

## РОЗВИТОК ПРОДУКТИВНИХ СИЛ І РЕГІОНАЛЬНА ЕКОНОМІКА

УДК 332.6

**Боднарук І.Л.**,  
кандидат економічних наук,  
доцент кафедри геодезії та землеустрою,  
*Інститут архітектури, будівництва та енергетики  
Івано-Франківського національного  
технічного університету нафти і газу*

**Bodnaruk Iryna**,  
Candidate of Science (Economics),  
Associate Professor of Department Geodesy and Land Management,  
*Institute of Architecture, Construction and Power Engineering,  
Ivano-Frankivsk National Technical University of Oil and Gas*

### ФОРМУВАННЯ ТА РОЗВИТОК СЕГМЕНТУ ЕЛІТНОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

**Боднарук І.Л. Формування та розвиток сегменту елітної нерухомості в Україні.** Статтю присвячено дослідженню формування та особливостям становлення ринку нерухомості на прикладі особливого класу елітного житла в Україні. Належність житлової нерухомості до того чи іншого класу визначає не тільки рівень комфорту та наявність додаткових сервісів, а й є безпосереднім чинником ціноутворення, що є досить актуальним. Здійснено характеристику різних класів житла та розглянуто основні вимоги та ознаки досить специфічного сегменту ринку, такого як елітна нерухомість. Установлено відповідні критерії житла, що посприяє усуненню недобросовісних учасників, які функціонують на ринку сектору елітної нерухомості. Важливо розробити та запровадити в Україні єдину загальну класифікацію нерухомості, що відповідатиме сучасним реаліям та обов'язковому закріпленню їх на законодавчому рівні.

**Ключові слова:** елітна нерухомість, класифікація, пентхаус, апартаменти, елітне житло.

**Боднарук И.Л. Формирование и развитие сегмента элитной недвижимости в Украине.** Статья посвящена исследованию формирования и особенностям становления рынка недвижимости на примере особого класса элитного жилья в Украине. Принадлежность жилищной недвижимости к тому или иному классу определяет не только уровень комфорта и наличие дополнительных сервисов, но и является непосредственным фактором ценообразования, которое является достаточно актуальным. Осуществлена характеристика разных классов жилья и рассмотрены основные требования и признаки достаточно специфического сегмента рынка, такого как элитная недвижимость. Установлены соответствующие критерии жилья, которые способствуют устранению недобросовестных участников, функционирующих на рынке сектора элитной недвижимости. Важно разработать и внедрить в Украине единственную общую классификацию недвижимости, которая будет отвечать современным реалиям и обязательному закреплению их на законодательном уровне.

**Ключевые слова:** элитная недвижимость, классификация, пентхаус, апартаменты, элитное жилье.

**Bodnaruk Iryna. Forming and development of segment of the elite real estate is in Ukraine.** The article is devoted research of forming and features of becoming of market of the real estate on the example of the special class of elite habitation in Ukraine. Belonging of the housing real estate to the that or other class determines not only the level of comfort and presence of additional services but also is the direct factor of pricing. Only classification of the housing real estate legislatively is not envisaged. But she can not be named a near-term task. This question is actual enough however. As allows to person building, customers to follow not intuitively. It is now important to stick to the requirements that fully legitimate the rules of erection to the adopted criteria in obedience to the corresponding class of accommodation. Description of different classes of habitation is carried out and the basic requirements and signs are considered enough specific segment of market, such as the elite real estate. It is therefore important, to develop and inculcate in Ukraine the unique general classification of the real estate which will answer modern realities and obligatory fixing them at legislative level. An elite property market in Ukraine is very young. For us he is formed already years twenty, some criteria change in course of time. Ten years back, there was an enormous amount of classifications for the purpose accordance of criterion of elite. Once important was a size of house. And it was considered that only a large house can be an elite. Now this criterion is connected with other criteria at the choice of

that, spare a not small value. The elite real estate is a specific enough market segment. He differs from the market of mass accommodation. Foremost, in an elite segment objects offers for a sale from to central part of city, with the most modern descriptions of house. by a dear unique design. It all complicates the process of evaluation and determination of their influence. Therefore experience working rieltors and developers at the elite property market, builders appraisers. They understand the specific of this segment. It is also possible to establish circumstance that at the property of Ukraine market really small objects of the elite real estate. The lion's share of the housing real estate that is taken by person building to this class does not answer the criteria of eliteness.

**Key words:** the elite real estate, classification, спентхаус, suites, elite accommodation.

**Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями.** Нерухомість виступає основою особистого існування громадян і є базою для господарської та підприємницької діяльності всіх форм власності. В Україні відбувається активне формування та розвиток ринку нерухомості, де з'явився прошарок нових покупців нерухомості – так звана «еліта», що утворив новий сегмент – елітну нерухомість.

**Огляд (аналіз) останніх досліджень і публікацій з цієї проблеми, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спирається автор.** Теоретико-методологічні основи формування ринку нерухомості та віднесення її до того чи іншого класу привертає увагу широкого кола науковців. Серед вітчизняних дослідників, наукові праці яких присвячено зазначеним питанням, варто відзначити І. Геллера, О. Гриценко, Б. Данилишина, А. Драпиковського, І. Іванову, Ю. Манцевича, О. Мірошниченка, В. Онищенка, Г. Онищука, В. Павлова, К. Паливоду та ін. Фундаментальні наукові дослідження у цьому напрямі також здійснювали такі закордонні автори, як Дж.К. Еккерт, Дж. Фрідман, Л. Белих, І. Балабанов, С. Максимов, Г. Стернік, Н. Ордуей, Г. Харісон та ін. Тим не менше, незважаючи на достатньо високий рівень теоретичного підґрунтя наукових досліджень, в яких проводиться аналіз класифікації нерухомості, а також формування та прогнозування розвитку ринку житлової нерухомості, результати таких досліджень досить часто різняться між собою.

А щодо сектору елітної нерухомості, то сьогодні його дослідженням займаються виключно експерти, ріелтори та аналітики, які мають значний практичний досвід у цій сфері. Це пояснюється низкою проблем, які супроводжують подібні дослідження, а саме: низкою інформативністю ринку, його недосконалістю нормативно-правової та методологічної бази, відсутністю чіткої класифікації житла та непрозорістю процесів, що супроводжують на всіх етапах становлення і функціонування нерухомості.

**Формулювання завдання дослідження.** Виходячи з вищесказаного, метою цього дослідження є визначення та становлення ринку елітної нерухомості як особливої сфери життя, обґрунтування доцільності застосування до аналізу критеріїв відповідності елітарності житла у цьому сегменті. Також важливими завданнями є опрацювання та узагальнення значних умов формування вартості квадратного метра елітного житла оцінювачами, адже ціна не завжди відповідає реальності, проте є люди, які готові заплатити необхідну суму.

**Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів.** Сьогодні багато хто не знає що таке елітне

житло в Україні і чим воно має характеризуватися найперше, тобто якими є ті ключові ознаки, що сигналізували б, що ця нерухомість найвищого класу. Не маючи відповіді на це запитання, забудовники, власники та оператори ринку елітної нерухомості працюють наосліп, наділяючи об'єкти житла тими чи іншими характеристиками й ознаками на власний розсуд.

У свідомості невибагливого українського покупця поняття «елітне житло» передбачає якусь його якість, яка на кілька пунктів вища за звичний клас нерухомості. Забудовники, виходячи на ринок із будь-якими нетиповими проектами, сміливо піднімали вартість квадратів, заявляючи свої проекти як «елітне житло»; зрозуміло, що найчастіше вони такими не були і, на жаль, не могли бути.

Елітна нерухомість – досить специфічний сегмент ринку. Він відрізняється від ринку масового житла передусім тим, що в елітному сегменті виставляються на продаж об'єкти з дорогим стильним дизайном, часто також із меблями і технікою. Це ускладнює продаж, оскільки, крім чинників місця розташування, ціноутворення і характеристик будинку, клієнту має підходити даний стиль і обстановка. Тому на ринку елітної нерухомості працюють переважно досвідчені ріелтори, які розуміють специфіку сегмента.

Належність житлової нерухомості до того чи іншого класу визначає не тільки рівень комфорту і наявність додаткових сервісів, а й є безпосереднім чинником ціноутворення.

Сьогодні ситуація на ринку нерухомості в питанні визначення класу житла не дуже прозора. Ще з 2006 р. існує класифікація, розроблена фахівцями Української будівельної асоціації (УБА) [1, с. 16-23]. Даний документ визнається учасниками ринку як досить грамотний і гідний стаття офіційним документом, на який могли б орієнтуватися всі працюючі на ринку нерухомості. Власне, майже так і відбувається: ця класифікація дійсно використовується компаніями-збудовниками під час визначення класу житла, але далеко не завжди вони дотримуються норм та критеріїв елітарності.

Насправді, документ не обов'язковий до використання, тобто носить рекомендаційний характер, а це означає відсутність будь-якої відповідальності за невідповідність новобудови заявленому класу. Іншими словами, будівельна компанія може називати свій будинок як завгодно, незалежно від відповідності реальним вимогам.

Єдина причина – різниця у вартості житла різних класів. Звичайно, різницю між економ і класу де-люкс можна визначити неозброєним оком. А ось нюанси відмінності сусідніх класів не настільки істотні, і потенційний покупець може помилитися, заплативши більше за менший комфорт.

Виходячи із цього, нині ми маємо п'ять класів житла, згідно з класифікацією УБА [1, с. 16-23]:

- «де-люкс» – «елітне житло» (найдорожче);
- «преміум» – «елітне житло» (найдорожче);
- «бізнес-клас»;
- «економ-клас»;
- «соціальне житло».

Розглянемо більш детально нерухомість еліт-класу, яка представлена житлом класів «преміум» і «де-люкс». Отже, до елітної нерухомості відносять найдорожчі, найпрестижніші, ексклюзивні й привабливі, що недоступні переважній більшості населення. Найсучасніші інженерні комунікації, єдина система кондиціонування та вентиляції, автономне опалення – усе це невідмінні атрибути будинку еліт-класу.

У будинках класу «преміум» має бути не більше ста квартир (хоча оптимальною кількістю вважається 30) за умови розташування до чотирьох на поверсі. Планування передбачає стелі від трьох метрів та вище, у кожній із квартир мають бути лоджія, балкон і тераса, сміттєпровід у будинку автоматичний, ліфти бізнес-класу.

Прибудинкова територія огорожена і знаходиться під цілодобовою охороною. Тут має бути місце для двох і більше парко-місць на кожен квартиру плюс гостьова стоянка. Частина площі, що залишилася, повинна бути віднесена до впорядкованої зони відпочинку з обов'язковою наявністю обладнаного дитячого майданчика і місця для вихову домашніх вихованців.

При будинку повинні розташовуватися: відділення банку, цілодобовий магазин, аптека, фітнес-центр, дитячий клуб. На утримання подібного житла мешканцям доведеться викладати велику суму за квадратний метр.

Яким би не був хорошим будинок та впорядкована прибудинкова територія, клас «де-люкс» не може бути присвоєний, якщо будівля не знаходиться в центральній частині міста. Саме місцезнаходження є необхідною (але не завжди достатньою) умовою приналежності нерухомості до найвищого елітного класу.

Як правило, у будинку класу «де-люкс» не більше 30 квартир, тобто всього одна чи дві квартири на поверсі. Такі житлові комплекси завжди будують за індивідуальними проектами, що враховують особливості навколишнього пейзажу. Можуть бути також й історичні, дбайливо реконструйовані будівлі у центрі міста. У квартирах такого класу завжди є лоджія, балкон, тераса, а часто й зимовий сад. До інфраструктури житла можуть входити сауна, басейн. Висота стель повинна перевищувати 3 м, а прибиранням у квартирах займається персонал комплексу [2].

Окрім таких же, як у класі «преміум», параметрів житла (висота стель, площа квартир, наявність лоджій і терас), у будинках «де-люкс» є відмінності: наявність зимових садів, відсутність сміттєпроводів, оскільки прибирання здійснює спеціальний персонал. Ліфт, якщо він необхідний, має нестандартні параметри, а кабіна оздоблена дорогим матеріалом.

При будинку передбачено клуби і спортивно-розважальні комплекси виключно для його мешканців та їхніх гостей, а для мийки домашніх вихованців є спеціально обладнане приміщення, вартість обслуговування подібного житла не обмежена і зазвичай перевищує півтора долара США за «квадрат».

Спільними характеристиками такої нерухомості є технологія будівництва (монолітно-каркасна із цегля-

ною кладкою), висока якість матеріалів (керамічна цегла як основний будматеріал, натуральний камінь або дерево в оздобленні фасадів та інтер'єрів) та розташування у центральних районах міста.

Також елітна нерухомість представлена такими видами житла [3]:

Пентхауси – апартаменти преміум-класу з панорамними вікнами і терасою, які розташовані на останніх поверхах елітних комплексів і мають площу від 180 до 360 м<sup>2</sup>. Особливість пентхаусів – окрема тераса, де власники сповна відчувають простір і свободу, споглядаючи чудові краєвиди міського парку з озером, архітектуру історичного центру, навіть вершини гір. У запитах покупців важливим є розташування комплексу, це обов'язково найкраща локація міста – біля парку або озера. Для родини, яка не бажає розпочинати власне спорудження приватного будинку, простим вирішенням такого «квартирного питання» є купівля пентхауса з терасою в елітному житловому комплексі, де створюється власне ексклюзивне життя.

Апартаменти в елітних багатоповерхових комплексах є трендом серед запитів у будівельних компаніях, які знаходяться у центрі міста або в найпрестижнішому районі з якісно облаштованою інфраструктурою. Сьогодні найбільш популярними є апартаменти з панорамними вікнами з найкращим видом. Така нерухомість відрізняється не лише особливим комфортом, а й підвищеною безпекою, найвищою якістю будівництва, енергоефективною системою опалення, фасадно-віконною системою преміум-класу, яка, крім найвищої якості, буквально розчиняє вікна в особливому малюнку фасаду.

Котеджі в таких комплексах мають індивідуальність у всьому – від планування фасаду, інтер'єру і до ландшафту. Тут поєднані комфорт із люкс-сервісом, а практичність – із мрією. Водночас саме тут, як ніде більше, власники відчувають себе у гармонії з природою. Найбільшою перевагою таких будинків є окрема територія всього містечка з елітною інфраструктурою та сервісним обслуговуванням території, включаючи безпеку, СПА-центр із басейном.

Сучасний ринок нерухомості сьогодні не характеризується наявністю якоїсь узагальненої та уніфікованої класифікації нерухомості. І в такому разі назвати своє майно елітним може кожен. Дуже часто можна спостерігати, як будівлі, які з великою натяжкою віднесені до бізнес-класу та з гордістю називаються елітними, не відповідають критеріям сегменту елітного житла. Хоча за всієї різноманітності підходів та думок можна виділити певні пріоритети й особливості так званого житла класу люкс [4].

Проаналізувавши певні параметри еліт-класу об'єктів нерухомості, можна виділити основні (але далеко не єдині) критерії елітарності житла:

– місцезнаходження – основний критерій і є основним чинником ціноутворення. Ціна однакових будинків у різних районах міста буде різною (отримати дозвіл забудови в історичному центрі дуже важко, тому вартість квартири там завжди буде вищою, ніж в інших районах). Фахівці ринку нерухомості зійшлися на тому, що головною ознакою, за якою житло відноситься до класу люкс, є місце його розташування, де обов'язковою умовою є центральний район міста, біля паркових зон та історичних пам'яток. Поряд не повинно бути промислових будівель, заводів, гуртожитків;

– презентабельність та архітектурно-планувальні рішення повинні бути нестандартні, адже оригінальне планування неможливо не брати до уваги під час оцінки української нерухомості;

– соціальне оточення, що не малу роль відіграє у придбанні елітного житла, а також соціальний статус жильців. Для досягнення соціальної рівності майбутніх сусідів вже створені певні механізми: серед покупців проводять анкетування або виділяють рекомендації, які узгоджені з мешканцями;

– унікальна архітектура: елітне житло можна впізнати з першого погляду. Це нові будинки, в яких збережено історичний фасад будівлі або розроблено сучасний авторський архітектурний проект. Елітний будинок повинен бути особливим і єдиним у своєму роді, не схожим на інші будинки та споруди. Унікальність – одна з головних ознак житла класу люкс, це розкішна та неповторна архітектура і конструкція, найновіші оздоблювальні матеріали;

– ексклюзивні квартири: у будівлі може бути максимум 300 квартир, по чотири на поверсі. Площа житла в елітному будинку починається від 60 м<sup>2</sup>. Планування може бути різним – від класичного сімейного планування з декількома спальнями до вільного простору за принципом горища. Обов'язково передбачена простора кухня від 20 м<sup>2</sup>, а висота стель – від трьох метрів. В елітних квартирах повинні бути великі вікна, а пластикові склопакети неприйнятні – тільки рами з твердих порід дерева;

– власний паркінг в елітному житлі, обов'язково передбачений підземний гараж для мешканців (мінімум одне місце на квартиру), також бажано наземне місце для паркування гостей;

– система безпеки: власники елітного житла сплять спокійно. Їхній будинок цілодобово знаходиться під відеоспостереженням і охороною. У будівлях обладнана система контролю доступу, на першому поверсі є ресепшн (спеціально умебльована зона частини приміщення при вході). Кваліфіковані працівники служби безпеки елітної нерухомості, що не розгадують кросворди в підсобці, а професіонали, які повинні контролювати безпеку кожного поверху;

– сучасне інженерне оснащення: жителі елітного будинку не знають проблем із перебоями електрики і відключенням гарячої води. Будівля оснащена за останнім словом техніки. У ньому є автономний тепловий пункт, центральне кондиціонування, сучасні фільтри очищення води і повітря, припливно-витяжна вентиляція, безпечні і безшумні ліфти. Часто в елітному житлі встановлена автоматизована система «розумний будинок»;

– інфраструктура: більшість елітних будинків – це комплекси з розвинутою інфраструктурою високого рівня. До послуг жителів власні фітнес-клуби, СПА-салони, салони краси, сади, ресторани і бари;

– упорядкована територія: внутрішній двір елітного будинку – це простір, над яким попрацювали ландшафтні дизайнери. Залежно від архітектурних особливостей проекту там можуть бути сади, фонтани, альтанки. Навколо будинку – паркова зона, дитячий майданчик, місце для заняття спортом.

Перераховані вище особливості та пріоритети не є єдиними і вичерпними. Існує ще низка критеріїв, що ідентифікують подібне житло, тим більше в кожному місті є свої специфічні особливості.

Справжній елітний будинок – це бренд із властивими йому рисами: назва, легенда, унікальність, відмінність від аналогів і т.д. Коли мешканець такого будинку називає його ім'ям, то йому вже непотрібно вказувати адресу, адже всі й так зрозуміють, про що йдеться. Престиж складається не лише з вищеперахованих критеріїв, а й із рівня керівної компанії, яка повинна забезпечувати повсякденний комфорт на такому рівні, щоб мешканці постійно відчували свою елітність, тобто рівень управління нерухомістю повинен бути найвищим.

Однак більшість забудовників, щоб залучити покупців, у рекламі своїх об'єктів не скупляться на характеристики «елітний», «престижний», «ексклюзивний». Масштабна компанія з присвоєння новобудові титулу «елітна» автоматично підвищує її вартість у кілька разів. Саме тому практично все нове столичне житло, яке має великі площі і нестандартне планування, сьогодні позиціонується як елітне.

Зазвичай будівельні компанії й агентства нерухомості ділять об'єкти елітної нерухомості на декілька класів, таких як АА, А і В або А, В, С, в основі яких лежить набір певних параметрів, але єдиної класифікації немає.

Розглянемо більш детально. До класу АА зараховуються об'єкти, що знаходяться в унікальному місці (як правило, в історичному центрі), з дуже розвинутою інфраструктурою, з найкращими інженерними рішеннями. Елітна нерухомість класу В об'єднує об'єкти як і в історичному центрі або на важливих магістралях, так і в місцях із не дуже розвинутою інфраструктурою.

Незважаючи на спробу розмежування, віднесення об'єкта до одного з трьох запропонованих класів елітної нерухомості, може бути суб'єктивним. Як же відрізнити дуже розвинену інфраструктуру від просто розвинутої? Чим відрізняється унікальне місце від просто хорошого місця в історичному центрі? До того ж що краще – слабо розвинена інфраструктура будинку, але дуже розвинена інфраструктура району, де він розташований, або навпаки? Багато в чому це визначається індивідуальною оцінкою покупця елітної нерухомості.

Єдиною постійною ознакою елітної нерухомості є її ціна – вона завжди висока. Крім того, елітна нерухомість, як комерційна, так і житлова, менш схильна до цінової корекції, ніж нерухомість бізнес-класу. Але й тут складно встановити нижню межу, до того ж залежно від ситуації на ринку рівень цін може значно змінюватися.

Елітна нерухомість, елітні житлові комплекси, елітний будинок, продаж елітних квартир – як часто в нашому побуті зустрічається слово «елітний». Тому «елітна нерухомість», згідно з прийнятою галузевою класифікацією, має статус об'єктів, які мають свої особливості щодо процедури оцінки такого роду майна.

Передусім пов'язано це з тим, що житлові об'єкти мають дуже складний набір характеристик, при цьому важливість кожної з них має різний характер для різних учасників ринку.

По-друге, ринкова ситуація змінюється дуже швидко, у тому числі ростуть і вимоги з боку покупців, відповідно, посилюється конкуренція серед девелоперів, змінюються як характеристики житла різних класів, так і оцінки важливості окремих параметрів житлових об'єктів [5].

Розібравшись із визначенням елітності нерухомості та відповідності критеріям елітарності цього сегменту, дуже важливо визначити її ціну. Оцінка елітних квартир і будинків має низку нюансів, не знаючи їх, досить важко визначити об'єктивну вартість нерухомості. Так, поряд із метражем і технічним станом об'єкта необхідно враховувати та вирахувати специфічні чинники, що визначають ціну елітної нерухомості:

- престижність району (близькість історичних або культурних об'єктів, вид із вікон, інше);
- розвиненість інфраструктури (система охорони, наявність підземних та наземних місць для паркування та ін.);
- соціальний статус сусідів (сусідство з квартирами і будинками політичних діячів або естрадних зірок значно підвищує вартість об'єкта).

Оскільки елітні квартири і будинки мають індивідуальне (дизайнерське) планування, часто така нерухомість виставляється на ринок мебльованою. Дизайн інтер'єру, наявність, якість і стиль внутрішнього оздоблення – важливі критерії, які потрібно враховувати під час оцінки елітної нерухомості, тобто враховується індивідуальний підхід.

Отже, оцінювачі визначають ринкову вартість кожного об'єкта елітної нерухомості індивідуально. Для розрахунку оцінювачу необхідно проаналізувати не тільки нинішній рівень цін у цьому сегменті ринку, а й низку чинників, які враховують як загальні характеристики об'єкта, так і індивідуальні.

Окрім того, кожен об'єкт на елітному ринку повинен сьогодні володіти унікальною привабливою концепцією, вираженою в архітектурі, плануванні, інфраструктурі та стилі життя його мешканців; під час оцінки об'єкта важливо оцінювати не тільки привабливість комплексу або селища у цілому, а й якість придбаного лота зокрема. Характеристики в кожному випадку «індивідуальні», оскільки залежать від суб'єктивної думки власника про цінність та унікальність свого об'єкта нерухомості [6].

Професійні оцінювачі часто розходяться з уявленнями власників про вартість нерухомості. Мають місце випадки, коли власник свято вірить в «елітність» своєї нерухомості і не сприймає тверезість та об'єктивність оцінювача щодо об'єкта. Тому перед оцінювачем стоїть складне завдання – правильно обґрунтувати свої результати, адже оцінка елітної нерухомості важлива для здійснення таких угод та операцій, що пов'язані з ними, адже вона також має мати статус ексклюзивності.

Споживачами елітного житла як в Україні, так і в усьому світі виступають олігархи, власники великого бізнесу, урядовці, представники бізнес-еліти, футболісти, співаки та інші діячі культури і спорту. Портрет українців, які можуть дозволити собі елітне житло, з часом вималювався, хоча в нашій країні це приблизно 1-1,5% людей. Це люди старше 30 років, із вищою освітою, із власним бізнесом або ж успішний управлінець, а також ті, хто багато часу проводять за кордоном та у них уже сформовано уявлення про респектабельність та комфортність життя, а також про естетику житла, тому й вимоги до якості елітних квартир у них особливі.

Отже, елітне житло – це хороша інвестиція та певна якість життя, що притаманна найкращим представникам будь-якого суспільства, адже за будь-яких змін,

як правило, елітне житло найменше схильне до них: якщо ринок падає, то елітне житло дешевшає незначно, а якщо ринок зростає, то ціни на елітне житло змінюються незначно. Але найважливішою проблемою становлення ринку елітної нерухомості в Україні є невідповідність її встановлених критеріїв критеріям елітності, що в інших країнах є обов'язковим.

Ринок елітної нерухомості у нас формується вже на протязі двадцяти років, тому деякі критерії «елітності» з часом змінюються. Років п'ять-десять тому існувала величезна кількість критеріїв елітності, що давала змогу відносити багато нерухомості до сегменту елітжитла. Колись украї важливим був розмір будинку: вважалося, що тільки великий будинок може бути елітним, хоча зараз цей критерій практично не відображає сучасний стан розвитку ринку нерухомості, адже він поєднаний з іншими критеріями. Але є величезна кількість клієнтів, які під час вибору своєї квартири приділяють цьому аспекту чимале значення.

Але сприйняття елітної категорії нерухомості є, звичайно ж, не завищена вартість квадратного метра, пропонуваного покупцеві, а сукупність чинників, закладених в об'єкт нерухомості, що відповідає певним потребам клієнта. Адже не секрет, що у кожному соціальному прошарку є свої потреби, а у так званих представників класу «еліт» вони свої. Рівень цих потреб дуже високий, тому девелопери, що зіштовхуються з проектуванням і створенням об'єктів даної категорії, повинні враховувати та вирішувати їх. Отже, девелопери ретельніше опрацюють деталі – від функціоналу житла з опрацюванням зонування до інженерних та технічних рішень; такий підхід визначено їх бажанням, обґрунтовано збільшити вартість об'єкта для споживача [7].

Найбільше девелопери та забудовники звертають увагу на такі важливі складники поняття «елітне житло»: комфорт, безпеку, місце розташування, вид із вікон. Елітний будинок повинен відповідати статусу його мешканця, і, як правило, покупці елітної нерухомості дуже цінують свій час, для них важливо наповнення будинку, тобто ті додаткові можливості, які визначають комфортність, сучасність та елітність.

Забудовники, плануючи елітні будинки, повинні дуже постаратися та враховувати важливі складники: половина площі елітного житлового комплексу має бути віддана під інфраструктуру, яка належить мешканцям на правах власності; в елітному будинку можуть бути басейн зі СПА-комплексом і дитячим басейном, сауна, сигарна кімната, більярдна, зал для настільного тенісу, тренажерний зал, зимовий сад з патіо-баром, дитяча ігрова кімната, косметичний і масажний кабінети, солярій, господарсько-побутової комплекс (пральня та хімчистка). Чим більше унікальних критеріїв, яким відповідає елітне житло, тим вище оцінка вартість такого житла.

**Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямку.** Підводячи підсумок, хочемо зазначити, що виникнення повноцінного ринку елітної нерухомості в Україні стане можливим лише тоді, коли і в споживчому середовищі, і в середовищі девелоперів оформиться чітке розуміння цього значення. Дорога нерухомість не є тотожною поняттю «елітна». Нинішня криза стала лакмусовим папірцем, що проявив справедливість цього твердження. Сьогодні йде досить жорстка боротьба,

але справедлива селекція об'єктів на ринку не чітко сегментується.

Хоча й є певні критерії відповідності нерухомості тим чим іншим сегментам, адже відомо, що в Україні немає законодавчо прийнятої єдиної загальної класифікації житла. Тому і проблема оцінки «елітності» ускладнена тим, що згаданий перелік від УБА – це не єдиний підхід, адже існує низка альтернативних класифікацій, де названий сегмент нерухомості, своєю чергою, розбивають на декілька інших підкласів: маємо вже не лише «де-люкс», «люкс», «преміум», а й А, А-, В, С; КП1, КП2, КП3 тощо. Класифікацій багато, і кожна цікава своїм набором критеріїв оцінювання, тому так і складається, що в Україні кожен учасник ринку нерухомості

може ділити свій сегмент чи загалом ринок житла на класи так, як розуміє. Більше того, якщо новозбудований будинок, що відповідає за рівнем економ-класу, буде позначений гордими символами «елітно» чи «люкс», то ніхто й не зможе звинуватити у цьому забудовника.

Отже, з одного боку, це дає можливість не зовсім сумлінним забудовникам і ріелторам називати елітними об'єкти бізнес-класу. З іншого боку, і самі покупці часто готові вважати елітною нерухомість нижчого класу, адже ринок елітної нерухомості в Україні дуже молодий. Тому обов'язково необхідно встановлювати чіткі вимоги до сегментації нерухомості, а також не тільки критерії відповідності, а й вимоги до якості будівництва елітного житла.

#### Список використаних джерел:

1. Кірічок Ю.О. Класифікація нерухомості, в тому числі земельних ділянок. *Вісник ПДАБА*. 2016. № 6(219). С. 16-23.
2. Дороге житло ще не означає елітне. URL: <https://duo.com.ua> (дата звернення: 05.05.2019).
3. Як правильно визначити клас нерухомості? URL: <http://vcourse.ua/ua/business/opredelit-klass-nedvizhimosti.html> (дата звернення: 09.05.2019).
4. Дослідження ринку нерухомості України. URL: <https://olimp.net.ua/wp-content/uploads/36.pdf> (дата звернення: 29.05.2019).
5. Яку елітну нерухомість обирають сьогодні заможні люди? URL: <https://blago.if.ua/ivanofrankivtsi-kupuyut-zhytlo-tilku-najvyshhoji-yakosti> (дата звернення: 03.06.2019).
6. Елітна нерухомість в Україні стає популярнішою. URL: <https://www.ukrinform.ua> (дата звернення: 04.06.2019).
7. Перегінець О. Столичні квадрати: в тренді – елітна нерухомість. URL: <http://forbes.net.ua/ua/opinions/1428148-stolichni-kvadrati-v-trendi-ELITNA-neruhomist> (дата звернення: 21.06.2019).