

УДК 332.72

О.В. Лепьохіна

АНАЛІЗ ВТОРИННОГО РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

У статті досліджено стан вторинного ринку нерухомості в Україні за період з 2010 по 2012 роки. Виділено фактори, що впливають на вартість нерухомості. Зроблено прогнози цін на вторинному ринку житла у плинні поточного року, а також запропоновано шляхи покращення ситуації, що склалася на ринку нерухомості.

Вступ. Існує уявлення про те, що нерухомість – це основний показник добробуту і матеріального успіху людини. Житлову проблему прагнуть вирішити всі, але на новобудови грошей часто не вистачає, тому багато хто купує житло на вторинному ринку, де можна знайти квартири за цінами, які значно нижчі від вартості новозбудованого житла [1].

Вторинний ринок житла – це сфера, де здійснюються операції з нерухомістю, у якій колись уже були власники. При купівлі вторинного житла, слід враховувати особливості його ціноутворення. По-перше, ціна вторинного житла великою мірою залежить від того, де воно розташоване. Квартири в центральних районах міста, що мають добре розвинену інфраструктуру, коштують дорожче, ніж житло на околиці. По-друге, вартість квартири на вторинному ринку залежить від її стану.

Вторинний ринок житла привабливий, в першу чергу, своєю різноманітністю і багатством вибору. На ньому представлено квартири різноманітних цінкових категорій і якості, оснащених додатковими зручностями (підземні парковки, охорона) [1].

При купівлі вторинного житла, слід враховувати особливості його ціноутворення. Вартість житла на вторинному ринку нерухомості України представлена на (рис. 1, 2).

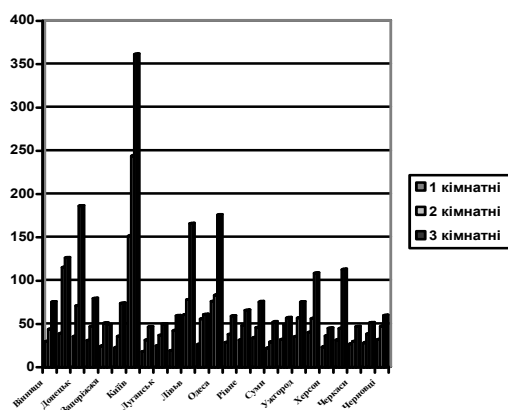


Рис. 1. Середня вартість 1-х, 2-х і 3-х кімнатних квартир на вторинному ринку житла за період з 11.09.10 по 11.09.11

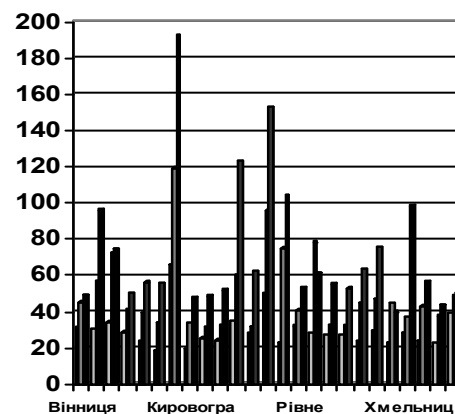


Рис. 2. Середня вартість 1-х, 2-х і 3-х квартир на вторинному ринку житла за період з 13.11.11 по 13.11.12

* Вартість квартир вказана у тисячах доларів США

Найбільші ціни на квартири спостерігаються у великих, розвинених містах України, таких як Київ, Львів, Одеса, Харків і т.д. Вартість квартири у цих містах коливається у таких діапазонах:

1-кімнатні – від 40 тис. дол. до 200 тис. дол.;

2-кімнатні – від 50 тис. дол. до 300 тис. дол.;

3-кімнатні – від 65 тис. дол. до 500 тис. дол.

На їх вартість впливають, перш за все, такі фактори, як: ступінь розвитку інфраструктури міста та транспортного сполучення.

Найбільш дешеві ціни на нерухомість у Черкасах, Івано-Франківську, Запоріжжі, Херсоні та Кіровограді. Ціна на квартири у цих містах не перевищує 60 тис. дол.

Розглянемо більш детально вартість 1-х, 2-х і 3-х квартир, розмежувавши ціни на три категорії: максимальна, середня і мінімальна вартість:

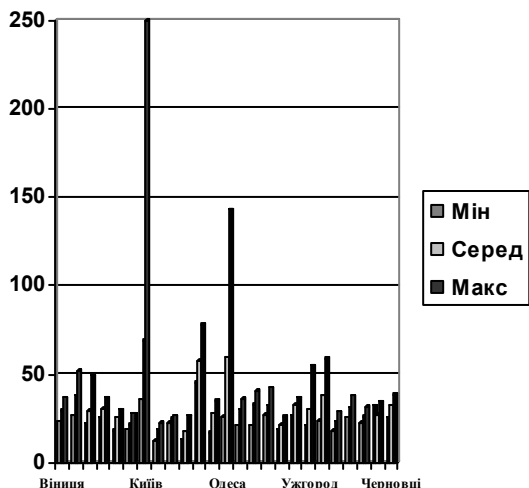


Рис. 3. Максимальна, середня і мінімальна вартість 1-кімнатних квартир на вторинному ринку житла за період з 11.09.10 по 11.09.11

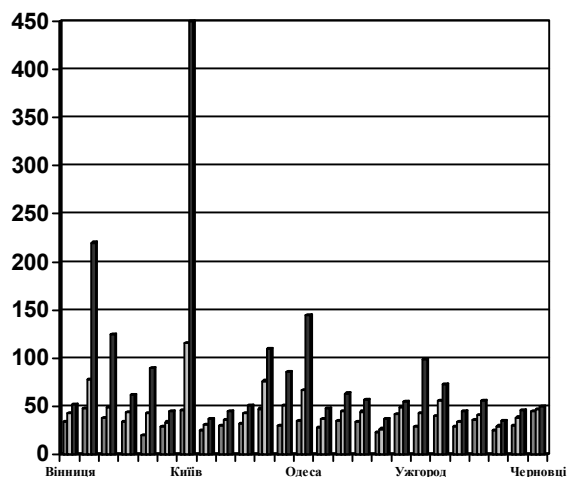


Рис. 4. Максимальна, середня і мінімальна вартість 2-кімнатних квартир на вторинному ринку житла за період з 11.09.10 по 11.09.11

А тепер розглянемо вартість 1 кв. м. на ринку вторинного житла в Україні (рис. 5, 6).

Ціна 1 кв. м. в середньому за перший період становить від 600 до 1000 дол. Середня вартість 1 кв. м по Україні за другий період коливається від 670 до 873 дол. Це в першу чергу пов'язано з кризою, яка розпочалась у 2008 році. Світова економіка, а в тому числі і українська, з даної кризи досі не може вийти, а тому і причин для поліпшення економічної ситуації у країні поки не видно.

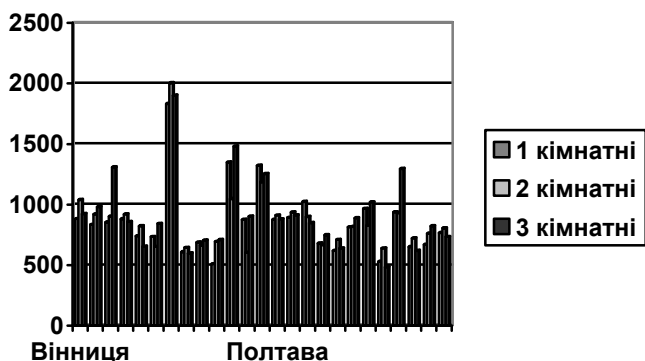


Рис. 5. Середня вартість 1 кв. м. для 1-х 2-х і 3-х кімнатних квартир на вторинному ринку житла в Україні

* Вартість 1 кв. м. вказана в доларах США

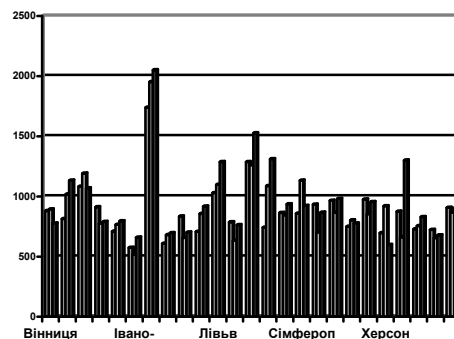


Рис. 6. Середня вартість 1 кв. м. для 1-х, 2-х і 3-х кімнатних квартир на вторинному ринку житла в Україні за період з 13.11.11 по 13.11.12

Вартість об'єктів нерухомості залежить від цілого ряду чинників. Основні з них: об'єктивні, пов'язані з феноменом масової свідомості; фактори психологічного характеру; фактори, що впливають на ціну і швидкість продажу квартир; фізичні фактори.

1. Об'єктивні чинники. Як правило, це економічні фактори, які визначають середній рівень цін конкретних угод суб'єктами нерухомості. Їх можна розділити на: макроекономічні – фактори, пов'язані із загальною кон'юктурою ринку (податки, мита, динаміка курсу долара, інфляція, безробіття, рівень і умови оплати праці, потреба в об'єктах нерухомості, розвиток зовнішньоекономічної діяльності тощо); мікроекономічні – фактори, що характеризують об'єктивні параметри конкретних угод.

2. Фактори, пов'язані з феноменом масової свідомості і фактори психологічного характеру: масована реклама, інфляційні очікування, симпатії, обізнаність і т.д.

3. Фізичні фактори: місцезнаходження – віддаленість від центру, ступінь розвитку інфраструктури і транспортного сполучення (особливо – близькість метро) безпосередньо впливають на

вартість нерухомості; архітектурно-конструктивні рішення – залежно від призначення подальшого використання будівлі її вартість буде збільшуватися або зменшуватися; стан об'єкта нерухомості; наявність комунальних послуг (електроенергія, водопостачання, тепломережа та ін.); екологічні та сейсмічні чинники (для житлової нерухомості дані санітарно-екологічної експертизи можуть значно знизити вартість житла, а наявність лісопаркової зони, водойм, парків та ін.. може збільшити вартість квартир).

4. Фактори, що впливають на ціну і швидкість продажу квартир: кількість аналогічних пропозицій, їх співвідношення з попитом на даний тип квартир саме у цій частині міста; об'єктивні недоліки об'єкта (крайні поверхи, вікна у двір, погане планування, знос і т.п.); престижність району; екологічна обстановка в районі; транспортне сполучення і розвиненість інфраструктури району; соціальна однорідність будинку; характер угоди («прямий» або «зустрічний» продаж); юридична «чистота» об'єкта.

Виходячи з цих факторів і їхнього впливу на вартість нерухомості, прогноз незалежних експертів, представників регулюючих органів та компаній-учасників ринку нерухомості України такий [3]:

– обвал цін на нерухомість станеться у разі різкого падіння курсу гривні. Така історія вже повторювалася двічі – в 1998 і 2008 роках, коли після обвалу гривні відразу у два рази падали ціни на нерухомість. Більшість експертів вказують на той факт, що гривня у даний час переоцінена і найбільш імовірним є падіння курсу.

Висновок. Таким чином, прогноз цін на нерухомість в Україні 2013 залишається стабільним. Також, як і в 2012 році, вартість квартир буде залишатися практично на тому ж рівні. Можливо невелике зниження в межах 3-5 %. Порушити сформовану динаміку може тільки істотне зниження курсу гривні по відношенню до долара США. У цьому випадку ціни на нерухомість синхронно підуть вниз. Причому падіння цін відбудеться приблизно у тих же пропорціях, що і курсові зміни.

Формування цінового діапазону на ринку вторинного житла зумовлене численними факторами, як внутрішнього, так і зовнішнього характеру [2]. Більшою мірою на це впливає економічна ситуація у країні, яка обумовлює платоспроможність громадян. В цілому нерухомість залишається «твердою валютою» навіть в моменти кризи, проте вартість у більшості випадках невблаганно падає через пониження рентабельності ринку, викликаного падінням доходів. З іншого боку, при сильному тиску іноземного капіталу ринок мимоволі піднімає ціни у зв'язку із значним розкидом купівельних здібностей. Цілком очевидно, що ціновий діапазон вторинного ринку безпосередньо залежить від вартості квадратного метра нового житла на даний момент і під час здійснення угоди. Часто трапляється так, що вартість квартири при перепродажі виявляється вищою, ніж була після будівництва, що пов'язано з моментним загальним стрибком цін або курсів валют. Проте у цій ситуації великого значення набувають приватні чинники, оскільки житло може не відповідати своїй початковій вартості через будівельний брак.

ЛІТЕРАТУРА:

1. <http://realty.web-3.ru/definitions/market/second/>
2. <http://realty.web-3.ru/definitions/market/second/costs/>
3. http://www.kansas.ua/articles_forecast/page_view/Prognoz-tsen-na-nedvizhimost-v-Ukraine-na-2013-god-26-10-2012/

ЛЕПЬОХІНА Олена Ваславівна – к.е.н., доцент кафедри фінансів і кредиту Херсонського національного технічного університету.

Наукові інтереси:

– макроекономічні аспекти ринку нерухомості.