

СУЧАСНИЙ СТАН ФОРМУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

Хавар Ю.С., Сай В.М.

Національний університет «Львівська політехніка»

В статті проведено аналіз сучасного стану формування ринку нерухомості України, його основних сегментів: первинного і вторинного ринку житлової, комерційної, офісної, торгової та складської нерухомості. Створення інформаційно-кадастрової системи ринку нерухомості є необхідною на рівні нашої держави, оскільки індикатори цього ринку, відображають стан економіки країни. Сформульовано головні чинники, які будуть обумовлювати подальші перспективи його розвитку.

Ключові слова: нерухомість, ринок, девелопери, сегменти ринку, первинний і вторинний ринок житлової нерухомості, попит і пропозиція.

Постановка проблеми. Формування ринку нерухомості, як однієї із галузей економіки держави є самостійним видом діяльності, що має на меті забезпечення об'єктивною та достовірною, а також доступною інформацією осіб, які приймають рішення про проведення тих або інших операцій на ринку.

Завдання створення такої інформаційно-кадастрової системи ринку нерухомості є необхідним вирішенням такої проблеми на рівні нашої держави, оскільки індикатори цього ринку, відображають стан економіки країни. Недарма глобальні світові кризи починалися з падіння цін на нерухомість практично у всіх країнах світу [1].

Аналіз попередніх наукових досліджень. У науковій літературі дослідженням питань створення, функціонування, аналізу та прогнозування ринку нерухомості присвячені праці широкого кола вітчизняних науковців, таких як В.О. Воронін, Е.В. Лянце, М.М. Мамчин [2], які на підставі системного модельного підходу до досліджень складних соціально-економічних систем запропонували методологію багаторівневої аналітики ринку нерухомості як в корпоративних інтересах, так і для проведення оцінкової діяльності та маркетингових досліджень. Е.Т. Карапетян, О.Р. Квасовський, обґрунтували доцільність застосування до аналізу ринку житлової нерухомості методологічного підходу, який базується на постулатах теорії економічних циклів [3]. Аналітикою ринку нерухомості займається багато професійних оціночних компаній.

Далеко не всі проблеми формування ринку нерухомості знайшли своє відображення у науковій літературі. Потребує подальшого вивчення світовий та європейський досвід побудови інформаційно-кадастрової системи ринку нерухомості та забезпечення публічного доступу для отримання відповідної інформації.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Ринок нерухомості, на відміну від фондового або товарного, дуже далекий від досконалого за багатьма показниками, що і визначає особливості його дослідження. Необхідно відзначити, що ринок нерухомості України характеризується безпрецедентною інформаційною закритістю, яка і визначає відсутність серйозної його аналітики.

Саме тому запровадження в Україні сучасного кадастру нерухомості, який би об'єднав розрізнені системи обліку та реєстрації нерухомого майна і відповідав всім сучасним вимогам і міжнародним стандартам, є надзвичайно актуальною проблемою.

Мета статті. Головною метою цієї роботи є проведення дослідження кон'юнктури особливостей ринку нерухомості України та на основі цих даних сформулювати головні чинники, які будуть обумовлювати подальший розвиток ринку нерухомості України.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ринок нерухомості України у 2014 році витримав чимало випробувань. Підводячи підсумки, не можна не згадати про безліч законодавчих реформ, які були проведені не дуже успішно. Також з українського ринку нерухомості пішла частина іноземних інвесторів, що позначилося на фінансуванні будівельних проектів і нормальному функціонуванні деяких сегментів нерухомості, зокрема, готельної. Нестабільність української економіки вплинула на рішення закордонних інвесторів.

Реформування у сфері нерухомості 2013 року, значно вплинуло на ринок нерухомості 2014 року, і було спрямоване на покращення й удосконалення ведення фінансових операцій і документообігу. Обсяги продажу різко знизилися. Якщо раніше експерти говорили про ринок нерухомості України як про єдине ціле, приводили загальні цифри, тенденції та напрямки розвитку, то тепер цього немає: країна поділилася на регіони.

Ринку східної частини України, де відбуваються військові дії і АТО, не існує фізично, не функціонує державний реєстр нерухомості, офіційних угод не відбувається. У західному регіоні – зокрема, в популярному Львові – ринок нерухомості більш-менш стабільний, ціни тримаються. Це пояснюється двома основними чинниками: регіон розташований далеко від зони військових дій і близько до кордону з Європою. Крім того, місто як і раніше популярне серед туристів. Непогано почувається і південний ринок. Після анексії Криму в цьому регіоні стали частіше купувати квартири ті, хто потім планують їх здавати відпочивальникам під час курортного сезону.

Центральний регіон не може похвалитися досягненнями в сфері купівлі-продажу квартир – число угод тут скоротилося на порядок. Правда, активізувався ринок оренди, особливо в столиці і великих містах. Пов'язано це, перш за все, з потоком переселенців зі сходу країни.

В Україні спостерігається таке співвідношення введених в експлуатацію об'єктів комерційної та житлової нерухомості (рис. 1):



Рис. 1. Співвідношення введених в експлуатацію у другій половині 2014 року об'єктів нерухомості
Джерело: [розроблено авторами]

Упродовж другої половини 2014 року в Україні з'явилася 592 нових об'єкти нерухомості. Загалом, ситуація в областях виглядає наступним чином (рис. 2):

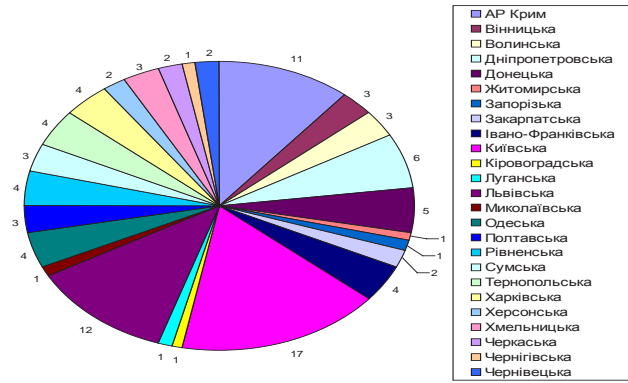


Рис. 2. Об'єм введеної в експлуатацію нерухомості в другій половині 2014 року

Джерело: [розроблено авторами]

Лідером у будівництві другої половини 2014 року є житлова міська нерухомість, а також торговельна та офісна. У цих сферах було здано найбільше об'єктів. Багато які з них перебувають у багатофункціональних житлових комплексах, оскільки нині в Україні стало дуже популярним будівництво таких проектів. Вони дають змогу мешканцям мегаполісів влаштувати власне життя так, щоб дім, і робота, і школа для їхніх дітей, перебували не лише в одному районі міста, а й в одному житловому комплексі. Також у 2014 році почала активніше розвиватись розважальна нерухомість. Особливо цей сегмент нерухомості добре поєднується із торговельною. Тому в Україні триває бум будівництва торговельно-розважальних центрів.

Кількість введеної в експлуатацію у 2014 році об'єктів нерухомості різного роду сегментів ринку наведено на рис. 3.

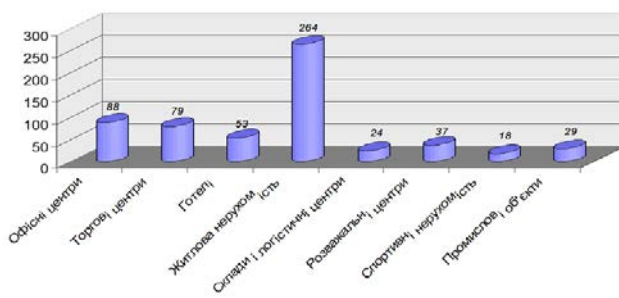


Рис. 3. Кількість введеної в експлуатацію у другій половині 2014 року об'єктів нерухомості різних видів

Джерело: [розроблено авторами]

Найбільшу кількість площ були введені в експлуатацію у сфері житлової нерухомості близько 10 млн по всій Україні. Лише в Києві з'явилася 1358 тис. м² нового житла, це є найбільшим показником по Україні. Далі йде Київська область, у якій побудували 1317 тис. м², потім Львівська – 938 тис. м² і Дніпропетровська область – 676 тис. м². Українці звикли вкладати гроші в нерухомість, бо така покупка довгі роки вважається у нас хорошим капіталовкладенням. Здавалося б, зараз саме час купувати – адже ціни, хоч і ростуть у гривнях, все ж в доларовому еквіваленті падають. Однак ніякого позавалення не відбувається, і тому є кілька причин. По-перше, через ситуа-

цію на сході країни багато хто просто побоюється прив'язуватися до місця, купуючи нерухомість. По-друге, не зрозуміло, що станеться з цінами далі. Може, вони будуть знижуватися – так навіть поспішати. По-третє, у людей банально немає грошей, а переселенці зі сходу впливають хіба що на ринок оренди, але ніяк не покупки. Виїхати із зони бойових дій з «живими» грошима, достатніми для покупки квартири, вдалося дуже небагатьом українцям. В умовах, коли купити квартиру немає за що, але дуже хочеться, багато хто бачить вихід у тому, щоб взяти іпотеку. Тим більше що цілий ряд вітчизняних банків не просто декларують іпотеку, а й реально її видають. Причому тільки в гривні, що захищає українців від будь-яких стрибків курсу долара. Як правило, іпотеку можна взяти на термін до 20 років за умови, що вік позичальника не менше 21 року і не більше 65 років на момент погашення кредиту. За даними Української національної іпотечної асоціації, в 2010-2013 рр. темпи зростання іпотечного портфеля складали від 41% до 127% [4]. Але й людям з бездоганною репутацією банківські експерти не радять поспішати з іпотекою, адже дешевих кредитів зараз немає. Якщо брати кредит за ставкою близько 20% річних на 10 років, доведеться переплатити вдвічі, а на 20 років і зовсім вчетверо більше. В другому кварталі 2014 р. показник купівельної спроможності середньої по Україні заробітної плати на первинному ринку житла складав 0,22-0,48 м², на вторинному – 0,28-0,54 м² (рис. 4).

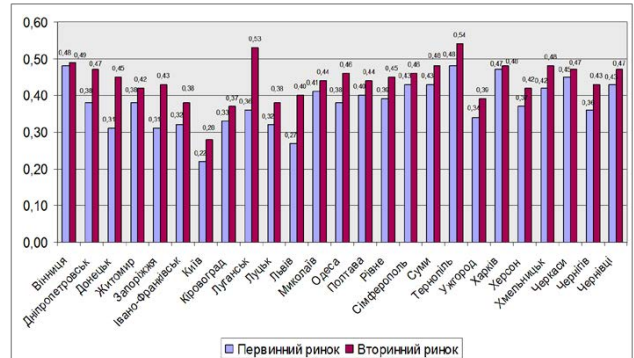


Рис. 4. Показник купівельної спроможності населення середньої заробітної плати на первинному/вторинному ринку житла у другій половині 2014 року

Джерело: [розроблено авторами]

Для порівняння: в окремих країнах Європи зазначений показник знаходився в діапазоні 0,69-1,78 м² – для первинного ринку і 0,93-3,34 м² – для вторинного ринку (рис. 5).

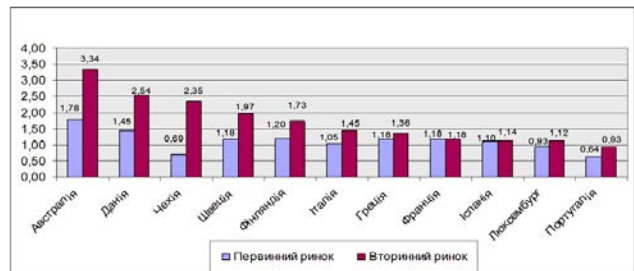


Рис. 5. Показник купівельної спроможності населення середньої заробітної плати деяких країн Європи на первинному/вторинному ринку житла у другій половині 2014 року

Джерело: [розроблено авторами]

Кількість угод на ринку житлової нерухомості залишається обмеженою. За даними Держстату України [5], за інформацією 362 підприємств, що звітували за свою діяльність у другій половині 2014 р. і основним видом діяльності яких було надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю, в 2014 р. було завершено 9069 угод з житловим фондом, з яких угоди з купівлі-продажу склали 7804. Кількість об'єктів нерухомості житлового фонду, що брали участь у завершених угодах з купівлі-продажу, у 2014 році складала 7806, а їхня загальна площа – 2245,8 тис. м².

Статистична інформація за цінами на вторинному ринку житла в Україні за другу половину 2014 року в порівнянні з аналогічним періодом 2013 року наведена в таблиці 1.1. Вартість 1 кв.м вказана в доларах США, вартість квартири – в тисячах доларів США, ▲ – зростання вартості у відсотках, ▼ – спад вартості у відсотках. Статистична інформація за цінами на вторинному ринку житла в Україні у другій половині 2014 року в порівнянні з аналогічним періодом 2013 року наведена у табл. 1.

Дані по вартості квартир вибрані із джерел інтернет ресурсу, а саме: domobaza.com [6], dom.ria.com [7], home-poster.net [8], 100reality.ua [9], domik.ua [10].

Для визначення кінцевого результату було вибрано медіанне значення цін – середнє значення цін для ранжованого ряду варіантів (без урахування найбільшого та найменшого значень) цін об'єктів, обраних для порівняння.

Оцінюючи процеси, які мають місце на ринку житла, а також загальні макроекономічні процеси, з високою ймовірністю слід очікувати, що ринок житла в Україні й надалі перебуватиме в стані депресивної стабільності. Основним трендом його розвитку буде подальше повільне зниження цін. Найвищих темпів зниження цін на житлову нерухомість буде недостатньо для того, щоб забезпечити самостійний вихід ринку із його нинішнього депресивного стану. Ключовим елементом цього процесу має стати припинення бойових дій на сході України та активізація діяльності держави, спрямована на регулювання процесів (у першу чергу цінових), які відбуваються на ринку житла.

Таблиця 1

Статистична інформація за цінами на вторинному ринку житла в Україні у другій половині 2014 року в порівнянні з аналогічним періодом 2013 року

Обласні центри	Однокімнатні квартири					Двокімнатні квартири					Трьохкімнатні квартири				
	мін	сер	макс	1 м.кв		мін	сер	макс	1 м.кв		мін	сер	макс	1 м.кв	
Вінниця	25,0	32,5	41,9	4.1%▼	1016	32,0	36,7	41,0	6.1%▼	692	50,5	59,8	65,0	3.7%▼	748
Дніпропетровськ	15,4	27,1	32,7	6.0%▼	847	28,9	43,6	56,4	4.4%▼	823	35,0	50,4	61,8	7.5%▼	630
Донецьк	10,5	28,8	45,0	12.9%▼	900	13,0	31,1	45,0	18.6%▼	587	30,9	52,1	66,4	15.2%▼	651
Житомир	14,4	30,0	42,0	1.4%▼	937,5	35,5	47,0	64,1	0.9%▼	886,8	43,0	58,5	73,0	3.4%▼	731,3
Запоріжжя	7,5	19,3	24,0	8.1%▼	603,1	19,3	35,7	51,9	10.0%▼	673,6	23,0	46,3	69,2	5.7%▼	578,8
Івано-Франківськ	20	28,1	36,6	2.5%▲	878,1	28,0	33,2	37,5	3.2%▲	626,4	38,5	42,6	47,5	10.5%▲	532,5
Київ	38,0	55,5	102,7	4.2%▼	1734,4	51,5	76,4	124,3	2.3%▼	1441,5	73,1	121,8	168,6	0.7%▼	1522,5
Кіровоград	10,5	20,4	48,0	0.6%▼	637,5	21,0	30,4	40,0	1.6%▼	573,6	30,0	44,0	68,2	2.4%▼	550,0
Луганськ	13,5	18,2	25,1	10.5%▼	568,8	23,1	28,6	33,0	9.5%▼	539,6	36,0	48,0	57,2	10.9%▼	600,0
Луцьк	30,4	31,0	31,7	2.8%▲	968,8	34,2	45,3	55,9	3.7%▲	854,7	67,0	71,6	76,5	2.5%▲	895,0
Львів	44,7	56,4	68,0	11.7%▲	1762,5	60,2	71,3	84,1	13.2%▲	1345,3	85,1	98,4	132,8	21.2%▲	1229,5
Миколаїв	20,0	23,0	26,2	1.4%▼	718,8	25,0	37,6	50,0	0.1%▼	709,4	29,1	42,8	57,4	3.1%▼	535,0
Одеса	38,7	48,9	64,8	3.0%▲	1528,1	55,4	76,1	97,8	1.2%▼	1435,8	67,2	97,4	128,4	6.5%▼	1217,5
Полтава	10,0	24,9	37,8	13.0%▼	778,1	29,4	41,7	54,0	4.0%▼	786,8	39,1	51,1	63,8	7.4%▼	638,8
Рівне	22,1	26,0	31,5	3.3%▼	812,5	36,4	38,5	41,5	2.3%▼	726,4	43,0	47,2	51,4	6.1%▼	590,0
Сімферополь	28,6	36,8	47,1	0.2%▲	1150,0	56,4	61,7	67,4	0.7%▲	1164,2	78,5	84,2	97,4	0.4%▼	1052,5
Суми	15,0	25,2	24,4	2.3%▼	787,5	24,6	28,0	31,9	1.1%▼	528,3	30,9	40,1	49,2	0.7%▼	501,3
Тернопіль	21,5	26,4	32,8	2.8%▲	825,0	27,8	32,6	35,4	3.6%▲	615,1	37,4	43,1	48,5	0.7%▲	538,8
Ужгород	18,6	19,1	19,4	0.7%▲	596,9	26,1	31,2	43,5	1.1%▲	588,7	40,9	45,0	50,7	1.1%▼	562,5
Харків	16,3	24,0	31,4	5.2%▼	750,0	23,7	30,4	41,1	7.2%▼	573,6	40,6	48,7	54,8	3.3%▼	608,8
Херсон	20,9	22,4	25,3	6.0%▼	700,0	19,8	29,7	38,4	7.7%▼	560,4	40,2	43,7	47,1	2.3%▼	546,3
Хмельницьк	25,6	27,1	28,9	1.4%▼	846,9	30,1	34,7	39,2	0.1%▼	654,7	42,7	48,4	53,7	3.1%▼	605,0
Черкаси	23,4	26,3	28,7	1.4%▲	821,9	30,6	34,5	38,8	3.2%▲	650,9	36,7	41,5	46,2	1.6%▼	518,8
Чернігів	20,9	21,2	23,0	9.1%▼	662,5	34,2	36,1	38,0	3.1%▼	681,1	36,2	38,4	41,2	4.2%▼	480,0
Чернівці	19,2	21,2	24,0	7.7%▼	662,5	26,4	27,5	29,0	5.4%▼	518,9	33,0	35,6	38,4	3.1%▼	445,0

Джерело: [розроблено авторами за даними [6], [7], [8], [9], [10]]

Основною умовою виходу ринку житлової нерухомості із стану депресивної стабільності і, відповідно, основним напрямком діяльності держави у цій сфері має бути встановлення більш ефективного балансу між платоспроможним попитом та ціною пропозицією, який би сприяв зростанню обсягів житлового будівництва та створював сприятливі умови для вирішення житлових проблем громадянами, які потребують поліпшення житлових умов.

Біженці зі сходу підвищили (оживили) попит на оренду житла в інших регіонах України. За літньо-зимовий період на ринку оренди житла ціни зросли на 500-1000 гривень, вони намагаються орендувати дешеві квартири в Києві, Одесі, Львові й тих містах, куди, як вони сподіваються, війна не добереться. Попит на оренду житла зріс на 10-20% [11]. Це стосується всіх великих міст, де жити безпечно, оскільки не кожен може дозволити собі жити в Києві. За оцінками, майже всі «шукачі» житла – біженці. Близько 30% переселенців намагаються жити у друзів/родичів; 40% безкоштовно – в рамках соцпрограм; ще 10% біженців – люди заможні, тобто мають свою нерухомість у Києві чи Одесі; решта 20%, середній клас, це ті, хто сьогодні в пошуках квартир для оренди. Кількість угод зростає приблизно на 50-60 за місяць. Стан ринку оренди житла, залежить від ситуації в країні, якщо АТО продовжиться, біженцям доведеться влаштуватися на новому місці надовго, тому вони можуть задуматися про купівлю житла, і це також може вплинути на зростання цін у межах 10%. У свою чергу ринок оренди житла Києва та інших великих міст зимою переживає традиційне подорожчання, адже туристи винаймають житло на новорічні свята та і зазвичай ціни зростають на 200-500 грн.

На даний час всі ринки страждають від економічних потрясінь. І тільки ринок комерційної нерухомості не так значно постраждав. У тому розумінні, що гучних обвалів і банкрутств ще не було. Більше того, вартість оренди й продажу на цьому сегменті ринку повільно, але впевнено збільшується. Як вважають деякі аналітики, саме комерційна нерухомість сьогодні – один з деяких острівців стабільності в українській економіці, яка останнім часом зазнає певних потрясінь.

Більшість інвесторів сьогодні стурбовані одним питанням – як бойові дії на сході України, помножені на політичну плутанину, відіб'ються на розвитку комерційної нерухомості в Україні й, відповідно, на збереженні вкладених коштів. Не секрет, що глобальні економічні потрясіння змушують девелоперів «заморожувати» незавершені об'єкти й відмовлятися від нового будівництва в різних країнах світу.

У другій половині 2014 року в країнах СНД відбулося зниження прямих інвестицій у комерційну нерухомість на 41% у порівнянні з 2013 роком. Найбільше в результаті кризи постраждала Росія, друге місце в рейтингу займає Україна, за нею йде Казахстан, а на четвертому місці перебувають країни Прибалтики. Уже зараз через кризу ліквідності в інвесторів і скорочення обсягів кредитування строки реалізації більше половини заявлених проєктів у сфері офісної нерухомості будуть перенесені. З іншого боку, за свідченням вітчизняних експертів, ринок комерційної нерухомості нашої країни є одним із перспективних у Європі, у нього є всі шанси вийти із кризи з мінімальними втратами.

Нацбанк, «закрутивши гайки» іпотечі й житловому будівництву, куди більш лояльно ставиться до торгово-офісного сегмента. Та й комерційні банки кредитують комерційні проєкти набагато більше, ніж, приміром, житлову нерухомість. До того

ж основні гравці цього ринку воліють по можливості будувати на свої засоби й не залучати «драконівські» кредити (15% річних у доларах і 24% у гривні). Що виправдано швидкою окупністю даних об'єктів в Україні: зараз середні показники оренди в столицях Східної й Центральної Європи на 40-50% нижче, ніж у Києві, а якщо говорити про рентабельність торгових центрів, то в Європі окупність об'єкта становить 10 років, тоді як у нас – усього 3-4 роки.

Однієї з основних причин, що буде стримувати вплив кризи на ринок торговельної складської й офісної нерухомості, експерти вважають стійкий дефіцит таких об'єктів в Україні й «ненаситний» попит, у багато разів перевищуючи пропозицію. За приблизними підрахунками, тільки у Львові зараз порядку сімсот тридцяти тисяч жителів, з них половина – працездатне населення, з яких близько 20% (це приблизно 75 тисяч чоловік) – службовці офісів. А оскільки на людину доводиться в середньому близько 10 кв. м корисної площі, то Львову необхідно не менше 750 тисяч кв. м корисної площі бізнес-центрів. У нас же на сьогодні є не більше третини цієї цифри.

Нестача площ відчувається не тільки у Львові, але й у всій країні. Незважаючи на те, що у «докризовому періоді» держави інвестиційний клімат сприяв розвитку проєктів комерційної нерухомості (їхня загальна вартість торік склала біля \$1 млрд.), основні будівництва проводилися тільки у великих містах. Дефіцит підштовхує інвесторів, і будівництво офісних центрів буде тривати. За підсумками другого кварталу 2014 року частка вільних офісних площ у Львові склала всього 3,3%, а заповнюваність практично всіх бізнес-центрів класу А і Б перебуває на рівні 95%. Сьогодні до моменту здачі нових об'єктів їхні власники, як правило, уже мають попередні домовленості з майбутніми покупцями або орендарями, готовими зайняти 90% площ. Більше того, бувають ситуації, коли орендарі, яким не вистачило місця в тій або іншій офісній будівлі, стають у чергу й терпляче чекають звільнення площі, що сподобалася їм. Можна прогнозувати, що ще кілька років девелопери високоякісних бізнес-центрів можуть не боятися обвалу цін на ринку офісної нерухомості.

У найближчий рік не передбачається й падіння цін, оскільки число бажаних орендувати або купити приміщення як і раніше буде перевищувати кількість завершених проєктів. Це підтверджують і дані Агентства нерухомості (АН) RED, згідно яким тенденцією останніх років можна назвати щорічне підвищення вартості оренди квадратного метра на 10-25% як у бізнес-центрах, так і в промислових приміщеннях. Наприклад, на сьогодні мінімальна ставка оренди промислового приміщення в столиці становить \$8-10 за кв. м, коли минулорічна була \$7-8 торік. Приміщення ж, придатні для високотехнологічного виробництва, пропонуються до оренди по \$20-26 за кв. м, що на 40-66% більше, ніж торік (\$14-18). Ріст орендних ставок на офісну нерухомість за півроку зросла на 33%, переборовши «психологічний бар'єр» в \$100 за кв. м. Для порівняння: за весь минулий рік подорожчання оренди склало 18-20%.

Перше та друге півріччя 2014 р. відзначилося рекордними показниками по об'єму введення в експлуатацію офісної та торгової нерухомості. Натомість в сегменті складської нерухомості за цей період було завершено надзвичайно мало проєктів. Обсяг введених в експлуатацію у II півріччі 2014 р. площ офісної нерухомості склав 91,4 тис. кв. м, що на 28,7% вище показника за аналогічний період 2013 р. та є рекордним з 2011 р. У II півріччі 2014 р.

в експлуатацію було введено 74% всієї заявленої офісної пропозиції на 2014 р.

Максимальна орендна ставка на даному сегменті нерухомості піднялася на 12 дол. США/кв. м/рік. Зростання вартості обумовлено підвищенням попиту на офісну нерухомість внаслідок політичної та економічної нестабільності в країні. Значна кількість підприємств переносить свої філії/відділення зі сходу України в південну або центральну частину країни. Частка вільних площ в офісному сегменті за результатами II півріччя 2014 року значно зменшилася і склала 12,1%.

Ринок торгової нерухомості у II півріччі 2014 р. поповнився новими якісними торговими центрами. За результатами II півріччя 2014 р. приріст торгових площ склав 118,6 тис. кв. м, що в 1,8 рази більше, ніж цей показник у 2013 р.

У II півріччі рівень попиту на нерухомість в даному торговому сегменті значно збільшився. Хоча заробітна плата та роздрібний товарообіг продовжують показувати негативну динаміку, темпи їх зростання сповільнилися. Об'єм вільних торгових площ склав 6,3%. В умовах збільшення попиту та низької припозиції очікується зменшення рівня вакантних площ на кінець року. У порівнянні з іншими містами Європи ринок торгової нерухомості великих міст України є ненасиченим і тому привабливим як для локальних, так й іноземних девелоперів. У II півріччі 2014 р. максимальна орендна ставка залишалася стабільною на рівні 1 200 дол. США/кв. м/рік.

Характеризуючи стан ринку складської та логістичної нерухомості України, слід розпочати розгляд з ролі складського комплексу. Складський комплекс відіграє велику роль у роботі сучасної дистрибуторської мережі. Ефективність роботи і розвинена інфраструктура складського комплексу безпосередньо впливає на успішну збуту політику підприємства, його конкурентоспроможність на ринку. Останнім часом гравці на ринку логістичної нерухомості стали більш професійно і серйозніше підходити до проектування і будівництва даного виду споруд. Логістична нерухомість є одним з найбільш перспективних секторів вітчизняної нерухомості.

Ринок складської нерухомості сьогодні поділяється безпосередньо на склад і комплекс логістичних послуг. Поступово традиційні склади втрачають свою актуальність. Перелік послуг, що надається логістичними центрами, постійно збільшується, а з конкуренцією відповідно зростає їх якість. Підприємці прагнуть до мультиформатності, вважаючи за краще складський комплекс, до якого входить виробництво, склади, а також офісні приміщення і стоянка для автомобілів.

На ринок логістики впливають бюрократія, законодавство, кадровий потенціал, ринкова і політична ситуації. У цьому сегменті переважають такі ризики: законодавчі, технічні, кон'юнктурні, управлінські, концептуальні, якими потрібно управляти для їх мінімізації. Крім того, якщо будівництво житлової нерухомості та торгово-офісних приміщень супроводжувалося ажіотажем, то в будівництві торговельних складів особливого розмаху не спостерігалось. Отже, попит значно випереджав пропозицію. За оцінками експертів минулого року пропонувалося для оренди всього близько 7 млн. кв. метрів площ складської нерухомості.

За друге півріччя 2014 року в Україні було введено в експлуатацію рекордно низьку кількість складських об'єктів а саме: 24 з 46 запланованих об'єктів це найнижчий показник з 2010 року. Основною причиною цього є те, що головним напрямком

імпорту і експорту товарів до недавньої Росії. На кордоні з Росією та на території АР Крим знаходиться близько 65% складів та логістичних центрів. З початком бойових дій на сході України та із занексією АР Крим всі роботи по будівництву складів на даних територіях припинилися, адже інвестори бояться втратити свої кошти. У II півріччі 2014 р. максимальна орендна ставка складських площ зросла на 30% і становить для економ-класу (C і D) – 4-5 дол. США/м², для складів класу А і В – до 10 дол. США/м². Зниження орендних ставок в найближчий час можливе лише за умови припинення бойових дій на сході країни та відновлення будівництва складів на даних територіях.

Основні чинники, які будуть обумовлювати подальший розвиток галузі у 2015 році:

- Дефіцит обігових коштів, необхідних для будови існуючих та реалізації нових проектів. Дуже незначна кількість будівельних компаній в Україні наразі володіє необхідним запасом фінансової міцності для забезпечення у повному обсязі комплексного будівельного процесу, який характеризується великою капітаємністю та тривалим фінансовим циклом;

- Незважаючи на те, що у другій половині 2014 року комерційні банки збільшили обсяги кредитування будівельної галузі України, питома вага будівельних кредитів у загальній структурі корпоративного портфеля залишається досить низькою (не більше 8%) та є істотно нижчою, ніж частка кредитів, виданих на розвиток внутрішньої торгівлі та сільського господарства;

- Не менш впливовим фактором є соціально-політична нестабільність в країні, яка у свою чергу несе в собі певні ризики для галузі, пов'язані з: можливим посиленням фіскального тиску як на населення, так і на будівельні компанії на фоні дефіциту Державного бюджету; прискорення інфляційних процесів; нестабільністю валютних курсів, що може призвести до істотного збільшення вартості будівельних матеріалів;

- Невизначеність щодо стратегічного вектору розвитку економіки України, що на фоні нестабільного попиту з боку зовнішніх та внутрішніх ринків на вітчизняну продукцію може спричинити падіння темпів виробництва в базових галузях України і, як наслідок, подальше зниження реальних доходів населення.

Всі вищезазначені фактори у першій половині 2015 року будуть мати суттєвий вплив на два ключові економічні показники:

1. Інвестиційний клімат та рівень інвестиційної привабливості галузі, що є вирішальними при прийнятті інвестиційних рішень як зовнішніми, так і внутрішніми інвесторами;

2. Структура витрат населення, а саме: питома вага продовольчих витрат та витрат на послуги домогосподарств визначає можливість населення здійснювати заощадження та інвестиції (в т.ч. у нерухомість).

Необхідно зазначити, що політична дестабілізація, що спостерігалась в Україні сприяє зниженню активності на ринку нерухомості. Крім того, складна економічна ситуація в країні змусила уряд проводити заходи щодо скорочення державних програм, зокрема програми «Доступне житло». Подальший розвиток будівельної галузі та ринку нерухомості буде залежати від проведення державної політики влади.

Висновки з даного дослідження. В статті проведено дослідження формування основних сегментів ринку нерухомості України та перспективи їх розвитку. Головними тенденціями на ринку нерухомості нашої держави у минулому році були ріст

цін через девальвацію гривні та скорочення попиту і реально укладених угод, а також подальше зниження будівельної активності.

Ми вважаємо, що у 2015 році ринок нерухомості України продовжить своє падіння, і це напряму пов'язано із політичною та економічною стабільністю в країні, а на активацію ринку можна надіятися не раніше 2016 року. Але цього року можна сміло

очікувати подальшого зростання цін на первинне житло, а також їх зниження на вторинне житло. Тому вкладати кошти в первинну нерухомість залишиться вигідно, оскільки їх вкладення у нерухомість є способом збереження капіталу.

Оскільки ринок нерухомості знаходиться у стадії очікування, то як тільки курс гривні стабілізується, знову почнуть укладати угоди.

Список літератури:

1. Аналітика ринку нерухомості. [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.profocinka.com.ua/index.php?option=com_hakimablog&cat=17%3AAnal-tika-rinku-nerukhomost&view=blog&Itemid=58 – Заголовок з екрана.
2. Воронін В. О., Лянце Е. В., Мамчин М. М. Дослідження ринку нерухомості. Проблеми, тенденції, прогнозування. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://ena.lp.edu.ua> – Заголовок з екрана.
3. Карапетян Е. Т., Квасовський О. Р. Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні / Е. Т. Карапетян, О. Р. Квасовський // Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції – 2013 – № 2, ст. 125-134.
4. Українська національна іпотечна асоціація [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua> – Заголовок з екрана.
5. Державна служба статистики України [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua> – Заголовок з екрана.
6. Нерухомість України [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.dom.ria.com> – Заголовок з екрана.
7. Нерухомість України: продаж квартир і будинків, продаж земельних ділянок і комерційної нерухомості [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.dom.ria.com> – Заголовок з екрана.
8. Національний портал нерухомості [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.home-poster.net> – Заголовок з екрана.
9. Нерухомість в Києві. Новини, продаж і оренда [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://100realty.ua> – Заголовок з екрана.
10. Портал нерухомості – інформаційно-аналітичний ресурс [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://domik.ua> – Заголовок з екрана.
11. Індекс ринку нерухомості ринку [Електронний ресурс] / Ріелторська палата України – Режим доступу: <http://rpu-ua.org/novosti-ndvizhivosti-ukrainy> – Заголовок з екрана.

Хавар Ю.С., Сай В.М.

Национальный университет «Львовская политехника»

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ

Аннотация

В статье проведен анализ современного состояния формирования рынка недвижимости Украины, его основных сегментов: первичного и вторичного рынка жилой, коммерческой, офисной, торговой и складской недвижимости. Создание информационно-кадастровой системы рынка недвижимости является необходимым на уровне нашего государства, поскольку индикаторы этого рынка, отражают состояние экономики страны. Сформулированы основные факторы, которые будут обуславливать дальнейшие перспективы его развития.

Ключевые слова: недвижимость, рынок, девелоперы, сегменты рынка, первичный и вторичный рынок жилой недвижимости, спрос и предложение.

Khavar Yu.S., Sai V.M.

National University «Lviv Polytechnic»

MODERN STATUS OF REAL ESTATE MARKET FORMATION IN UKRAINE

Summary

The analysis of modern status of real estate market formation in Ukraine, including its major segments: primary and secondary market of residential, commercial, trading, and warehouse property is conducted in this article. Creation of cadastral information system of real estate market is necessary for our country as indicators of this market reflect the economic situation in Ukraine. The main factors which will determine future prospects of its development are formulated here.

Keywords: real estate market, developers, market segments, primary and secondary housing market, supply and demand.