

УДК 31:33

О. К. Єлісева, Д. К. Хомяк

Дніпропетровський національний університету імені Олеся Гончара

СТАТИСТИЧНИЙ АНАЛІЗ РИНКУ ПЕРВИННОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

В статті проаналізовано стан первинного ринку нерухомості, проаналізовано динаміку основних показників ринку первинної нерухомості, досліджено основні поняття, які його формують, розглянуто основні тенденції та фактори, що впливають на ринок нерухомості України.

Ключові слова: ринок первинної нерухомості, статистичний аналіз.

В статье проанализированы состояние первичного рынка недвижимости, динамика основных показателей рынка первичной недвижимости. Исследованы основные понятия, которые его формируют, рассмотрены основные тенденции и факторы, влияющие на рынок недвижимости Украины.

Ключевые слова: рынок первичной недвижимости, статистический анализ.

The article analyzes the state of the primary real estate market, the dynamics of the basic indicators of the primary real estate market is reviewed, the main concepts that form it are examined. The main trends and factors affecting the real estate market of Ukraine are considered.

Keyword: the primary real estate market, statistical analysis.

У сучасній економіці нерухомість може виступати і як товар, і як капітал, і як власність. Змінюється чисельність інститутів та інституцій на ринку нерухомості, а відповідно, і змінюються відносини на ринку. Сфера нерухомості є багатогранною та являє собою широке коло предметів і суспільних відносин, пов'язаних з власністю, державним регулюванням, багатьма сферами людської діяльності. Нерухомість – найважливіша частина світового багатства, її питома вага в ньому становить більше 50%.

Розвиток вітчизняного ринку житлової нерухомості безпосередньо залежить від виваженості ухвалених рішень, які базуються на його ґрунтовному дослідженні, тому існує об'єктивна необхідність у здійсненні статистичної оцінки й аналізу закономірностей та випадковостей у розвитку ринку житла і саме тому згадані аналітичні дослідження сьогодні гостро затребувані усіма його учасниками, в тому числі, і державою [3].

Дослідженням питань щодо становлення, розвитку та аналізу ринку нерухомості займається багато вітчизняних і зарубіжних учених. Серед них такі, як А. Асаул, І. Балабанов, Дж. Фрідман, Н. Ордуей, та інші. Ними досліджено проблеми становлення та розвитку ринку нерухомості, проте нинішня ситуація в країні створює передумови для подальших досліджень за даною тематикою.

Метою статті є аналіз первинного ринку нерухомості, основних тенденцій та чинників, що на нього впливають та визначення перспектив його розвитку.

Ринок є формою зв'язку між господарюючими суб'єктами, відносини між якими будуються на базі інституту приватної власності. Українські економісти визначають ринок нерухомості як особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі продажу чи застави для отримання кредиту є нерухомість. Нерухомістю є природні ресурси (земельні й лісові угіддя, водні ресурси, родовища корисних копа-

лин та інші) і створені людьми (будівлі, споруди насадження тощо) [4]. Формування, функціонування та розвиток ринку нерухомості пов'язані з товарним виробництвом і відображають рівень умови, специфіку його розвитку. Ринок нерухомості – один з основних видів ринку, який у взаємодії з ринком товарів і послуг та ринком капіталів визначає особливості господарського механізму сучасної регульованої економіки [3]. Основні процеси функціонування ринку нерухомості – це розвиток (створення), управління (експлуатація) й обіг прав на нерухомість.

Первинний ринок – це економічна ситуація, коли нерухомість як товар вперше надходить на ринок [5]. Основними продавцями нерухомості, в такому випадку, виступають держава в особі своїх федеральних, регіональних і місцевих органів влади (за рахунок приватизації державних і муніципальних підприємств, житлових об'єктів і речових прав) і будівельні компанії – постачальники житлової або нежитлової нерухомості.

На вторинному ринку нерухомість виступає як товар, який раніше був у вжитку і належить певному власнику – фізичній або юридичній особі [4, 5]. Первинний і вторинний ринки безпосередньо взаємозалежні. Існують два принципово різні поняття, які характеризують первинний ринок нерухомості: це об'єкти, ще не оформлені у власність. Тут у більшості випадків мова йде про недобудовані або щойно зведені будинки; це сама економічна ситуація, коли нерухомість тільки вперше надійшла на ринок в якості товару. Найбільш частими постачальниками об'єктів нерухомості є різні органи державної влади та будівельні компанії [5]. Ринок нерухомості з фінансово-економічної точки зору є системою специфічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами нерухомості. Аналіз особливостей, притаманних ринку нерухомості України, дозволяє представити їх сутність, причини та наслідки у вигляді табл. 1.

Таблиця 1

Основні особливості ринку нерухомості України

Напрямок аналізу	Особливості ринку нерухомості	Причини	Наслідки
регіональна різноманітність	величина попиту на об'єкти нерухомості в багатьох випадках визначається географічними (місцезнаходження об'єкта на території області, міста) й історичними (будинки різного періоду побудови – «сталінки», «хрущовки») факторами	різниця в інвестиційній привабливості об'єктів нерухомості в різних регіонах	неоднорідність попиту на об'єкти нерухомості в регіонах
структурна неоднорідність	надвисока ціна об'єктів первинного ринку нерухомості	ринок землі практично нерозвинений; розвиток ринку промислової нерухомості відбувається повільно	
невідповідність вартості нерухомості фінансовим можливостям більшості населення	повільне зростання реальних доходів населення; недостатній розвиток іпотечного кредитування; завищення цін на деякі види нерухомості		перенасичення первинного ринку нерухомості
Неефективне використання основної частини землі та будівель	будівництво більшості об'єктів без урахування сучасних ринкових потреб	обмеженість інвестиційних ресурсів на ринку	необхідність масштабної реконструкції будівель та споруд

Джерело: укладено автором за матеріалами [5]

Як зазначено в табл. 1, ринок нерухомості є вкрай неоднорідним. 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 [5].

Будівельна галузь та ринок нерухомості України, як і економіка, в цілому, протягом 2010–2016 рр. продовжували знаходитись у важкому стані, який був обумовлений дефіцитом ліквідності, обмеженим доступом до кредитних ресурсів, нестабільним попитом та політичною ситуацією, погіршенням основних макроекономічних показників, що також відобразилось на базових статистичних даних.

Розглянемо динаміку розвитку ринку будівництва на основі таких показників як капітальні інвестиції в сферу будівництва та обсяг виконаних будівельних робіт за період з 2010 до 2015 року.

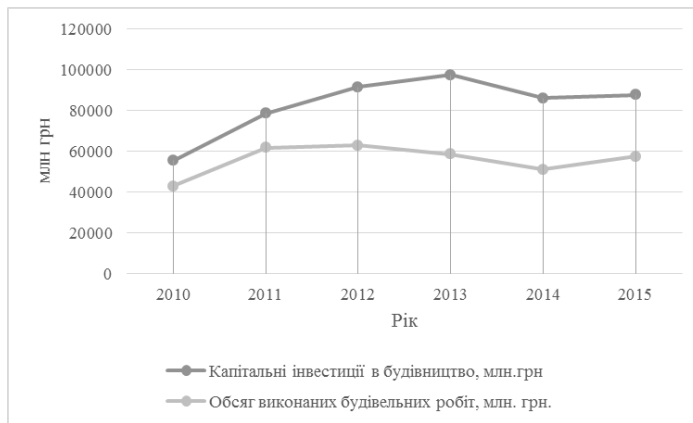


Рис. 1. Динаміка розвитку показників ринку будівництва України (2010–2015 рр.), у млн. грн [7]

Обсяг будівельних робіт з 2010 року щорічно збільшувався в середньому на 8% або на 2919,38 млн. грн, капітальні інвестиції у цю сферу на 11% щороку або на 6454,32 млн. грн. Найбільший приріст обсягу будівельних робіт та капітальних інвестицій відбувся у 2011 році на 44% та на 42% відповідно. Найбільший спад у 2014 році, на 12% зменшився приріст капітальних інвестицій та на 13% зменшився обсяг будівельних робіт.

Структура будівельних робіт протягом 6 років майже не змінювалась, в середньому 46,8% складала будівлі, 53,2%– інженерні споруди (рис. 2).

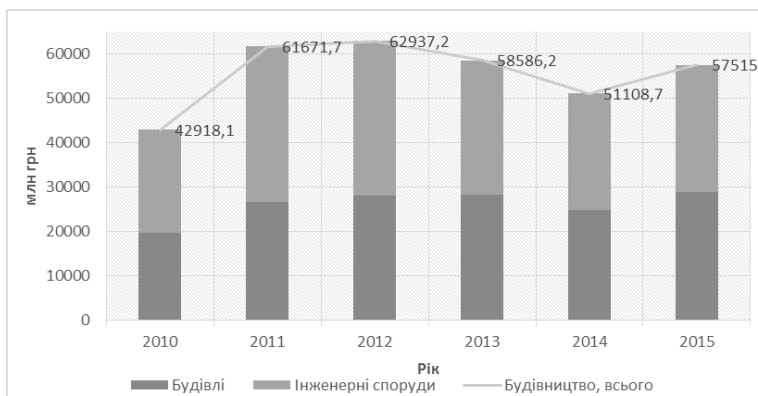


Рис. 2 Динаміка обсягів виконаних будівельних робіт за видами будівельної продукції у 2010–2015 рр., у млн. грн [7]

Кількість будівель та інженерних споруд незавершеного будівництва з 2011 року зменшувалась в середньому на 521 одиниць щороку або на 3%, з яких 70% – будівлі, 30% – інженерні споруди (рис. 3).

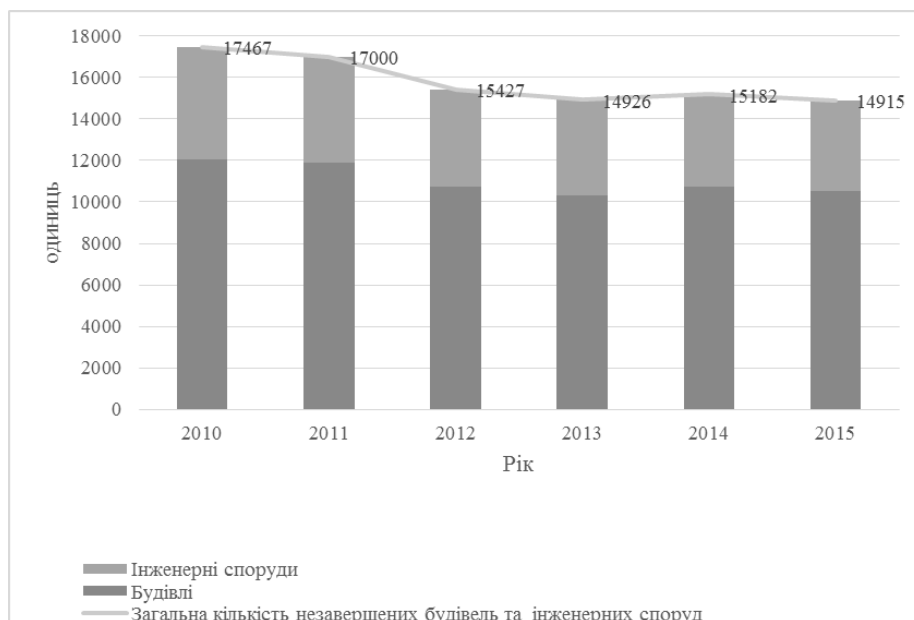


Рис. 3. Зміна кількості будівель та інженерних споруд незавершеного будівництва на 1 січня 2010–2015 рр., од. [7]

Фонд будівель складається з житлових та нежитлових будівель. Обсяг виконаних робіт з житлових будівель з 2010 року щорічно збільшувався на 13% або на 1103,98 млн. грн, у той час, як обсяг робіт з нежитлових будівель зменшувався на 5% щороку або на 195,38 млн. грн (рис. 4).

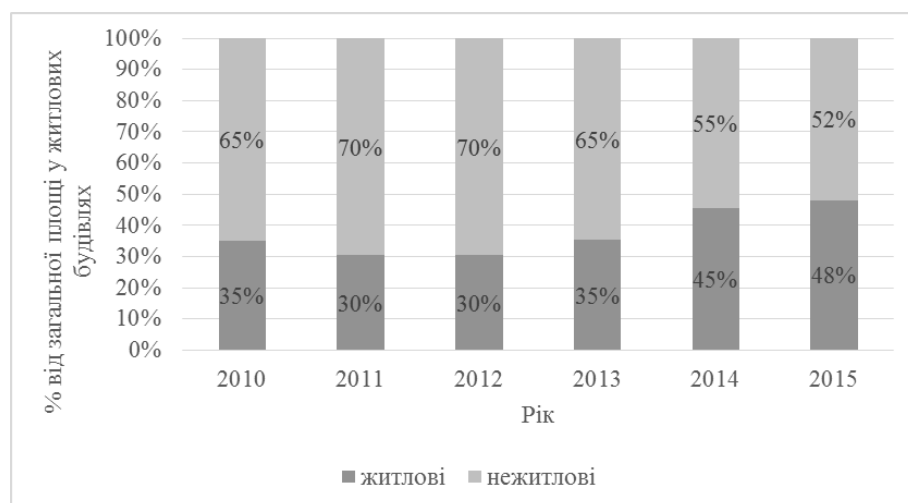


Рис. 4. Обсяг виконаних будівельних робіт 2010–2015 рр.

Площа, яка вводилась в експлуатацію щорічно з 2010 року збільшувалась в середньому на 488 тис. м² або на 5,3%, найбільше було введено у 2015 році (на 1303 тис. м² більше від попереднього року), спад відбувся у 2014 році –

на 208 тис. м² або на 2,9% від площі 2013 року. У той час у міській місцевості площа, що здавалась в експлуатацію збільшувалась в середньому на 345 тис. м² кожного року або на 5,6%, у сільській місцевості на 142 тис. м² або на 5,9%. Найбільше було введено в міській та сільській місцевостях у 2015 році: на 820 тис. м² та 483 тис. м² від попереднього року відповідно.

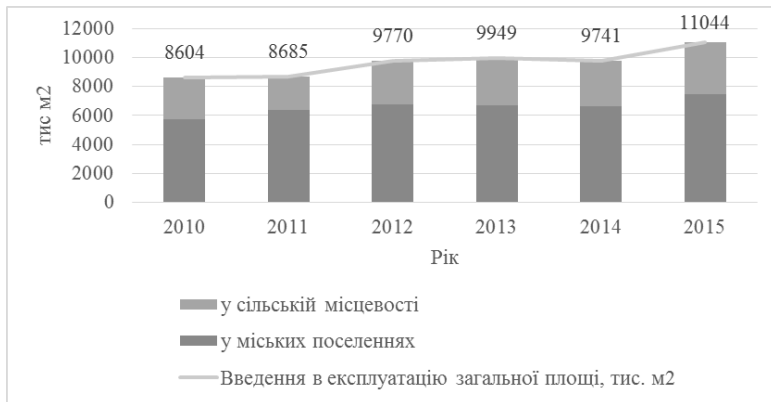


Рис. 5. Введення в експлуатацію загальної площі, тис. м² 2010–2015 рр.

Кількість житлових будівель з двома та більше квартирами щорічно з 2010 року збільшувалось в середньому на 513,3 тис. м² загальної площі щорічно або на 15,4%, у той час як з одноквартирними зменшувалась в середньому на 26,6 тис. м² загальної площі щороку. Проте площа гуртожитків збільшувалась на 1,42 тис. м² загальної площі або на 15% в середньому щороку.

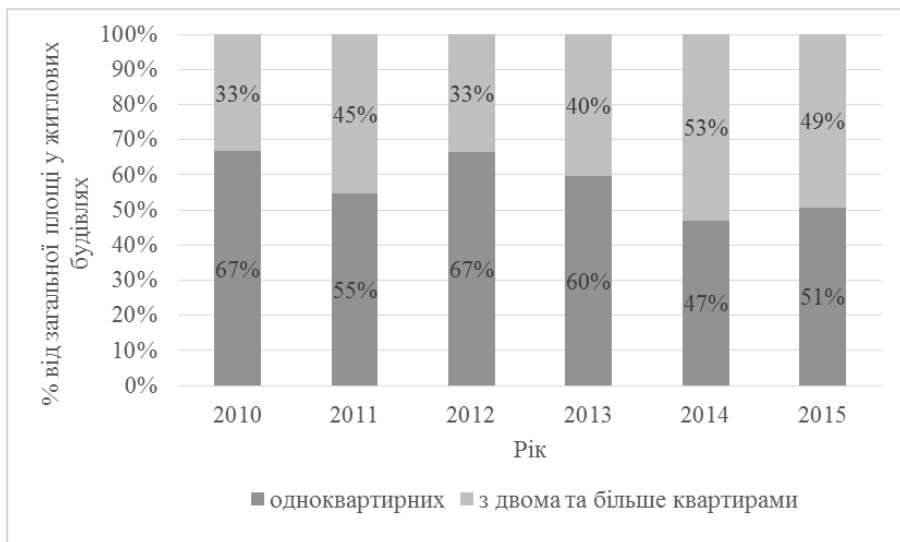


Рис. 6. Динаміка прийняття в експлуатацію житла за видами житлових будівель 2010–2015 рр.,% від загальної площі у житлових будівлях

Позитивна динаміка та збільшення обсягу введеного в експлуатацію житла була забезпечена наступними чинниками:

– дією Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків, будівель і споруд сільськогосподарського призначення I і II категорій складності, побудованих без дозволу на ви-

конання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж. Порядок був затверджений Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства відповідним наказом від 19.03.2013 р. № 95;

– введенням в експлуатацію проектів, реалізацію яких було розпочато у минулі періоди (2005–2008 рр.). Будівництво цих об'єктів було тимчасово призупинено у зв'язку з дефіцитом обігових коштів, з яким забудовники зіштовхнулися у 2009–2011 рр.;

– відносно стабільна робота протягом 2010–2015 років найбільших будівельних компаній-лідерів у галузі, які розбудовували існуючі комплекси та нові проекти.

На сьогоднішній день ситуація на ринку первинного житла України на початку 2017 року була дещо гірша, ніж прогнозувалося. Ряд проблем, пов'язаних з нерухомістю, зокрема, житлова проблема в Україні існувала завжди, однак в останні роки вона стоїть особливо гостро.

Ринок житлової нерухомості є важливою складовою ринку нерухомості країни. Крім того, він суттєво впливає на розвиток інших галузей господарства. Серед основних проблем житлової політики держави – забезпечення населення якісним і доступним житлом. Упродовж досліджуваного періоду на ринку житла України мала місце диспропорція між потребами населення в житлі та обсягами введеного в експлуатацію житла. Незважаючи на збільшення обсягів житлового будівництва, будівельна галузь наразі не стала фактором, що забезпечує економічний розвиток регіонів України.

Проаналізувавши стан ринку нерухомості та основні тенденції вважаємо, що основними чинниками, які вплинуть на ринок нерухомості стане:

- зростання середнього рівня цін на товари та послуги будівельної галузі;
- рівень фінансового добробуту українців;
- дефіцит обігових коштів, необхідних для реалізації нових та існуючих проектів. Невелика кількість будівельних компаній України наразі володіє достатніми фінансовими запасами для реалізації повного комплексу будівельного процесу, який характеризується великою капіталоємністю;
- прискорення інфляційних процесів;
- нестабільність валютних курсів;
- рівень інвестиційної привабливості будівельної галузі;
- соціально-політична нестабільність в країні, яка несе суттєвий вплив на інвестиційний клімат та інвестиційну привабливість галузі.

Бібліографічні посилання

1. Асаул А. М. Економіка нерухомості: підручник / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. – К.: «Лібра», 2004. – 304 с.
2. Балабанов И. Т. Экономика недвижимости / И. Т. Балабанов. – СПб.: Питер, 2000. – 208 с.
3. Євтух О. О. Нерухомість як об'єкт оцінки: сутність та класифікація / О. О. Євтух // Актуальні проблеми економіки. – 2006 – № 3. – С. 90–96.
4. Манцевич Ю. М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення: монографія / Ю. М. Манцевич. – К.: Профі, 2008. – 388 с.
5. Манн Р. В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р. В. Манн // Економіка та держава: наук.-практ. журналу – 2014. – С. 15–17.
6. Фридман Джек. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Джек Фридман, Николас Ордуй; [пер. с англ.] – М.: Дело Лтд, 1995. – 480 с.
7. Державна служба статистики України. Інвестиції та будівельна діяльність [Електронний ресурс]. Режим доступу: www.ukrstat.gov.ua
8. Тенденції на ринку нерухомості. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.kreschatic.kiev.ua/4102/art/1340395012.html

Надійшла до редколегії 25.05.2017