно перевищує рівень забезпеченості житлом в містах. Однак в сільській місцевості вартість житла є значно нижчою. Це пов'язано з його комфортністю, умовами проживання та іншими складовими.

На середню вартість кв. м квартири на вторинному ринку житла найбільше впливають також економічні показники, а саме: середньомісячна номінальна заробітна плата працівників (0,75), ВРП на 1 особу (0,75) та наявний дохід на 1 особу (0,71). На вартість кв. м будинку найбільший вплив мають ті ж показники: середньомісячна номінальна заробітна плата працівників (0,64), ВРП на 1 особу (0,61) та наявний дохід на 1 особу (0,61).

Найдорожче житло в Україні за всіма типами нерухомості в столиці – м. Києві. Це пов'язано з цілим рядом чинників: соціально-демографічними (зростанням кількості населення, особливо за рахунок зовнішніх міграцій, високою його концентрацією, найвищими рівнями забезпеченості соціальною інфраструктурою та надання послуг тощо), економічними (відносно високі доходи населення, розвинута фінансово-кредитна сфера тощо), психологічними

(бажання жити в великому місті, самореалізація) та іншими (великий асортимент пропозицій послуг, робочих місць).

На первинному ринку житлової нерухомості найдорожчі кв. м, крім Києва, в Донецьку, Сімферополі та Львові, а найдешевші – в Ужгороді, Сумах та Луганську. Ці міста мають порівняно невелику кількість жителів, низькі доходи населення, а тому є не досить привабливими для забудовників.

На вторинному ринку найвищі ціни на кв. м квартири в Києві, а також в Донецьку, Сімферополі, Львові, Дніпропетровську, Херсоні, Харкові та Одесі. Найнижчі ціни – в Ужгороді, Тернополі, Луцьку, Черкасах, Чернігові, Сумах, Луганську. Це пов'язано, по-перше, з тим що населення даних міст віддає перевагу проживанню в будинках, а не квартирах, а, по-друге, ці міста знаходяться в регіонах найнижчого соціально-економічного розвитку і, відповідно, низьких доходів населення та значного його відтоку в інші регіони.

Групи регіонів за вартістю кв. м квартири на вторинному ринку за цінами в обласних центрах представлені на рис. 1.

Ціни на приватні будинки найвищі в Києві та Львові, а найнижчі – в Кіровограді та Херсоні. Такий територіальний розподіл цін зумовлений, крім соціально-економічних факторів, ще й історико-культурними. Жителі західних областей віддають перевагу проживанню в приватних будинках на відміну від жителів східних індустріальних регіонів. Велика кількість приватних будинків характерна також для міст з багатою історичною спадщиною.

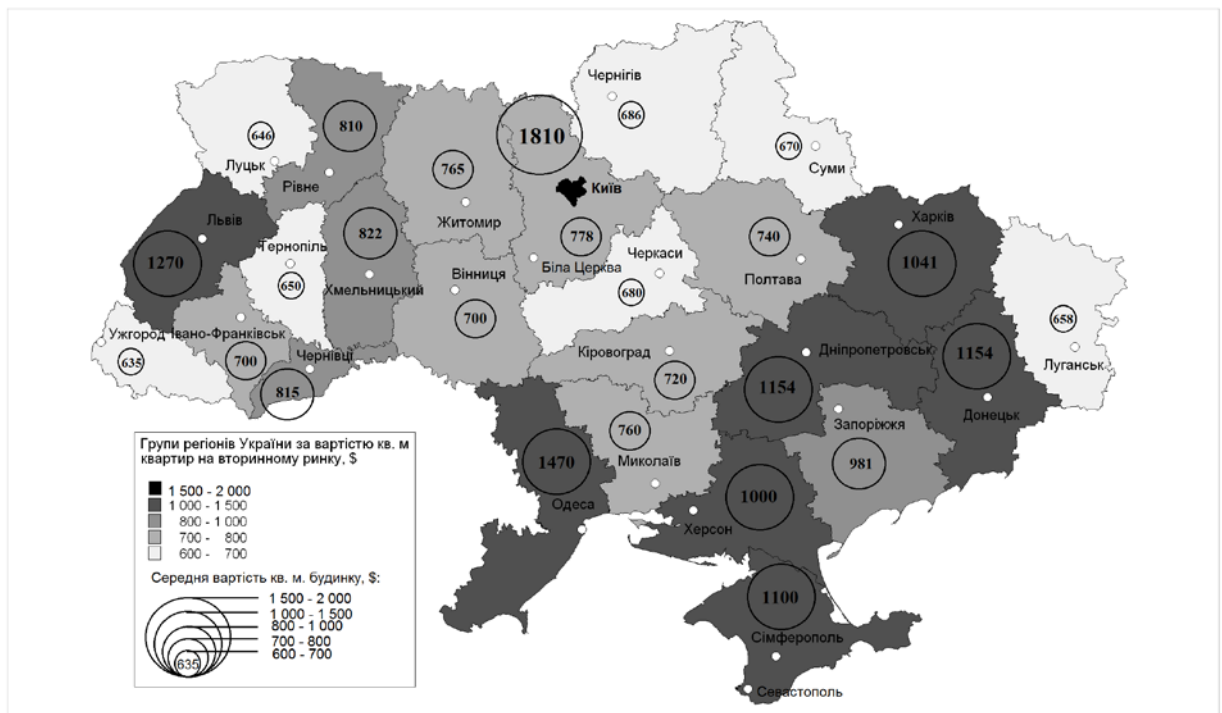


Рис. 1. Середня вартість м² квартири на вторинному ринку житла за регіонами України у 2011 році

житло вартості нижче середньої – Кіровоградська область, Херсонська і Запорізька області; житло найменшої вартості – Сумська, Луганська, Закарпатська, Тернопільська та Волинська області.

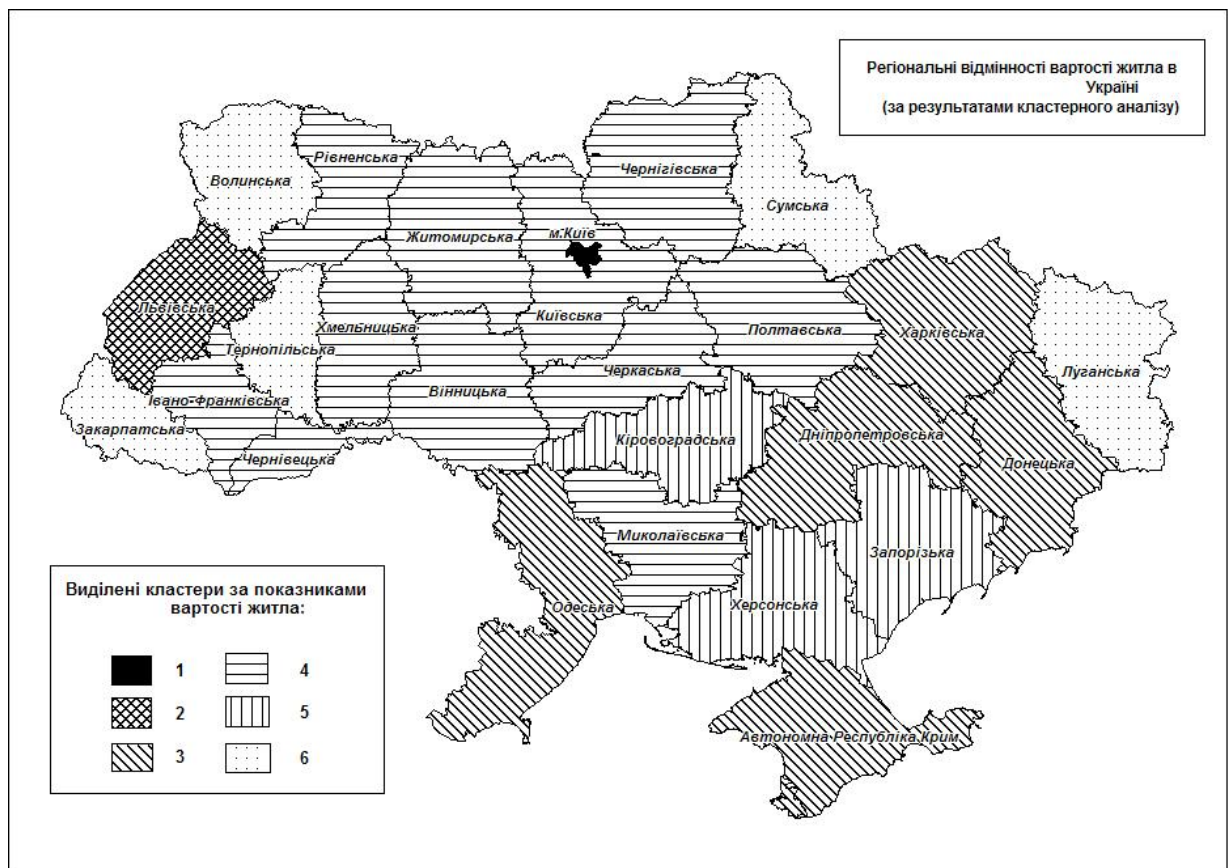


Рис. 3. Кластеризація регіонів України за показниками вартості житла

З метою з'ясування питань забезпеченості житлом, перспектив щодо його придбання та чинників, які на це впливають, було проведене соціологічне опитування молодих людей з різних регіонів України. В соціологічному опитуванні прийняли участь **100** респондентів – молодих людей віком 20-25 років, які є студентами 4 курсу та 1 і 2 курсів магістратури географічного факультету. Відповіді респондентів проаналізовані в цілому, а також за статевою структурою і місцем народження (місто чи сільська місцевість).

На питання **«Де б Ви хотіли проживати?»** 87% респондентів відповіли «у місті», і лише 7 та 5 % – «у смт» та «у сільській місцевості» відповідно. 1% респондентів не визначилися з відповіддю. Схожі тенденції відповідей були отримані як серед жінок (88%, 7% та 5%), так і серед чоловіків (85%, 1% та 4%). Варто відзначити, що серед жінок відсоток бажаючих жити у міських населених пунктах вищий. При аналізі відмінностей за місцем народження прослідковується досить логічна тенденція: 96% народжених у місті хочуть проживати у місті і смт, серед сільських мешканців бажання надалі проживати у сільській місцевості виявили лише 33%. Це, очевидно, пояснюється різницею

в умовах та рівні життя у міських і сільських населених пунктах, можливістю працевлаштування, що особливо актуально серед молоді.

Співвідношення питань 2-3 дає можливість проаналізувати, чи бажають респонденти **змінити своє місце проживання порівняно з місцем народження**. Частина людей, які ствердно відповідають на дане питання, становить 11%. Цікавим є те, що у розподілі за статтю відповіді абсолютно співпадають - також 11%. Серед міських жителів таких лише 3%, на відміну від сільських, де 67% респондентів хотіли б змінити місце проживання із сільської місцевості на місто. Це найразючіша відміна у поглядах респондентів.

На відкрите питання **«В якому регіоні України Ви б хотіли проживати?»** більшість (58%) респондентів вказали м. Київ, ще 17% - Київську область. Також «популярними» регіонами стали АР Крим (8%), Черкаська область (3%). Серед інших варіантів були зазначені переважно західні області України (Львівська, Закарпатська, Івано-Франківська, Чернівецька, Полтавська, Сумська область) – та великі міста (Львів, Одеса, Тернопіль тощо). Жінки віддавали перевагу Києву та Київській області (59% та 16% відповідно), чоловіки – Києву та АР Крим (56% та 19% відповідно). Серед сільських жителів найпопулярнішими варіантами стали – Київська область (50%) та Київ (33%), серед міських жителів – Київ (61%), Київська область та АР Крим (по 9%).

При відповіді на питання **«Житло якого типу Ви хотіли б мати?»** думки респондентів були на боці варіанту «приватний будинок» - 60%, 39% хочуть проживати в квартирі, 1% не визначилися. Варто відзначити, що думки жінок в точності повторюють дане співвідношення, а серед чоловіків відсоток бажаючих мати квартиру вищий – 41%. Показовим є те, що 100% сільських жителів хочуть проживати в приватному будинку, проте, як не дивно, серед міських жителів цей відсоток також більше половини - 55%.

11% респондентів зазначили, що **забезпечені власним житлом**, 89 % проживають з батьками чи родичами. Серед жінок цей показник значно вищий (14% порівняно з 4% у чоловіків). Забезпеченість житлом сільських жителів порівняно з міськими є вищою (17% до 10% відповідно). Ймовірно, відмінності у цьому показнику є не дуже показовими, оскільки вік респондентів дозволяє припустити, що житлове питання поки вирішується за безпосередньої участі батьків.

У відповіді на питання **«Яким чином Ви плануєте здобути власне житло?»** респонденти були досить визначені у своїх поглядах: 66% зазначили, що хочуть придбати житло самі, 14% планують отримати його у спадок, 4 % сподіваються на удачу, 3% планують вдало вийти заміж (показово, що жоден з чоловіків не обрав цей варіант). Серед інших варіантів відповідей вказували наступні: побудувати разом з батьками, з чоловіком, купити з допомогою батьків, маю власне житло, зазначали 2 і більше з запропонованих варіантів. У чоловіків яскравіше виявилось бажання купити житло самим (70% порівняно з 64% у жінок), проте серед чоловіків вищий відсоток і тих, хто сподівається на

удачу (7% порівняно з 3% у жінок). Отримати житло у спадок планують приблизно порівну 15% чоловіків та 14% жінок, а 4% жінок сподіваються вдало вийти заміж, щоб бути забезпеченими житлом. Варто відзначити, що жінки частіше обирали кілька з запропонованих варіантів, планували об'єднувати зусилля з батьками. Сільські жителі порівняно з міськими значно більше розраховують на свої сили (83% проти 64%), та вірять у вдале одруження (8% проти 2% відповідно). Натомість ті, хто народився в сільській місцевості зовсім відкидають варіанти удачі чи отримання житла в спадок.

На питання **«Коли на Вашу думку найдоцільніше вирішувати питання про власне житло?»** відповіді розподілилися наступним чином: під час навчання – 19%, на початку трудової діяльності – 46%, зі створенням сім'ї – 28%, з народженням дитини – 1%, власний варіант вказували 6% респондентів (коли буде можливість; постійно, поки не вирішу; про це не треба замислюватися; нехай вирішують батьки). Цікаво, що чоловіки вважають необхідним мати власне житло раніше - під час навчання (22%) та на початку трудової діяльності (48%). У жінок це бажання відтерміноване - на початку трудової діяльності (45%), зі створенням сім'ї (34%). Усі жінки бажають мати житло до народження дитини. Серед сільських жителів найпопулярнішими варіантами стали - під час навчання (25%) та на початку трудової діяльності (58%), серед міських - на початку трудової діяльності (44%) та зі створенням сім'ї (30%).

Питання **«Яку житлову площу для себе Ви вважаєте оптимальною?»** виявило досить високі вимоги респондентів: понад 100м² – 28%, 80-100 м² – 42%, 50-80 м² – 26%, до 50 м² – лише 4%. Серед жінок найпопулярнішим був варіант 80-100 м² (49%), серед чоловіків – більше 100м². Варто відзначити, що житлом площею менше 50 м² задовольниться 11% чоловіків і лише 1% жінок. Очікування міських і сільських жителів щодо житлової площі майже однакові і подібні до загальної тенденції, за винятком того, що жоден з сільських жителів не вказав варіант менше 50м².

На питання **«Яку суму Ви вважаєте можливою витратити на придбання житла?»** респонденти відповідали так: до 50 тис. \$ - 15%, 50-100 тис. \$ - 67%, понад 100 тис. \$ - 18%. Це, вірогідно, обумовлено обізнаністю респондентів з цінами на житло. У жінок відповіді незначною мірою відхилені у вищий бік (12%, 70% та 18% відповідно), у чоловіків – навпаки (22%, 59% та 19% відповідно). Сільські та міські жителі дали схожі відповіді щодо вартості житла (сільські жителі – 25%, 50% та 25%, міські жителі – 14%, 69% та 17%).

Неоднозначним виявилось ставлення респондентів до **можливості використання банківського кредиту**: 54% допускають таку можливість, 46% – ні. Таке співвідношення, вірогідно, пов'язане з дуже високою ціною на житло і неможливістю накопичення коштів для його придбання, Бажання брати кредит, напевно, обмежується сумнівами щодо фінансової стабільності у майбутньому. Відсоток жінок, які готові брати кредит, вищий, ніж чоловіків (58% проти 44%).

Сільські жителі також більш схильні до використання кредиту (58% проти 53%).

За показниками ціни кв. м на ринку нерухомості європейських країн було виділено такі їх групи:

- країни з надзвичайно високими цінами на житло – безперечний лідер – Монако;
- країни з дуже високими цінами на житло – Люксембург, Великобританія, Франція, Росія;
- країни з високими цінами на житло – Іспанія, Італія, Греція, Австрія, Нідерланди, Чехія, Данія, Норвегія, Швеція, Фінляндія;
- країни з середніми цінами на житло – Бельгія, Ірландія, Португалія, Словенія, Туреччина, Чорногорія, Німеччина, Польща, Латвія, **Україна**;
- країни з порівняно низькими цінами на житло – Естонія, Литва, Білорусь, всі країни колишньої Югославії, крім Чорногорії, країни Балканського півострова – Болгарія та Румунія; Угорщина, Словаччина, Молдова.

Традиційно, найвищі ціни на нерухомість та найбільша кількість добудованих житлових будинків характерна для високорозвинених країн Західної та Північної Європи (рис. 3). На такий розподіл впливає значний спектр різноманітних чинників: економічних (рівень ВВП, заробітної плати, загального добробуту населення, сприятливого інвестиційного клімату (проте останнім часом підвищується привабливість вкладання довгострокових інвестицій в країни Центральної, Східної та Південної Європи. За даними GlobalPropertyGuide, країни-лідери за цим показником – Угорщина, Македонія, Латвія, Естонія, Хорватія та Туреччина), умови кредитування, показники завершеності будівельних проєктів, можливість знайти високооплачувану роботу, відносна фінансова стабільність та сприятлива загальна економічна ситуація); соціально-демографічних (позитивні сальдо міграції, рівень урбанізації, темпи міської забудови); психологічних (престижний імідж володіння нерухомістю в даному регіоні, що призводить до стабільного попиту на дороге елітне житло, особливо з боку іноземних інвесторів); екологічних (відповідність екологічним стандартам).

За оцінками консалтингової компанії Mercer топ-10 кращих для життя міст світу виглядає так: 1 – Відень, Австрія, 2 – Цюрих, Швейцарія, 3 – Окленд, Нова Зеландія, 4 – Мюнхен, Німеччина 5 – Ванкувер, Канада, 6 – Дюссельдорф, Німеччина, 7– Франкфурт, Німеччина, 8 – Женева, Швейцарія, 9 – Берн, Швейцарія 10 – Копенгаген, Данія.

Висновки та перспективи подальших розвідок. Перспективи суспільно-географічних досліджень ринку житлової нерухомості в Україні пов'язані з необхідністю постійного моніторингу загальної ситуації на ринку житла України (регіональних змін ціни та загальної кон'юнктури); аналізом впливу ситуації на ринках житлової нерухомості на формування соціальної інфраструктури та навпаки; аналізом ринку нерухомості в сільській місцевості; аналізом регіональних відмінностей вподобань споживачів відповідно до фізичних та споживчих чинників вартості житла (архітектури, планування, територіального розміщення).

Список використаних джерел:

1. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013: монографія. / О.Драпіковський, В.Шалаєв, І.Іванова. – К., 2012.– 240 с.