

*К. В. Загребельна,  
аспірант кафедри національної економіки та публічного управління,  
Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана, м. Київ*

DOI: 10.32702/2306-6806.2018.11.102

## ДИНАМІКА КОН'ЮНКТУРИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

*K. Zahrebelna,  
postgraduate student at the Department of National Economy and Public Administration,  
SHEE "Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman"*

THE DYNAMICS OF THE REAL ESTATE MARKET CONDITIONS IN UKRAINE

---

*У статті виокремлено та здійснено макроекономічний аналіз кон'юнктури ринку нерухомості в Україні за останнє десятиліття. Сформульовано головні чинники, які будуть обумовлювати подальші перспективи його розвитку. Обґрунтовано взаємодію чинників, що визначають особливості динаміки співвідношення попиту та пропозиції на житло в Україні.*

*Проведено аналіз сучасного стану формування ринку нерухомості України, його основних сегментів: первинного і вторинного ринку житлової нерухомості. Аналіз кон'юнктури ринку нерухомості міста Києва показує, що під впливом несприятливої ринкової кон'юнктури пропозиції істотно перевищують попит. Після підвищення реальних доходів основної маси покупців можна очікувати зростання цін, але він не може бути в істотних розмірах.*

*Проаналізовано фактори, які впливають на прийняття рішень і визначають якість середовища, що впливають на суб'єкти ринку. На основі проведеного аналізу встановлено основні загрози, можливості, сильні та слабкі сторони розвитку ринку нерухомості в Україні, які прямо чи опосередковано впливають на інструменти фінансування та в цілому стимулювання сфери діяльності. З точки означеного, дослідження динаміки кон'юнктури ринку нерухомості в Україні є актуальною та має практичну значимість для обґрунтування політики забезпечення житлом громадян України, які потребують допомоги з боку держави. Відповідно до вищезазначеного, слід виокремити низку можливих перспективних напрямів удосконалення житлової політики держави з метою поліпшення становища у цій сфері.*

*The article represents the macroeconomic analysis of the real estate of the market conditions in Ukraine has been made for the last decade. The main factors that will determine the future prospects of its development are formulated. The interaction of factors that determine the peculiarities of the dynamics of the ratio of supply and demand for housing in Ukraine is substantiated.*

*An analysis of the current state of the Ukrainian real estate market is conducted. Its main segments: the primary and secondary residential real estate market. The analysis of the market situation of the Kiev real estate market shows that under the influence of unfavorable market conditions the supply substantially exceeds demand. After rising real incomes, most buyers may expect price increases, but this can't be substantial.*

*The factors that influence the decision making and determine the quality of the environment affecting the market actors are analyzed. Based on the analysis, the main threats were identified. Strengths and weaknesses of the real estate market in Ukraine. Which directly or indirectly affects the financing instruments and, in general, the stimulation of the field of activity.*

*The heads of the staff are formed, they will be charged with the perspectives of their development. From the point of view, the study of the dynamics of the real estate market situation in Ukraine is relevant and has practical significance to justify the policy of providing housing for Ukrainian citizens in need of state assistance. In line with the foregoing, a number of possible prospective directions of improvement of the housing policy of the state*

*should be singled out in order to improve the situation in this area. According to the results of the study, we can conclude that the problem of providing the population of Ukraine with social housing has become very acute. The role of the state is precisely to introduce the tools of the real estate market activation through the use of the financial mechanism.*

*Ключові слова: попит, пропозиція, ринок нерухомості, кон'юнктура, динаміка, первинний і вторинний ринок житлової нерухомості.*

*Key words: supply, demand, the real estate market, market conditions, dynamics, primary and secondary market of the real estate.*

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Основною метою статті є виявлення чинників, що впливають з одного боку на структурні зміни платоспроможного попиту на різні види нерухомості, а з другого — на визначення сукупної пропозиції нерухомості в економіці України. Розглянуто умови, при яких забезпечується найбільша потреба населення в товарах даного виду і, відповідно, формуються передумови для ефективної реалізації такого специфічного товару, як нерухомість. Відправною теоретико-методологічною засадою нашого дослідження послужили теорії кон'юнктури ринку, які викладені в працях вчених В. Зомбарта (Німеччина), Г. Касселя (Швеція), В. Репке (Швейцарія), А. Афтальона (Франція), А. Пігу, Д. Робертсона (Великобританія). Проблемам формування ринку нерухомості присвячено праці вітчизняних вчених, а саме: І. Геллера, О. Гриценка, В. Вороніна, Д. Галагана, В. Йолкіна, А. Монченкова, Н. Олійник, Л. Паламарчука та ін., в яких розглядаються питання категоріальної матриці визначення нерухомості як специфічного товару та кон'юнктура ринку. Відповідно до цього першочерговим завданням, на наш погляд, виявився аналіз тенденцій та змін поточного співвідношення попиту та пропозиції, тобто динаміки кон'юнктури ринку нерухомості в Україні. Такий підхід дозволяє виявити причинну коливання кон'юнктури, формуючи аналітичну базу для ухвалення адекватної та результативної політики регулювання національної економіки. Верифікація теоретичної спадщини з означеної тематики та проблеми цінової нестабільності на житло в часовому періоді в Україні дозволяють зробити висновок про актуальність дослідження динаміки кон'юнктури з точки зору впливу таких макроекономічних факторів як інфляція, зайнятість, платоспроможний попит, інвестиційний клімат, державна соціальна політика тощо. Теоретичні положення, що викладені в даній статті, можуть бути використані при розробці стратегії муніципального управління Києва та інших міст України.

## АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Нерухомість — це складова національного багатства держави, тобто сукупність матеріальних благ та об'єктів, накопичених в країні в результаті праці людей та інвестиційного використання заощаджень (житло, будівлі культурного та виробничого призначення тощо), а також частина природних ресурсів (земельні, водні, лісові та інші ресурси), які придатні для економічного і соціального використання. В ринкових умовах функціонування економічної системи означені матеріальні блага та ресурси набувають форми товару.

Призначенням ринку нерухомості є торгівля землею, виробничими і невиробничими об'єктами, що на ній збудовані, в тому числі житловими будинками, квартирами [1, с. 17]. Суб'єктами цього сектору ринку виступають фізичні та юридичні особи, які можуть купувати об'єкти нерухомості як для особистого (будинок, квартира), так і виробничого споживання (будівлі, приміщення для організації виробничого процесу, земельні ділянки для сільськогосподарської і несільськогосподарської діяльності, приміщення для офісів, комерційної діяльності та ін.).

Кон'юнктура ринку нерухомості являє собою форму прояву на інвестиційному ринку у цілому чи на окремих його сегментах системи факторів (умов), що визначають співвідношення попиту, пропозиції, цін і рівня конкуренції.

Дослідження кон'юнктури передбачає її системний аналіз, який повинен охоплювати уточнення термінології, виокремлення та розгляд впливу на динаміку попиту та пропозиції на ринку нерухомості факторів макроекономічного інституційного та мікроекономічного характеру.

З точки зору сутності, кон'юнктура (від лат. conjunctura — пов'язувати, з'єднувати) — сукупність певних умов, збіг обставин, стан речей, здатний впливати на вирішення, розв'язання якої-небудь справи, питання тощо. Уперше термін "кон'юнктура" використав у літературі в середині XIX ст. Ф. Лассаль, який визначав її як "...ланцюг, який всі існуючі, невідомі обставини пов'язує між собою..." [2]. То була перша спроба економістів визначити й пояснити вплив різноманітних факторів на ринок та на підприємства, що функціонують на цьому ринку.

Важливі дослідження теорії кон'юнктури належать також до 60-х років XX ст. Слід відзначити вченого Ф.Г. Піскоппеля, який визначив поняття кон'юнктури як конкретний процес відтворення капіталістичного господарства, що розглядається в безпосередньому ринковому відображенні, у щоденних коливаннях та змінах, у всіх зв'язках та опосередкованостях [3]. За С. Мочерним: "Кон'юнктура — найважливіші ознаки, риси, показники, які характеризують поточний і перспективний стан ринку, відображає економічну ситуацію, яка складається на ньому, характеризується рівнями попиту, пропозиції, динаміки цін" [4].

Основна мета аналізу динаміки впливає із самого визначення кон'юнктури — виявлення та моделювання тенденцій та закономірностей розвитку ринку. Для її досягнення необхідно послідовно вирішувати такі завдання:

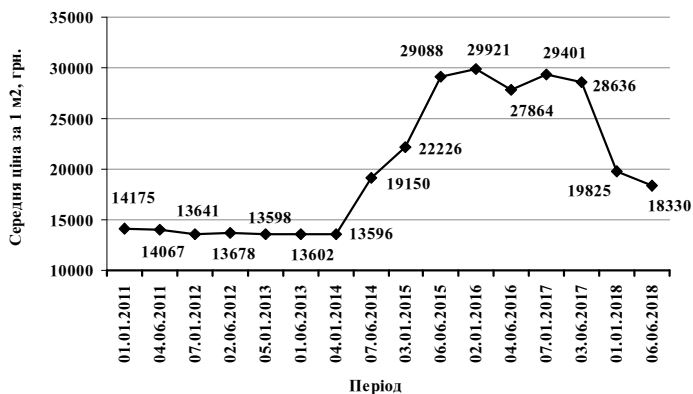
- визначити об'єкт аналізу;
- зібрати та опрацювати інформацію про об'єкт дослідження і пов'язані з ним економічні процеси;
- оцінити особливості стану досліджуваного ринку, виявити поведінку суб'єктів, що діють на ринку;
- оцінити й проаналізувати потенціал та основні пропорції ринку;
- виявити основні тенденції розвитку ринку, його коливання, сезонність, циклічність.

Загалом етапи аналізу динаміки кон'юнктури можна поділити на два рівні реалізації. На першому етапі — здійснюється аналіз ринкової кон'юнктури, що повинен охарактеризувати масштаби й типологію ринку, його головні пропорції, вектор і швидкість зміни основних параметрів, рівень стабільності розвитку. На другому етапі — здійснюється спроба побудувати модель ринкових взаємозв'язків і спрогнозувати ринкову ситуацію.

Учені трактували й розвивали вчення про кон'юнктуру в рамках теорії криз і циклічних коливань, і довгий час теорія була найголовнішою, тобто відбувалася заміна теорії криз теорією кон'юнктури. Швейцарський економіст В. Репке писав, що кон'юнктура є співвідношення попиту та пропозиції на ринку, тобто співвідношення, яке неможливо визначити й яке схильне до постійних змін [5]. Важливо зазначити, що теоретичному обґрунтуванню економічної кон'юнктури присвячено праці М.І. Туган-Барановського, який запровадив загальне поняття економічної кон'юнктури, пояснив її суть та значимість для дослідження динаміки народного господарства в цілому. Послідовник теорії Тугана-Барановського М.Д. Кондратьєв розробив вчення про вплив оборотних та необоротних коштів на коливання кон'юнктури, маючи на увазі, що "Під економічною кон'юнктурою кожного да-

**Таблиця 1. Основні особливості ринку нерухомості, характерні для економіки України на сучасному етапі розвитку**

Напрямок аналізу	Особливості ринку нерухомості	Причини	Наслідки
Правовий	Регіональна різноманітність	- на регіональному рівні відносини недостатньо врегульовані	- різниця в інвестиційній привабливості об'єктів нерухомості в різних регіонах
Структурний	Структурна неоднорідність	- надвисока ціна об'єктів первинного ринку нерухомості	- ринок землі практично нерозвинений; - розвиток ринку промислової нерухомості відбувається повільно
Економічний	Невідповідність вартості нерухомості фінансовим можливостям більшості населення	- повільне зростання реальних доходів населення; - недостатній розвиток іпотечного кредитування; - завищення цін на деякі види нерухомості	- обмеженість інвестиційних ресурсів на ринку; - перенасичення первинного ринку нерухомості
Ефективність	Неефективне використання основної частини землі та будівель	- будівництво більшості об'єктів без урахування сучасних ринкових потреб	- необхідність масштабної реконструкції будівель і споруд



**Рис. 1. Тенденція середньої ціни 1 м² нерухомості у м. Києві, 2011–2018 рр.**

Джерело: складено автором на основі офіційного сайту нерухомості в Україні. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.domik.ua>

**Таблиця 2. Середні ціни виставлених на продаж квартир за розташуванням і кількістю кімнат, вересень 2018 р.**

Розташування	К-сть кімнат	К-сть квартир	Сер. заг. пл., кв. м	Сер. ціна, грн	Сер. ціна, грн/кв. м	Зміни в %	Сер. ціна, \$	Сер. ціна, \$/кв. м	Зміни в %	
Загалом по Києву			18 060	71	2 610 432	34 852	0,4	92 733	1 238	-0,1
Лівий берег			5 604	67	1 808 357	27 162	0,5	64 240	965	0,0
	1-кімн.	1 612	42	1 205 457	28 637	0,5	42 823	1 017	0,0	
	2-кімн.	1 697	62	1 731 870	27 730	0,7	61 523	985	0,1	
	3-кімн.	1 919	84	2 200 092	25 785	0,5	78 156	916	0,0	
	4-кімн.	376	106	2 739 037	25 311	0,4	97 301	899	-0,1	
Правий берег			8 938	68	2 263 444	31 864	0,8	80 407	1 132	0,3
	1-кімн.	2 400	41	1 321 168	31 582	1,3	46 933	1 122	0,7	
	2-кімн.	2 940	62	2 052 217	32 047	1,1	72 903	1 138	0,6	
	3-кімн.	3 007	86	2 862 370	31 662	0,2	101 683	1 125	-0,4	
	4-кімн.	591	117	4 093 397	33 133	0,3	145 414	1 177	-0,2	
Центр			3 518	86	4 769 673	54 694	1,2	169 438	1 943	0,6
	1-кімн.	662	48	2 511 588	52 159	-0,4	89 222	1 853	-1,0	
	2-кімн.	1 226	71	4 009 218	55 884	1,8	142 423	1 985	1,2	
	3-кімн.	1 272	104	5 826 778	55 009	1,1	206 990	1 954	0,6	
	4-кімн.	358	144	7 793 508	54 186	1,5	276 856	1 925	1,0	

Джерело: [11].

ного моменту слід розуміти напрям і ступінь зміни сукупності елементів народногосподарського життя порівняно з попереднім моментом" [6].

Ринок нерухомості в Україні перебуває на початкових етапах формування. В структурі ринку нерухомості за числом проведених операцій купівлі-продажу на сьогодні можна виділити такі групи об'єктів нерухомості: житлова нерухомість, нежитлова (комерційна) нерухомість; земельні ділянки несільськогосподарського використання. У секторі ринку житлової нерухомості найбільш масовими є операції з оцінки і купівлі-продажу квартир, будинків, котеджів, дач. У секторі нежитлової (комерційної) нерухомості — офіси, торговельні об'єкти, склади, об'єкти малого бізнесу. Ринок земельних ділянок несільськогосподарського використання функціонує як база для подальшого формування об'єктів як житлової, так і нежитлової нерухомості. На сьогодні в структурі ринку нерухомості можна також виділити ринок об'єктів незавершеного будівництва, значна частина яких була розпочата ще за радянських часів. Окремий сектор становить ринок виробничих об'єктів, цілісних майнових комплексів, на яких здійснюється підприємницька діяльність і формуються господарські та фінансові результати [7].

Процеси функціонування ринку нерухомості постійно перебувають у центрі уваги науковців, які досліджують різноманітні аспекти проблеми, пов'язані з управлінням комерційною нерухомістю, визначенням її вартості, аналізом інвестиційних особливостей окремих ринкових сегментів [8, с. 40—43]. Вивчення кон'юнктури ринку нерухомості вимагає дослідження чинників, що визначають динаміку платоспроможного попиту та пропозиції. Тобто глибокий і всебічний аналіз кон'юнктури ринку нерухомості стає важливим елементом системи управління.

Аналіз особливостей, притаманних ринку нерухомості України, дозволяє представити їх сутність, причини та наслідки у вигляді таблиці [9, с. 15—17].

Аналіз даних табл. 1 дозволяє зробити висновок, що ринок нерухомості в Україні є вкрай неоднорідним. В його структурі основними об'єктами угод, пов'язаних з операціями купівлі-продажу, оренди тощо, є квартири та земельні ділянки. Тому основний інтерес для дослідження ринку нерухомості України представляє саме ринок житлової нерухомості (квартир) та ринок земель, організацією та забезпеченням функціонування якого опікується законодавець.

Ціна на нерухомість, як кон'юнктурний показник є одним із багатьох індикаторів національної економіки, що характеризують стан та динаміку економічних процесів, які відбуваються у різних сегментах внутрішнього ринку України. Однією із вагомих соціально значимих складових є ринок житлової нерухомості

(РЖН). При дослідженні ринку житлової нерухомості основну увагу приділяють макроекономічним факторам, які є визначальними в процесі ціноутворення, оскільки кінцева ринкова ціна формується саме ринком, а не фахівцем-оцінювачем [10, с. 3]. До постійно діючих макроекономічних факторів, що безпосередньо впливають на рівень платоспроможного попиту, а отже, і на формування ціни на РЖН, є доходи населення. При цьому дія цієї складової за територіальною ознакою проявляє себе як на національному, так і на регіональному та локальному РЖН.

Цінова тенденція на ринку нерухомості за період 2011—2018 рр. (рис. 1).

Аналіз рисунку свідчить про наступну цінову тенденцію на нерухомість: зростання ціни з червня 2014 по січень 2016 рр., стрімкий спад — у червні 2016 р., який уповільнився в 2016—2018 роках. Але незважаючи на спад, ціни залишаються надто великими по відношенню до платоспроможності населення України. Коливання валютного курсу призвів до неоднозначності ціни на нерухомість в гривнях та доларах. Динаміка середньої ціни пропозиції квартир на ринку житла в Києві з січня 2018 року зменшилася в гривнях на 2,1%, а в доларах збільшилась на 0,5%. Порівняно з серпнем, середня ціна пропозиції 20% квартир як низького цінового сегменту так і високого зросла — на 0,7%, до 19874 грн/кв. м і на 0,4%, до 60607 грн/кв. м відповідно. У доларовому еквіваленті ціни на квартири збільшилися у "дешевому" сегменті на 0,1% до 706 дол. США/кв. м та зменшилися у "дорогому" сегменті на 0,1% до 2153 дол./кв. м відповідно. Вартість 1 кв. м "дешевого" і "дорогого" житла на вторинному ринку житлової нерухомості в Києві за рік зменшилися у "дорогому" сегменті житла на 6,1%, а в "дешевому" — на 7,1%. У доларовому еквіваленті ціни на квартири знизилися у "дорогому" сегменті на 7,4%, у "дешевому" — на 8,3%.

За минулий місяць у національній валюті зафіксовано зростання середніх цін у всіх адміністративних районах Києва — від 0,1% у Дніпровському до 2% у Солом'янському районах.

У доларовому еквіваленті середня ціна зменшилася в Дніпровському — на 0,4%, в інших районах виросла: від 0,1% до 1,4%.

Загальна ситуація на вторинному ринку житла. Кількість виставлених на продаж квартир у вересні збільшилася на 1,5%, порівняно з серпнем, і склала 18060 квартир. Обсяг пропозиції збільшився у загальній площі — на 0,8%, у доларовому вираженні — на 0,6%.

Пропозиція квартир, порівняно з вереснем 2017 року, зменшилася на 10,7%. Індекс росту склав 0,89.

Частка квартир, вперше виставлених на продаж, у звітному місяці склала 10,2% від усього обсягу пропозиції. Середня ціна пропозиції "нових" квартир у Києві на 3,5% нижча за середню ціну серпня і становить 33492 грн/кв. м. У доларовому еквіваленті — нижча на 4%, 1290 дол. США/кв. м.

Медіанна ціна квадратного метру житла зросла за місяць на 0,7%, до 1068 дол. США/кв. м, а порівняно з січнем 2018 року — на 1,4%, за рік зменшилась — на 0,3%.

У структурі пропозиції житлової нерухомості переважають квартири, розташовані на Правому березі — 50%. Квартири, розташовані на Лівому березі складають 31% від загальної кількості, в Центрі Києва — 19%.

Збільшення кількості квартир спостерігалось на Лівому березі — на 0,4%, на Правому березі — на 3,7%. Зменшення в Центрі Києва — на 2,1%.

Таблиця 3. Середні ціни виставлених на продаж квартир на вторинному ринку житлової нерухомості Києва, вересень 2018 р.

Район	К-сть кімнат	К-сть квартир	Сер. заг. пл., кв. м	Сер. ціна, грн	Сер. ціна, грн/кв. м	Змінн в %	Сер. ціна, \$	Сер. ціна, \$/кв. м	Змінн в %
Загалом по Києву		18 060	71	2 610 432	34 852	0,4	92 733	1 238	-0,1
	1-кімн.	4 674	42	1 449 865	33 481	-0,1	51 505	1 189	-0,7
	2-кімн.	5 863	64	2 368 720	35 782	0,9	84 146	1 271	0,4
	3-кімн.	6 198	89	3 265 696	34 634	0,5	116 011	1 230	0,0
	4-кімн.	1 325	121	4 708 793	36 602	-0,3	167 275	1 300	-0,8
Голосіївський		2 467	72	2 533 174	34 063	0,7	89 988	1 210	0,1
	1-кімн.	700	42	1 372 423	32 000	0,6	48 754	1 137	0,0
	2-кімн.	803	65	2 316 571	34 863	0,9	82 294	1 238	0,3
	3-кімн.	814	92	3 315 665	34 700	0,5	117 786	1 233	0,0
	4-кімн.	150	129	4 863 246	35 949	0,6	172 762	1 277	0,0
Дарницький		2 631	71	2 002 038	28 270	0,9	71 120	1 004	0,4
	1-кімн.	748	43	1 274 452	29 596	0,9	45 274	1 051	0,3
	2-кімн.	774	66	1 937 916	29 161	1,6	68 842	1 036	1,1
	3-кімн.	924	90	2 454 555	26 943	0,7	87 196	957	0,2
	4-кімн.	185	113	2 951 982	25 807	-0,2	104 866	917	-0,7
Деснянський		991	64	1 472 942	23 271	0,9	52 325	827	0,4
	1-кімн.	237	39	963 748	24 974	0,9	34 236	887	0,3
	2-кімн.	273	58	1 430 413	24 607	0,7	50 814	874	0,2
	3-кімн.	399	78	1 716 096	21 889	1,0	60 963	778	0,5
	4-кімн.	82	92	1 903 077	20 629	1,3	67 605	733	0,7
Дніпровський		1 982	62	1 718 964	27 638	0,1	61 064	982	-0,4
	1-кімн.	627	42	1 214 511	28 878	0,3	43 144	1 026	-0,2
	2-кімн.	650	59	1 613 129	27 338	-0,4	57 305	971	-1,0
	3-кімн.	596	78	2 129 606	26 595	0,1	75 652	945	-0,4
	4-кімн.	109	105	3 006 505	27 992	2,7	106 803	994	2,1
Оболонський		1 184	68	2 484 858	34 628	0,6	88 272	1 230	0,1
	1-кімн.	287	41	1 452 926	34 839	-0,2	51 614	1 238	-0,8
	2-кімн.	346	61	2 161 868	34 658	1,6	76 798	1 231	1,1
	3-кімн.	460	82	2 963 995	33 818	0,7	105 293	1 201	0,1
	4-кімн.	91	112	4 545 472	37 946	-0,7	161 473	1 348	-1,2
Печерський		2 371	85	4 844 602	55 689	0,6	172 100	1 978	0,1
	1-кімн.	491	49	2 596 361	52 649	-0,5	92 233	1 870	-1,0
	2-кімн.	869	73	4 175 778	56 312	0,3	148 340	2 000	-0,3
	3-кімн.	817	106	6 148 983	56 892	1,1	218 436	2 021	0,5
	4-кімн.	194	145	8 037 458	55 528	1,5	285 523	1 973	0,9
Подільський		1 099	65	2 108 648	31 168	1,3	74 908	1 107	0,8
	1-кімн.	310	40	1 210 216	30 242	1,8	42 992	1 074	1,3
	2-кімн.	361	62	2 042 255	32 057	2,4	72 549	1 139	1,9
	3-кімн.	363	82	2 607 760	30 786	0,0	92 638	1 094	-0,5
	4-кімн.	65	115	3 974 860	32 769	0,3	141 203	1 164	-0,2
Святошинський		1 339	64	1 677 452	26 110	1,3	59 590	928	0,7
	1-кімн.	354	39	1 051 340	27 081	0,1	37 348	962	-0,5
	2-кімн.	407	60	1 560 715	25 810	2,2	55 443	917	1,7
	3-кімн.	469	78	2 046 988	25 818	1,4	72 717	917	0,8
	4-кімн.	109	98	2 556 743	25 332	2,0	90 826	900	1,5
Солом'янський		1 728	69	2 268 121	31 640	2,0	80 573	1 124	1,4
	1-кімн.	455	43	1 421 030	32 573	3,3	50 481	1 157	2,8
	2-кімн.	583	60	1 975 705	31 696	1,5	70 185	1 126	0,9
	3-кімн.	568	89	2 863 562	30 803	1,6	101 725	1 094	1,1
	4-кімн.	122	123	4 052 501	31 792	1,0	143 961	1 129	0,4
Шевченківський		2 268	77	3 461 017	42 441	0,9	122 949	1 508	0,4
	1-кімн.	465	42	1 692 612	39 343	1,3	60 128	1 398	0,8
	2-кімн.	797	64	2 744 737	41 724	1,3	97 504	1 482	0,7
	3-кімн.	788	96	4 314 140	43 294	0,7	153 255	1 538	0,1
	4-кімн.	218	137	6 768 007	48 590	1,7	240 427	1 726	1,1

Джерело: [11].

Аналіз пропозиції з розподілом за кількістю кімнат по Києву показує, що в загальному обсязі однокімнатні квартири займають 26%, двокімнатні — 33%, трикімнатні — 34% і 4-кімнатні — 7%.

Порівняно з попереднім місяцем збільшилася кількість однокімнатних квартир — на 0,7%, двокімнатних — на 2%, трикімнатних — на 2,2%, чотирикімнатних зменшилась — на 1,3%.

Найбільша кількість квартир пропонувалася у Дарницькому районі — 15%. У Голосіївському — 14%, Печерському та Шевченківському — по 13%, в Дніпровському — 11%, і Солом'янському — 10%. Найменша частка виставлених на продаж квартир: в Святошинському — 7%, Оболонському та Подільському — по 6%, у Деснянському — 5%.

Зменшення пропозиції спостерігалось в Дарницькому — на 0,1%, Дніпровському — на 1,1% та в Печерському — на 4,4%. В інших районах зростання кількості квартир склало: від 0,6% в Солом'янському, до 8,6% у Голосіївському районі.

У структурі пропозиції, за повними цінами за об'єкт, переважають квартири у цій категорії від 50 до 100 тис. дол. США — 43%. До 50 тис. дол. США — 28%. У цій категорії від 100 до 150 тис. дол. США — 14%, від 150 до 250 тис. дол. США — 10% і від 250 тис. дол. США — 5%.

Перевищення пропозиції на первинному ринку житла Києва над попитом існує, але говорити про обвал цін на ринку нерухомості немає підстав. Зростання пропозиції над попитом безумовно є, але результат масової забудови і повної відсутності контролю з боку міста та покрання недобросовісних забудовників приводить до неякісного будівництва. Сьогодні на продаж пропонуються квартири, які будуть введені в експлуатацію не раніше кінця 2018 початку 2019 років. Сьогодні на ринку житла в Україні поступово вимальовується досить суперечлива ситуація. Більшість покупців не має достатньо грошей для купівлі великих квартир, вартість яких є досить високою. Таким чином, зростає попит на квартири-студії, смарт-житло і нерухомість маленької площі. У забудовників, які готують свої будинки для здачі в експлуатацію, вже немає можливості змінити проекти і запропонувати покупцям менше і, відповідно, дешевше житло. Головна проблема, яка існує зараз на ринку нерухомості, полягає у значному перевищенні сукупної пропозиції в порівнянні з сукупним платоспроможним попитом населення України.

## ВИСНОВОК

Ринок нерухомості — це важлива складова будь-якого національного ринку та світового в цілому. Важливе значення вітчизняного ринку нерухомості як сегменту національного ринку України підтверджується, в першу чергу, високою його вартісною часткою в структурі національного багатства. Вивчення кон'юнктури ринку нерухомості дозволяє визначитись з тенденціями щодо руху фінансових ресурсів між покупцями та продавцями, між орендарями та власниками нерухомості, між споживанням та інвестиціями на макроекономічному рівні. Можна спрогнозувати надходження у вигляді податків та зборів — до бюджету; надходження до бюджету від первинного продажу об'єктів, здачі в оренду державної та комунальної нерухомості (зокрема землі); кількість робочих місць, створених у ході становлення та розвитку ринку нерухомості.

За результатами дослідження можемо зробити висновки, що дуже загострилась проблема забезпечення населення України соціальним житлом. В умовах, коли пропозиція перевищує платоспроможний попит на ринку нерухомості, ціни не змінюються відповідним чином, що засвідчує недосконалість самого ринкового механізму й невідповідність кон'юнктури пропозиції до потреб населення. Роль держави якраз й полягає в тому, щоб запровадити інструменти активізації ринку нерухомості через використання фінансового механізму.

## Література:

1. Асаул А.М. Ринок нерухомості: навч. посіб. / А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, та ін. — К., 2004. — С. 17.
2. Борисов А.Б. Большой энциклопедический словарь / А.Б. Борисов (авт.-сост.). — М.: Книжный мир, 1999. — 896 с.
3. Пископель Ф.Г. Основы изучения конъюнктуры капиталистического хозяйства / Ф.Г. Пископель. — М.: Изд-во ИМО, 1960. — 302 с.
4. Мочерний С.В. Економічна енциклопедія: У трьох томах. — Т. 2. / Ред. кол.: С.В. Мочерний (відп. ред.) та ін. — К.: Видавничий центр "Академія", 2000. — 864 с.
5. Репке В. Кон'юнктура / Под ред. А.Л. Вайнштейна. — М.: Финанс.изд. НКФ СССР, 1927. — 171 с.
6. Кондратьев Н.Д. Большие циклы конъюнктуры. Избранные сочинения / Ред. колл. Л.И. Абалкин и др. — М.: Экономика, 1993. — 526 с.
7. Асаул А.М. Економіка нерухомості: підручник / А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. — К.: Лібра, 2004. — 304 с.
8. Завора Т. Ринок нерухомості та особливості його функціонування / Т. Завора // Економіст. — 2006. — № 10. — С. 40—43.
9. Манн Р.В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р.В. Манн // Економіка та держава: наук.-практ. журнал. — 2011. — № 9. — С. 15—17.
10. Рейкін В.С. Інформація аналітичного центру газети / В.С. Рейкін // Волинський спеціалізований рекламно-інформаційний тижневик "Експрес нерухомість". — 2009. — № 4 (328). — С. 3.
11. Столична нерухомість: 100realty.ua. Аналіз цін вторинного ринку житлової нерухомості Києва / На основі даних від АН "Благовіст" і АН ParkLane. — 2018 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://100realty.ua/uk/analytics/47166>

## References:

1. Asaul, A. M. Bryzhan', I. A. and Chevhanova, V. Ya., (2004), *Ekonomika nerukhomosti: pidruchnyk* [Real Estate Economics: Textbook], Libra, Kyiv, Ukraine.
2. Asaul, A.M. Pavlov, V. I. and Pylypenko, I. I. (2004), *Rynok nerukhomosti: navch. posib.* [Real estate market], Kyiv, Ukraine.
3. Borysov, A.B. (1999), *Bol'shoj entsyklopedycheskyj slovar'* [Big Encyclopedic Dictionary], Knyzhnyj myr, Moscow, Russia.
4. Kondrat'ev, N.D. (1993), *Bol'shye tsykly kon'iunktury. Yzbrannye sochyneniya* [Big cycles of conjuncture. Selected writings], Ekonomika, Moscow, Russia.
5. Mochernyj, S.V. (2000), *Ekonomichna entsyklopediia: U tr'okh tomakh. T. 2.* [Economic Encyclopedia: In three volumes. T. 2], Vydavnychij tsentr "Akademiia", Kyiv, Ukraine.
6. Pyskoppel', F.H. (1960), *Osnovy yzucheniya kon'iunktury kapitalistycheskoho khozajstva* [Fundamentals of studying the conjuncture of the capitalist economy], YMO, Moscow, Russia.
7. Repke, V. (1927), *Kon'iunktura* [Conjuncture], Finans.yzd. NKF SSSR, Moscow, Russia.
8. Mann, R.V. (2011), "Features of diagnosing the state and prospects of the real estate market", *Ekonomika ta derzhava*, vol. 9, pp. 15—17.
9. Rejkin, V. S. (2009), "Information of the analytical center of the newspaper", *Ekspres nerukhomist'*, vol. 4, pp. 3.
10. Zavora, T. (2006), "Real estate market and features of its functioning", *Ekonomist*, vol. 10, pp. 40—43.
11. Stolychna nerukhomist': 100realty.ua. (2018), "Analysis of prices of the secondary market of residential real estate in Kiev", available at: <https://100realty.ua/uk/analytics/47166> (Accessed 20 September 2018).

Стаття надійшла до редакції 09.11.2018 р.