

СТАТИСТИЧНИЙ АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Ю.І.Безпалько,

*студентка VI курсу Економіко-статистичного факультету
Національної академії статистики, обліку та аудиту
Державної служби статистики України*

Згідно даних Української Національної іпотечної Асоціації для сучасного ринку нерухомого майна України є характерним колосальний попит на нове житло в Україні, а саме: близько 1.2 млн. сімей у черзі на житло, середня забезпеченість населення житлом не перевищує 20 м² на людину, 41,1% сімей проживають у несприятливих умовах – гуртожитках, “гостинках”, непридатних для проживання приміщеннях із забезпеченням менше ніж 13 м² житлової площі на людину, близько 60% житлового фонду вимагає реконструкції [9]. Як і для інших видів ринку, для нормального функціонування ринку нерухомості та вирішення вищевказаних проблем особливо важливим є наявність актуальної статистичної інформації.

В Україні питання з вивчення проблематиці особливостей житлового будівництва та формування ринку житла присвячені праці вітчизняних науковців А.М.Асаул, О.Бойко-Бойчук, І.А.Брижань, З.Варналій, І.М.Геллер, В.Кравченко, М.Панжар, В.Я.Чевганова та інших.

Метою дослідження є вивчення теоретичних та практичних аспектів статистичного аналізу ринку нерухомого майна.

Розрізняють ринки праці, фінансово капіталу, ресурсів, товарів, послуг та інші. У загальній системі ринків можна виділити ринок нерухомого майна, на якому ринковими товарами є об'єкти нерухомості [2, с. 77].

Нерухоме майно або нерухомість відноситься до категорії товарів, обіг яких на ринку тісно пов'язаний із залученням фінансово капіталу, з використанням різних ресурсів та праці.

Під ринком нерухомого майна розуміється економіко-правовий простір, в якому відбувається взаємодія між попитом та пропозицією всіх наявних на даний момент часу покупців і продавців нерухомості і де здійснюється сукупність всіх поточних операцій з нею [4, с. 114].

Первинну інформацію можна структурувати за елементами ринку нерухомого майна. Така інформація надається у формі державної статистичної звітності, яка подається будівельними організаціями, органами місцевого самоврядування (квартвідділи) та підприємствами усіх видів економічної

діяльності що здійснюють квартирний та кооперативний облік, а також підприємствами що надають населенню комунальні послуги, бюро технічної інвентаризації, державними та приватними нотаріальними конторами, органами приватизації та територіальні фонди державного майна [3, с.18].

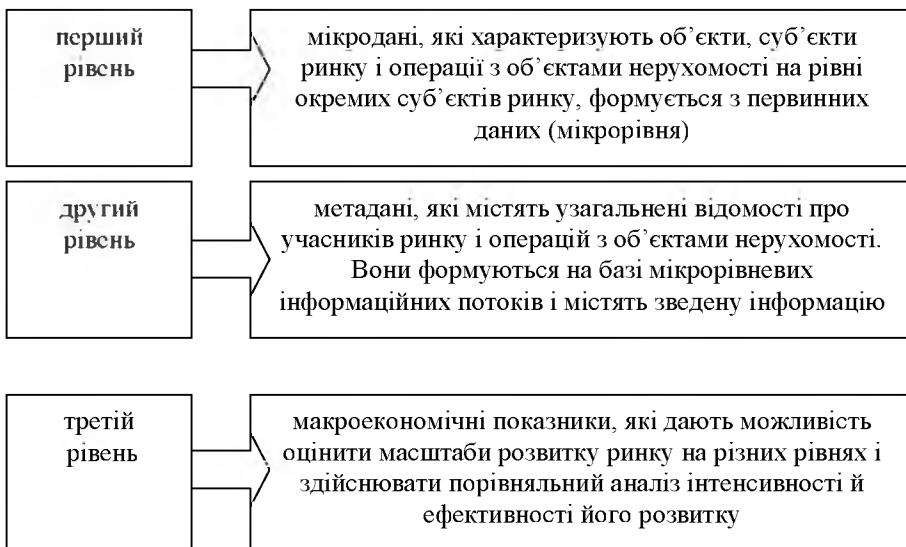


Рис.1 Рівні статистичного аналізу ринку нерухомого майна

До вторинної інформації про ринок нерухомого майна слід віднести аналітичну та оперативну інформацію, яка надається Державною службою статистики України, Міністерством юстиції України, Фондом держмайна України, а також іншими комітетами, міністерствами та відомствами, професійними асоціаціями оцінювачів та ріелтерів [3, с.19].

Так як ринок нерухомого майна складається з первинного та вторинного, то в системі статистичних показників можна виділити дві підсистеми функціонування ринку. В межах кожної підсистеми доцільно виділити три групи показників, які включають показники учасників, ресурсів та процесів ринку нерухомого майна.

Для оцінки підсистеми первинного ринку нерухомого майна використовують наступні показники:

1. Показники, що характеризують учасників ринку (інвестиційна активність учасників ринку; показники ділової активності на ринку)

2. Показники, що характеризують ресурси ринку (показники інтенсивності оновлення ринку та темпи будівництва; показники ціни об'єктів

нерухомості за різними типами; показники обладнання об'єктів нерухомості; показники потреб населення у житлі та інших видах нерухомості та ступінь їх задоволення; показники забезпеченості житлом населення та іншими видами нерухомості; показники структури об'єктів нерухомості за формою власності; показники пропорційності розподілу об'єктів нерухомості за типами, комфортністю, розміром та місцем розташування [7, с. 124].

3. Показники процесів, що відбуваються на ринку (показники обсягів та форм фінансування; показники зареєстрованих угод з об'єктами нерухомості; показники ризиків діяльності; показники доходності та рентабельності на ринку).

Показники вторинного ринку:

1. Показники, що характеризують учасників ринку (показники ділової активності та конкуренції на ринку; показники обсягів продажу; показники схильності до інвестування);

2. Показники, що характеризують ресурси ринку (показники обсягу ринку; показники ціни об'єктів нерухомості за різними типами; показники кількості та вартості капітальних ремонтів);

3. Показники процесів, що відбуваються на ринку (показники обсягів та форм інвестування; показники зареєстрованих угод з об'єктами нерухомості; показники незадоволеного попиту; показники ризиків діяльності; показники ліквідності об'єктів нерухомості; показники доходності та рентабельності на ринку; показники приватизації нерухомого майна) [7, с.125].

Побудована у такий спосіб система статистичних показників дозволяє реалізувати завдання статистичного дослідження ринку нерухомого майна. Надалі проведемо статистичний аналіз ринку нерухомості в Україні. Можливо виділити поступове становлення ринку (1991-2001р.р.), стрімке зростання (2001-2007 рр.), період кризи (2008-2010 рр.), період очікування, що буде далі (2011-2012 рр.).

Таблиця 1

Індекс обсягу виконаних будівельних робіт в Україні, 2000-2012 рр. [8]

Рік	У % до попереднього року
2000	100,4
2001	103,5
2002	94,2
2003	126,5
2004	117,2
2005	93,4
2006	109,9
2007	115,6
2008	84,2
2009	51,8
2010	94,6
2011	111,0
2012	86,0

Антикризовий Закон України “Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва” від 25.12.2008 р. № 800-VI не спрацював у повну силу, не був підкріплений необхідними рішеннями Кабінету Міністрів України та регіональних органів влади. Банківська система, замовники і підрядники повільно оновлюють механізм фінансування будівництва (табл.2).

Таблиця 2

Прийняття в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир [8]

Показники	2000	2005	2010	2012
Ведення в експлуатацію загальної площі, тис м2	5558	7816	9339	10750
у тому числі				
у міських поселеннях	4329	6088	6304	7539
у сільській місцевості	1229	1728	3035	3211
Кількість збудованих квартир, тис.	63	76	77	91
у тому числі				
у міських поселеннях	52	63	57	70
у сільській місцевості	11	13	20	21

У 2011 р. намітилась тенденція до зростання темпів будівельних робіт порівняно з відповідним періодом 2010 р. У 2011 р. підприємствами країни було виконано будівельних робіт на суму 60454,3 млн. грн., що на 11,1% більше порівняно з відповідним періодом 2010 р. У розрахунку на 1 особу наявного населення обсяги виконаних будівельних робіт в цілому по Україні склали 1320,6 грн., що на 11,5% більше порівняно з 2010 р. [9].

На загальну тенденцію найбільше вплинула діяльність підприємств, що здійснюють будівництво будівель і споруд, частка яких у загальному обсязі становить 85,7%. Серед них значно збільшили обсяги робіт підприємства, що здійснюють будівництво доріг, аеродромів та улаштування поверхні спортивних споруд (в 1,4 рази). Також наростили обсяги робіт підприємства, що здійснюють монтаж та встановлення збірних конструкцій (на 21,1%), будівництво будівель (на 10,4%) та підприємств енергетики, добувної й обробної промисловості (на 6,8%).

У 2012 р. підприємствами України виконано будівельних робіт на суму 62,3 млрд. грн., що у порівнянних цінах становить 86,2% до обсягів будівництва у 2011 р.

На сьогодні будівельний комплекс виходить з кризи та відповідно створюється житловий фонд, який є основою розвитку ринку нерухомого майна.

Таблиця 3

Житловий фонд України [8]

Рік	Весь житловий фонд, загальної площі, млн.м ²	У середньому на одного жителя, м ²	Кількість квартир, усього, тис.				Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, тис.	Кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом року, тис.	
			всього	з них:					
				однокімнатних	двокімнатних	трикімнатних			чотири і більше кімнатних
1990	922,1	17,8	17656	x	x	x	x	2638	235
1991	932,7	18,0	17827	x	x	x	x	2728	179
1992	944,7	18,2	17947	x	x	x	x	2696	166
1993	960,6	18,5	17978	x	x	x	x	2636	144
1994	962,9	18,7	18021	x	x	x	x	2578	104
1995	978,3	19,2	18303	3557	6766	6199	1781	2411	82
1996	995,2	19,7	18565	3633	6930	6190	1812	2297	56
1997	1002,6	20,0	18784	3662	7010	6262	1850	2164	47
1998	1008,4	20,2	18858	3675	7027	6278	1878	2029	37
1992	x	x	x	x	x	x	x	x	x
2000	1015,0	20,7	18921	3677	7046	6299	1899	1765	32
2001	1026,1 ³	21,0	18960	3676	7063	6301	1920	1624	29
2002	1031,7	21,3	19023	3692	7098	6303	1930	1533	25
2003	1035,7	21,6	19049	3702	7106	6303	1938	1460	25
2004	1040,0 ⁴	21,8	19075	3699	7118	6308	1950	1414	23
2005	1046,4 ⁴	22	191324	3697	7132	6331	1967	1323	20
2006	1049,2 ⁴	22,2	191074	3688	7112	6313	1987	1300	20
2007	1057,6 ⁴	22,5	191834	3693	7127	6339	2006	1252	17
2008	1066,64	22,8	192554	3705	7145	6352	2025	1216	17
2009	1072,24	23	192884	3709	7154	6358	2039	1174	11
2010	1079,54	23,3	193224	3719	7156	6355	2054	1139	11
2011	1086,04	23,5	193274	3722	7156	6340	2072	1084	7
2012	1094,24	23,7	193704	3740	7165	6350	2085	1022	7

Таким чином, загальний житловий фонд України зріс з 922,1 млн. кв. м. в 1990 р. до 1094,2 млн. кв. м. у 2012 р. Житлова площа на одного жителя

зросла з 17,8 до 13,7 кв. м. Загальна кількість квартир зросла з 17565 тис. до 19370 тис.

В цілому слід сказати, що оснащення житлового фонду України із року в рік поліпшується. Так в 2012 р. водопроводом оснащено 61,1% житлового фонду, каналізацією – 59% житлового фонду, опаленням – 64,1% житлового фонду.

Протягом першого місяця 2013 р., після введення Нацбанком обмеження на проведення готівкових платежів, активність на ринку нерухомості України в цілому істотно знизилася. Експерти очікують, що за підсумками вересня кількість угод у порівнянні з минулим місяцем скоротиться вдвічі.

Для розвитку ринку нерухомого майна потрібні нові інструменти і механізми. Ставка на стимулювання ринкового попиту на житлову нерухомість за допомогою іпотеки не виправдалася. Забезпечити населення житлом можна, лише запустивши масове будівництво орендних будинків і поєднуючи бюджетні та приватні інвестиції в проектах розвитку ринку нерухомості в областях.

В 2012 р. ринок нерухомості дещо пожвавився. За даними Державної служби статистики України, обсяг прийнятого в експлуатацію житла 2012 р. з порівняно з відповідним періодом попереднього року зріс на 3,9% (з урахуванням легалізації самозабудови – на 37,9%).

Учасники ринку відзначають більш високий рівень купівельної активності в сфері житлової нерухомості.

Позитивною тенденцією 2012 р. є зростання конкуренції серед ключових гравців у всіх сегментах первинного ринку. Наслідком чого було використання не тільки цінових інструментів в боротьбі за покупця, але і застосування в якості конкурентних переваг якісних параметрів (на етапі проектування або реконцепції об'єктів).

Натомість, ринок нерухомості все ще продовжує залишатися одним із найбільш інформаційно закритих ринків і зробити на ньому якісний аналіз дуже важко.

Використані джерела

1. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. – Пер. с англ. – М.: “Дело ЛТД”, 1995. – 236с.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости.: – 2-е изд., испр. – СПб.: СПбГАСУ; М.: АСВ, 2004. – 382 с.
3. Буланова Н.В. Рынок недвижимости: состояние и перспективы развития: [Учеб. пособие для системы доп. проф. образования] / Междунар. акад. оценки консалтинга. – М., 2003. – 146 с.
4. Виноградов Д.В.. Экономика недвижимости: [Учебное пособие] / Виноградов Д.В. – Владим. Гос. Ун-т., 2007. – 136 с.
5. Геллер І.М. Фінансовий ринок та ринок нерухомості: точки дотику / І.М.Геллер // Вісник Національного банку України. – 1998. – № 3. – С. 126-133.

6. Манцевич Ю.М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення : монографія / Ю.М.Манцевич. – К. : Профі, 2007. – 388 с.
7. Панжар М.І. Житлове господарство України і досвід економічно розвинених країн / М.І.Панжар // Економіка будівництва і міського господарства. – 2007. – № 1, т. 3. – С. 123-128.
8. Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
9. Українська Національна іпотечна Асоціація [Електронний ресурс] - Режим доступу : <http://unia.com.ua/>.

Анотація

В статті розглянуто теоретичні та практичні аспекти статистичного аналізу ринку нерухомого майна. Досліджено інформаційне забезпечення статистичного вивчення ринку нерухомого майна та основні показники аналізу тенденцій ринку нерухомості в Україні.

Ключові слова: нерухоме майно, право власності, землекористування, житловий фонд, квартира.

Аннотация

В статье рассмотрены теоретические и практические аспекты статистического анализа рынка недвижимого имущества. Исследовано информационное обеспечение статистического изучения рынка недвижимости и основные показатели анализа тенденций рынка недвижимости в Украине.

Ключевые слова: недвижимое имущество, право собственности, землепользование, жилой фонд, квартира.

Summary

The article deals with theoretical and practical aspects of statistical analysis of real estate market. Information support of statistical study of real estate market and key figures of the analysis of real estate market tendency in Ukraine are investigated.

Keywords: real estate, property, land use, housing, apartment.

