УДК 332.851

DOI: <https://doi.org/10.32840/2522-4263/2019-6-7>**Бурлака Л.Ф.**
*аспірантка**Одеського національного економічного університету***Burlaka Luidmyla**
*graduate student**Odessa National University of Economics*

АНАЛІЗ ФУНКЦІОНУВАННЯ ТА ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

ANALYSIS OF THE FUNCTIONING AND TRENDS OF THE REAL ESTATE MARKET IN UKRAINE

АНОТАЦІЯ

Статтю присвячено дослідженню становлення та особливостей розвитку вітчизняного ринку нерухомості. Ринок житла віддзеркалює сучасний стан економічного розвитку країни загалом та виступає його індикатором. Ринок нерухомості глибоко інтегрований в національне господарство та займає важке місце у показнику ВВП країни, його тісний зв'язок із промисловим та фінансовим секторами робить його рушійною силою для розвитку економіки. Саме тому коректний аналіз ринку житла дасть змогу оцінити його сучасний стан, наявні проблеми та перспективи розвитку. Консолідувати емпіричні дані з різних джерел, ми визначили чітку тенденцію на ринку нерухомості до збільшення пропозиції за рахунок активного впровадження з боку вітчизняних девелоперів інструментів фінансового стимулювання попиту. Визначили характерні риси затребуваного житла з боку споживачів.

Ключові слова: нерухомість, ринок житла, іпотека, житлова політика, будівництво.

АННОТАЦИЯ

Статья посвящена исследованию становления и особенностей развития отечественного рынка недвижимости. Рынок жилья отражает современное состояние экономического развития страны в целом и выступает его индикатором. Рынок недвижимости глубоко интегрирован в национальное хозяйство и занимает важное место в показателе ВВП страны, его тесная связь с промышленным и финансовым секторами делает его движущей силой для развития экономики. Именно поэтому корректный анализ рынка жилья позволит оценить его современное состояние, существующие проблемы и перспективы развития. Консолидируя эмпирические данные из разных источников, мы определили четкую тенденцию на рынке недвижимости к увеличению предложения за счет активного внедрения со стороны отечественных девелоперов инструментов финансового стимулирования спроса. Определили характерные черты востребованного жилья со стороны потребителей.

Ключевые слова: недвижимость, рынок жилья, ипотека, жилищная политика, строительство.

ANNOTATION

The article is devoted to the study of the formation and features of the development of the domestic real estate market. The housing market reflects the current state of economic development of the country as a whole and acts as an indicator. The real estate market is deeply integrated into the national economy and holds a significant place in the GDP of the country, its close relationship with the industrial and financial sectors makes it a driving force for economic development. That is why the correct analysis of the housing market will allow to evaluate its current state, existing problems and prospects. We can see such an important segment of the national economy as the real estate market balancing without any support

and initiative from the state. Although meeting the housing needs of citizens is an extremely important socio-economic function of the state, housing policy is almost non-existent in Ukraine. The long-term factors for housing demand analyzed are at their lowest level in many years. The role of banks is assumed by developers, trying to offer potential investors the most favorable conditions for the acquisition of primary housing. In particular, it is a purchase of housing with installments. Domestic developers are working on the edge of their profitability, trying to meet the housing needs of the population. Builders are redefining habitual apartment planning for less affordable but most efficient use of each square meter to improve housing affordability. Therefore, in the article we have considered this type of housing as a smart apartment, which involves the abandonment of unoccupied space and thoughtful planning; optimization of such planning, as a consequence and reduction of the cost of the apartment. The prominent features of the Ukrainian real estate market include the existing mechanism of investor participation in construction; low level of mortgage lending, and instead investment in real estate with installment payments directly from the developer. Consolidating empirical data from various sources, we have identified a clear tendency in the real estate market to increase supply through the active implementation of domestic financial instruments to stimulate demand. Identified the characteristics of the housing demanded from the side of consumers.

Key words: real estate, housing market, mortgage, housing policy, construction.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Ринок житла займає центральне місце в економіці будь-якої країни, оскільки безпосередньо впливає на відтворення робочої сили, підвищення якості життя громадян та виступає індикатором загального стану економіки. Висока активність на ринку житла свідчить про економічне зростання та підвищення добробуту суспільства.

Продукт ринку нерухомості є особливим товаром із підвищеною економічною цінністю, який задовольняє базові потреби суспільства у житлі та безпеці, а також може виступати капіталом у речовій формі, який здатен приносити дохід. Ринок нерухомості формує розвиток відносин власності та становлення середнього класу, сприяє задоволенню потреб підприємців у постійних активах, значною мірою визначає рівень споживання, нагромадження та інвестування. Таким чином, без розвинутого ринку

житла неможливе ефективне функціонування ринкових відносин.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання цієї проблеми і на які спирається автор. Нині в Україні ринок житла перебуває на стадії формування, що потребує з боку науковців постійного дослідження бізнес-процесів, які динамічно змінюють один одного. Серед дослідників, які вивчають окремі аспекти стосовно розвитку нерухомості, слід відзначити Дж. Фішера, Дж. Фрідмана, М. Шнайдермана, С. Рулак та ін. Саме ці науковці дали вихідний поштовх для економічного аналізу нерухомості як об'єкта економічних відносин, вони акцентували увагу на формуванні інвестиційного портфеля нерухомості, визначенні її вартості. Серед українських економістів слід виділити П. Бубенко, Н. Внукова, С. Воробйова, В. Галасюка, В. Геєця, І. Геллера, А. Даниленко, О. Драпівського та ін. Їхні роботи не відрізняються глибиною аналізу сфери нерухомості, проте створюють підґрунтя для подальших досліджень житла як складної економічної категорії.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). У цій статті ми спробуємо визначити місце ринку житлової нерухомості в національному господарстві, його сучасний стан та перспективи розвитку. Задля широкого аналізу ми користуємося аналітичними даними Національного банку України, Міністерства фінансів, служби статистики, авторитетного сайту нерухомості "Лун Україна" та публічними даними найбільших забудовників України.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. За обсягами введеного в експлуатацію житла за 2018 рік класично ліди-

рують три регіони: Київський, Львівський та Одеський. Так, з 8,7 млн м² введеного житла 1,2 млн м² припадає лише на Київ, на Львівську область – майже 900 тис м², а трійку лідерів замикає Одеська область із показником у 567 тис м² [3]. Але якщо порівнювати аналогічні результати діяльності забудовників із 2017 роком, то тенденція йде на пониження, як загалом у країні, так і в окремих регіонах. Київський житловий ринок є найчутливішим індикатором будь-яких змін на ринку житла загалом, тому зниження показника введеного в експлуатацію житла в 2018 році порівняно з попереднім майже на 25% свідчить про стагнацію ринку житла в країні. В Україні у 2018 році житла введено на 5% менше, ніж у минулому, у Львові – на 1%, в Одесі – на 17%. Таке різке падіння пов'язане насамперед із невизначеною політичною ситуацією в країні, оголошенням у грудні воєнного стану в Одеському регіоні, президентськими та парламентськими виборами. Саме на період проведення виборів менше всього інвестується в будівництво нових житлових об'єктів.

Також починаючи з 2017 року ми спостерігаємо подорожчання вартості одного квадратного метра в новобудовах як у національній валюті, так і в доларовому еквіваленті на 10%. Головним фактором ціноутворення виступає постійно зростаюча вартість будматеріалів і будівельно-монтажних робіт.

Наприклад, у 2018 році, за деякими оцінками, подорожчання будівництва становило в середньому 20–35%, що додало мінімум 10–15% вартості в ціні для покупця [5]. Найбільш ходовий товар у будівництві бетон марки 350 подорожчав у ціні за останні два роки на 37% у доларовому еквіваленті, у гривні на 33%. При тому що тре-

Рис. 1. Динаміка середніх цін в новобудовах Києва та Одеси в ум. од за м²

Рис. 2. Динаміка середніх цін в новобудовах Києва та Одеси в грн за м²

Рис. 3. Динаміка цін на бетон М350

тина вартості будівництва припадає на зведення бетонної коробки майбутньої будови.

Так у Конфедерації будівельників України припустили, що ціни на нерухомість в 2019 році будуть поступово рости. У минулому році вартість будівельно-монтажних робіт для житлових споруд підвищилися майже на 20%, тому зростання собівартості обмежує можливості для цінової конкуренції. До причин зростання цін також слід віднести необхідність підвищувати платню будівельникам, аби ті не виїхали в Європу.

Прибутковість будівництва наразі знаходиться на позначці свого можливого мінімуму: для об'єктів економ-і комфорт-класу вона не перевищує 20–25%, для об'єктів бізнес-класу – 35%. Мінімальна ціна квадратного метра в новобудовах Києва, визначена за інформацією з сайту ЛУН, лише на 15.5% перевищує усеред-

нену собівартість спорудження житла, обчислену Мінрегіонбудом [4]. Тож забудовники, які працюють в сегменті економ-класу, знаходяться на межі рентабельності. Тому на ринку досягнуто певний баланс: подальше зростання цін на нерухомість буде обумовлено виключно зростанням виробничої собівартості будівництва.

Через відсутність офіційної статистики продаж на первинному ринку вся аналітика побудована на судженнях та експертних оцінках.

Цікава оцінка є у звіті компанії City Development Solutions. Так, автори звіту компанії City Development Solutions за 2018 рік зазначають, що при збереженні поточних тенденцій більша частина квартир, що вже надійшли до продажу, буде розпродана трохи більше ніж за три роки. При цьому в міжнародній практиці попит та пропозиція вважаються збалансованими, якщо

Рис. 4. Пропозиція нового житла в багатоквартирних будинках

Рис. 5. Нове будівництво (отримані дозволи)

оціночний час продажу квартир становить рік-півтора. Автори дійшли висновку, що на ринку зберігається незбалансованість: житла будується більше, ніж покупці здатні купити [1]. Ми в свою чергу не можемо погодитись з висновком автора Економічної правди, так як вітчизняний ринок житла функціонує лише завдяки пайовому будівництву, в той час коли в розвинених ринках така практика відсутня. Старт продажів квартир в Україні співпадає з початком будівельних робіт котловану майбутньої будови, а заявлені строки введення в експлуатацію об'єкту складають два-три роки. В європейських країнах неможливо «придбати» житло, яке знаходиться на стадії котловану, наприклад. Житло поступає на продаж лише після введення в експлуатацію. Ось і виходить, що вітчизняні девелопери реалізують квартири приблизно за три роки, а іноземні – за півтори. Оцінювати стан попиту і пропозиції українського ринку житла по статистичним даним ринків розвинених економік досить некоректно.

За даними Звіту про фінансову стабільність за червень 2019 Національного банку України ринок нерухомості наразі близький до рівноваги: відсутні ризики стрімкого зростання цін та загрози фінансової стабільності [2].

Обсяг введення в експлуатацію житла в багатоквартирних будинках в Україні торік знизився на 25%. Як завжди, найпомітніший спад відбувся на столичному ринку нерухомості та склав 28%. Поступове зменшення пропозиції нових помешкань досить прогнозоване та свідчить, що ринок повертається до норми відповідно до макроекономічної ситуації в країні.

У 2018 році обсяг житла отримано дозволів на 13% більше, ніж в минулому: збільшення з 11,4 млн. кв.м до майже 13 млн. кв.м. Доречі у Києві цей показник майже не змінився. Разом з цим зростає середня поверховість будинків у виданих дозволах, що може додатково підтримувати пропозицію на ринку на високому рівні на найближчі три роки.

За даними сайту ЛУН, станом на кінець півріччя в Києві на стадії проектування перебувало близько 56 житлових комплексів, у фазі будівництва – 180 жк. На цей рік у столиці заявлено ввести в експлуатацію 136 новобудов. Це свідчить про те, що столичний ринок житла зберігає високі темпи, тому пропозиція житлової нерухомості залишиться сталою.

Поступове зростання попиту на житловому ринку зумовлене зростанням доходів населення.

За даними нотаріусів, торік кількість угод купівлі-продажу житла збільшилася на 8,3% р/р, а в I кварталі 2019 року – на 5,0% р/р. [2]. Банки фінансують лише 7–8% угод первинного продажу житла, на вторинному ринку ця частка ще нижча. Це говорить про неспроможність української банківської системи повноцінно виконувати свої функції забезпечення економічного росту. Довготривалі чинники попиту на житло перебувають на найнижчому за багато років рівні. Функцію банків на себе беруть девелопери, намагаючись пропонувати потенційним інвесторам якомога вигідніші умови придбання первинного житла. Зокрема йдеться про купівлю житла з розстрочкою платежу. Нині звичною є практика розстрочки з мінімальним внеском у 20–30% та безвідсотковими платежами до кінця будівництва. Проте великі девелопери на ринку житла пропонують інвесторам ще привабливіші умови купівлі. Наприклад, столична компанія KAN Development заявляє про початковий внесок усього 10%. Такої ж політики дотримуються і в Svitlo Park. Максимальний термін розстрочок забудовники подовжили до 7 років. До того ж, розстрочки від забудовника вирізняються своєю доступністю, на відміну від банківських іпотек із нечуваними відсотковими ставками в 30% і вище. Кредитору немає потреби підтверджувати свій дохід чи відсутність зіпсованої кредитної історії. Також простота в оформленні розстрочки від забудовника є додатковою перевагою, оскільки процес

Таблиця 1

Загальна характеристика новобудов Києва та Одеси за класами житла станом на 01.07.2019рLINK Excel. Sheet.12 E:\\Учеба\\Аспирант\\сравнение.xlsx Цены!R19C2:R25C10 \a \f 5 \h * MERGEFORMATXКлас житла	Київ				Одеса			
	Кількість жк		середня ціна за м ²		Кількість жк		середня ціна за м ²	
	Кількість жк	Доля від загальної кількості	долл	грн	Кількість жк	Доля від загальної кількості	долл	грн
економ	55	17%	640	17000	27	16%	510	13600
комфорт	136	42%	780	20800	68	41%	600	15900
бізнес	96	30%	1360	35900	47	28%	860	22700
еліт	34	11%	2200	58100	24	14%	1430	38200

отримання іпотечного кредиту може тривати до двох тижнів.

Також останнім часом забудовники намагаються співпрацювати з банками за спільною іпотечною програмою, яка відрізняється від звичайних більш вигідними умовами кредитування їхніх житлових комплексів. Наприклад, столичні забудовники, такі як корпорація “Укрбуд” та Kan Development, співпрацюють з “Ощадбанком” та “Укргазбанком”, одеський будівельний альянс Кона розвиває спільну іпотечну програму з банком ОТП. І хоча в програмі заявлено про 0,01% річних, ефективна ставка процента за кредитом становить 20%. До того ж, для отримання такого кредиту необхідне підтвердження місячного доходу, який відповідає доходам моряків чи працівників ІТ-сфери, тож загалом такі програми не знаходять широкого розповсюдження та не працюють належною мірою.

За даними сайту “ЛУН”, на ринку первинної нерухомості переважають житлові комплекси економ- та комфорт-класів, їхня частка становить 60% від усіх пропонованих. Причому такий розподіл за класами сформувався не лише на столичному ринку, а й у регіонах-лідерах із забудови. Якщо порівнювати київський ринок нерухомості з, наприклад, Одеським, то пропозиція на столичному ринку більша в два рази щодо кожного класу житла. А ось ціни різняться непропорційно. Так, квартири в житлових комплексах економ- та комфорт-сегментів у Києві дорожчі від Одеських на 25% і 30% відповідно, а житло бізнес-класу та еліт- – на 58–50%. Загалом на ринках склалася тенденція все більшої відмови забудовниками від проектів економ-класу на користь житла класу комфорт. За даними NAI Ukraine, на початку 2018 року частка житла економ-класу становила 26%, а станом на 1 липня 2019 р. цей показник становив близько 17%. Ці зміни у структурі нової пропозиції спричинені підвищенням попитом з боку інвесторів на квартири в так званих житлових комплексах типу «місто в місті». Такі будови відрізняються від житла економ-сегменту комплексною забудовою території з розвинутою інфраструктурою, яка задовольняє сучасний work/life баланс. Тому конкуренція між забудовниками цього сегменту стає дедалі гострішою.

Ще однією характерною рисою сучасного ринку нерухомості є широка популяризація smart-квартир серед споживачів. Неважко здогадатися, що така тенденція з'явилася з причини низької платоспроможності потенційних покупців. Забудовники задля підвищення доступності житла переглядають звичні планування квартир на користь житла з меншою площею (як правило, це 30 м²), але найбільш раціональним використанням кожного квадратного метра. Smart-квартира передбачає відмову від незадіяної площі та до дрібниць продумане планування; оптимізація такого планування, а як наслідок, і зменшення вартості квартири, відбувається за рахунок відмови від балконів чи коридорів.

Висновки з цього дослідження і перспективи подальших розвідок у цьому напрямі. Отже, нині ми можемо спостерігати, як такий важливий сегмент національної економіки, як ринок нерухомості, балансує без будь-якої підтримки та ініціативи з боку держави. Незважаючи на те, що задоволення потреб у житлі громадян є надзвичайно важливою соціально-економічною функцією держави, в Україні житлова політика відсутня зовсім. Вітчизняні забудовники працюють на межі своєї рентабельності, намагаючись задовольнити потреби у житлі населення. До визначних рис українського ринку нерухомості можна віднести:

- принцип пайової участі у будівництві;
- відсутність іпотеки;
- інвестування в нерухомість із розстрочкою платежу від забудовника;
- підвищений попит на житло комфорт-класу та smart-житло.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Наталія Задерей. Ціни поступово зростають, але житла багато. Що відбувається на ринку житлової нерухомості? URL: https://expla.bank.gov.ua/expla/news_0082.html (дата звернення: 15.07.2019).
2. Звіт про фінансову стабільність. Національний банк України. URL: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=32236491 (дата звернення: 15.07.2019).
3. Прийняття в експлуатацію житла (нове будівництво) по періонах. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/bud/kzp/prek_zhtl_2018_u.htm (дата звернення: 15.07.2019).

-
4. Статистика ринку нерухомості. Лун місто, дослідження міського простору URL: <https://misto.lun.ua/price> (дата звернення: 15.07.2019).
 5. Курси валют. URL: <https://finance.ua/ru/currency> (дата звернення: 15.07.2019).
 2. Financial Stability Report. National Bank of Ukraine. URL: https://bank.gov.ua/control/en/publish/category?cat_id=32236491 (accessed: 07.15.2019).
 3. Housing commissioning (new construction) by region. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/bud/kzp/prek_zhtl_2018_u.htm (accessed: 07.15.2019).
 4. Real estate market statistics. Moon City, Urban Space Research URL: <https://misto.lun.ua/price> (accessed: 07.15.2019).
 5. Exchange rates. URL: <https://finance.ua/en/currency> (accessed: 07.15.2019).

REFERENCES:

1. Natalia Zaderey. Prices are gradually rising, but housing is high. What is happening in the residential real estate market? URL: https://expla.bank.gov.ua/expla/news_0082.html (accessed: 07.15.2019).