

О. В. Ковтун, інженер, Одеська державна академія будівництва та архітектури

Стаття містить оцінку стану ринку житлової нерухомості в Україні. Приділено увагу основним проблемам розвитку вторинного ринку житла та дисбалансу розвитку первинного ринку житла

Ключові слова: житловий фонд, житлова нерухомість, ринок житла, вартість житла

Постановка проблеми. Житлова нерухомість традиційно вважається одним з найбільш ефективних напрямків інвестування. Розвиток ринку житлової нерухомості пов'язують зі зростанням доходів громадян, оскільки вільні заощадження найбезпечніше вкладати у різні види нерухомості, у т.ч. житлової.

Після фінансової кризи 2008–2009 рр. в Україні довіра населення до банківського сектору різко знизилася, що позначилося на зростанні попиту та пропозиції саме на ринку житлової нерухомості.

Ще однією причиною, з якою пов'язують розвиток ринку нерухомості, вважають скорочення частки сільського населення та процеси урбанізації, що на пряму стимулює девелоперські компанії інвестувати в розбудову житлової інфраструктури.

Мета статті – дослідити темпи розвитку ринку житлової нерухомості, визначити основні проблеми, що його стримують.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Основою досліджень виступають наукові праці вітчизняних авторів та спеціалістів, серед яких можна виділити: О. Гладку, К. Гремяцьку, Е. Карапетяна, О. Квасовського, Р. Поташева, В. Рач та інших. В їх працях піднімаються питання розвитку ринку нерухомості, у т.ч. житлової, ціноутворення на ньому, девелопмент нерухомості, напрямки розвитку ринку нерухомості тощо. Однак питання, пов'язані з сучасним станом ринку житлової нерухомості та його розвитком в умовах турбулентного середовища потребують додаткових досліджень.

Виклад основного матеріалу. Сучасні умови життя населення характеризується постійними змінами, які охоплюють як окремих індивідів, так і їх групи. Наприклад, зона розташування центру міста з його розростанням може бути переміщена в інший район, що обов'язково призведе до зниження рівня привабливості з боку потенційних покупців та зниження ціни на таке житло.

Згідно методологічних пояснень поданих на сторінці Державної служби статистики України: житловий фонд – сукупність житлових приміщень незалежно від форм власності, включаючи житлові будинки, спеціальні будинки (гуртожитки, будинки-інтернати для громадян похилого віку та інвалідів – дорослих і дітей, дитячі будинки, інтернати при школах і школи-інтернати), квартири, службові житлові приміщення, інші житлові приміщення в будівлях, придатних для проживання.

До житлових будівель відносяться житлові

будинки: одноквартирні, з двома та більше квартирами, а також гуртожитки (житлові будинки для колективного проживання, включаючи будинки для людей похилого віку та інвалідів, студентів, дітей та інших соціальних груп, наприклад, будинки для біженців, гуртожитки для робітників і службовців, гуртожитки для студентів та учнів навчальних закладів, будинки дитини та сирітські будинки, притулки для бездомних тощо) [5, с. 192].

Облік житла ведуть за основними формами власності [5, с. 409]:

- державний житловий фонд – фонд державних установ, підприємств та організацій, що належить їм на праві повного господарського відання або оперативного управління;

- комунальний житловий фонд – фонд, що належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах;

- приватний житловий фонд – фонд приватних та інших видів підприємств, господарських товариств та об'єднань (крім державних та комунальних), кооперативів, організацій, установ, закладів (крім державних та комунальних), фізичних осіб.

У складі житлового фонду не враховуються дачі, літні садові будиночки, спортивні та туристичні бази, мотелі, кемпінги, санаторії, будинки відпочинку, пансіонати, будинки для приїжджих, готелі, залізничні вагони й інші будівлі та приміщення, призначені для сезонного і тимчасового проживання, незалежно від часу проживання в них громадян.

Загальна площа житлових приміщень складається з площі житлових кімнат, підсобних приміщень (за винятком вхідних тамбурів в одноквартирних будинках) і літніх приміщень, підрахованих із такими знижувальними коефіцієнтами: для балконів і терас – 0,3; лоджій – 0,5; застлених балконів – 0,8; веранд, застлених лоджій і холодних комор – 1,0.

Підсобні приміщення – це приміщення кухні, ванної кімнати чи душової, санвузла, квартирного коридору чи прихожої, вбудованих у квартири кладових чи шаф.

У гуртожитках до підсобних приміщень крім вищевказаних належать приміщення культурно-побутового призначення і медичного обслуговування.

До загальної площі житлових приміщень не включається площа: сходових кліток, ліфтових холів, тамбурів, загальних коридорів, вестибюлів, галерей; нежилых приміщень, зайнятих житлово-

Таблиця 1

Житловий фонд України*

Роки	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.
			з них:						
			всього	одно-кімнатних	дво-кімнатних	три-кімнатних	чотири–і більше кімнатних		
1990	922,1	17,8	17656	х	х	х	х	2638	235
1991	932,7	18,0	17827	х	х	х	х	2728	179
1992	944,7	18,2	17947	х	х	х	х	2696	166
1993	960,6	18,5	17978	х	х	х	х	2636	144
1994	962,9	18,7	18021	х	х	х	х	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
1999 ¹	х	х	х	х	х	х	х	х	х
2000	1015,0	20,7	18921	3677	7046	6299	1899	1765	32
2001	1026,1 ²	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 ³	21,8	19075	3699	7118	6308	1950	1414	23
2005	1046,4 ³	22,0	19132 ⁴	3697	7132	6331	1967	1323	20
2006	1049,2 ³	22,2	19107 ⁴	3688	7112	6313	1987	1300	20
2007	1057,6 ³	22,5	19183 ⁴	3693	7127	6339	2006	1252	17
2008	1066,6 ³	22,8	19255 ⁴	3705	7145	6352	2025	1216	17
2009	1072,2 ³	23,0	19288 ⁴	3709	7154	6358	2039	1174	11
2010	1079,5 ³	23,3	19322 ⁴	3719	7156	6355	2054	1139	11
2011	1086,0 ³	23,5	19327 ⁴	3722	7156	6340	2072	1084	7
2012	1094,2 ³	23,7	19370 ⁴	3740	7165	6350	2085	1022	7

Примітки: 1. Розробка звітності за 1999 рік не здійснювалась. 2. Починаючи з 2001 року загальна площа визначається з урахуванням літніх приміщень із встановленими знижувальними коефіцієнтами. 3. До загальної площі житлового фонду та кількості квартир, включено дані підприємств–банкрутів та тих, що повністю припинили діяльність.

*Джерело: Дані Державної служби статистики України

Аналізуючи дані таблиці 1 відмітимо, що за 23 роки (1990–2012 рр.) загальна площа житлового фонду щорічно зростала на 7,48 млн. м² або на 18,7% й на кінець 2012 р. становила 1094,2 млн. м². На одного жителя у середньому приходиться 23,7 м² житлової площі, щорічний ріст (1990–2012 рр.) забезпеченості житловою площею одного жителя становив 0,26 м² або 33,1%. Таким чином можна стверджувати, що відбувається випередження темпів зростання житлового фонду по відношенню до темпів зростання населення країни. Тільки за 2002–2012 рр. населення України скоротилося з 48,5 до 45,6 млн. осіб, тобто майже на 3 млн., за вказаний період житловий фонд зріс на 62,53 млн. м², тобто різниця темпів зростання становить 12,0%, що вказує на дисбаланс розвитку даного ринку.

Однією з причин, що сприяли виникненню даної проблеми являються процеси урбанізації, у результаті яких частка сільського населення за 2002–2012 рр. скоротилася на 1,7%, а міського, навпаки, зросла на 1,7%. Також необхідно зазначити, що в сільських населених пунктах порівняно низький рівень оплати праці, відсутність стабільного заробітку на рівні середнього по країні тощо.

Наведені дані свідчать про зростання площі житла, частина якої використовується для здачі в довгострокову або тимчасову оренду.

Якщо у 1990 р. кількість сімей та однаків, які одержали житло за рік становила 9,2% (235 тис.), то у 2012 р. – 0,7% (7 тис.), що дає підстави говорити про відсторонення держави від проблемних сімей, які не в змозі самостійно забезпечити себе житлом.

Сучасний ринок житлової нерухомості в Україні поділяється на сегменти [6]:

- первинний і вторинний ринки житла;
- сегменти купівлі–продажу й оренди житла;
- ринки ізольованих квартир, кімнат, одноквартирних будинків;
- ринок житла обласного центру, районного центру;
- ринки житла з низькими якісними характеристиками, середнього класу, елітного.

Ринок житлової нерухомості поділяється на первинний та вторинний. Первинний ринок передбачає капітальне інвестування у його будівництво і здачу в експлуатацію, тобто житло не було у користуванні. Воно може купуватися населенням або різними посередниками з подальшим перепродажем за більш вигідною (з маржею) ціною.

Вторинний ринок житла – житлові будинки, їх частини, квартири державного і громадського житлового фонду, фонду житлово–будівельних кооперативів, а також ті, що належать юридичним та

фізичним особам на праві приватної власності [2].

Як свідчать дані таблиці 2 в Україні у 2012 р. обсяг виконаних будівельних робіт у грошовому виразі дорівнює 8994,4 млн. грн., тобто 13,7% від загального масштабу будівельних робіт. При чому на м. Київ (22,2%) і Київську область (4,6%) приходиться 26,8% усіх будівельних робіт, Доне-

цьку область – 14,9% і Дніпропетровську область – 7,7%. В цілому тільки на три області приходиться 49,4% усіх будівельних робіт. В таких областях, як Закарпатська (0,6%), Херсонська (0,7%), Чернігівська (0,8%), Кіровоградська (1,0%) зосереджено до 1,0% загального обсягу будівельних робіт.

Таблиця 2

Обсяги виконаних будівельних робіт за видами будівельної продукції*

	Виконано будівельних робіт за 2012р.	
	млн. грн.	у % до загального обсягу
Будівництво	65484,9	100,0
Будівлі	29155,5	44,5
з них		
– житлові	8994,4	13,7
– нежитлові	20161,1	30,8
Інженерні споруди	36329,4	55,5

*Джерело: [3, с. 45]

Що стосується житлового будівництва, беззаперечним лідером є м. Київ – 42,0% загальних витрат на житлове будівництво, друге місце займає Одеська область з часткою – 7,4%. В таких областях як Кіровоградська, Запорізька, Житомирська, Херсонська, Закарпатська, Миколаївська обсяг робіт житлового будівництва знаходиться у діапазоні 0,3–0,6%. Можна констатувати, що рівень матеріального забезпечення населення, наявність високооплачуваної роботи, притягує людей як з малих та середніх міст, так і сіл, у регіони–лідери, де забезпечуються нормальні умови для існування людей умови, у т.ч. житлові.

Як свідчать дані таблиці 3 за 2012 р. прийнято в експлуатацію, майже, у двічі більше площі житла (10750 тис. м²), ніж у 2000 р. (5558 тис. м²). Кількість прийнятої загальної площі житла у міських населених пунктах у 2000 р. була вищою, ніж у сільській місцевості у 3,5 раза, а у 2012 р. – у

2,4 раза. Цікавою є тенденція розвитку даного сегменту ринку, оскільки даний показник у міських поселеннях зріс всього в 1,74, в сільських – у 2,61 раза. Тобто можна припустити, що частина заможного міського населення переїжджає у сільську місцевість (приміську зону) й передає в оренду власне житло.

На ринку житлової нерухомості ціни за 1 м² площі квартир та будинків за регіонами (районами міст) суттєво відрізняються. Цікаво, що середня місячна оплата праці за 2010 р. Так, у м. Харкові залежно від району ціни на вторинне житло коливаються у межах 637–911 дол. за 1 м² [1]. У той же час середньомісячна заробітна плата одного жителя м. Харкова становить 2753 грн., що означає один житель зможе придбати собі однокімнатну квартиру розміром 35 м² вартістю 178360 грн. (по курсу 8,0 грн. за 1 дол. і мінімальною вартістю за 1 м²) через 5 років і чотири місяці не витрачаючи ні копійки.

Таблиця 3

Прийняття в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир

Показники	Роки						
	2000	2005	2008	2009	2010	2011	2012
Прийняття в експлуатацію загальної площі житла, тис. м ²	5558	7816	10496	6400	9339	9410	10750
у т.ч.:							
у міських поселеннях	4329	6088	7640	5163	6304	6965	7539
у сільській місцевості	1229	1728	2856	1237	3035	2445	3211
Кількість збудованих квартир, тис.	63	76	94	66	77	83	91
у т.ч.:							
у міських поселеннях	52	63	76	57	57	66	70
у сільській місцевості	11	13	18	9	20	17	21
На 1000 населення							
Прийняття в експлуатацію загальної площі житла, м ²	113	167	228	140	204	207	237
у т.ч.:							
у міських поселеннях	130	192	244	165	202	224	242
у сільській місцевості	77	113	194	85	210	170	225
Кількість збудованих квартир	1,3	1,6	2,0	1,4	1,7	1,8	2,0
у т.ч.:							
у міських поселеннях	1,6	2,0	2,4	1,8	1,8	2,1	2,2
у сільській місцевості	0,7	0,8	1,2	0,6	1,4	1,1	1,5

*Джерело: [4, с. 114]

Висновки. Проведені нами дослідження засвідчили про динамічне зростання ринку житлової нерухомості, яке виражається у введенні в

експлуатацію нових житлових будинків. Особливістю розвитку ринку на сучасному етапі є його дисбалансований розвиток, про що свідчить об-

сяг виконаних будівельних робіт у м. Києві (42,0%) і регіонів аутсайдерів, на які приходиться менше 1,0%. Вартість 1 м² житлової площі є надмірно високою, що не дає можливості більшій

частині населення вільно її купувати й ставить в нерівномірне положення, порівняно з заможною частиною.

Список використаної літератури:

1. Аналитический обзор харьковского рынка недвижимости и рынка недвижимости Украины [Електронний журнал]. – 2012. – № 6 (33). – Режим доступу: http://www.ppfkrona.com.ua/files/otchet_06_0.pdf.
2. Про затвердження Порядку придбання житла для окремих категорій громадян на вторинному ринку у 2004 році (Порядок, п.2): Постанова Кабінету України від 5 липня 2004 р. № 836 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=836-2004-%EF>.
3. Статистичний бюлетень за 2012 рік / Державна служба статистики України. – К., 2013. – 107 с.
4. Статистичний збірник: Україна у цифрах 2012 рік / За редакцією О.Г. Осауленка. – К.: Державна служба статистики України, 2013. – 249 с.
5. Статистичний щорічник України за 2012 рік / За редакцією О.Г. Осауленка. – К.: Державна служба статистики України, 2013. – 552 с.
6. Фінагіна О.В. Розвиток ринку нерухомості України та проблеми його інформаційного забезпечення / О.В. Фінагіна // Модели управления в рыночной экономике: сборник научных статей. – 2007. – № 10. – С. 253–260.

Ковтун О.В. Развитие и оценка рынка жилой недвижимости в Украине

Статья содержит оценку состояния рынка жилой недвижимости в Украине. Уделено внимание основным проблемам развития вторичного рынка жилья и дисбаланса развития первичного рынка жилья

Ключевые слова: жилищный фонд, жилая недвижимость, рынок жилья, стоимость жилья

Kovtun O. Development and evaluation residential property market in Ukraine

The article assesses the state of the real estate market in Ukraine. Attention is paid to the main problems of the secondary housing market and the imbalance of the primary housing market

Keywords: housing, residential real estate, housing market, housing costs

Дата надходження до редакції: 15.04.2014 р.

Рецензент: к.е.н., доцент Данько Ю.І.