

## СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

Процаликіна А.М., Вуяхевич Д.С.

Черкаський національний університет імені Богдана Хмельницького

Розкриті особливості формування та розвитку ринку житлової нерухомості в Україні. Визначено специфіку ринку нерухомості. Розкрито фактори попиту та пропозиції. Проаналізована динаміка продажів та виявлені тенденції в ціновій політиці. Визначені напрями розвитку ринку житлової нерухомості України.

**Ключові слова:** ринок нерухомості, первинний і вторинний ринок житлової нерухомості, ціна, попит, пропозиція, державне регулювання.

**Постановка проблеми.** В умовах ринкової економіки і формуванням відносин власності в Україні ринок житлової нерухомості є важливою складовою економічного розвитку країни. Він відіграє значну роль у формуванні реального сектора економіки, підвищенні життєвого рівня населення, вирішенні соціальних проблем розвитку суспільства, активізації інвестиційного процесу в економіці. З одного боку ринок нерухомості є невід'ємною складовою макроекономічної стабілізації, а з іншого – розвиток цього ринку залежить від платоспроможності населення, розвитку суміжних ринків і підтримуючої ролі держави. Тому дослідження закономірностей і механізмів розвитку ринку житлової нерухомості є актуальним і потребує подальших досліджень.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** У вітчизняній економічній літературі теоретико-методологічним проблемам розвитку ринку житлової нерухомості приділяється значна увага. Зокрема, Д. Галаган, К. Грем'яцька, Т. Заговора, Е. Карапетян, О. Мухін, С. Фесак та інші.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми, яким присвячується стаття.** Аналіз літературних джерел, а також досвіду практичного функціонування ринку нерухомості показує, що ряд питань щодо формування цін, активізації попиту та управління використанням об'єктів житлової нерухомості досліджені не достатньо.

**Метою статті** є розкриття специфіки розвитку ринку житлової нерухомості України.

**Викладення основного матеріалу.** Ринок нерухомості має важливе соціально-економічне значення. Він створює передумови для життя людини і всіх видів економічної діяльності. Становлення та розвиток ринку нерухомості в Україні відбувалося в умовах трансформації всіх економічних процесів та постійних кризових явищ. Закономірності розвитку цього ринку обумовлені багатьма виробничими, ринковими, соціальними, інституціональними та іншими факторами.

Ринок нерухомості розглядаємо як сукупність економічних відносин між суб'єктами ринку щодо створення, передачі, експлуатації, управління й фінансування об'єктів нерухомості.

Ринок нерухомості є сукупністю різних ринків, тому важливим питанням, що визначатиме специфіку аналізу є сегментація ринку. Залежно від об'єкта продажу розрізняють сегмент житлової нерухомості, комерційної нерухомості, промислової нерухомості і земельних ділянок.

За способом укладення угод ринок житлової нерухомості поділяють на первинний і вторинний. На первинному ринку здійснюють операції з новим житлом, яке переходить від забудовника до покупця; на вторинному – операції з купівлі-продажу чи оренди існуючого житла [6, 388].

Найбільш сильно загальні тенденції і специфіка ринку нерухомості проявляється у сегменті житлової нерухомості. Ринок житлової нерухомості має ряд особливостей, що визначають специфіку його розвитку:

- макроекономічні фактори найбільш суттєво впливають на розвиток ринку нерухомості, оскільки формують загальні і об'єктивні чинники попиту і пропозиції;

- здійснення угод з нерухомістю не передбачає її фізичного переміщення, а тільки прав на неї; експлуатація об'єктів нерухомості практично завжди безпосередньо зачіпає інтереси інших суб'єктів економічних відносин, тому, усі операції з нею вимагають державної реєстрації;

- угоди з об'єктами нерухомої власності характеризуються істотним часовим лагом і підвищеними трансакційними витратами для контрагентів;

- локальність ринків нерухомості, низька еластичність попиту і пропозиції, необхідність високих порогових інвестицій дають можливість розглядати нерухомість і як інвестиційний, і як споживчий товар;

- товарна природа нерухомості, обумовлюється низькою ліквідністю об'єктів ринку нерухомості, що є наслідком їх унікальності і стаціонарності. Внаслідок унікальності цього товару зростають витрати по його пошуку і часу реалізації. Стаціонарність не дозволяє перемістити об'єкт нерухомості в інше місце з більш високим попитом;

- специфікою ринку нерухомості є і те, що об'єкти нерухомості досить важко піддаються вартісній оцінці. Міра складності зростає у міру переходу від об'єктів жилого призначення до об'єктів виробничої нерухомості. Останні можуть також істотно розрізнятися залежно від величини підприємства, рівня концентрації виробництва, галузевої приналежності тощо.

Цінові тенденції на цьому ринку можуть суттєво відрізнятися від очікуваних прогнозів. Тому при оцінці нерухомості необхідно здійснювати оцінки ступеня ризику. Ризики можна поділити на два види – суб'єктивні і об'єктивні.

Суб'єктивні ризики пов'язані з помилками оцінювача, використанням неадекватної інформації тощо. До об'єктивних належать зміни попиту і пропозиції на конкретний тип нерухомості (що може істотно вплинути на ринковий рівень орендної плати, коефіцієнт завантаження, чистий операційний дохід); зміни темпів інфляції (яка вплине на величину купівельної спроможності), зміни на ринку капіталу (норми відсотка, загальної норми прибутку власного і позикового капіталу, що змінює вартість власності). Цей вид ризику існує незалежно від того, чи використовується для фінансування нерухомості позиковий капітал, і пов'язаний з альтернативними витратами.

На попит і пропозицію на ринку житлової нерухомості впливають чинники попиту і пропозиції, що узагальнені у таблиці 1.

Таблиця 1  
**Фактори попиту і пропозиції на ринку житлової нерухомості**

№	Група факторів	Перелік факторів
1	Об'єктивні фактори	- показники рівня і динаміки доходів потенційних покупців; - рівень підприємницької активності; - наявність можливості залучення позикових (кредитних) коштів; - умови оподаткування; - прями обмеження, стандарти, нормативи, інші умови державного регулювання ринку.
2	Фінансово-економічні фактори	- здатність нерухомого майна приносити стабільний дохід дозволяє використати його в якості альтернативного фінансового і інвестиційного активу; - інфляційні очікування; - вартість будівництва; - динаміка цін на ринку нерухомості; - ціни і тарифи на комунальні послуги; - рівень орендної плати.
3	Фактори, що впливають на ціну й швидкість продажу квартир	- місцезнаходження – віддаленість від центра, рівень розвитку інфраструктури й транспортного сполучення прямо впливає на вартість нерухомості; - стан об'єкта нерухомості; - кожен об'єкт нерухомості може включати різне поєднання прав на нього і його окремі складові; - кількість аналогічних пропозицій, їх співвідношення з попитом саме на цей тип квартир саме в цій частині міста; - об'єктивні недоліки об'єкта (крайні поверхи, вікна у двір, погане планування, зношування тощо); - екологічна обстановка в районі; - категорія попиту (фактори оточення і престижності у сегменті дорогої нерухомості).

Джерело: Розроблено авторами за даними [2; 4; 5; 6]

Особливістю ринку нерухомості є характер споживчого попиту. Попит на об'єкти нерухомості індивідуалізований та нееластичний, що ускладнює процес досягнення ринкової збалансованості та пропорційності. В Україні на ринку житлової нерухомості в середньому за рік продавалось 1140 тис. м<sup>2</sup> житла, з яких на вторинний ринок припадало 850-900 тис. м<sup>2</sup>. На первинний ринок припадало близько 300 тис. м<sup>2</sup> відповідно. Водночас, на вторинному ринку житла попит і пропозиція врівноважені, тобто ціни вже сформувалися, а сам ринок вже вивчений і розроблений. Однак, цього не можна сказати про первинний ринок житлової нерухомості, де пропозиція майже у 4 рази перевищує попит [8].

Параметри ринку житлової нерухомості наведені у таблиці 2.

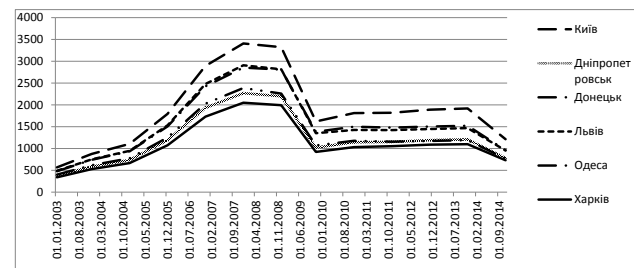
**Індикатори розвитку ринку нерухомості України**

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Весь житловий фонд, загальної площі, млн.м <sup>2</sup>	1040,0	1046,4	1049,2	1057,6	1066,6	1072,2	1079,5	1086	1094,2	1096,6
У середньому на 1 жителя, м <sup>2</sup>	21,8	22	22,2	22,5	22,8	23	23,3	23,5	23,7	23,8
Кількість квартир, усього, тис.	19075	19132	19107	19183	19255	19288	19322	19327	19370	19368
Загальна кількість транзакцій з житловою нерухомістю України, одиниць	776409	746687	831245	886971	751578	461845	444416	491723	479000	450260

Джерело: Розроблено авторами за даними [3; 4; 7]

Характерним показником розвитку ринку нерухомості є вартість 1 м<sup>2</sup> житла, яка залежить від регіональних особливостей та ринкових умов. Відповідно вартість 1 м<sup>2</sup> загальної площі у нових житлових будинках (в залежності від матеріалів стін) по регіонах різна. Внаслідок обмеженої кількості транзакцій, окремі цінові коливання, які мають місце на ринку житлової нерухомості у більшості регіонів, не є показовими щодо основних цінових тенденцій (трендів) [7]. Це значно ускладнює об'єктивну оцінку нинішнього стану та подальших перспектив розвитку ринку, звужує можливості прогнозування, оскільки чітко прослідкувати середні величини дуже складно. Вони не відображатимуть реальну ситуацію на ринку. Зазначеній ситуації сприяє і відсутність офіційної інформації щодо цінової динаміки, оскільки наразі Державна служба статистики не веде розрахунки індексу цін на нерухомість. Цим займаються виключно приватні ріелторські компанії та експерти з нерухомості.

Динаміка цін на житлову нерухомість у найбільших містах України протягом 2003-2014 років (дол.США/м<sup>2</sup>) наведена на рис. 1.



**Рис. 1. Ціни на житло з 2003 по 2014 роки у найбільших містах України (дол. США/м<sup>2</sup>)**

Джерело: Розроблено авторами за даними [1]

Проаналізувавши дані графіка, можна дійти висновку, що ціни на житло зростали швидкими темпами до 2008 року, а потім поступово почали знижуватися. На формування та розвиток ринку нерухомості значно впливають тенденції на ринку капіталу і процеси, що відбувалися в банківській, фінансовій та економічній сферах держави. На становлення та розвиток ринку нерухомості впливає циклічність економіки. Дані таблиці 2 і рисунку 1 дозволяють виокремити такі тенденції у розвитку ринку нерухомості України:

- 2003-2004 роки – період зростання ринку нерухомості. Занепокоєність людей щодо стабільності економіки та американського долара спричинили значний перетік капіталу на ринок нерухомості. Зростають доходи населення. У 2002-2005 рр. спостерігалось різке та тривале зростання цін.

- з 2005 по 2008 роки період закінчення фази росту та фази насичення ринку. Показник фінансової ємності ринку житлової нерухомості в Україні підвищився в 1,8 рази.

Таблиця 2

– 2008-2010 роки – період падіння ринку нерухомості. Фінансова емкість знизилася приблизно у 2,3 рази. У 2011 році грошова маса, яка оберталася на ринку житла України, порівняно з попереднім роком підвищилася несуттєво (на 7%), що свідчить про певні нестійкі процеси депресивної стабілізації ринку [4, 130].

– 2011-2013 роки – період депресивної стабілізації ринку нерухомості. збільшується обсяг об'єктів, прийнятих в експлуатацію, повільно зростає рівень купівельної активності. У вересні 2013 – лютому 2014 рр. відбулись зміни в законодавстві, що суттєво вплинули на ринок житла. Обмеження готівкових операцій сумою в 150 тис. грн. призвело до зменшення кількості угод на ринку вторинної житлової нерухомості. Дефіцит ліквідності та обмежений доступ будівельних компаній до кредитних ресурсів, падіння життєвого рівня населення, коливання курсу валют, недоступність іпотечних програм для населення зумовлюють подальше падіння ринку у 2014 році.

Тенденції розвитку ринку житлової нерухомості в Україні відображають залежність розвитку цього ринку від макроекономічних процесів. Це дозволяє зробити висновки, що ринок житла в Україні й надалі перебуватиме в стані депресивної стабільності у найближчі роки. Це проявлятиметься у зниженні емності ринку і поступовому падінні цін. Активіза-

ція ринку розпочнеться тільки при зростанні реальних доходів населення і підтримці держави, яка буде спрямована на регулювання процесів ціноутворення, кредитування та інвестування.

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** В Україні ринок житлової нерухомості знаходиться в процесі свого становлення. Ряд проблем, що стримують розвиток ринку нерухомості, мають об'єктивний характер і залежать від складнощів інституціонального розвитку економіки, недосконалістю механізмів державного регулювання ринку, низькою платоспроможністю населення в Україні. Соціально-економічна природа ринку житлової нерухомості характеризується високою сегментованістю, низькою еластичністю пропозиції, залежністю від розвитку фінансових ринків, об'єктивною потребою в існуванні професійних учасників. Ціновий механізм на вітчизняному ринку нерухомості має ряд особливостей, які формуються під дією не ринкових чинників. Тому держава повинна бути активним регулятором ринку. З огляду на широту і різноманітність проблем, пов'язаних з функціонуванням ринку житлової нерухомості України, залишається багато невирішених питань щодо формування ефективних механізмів державного регулювання ринку, цінової політики. Ці питання потребують подальшого теоретичного дослідження, а пропозиції щодо розвитку ринку – практичного застосування.

#### Список літератури:

1. Вартість квартир на первинному і вторинному ринках. Консалтингова компанія SV Development [Електронний ресурс] / Режим доступу: [http://www.svdevelopment.com/ua/web/flat\\_costs/](http://www.svdevelopment.com/ua/web/flat_costs/)
2. Грем'яцька К. А. Напрями розвитку ринку нерухомості в Україні / К. А. Грем'яцька // Теорія та практика державного управління. – 2012. – Вип. 2. – С. 257–261.
3. Житловий фонд України. Дані Державної служби статистики України [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>
4. Карапетян Е. Т. Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні / Е. Т. Карапетян, О. Р. Квасовський // Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції. – 2013. – № 2. – С. 125–134.
5. Фесак С. А. Пріоритетні напрями вдосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості / С. А. Фесак // Держава та регіони. Сер.: Державне управління. – 2013. – № 4. – С. 110–114.
6. Щеглова О. Ю. Сутність вторинного ринку нерухомості та механізми оцінки об'єктів на ньому / О. Ю. Щеглова // Вісник соціально-економічних досліджень. – 2012. – Вип. 2. – С. 388–392.
7. Щодо стану ринку житла в Україні та заходи з його державного регулювання. Аналітична записка. Національний інститут стратегічних досліджень при Президентові України [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://www.niss.gov.ua/articles/1368/>
8. Хведзевич А. В. Цінова кон'юнктура на ринку нерухомості / А. В. Хведзевич [Електронний ресурс] / Режим доступу: [http://www.confcontact.com/2014\\_05\\_15/1\\_hvedzevich.htm](http://www.confcontact.com/2014_05_15/1_hvedzevich.htm)

**Прощаликына А.Н., Вуяхевич Д.С.**

Черкасский национальный университет имени Богдана Хмельницкого

## СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ

#### Аннотация

Раскрыты особенности формирования и развития рынка жилой недвижимости в Украине. Определена специфика рынка недвижимости. Раскрыты факторы спроса и предложения. Проанализирована динамика продаж и выявленные тенденции в ценовой политике. Определены направления развития рынка жилой недвижимости Украины. **Ключевые слова:** рынок недвижимости, первичный и вторичный рынок жилой недвижимости, цена, спрос, предложение, государственное регулирование.

**Proshchalykina A.N., Vuyahevuch D.S.**

Cherkasy National University named after Bogdan Khmelnytsky

## **MODERN TRENDS IN THE REAL ESTATE MARKET UKRAINE**

### **Summary**

The features of forming and markets development of the housing real estate in Ukraine are exposed. The specific of property market is certain. The factors of demand and supply are exposed. The dynamics of sales and tendencies in pricing is analyzed. The directions of the real estate market of Ukraine are certain.

**Keywords:** property market, primary and secondary market of the housing real estate, price, demand, supply, government regulation.