

8. Lisenko Yu.H. Modely upravleniya khozraschetnim promishlennim predpriyatiem / Yu.H. Lisenko. — M.: Fynansi y statystyka, 1991. — 208 s.
9. Mekhanyzmi upravleniya ekonomicheskoi bezopasnostiu / Yu.H. Lisenko, S.H. Myshchenko, R.A. Rudenskiy, A.A. Spirydonov. — Donetsk: Donetskii natsionalnyi unyversytet. — Donetsk.: DonNU, 2002. — 175 s.
10. Mak-Mak V. Systema bezopasnosti predpriyatiya [Elektronnyi resurs]. — Rezhym dostupa: http://www.bos.dn.ua/view_article.php?id_article=99
11. Shevchuk O.B. Hlobalno-informatsionalna ekonomika ta synerhetychnyi pidkhdid do yii doslidzhennia / O.B. Shevchuk. — K.: Feniks, 2004. — 112 s.

УДК 332.1

*Загребельна К.В.,
аспірант кафедри національної економіки
та публічного управління ДВНЗ «Київський національний
економічний університет ім. Вадима Гетьмана»*

АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ТА ЙОГО ПРОБЛЕМИ РЕГУЛЮВАННЯ В УКРАЇНІ

ANALIZ RINK NERUKHOMOSTI TA YOGO PROBLEMS OF ADJUSTMENT IN UKRAINE

Kateryna Zahrebelna,
postgraduate student at the Department of National Economy
and Public Administration, SHEE “Kyiv National Economic
University named after Vadym Hetman”

АНОТАЦІЯ. У статті представлені результати дослідження ринку нерухомості в Україні. На думку автора він має одне з ключових значень для економічної системи держави. Це обумовлено тим, що ринок забезпечує одну з базових потреб. Водночас динаміка ринку нерухомості є своєрідним маркером при прогнозуванні майбутньої економічної ситуації.

Дослідження проводилося з використанням результатів аналізу динаміки двох показників у регіональному розрізі. В результаті оцінки інструментів, які традиційно пропонуються при аналізі політики державного регулювання ринку нерухомості, було виявлено, що вони спрямовані як на розвиток попиту так і пропозиції. Разом з тим, автор відмічає, що надання різноманітних преференцій не може бути використане, так як призведе до порушення умов конкуренції.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: аналіз ринку нерухомості, ринок житлової нерухомості, ринок нежитлової нерухомості, попит і пропозиція.

ABSTRACT. The article represents the results of the real estate market research in Ukraine. According to the author's opinion, the real estate market has one of the key values for the economic system of the state. This is due to the fact that it provides one of the basic needs — personal housing. In addition, the dynamics of the real estate market is a signal element in predicting the future economic situation.

In the study of the essence of the real estate market, the author formed its features. The first — sectorial narrowness is associated with objective restrictions on the number of participants. The second is infrastructural disorganization, as there is no single place for concluding contracts. The third is high institutional differentiation. The fourth is striving for disequilibrium.

The study was conducted using the results of the analysis of the dynamics of two indicators: the volume of commissioned housing and the cost per square meter of housing. To highlight regional features of the real estate market, the dynamics of these indicators were analyzing in two cities: Kiev and Lviv. The choice of cities for research is due to the fact that they are regional centers and are developing dynamically.

As a result of the evaluation of traditionally offered instruments, it is certain that they are aimed at both the development of demand and supply. At the same time, the existing opinion on the need to present various preferences cannot be used, since they will lead to a violation of the conditions of competition.

KEY WORDS: real estate market analysis, residential real estate market, nonresidential real estate market, supply and demand.

Вступ. Ринок нерухомості виконує одну з найбільш значущих соціально-економічних функцій у розвинутих країнах світу. Для національної економіки країни важливим є аналіз та контроль стану ринку нерухомості, оскільки саме нерухомість є основою всіх систем ринкового механізму.

Для української економіки характерна наявність різних територіальних відмінностей та високий ступінь економічної неоднорідності. Саме з цієї причини при дослідженні ринку нерухомості України необхідно зважати на регіональні особливості та проводити детальний аналіз загальної сукупності факторів, з метою їх ранжування за рівнем впливу. Відомо, що в Україні налічується 24 області (Станом на 1 січня 2016 року в Україні були такі адміністративно-територіальні одиниці: АР Крим, 24 області, Київ та Севастополь, у складі яких нараховується 490 районів, 460 міст (з них 187 міст спец. статусу, республіканського, обласного значення), 111 районів у містах, 885 селищ міського типу, 28385 сільських населених пунктів. У березні 2014 року українська влада втратила контроль над окупованими Російською Федерацією АР Крим та м. Севастополем, влітку — над частиною Донецької та Луганської областей) [1], для кожної з якої характерні свої проблеми регулювання ринку нерухомості.

Мета. Метою статті є проявлення та дослідження тенденції на ринку нерухомості України. За сучасних умов взаємовпливу економічного стану країни та ринку нерухомості залишається необхідність подальших досліджень даного ринку з врахуванням соціально-економічних відмінностей.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження ринку нерухомості зазвичай концентрується на проблемах: нерівномірного розвитку його сегментів та недосконалості законодавчої бази, а також низькій платоспроможності громадян. Результати дослідження зазначених проблем представлені у роботах таких вітчизняних та зарубіжних авторів як, О. Асаул, І. Балабанова, В. Воронін, І. Геллер, Д. Галаган, К. Костирка, Е. Лянце, М. Мамчина, Н. Ордуєа, О. Разіна, Г. Стерник, Дж. Фрідмен, Г. Шемелюка, та ін.

Результати. На сьогоднішній день, існує проблема нерівномірного розвитку ринку нерухомості. У деяких регіонах України, особливо в центральних, спостерігається процес розширення пропозиції і попиту, проте в інших регіонах ринок нерухомості перебуває в стадії застою.

Загальновідомим є те, що ринок нерухомості — це система економічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами нерухомості. За визначенням американських вчених Дж. Фрідмена та Н. Ордуєа ринок нерухомості — це набір механізмів, за допомогою яких реалізуються права власності на нерухомість та інші пов'язані з нерухомістю інтереси [2].

У межах цієї системи, яка діє на основі ринкового ціноутворення з урахуванням соціального значення, особливостей правового режиму привласнення, природних властивостей та родових ознак нерухомості й підпорядковується закономірностям функціонування як товарного, так і фінансового ринків, формуються попит, пропозиція, ціни на об'єкти нерухомості [3]. Згідно з Цивільним кодексом, під нерухомістю (нерухомим майном) розуміють земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення [4]. Відповідно до наведених визначень ринок нерухомості представляється як типовий високоорганізований товарний ринок. Проте він має відмінності, які впливають з особливостей товару. В результаті проведеного дослідження нами сформовано наступні відмінності:

- секторальна вузькість (на окремих сегментах ринку нерухомості може бути всього кілька покупців або продавців, особливо це стосується спеціалізованих об'єктів);

- інфраструктурна неорганізованість (відсутність конкретного місця укладання угоди; приватний характер укладених операцій; інформаційна непрозорість);

- висока інституційна диференційованість (відмінність у правових, соціальних та економічних умовах проведення операцій за регіонами, класами нерухомості, призначенням тощо);

- тяжіння до невірніваженості (рівновага попиту і пропозиції досягається лише в довгостроковій перспективі і лише на короткий період часу; присутній певний рівень економічної закритості, що характерно навіть для розвинених країн).

Аналіз будь-якого сегменту ринку нерухомості передбачає вивчення сукупності факторів попиту та пропозиції.

Основними факторами, що регулюють ринок будь-яких товарів і послуг, є попит і пропозиція, в результаті взаємодії яких створюється ринок продавців або ринок покупців. Основна рушійна сила розвитку ринку — конкуренція серед продавців — діє і на ринку нерухомості, що веде до регулювання пропозиції.

До факторів, що визначають величину попиту передусім відносять рівень платоспроможності населення, а також зміни у:

- загальній чисельності населення (минулі, поточні та прогнозовані тенденції);
- співвідношеннях між різними групами населення;
- смаки і переваги населення.

За основними видами нерухомості ринок традиційно розподіляють на три складові: ринок землі, ринок житлової нерухомості та ринок нежитлової нерухомості [5].

Україна залишається однією з 6 країн світу, де досі закритий ринок землі [6]. Загалом, земельна реформа в Україні розпочалася ще у 1991 році. На початковому етапі земельної реформи проводили здебільшого інвентаризацію земель, встановлення і видачу документів на різні форми власності на землю. У 2001 році був прийнятий Земельний кодекс, який остаточно закріпив право приватної власності на землю та практично напрацьовану законодавчу базу щодо здійснення земельної реформи.

Мораторій на продаж землі в Україні було введено у 2002 році і відтоді його постійно продовжують, спочатку до кінця 2017 року, а тепер з 1 січня 2018 року набув чинності закон про продовження мораторію на продаж сільськогосподарських земель до 1 січня 2019 року. Відповідно закону «Про внесення змін до розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України», ухвалений Верховною Радою 7 грудня 2017 року [7].

Закономірності ринку нежитлової нерухомості пов'язані з діловою активністю, тому попит і пропозиція на ньому формується під впливом системи показників, якими описується економічна динаміка.

Для виявлення регіональних особливостей ринку нерухомості ми обрали два великих міста України: Київ та Львів. Вони є територіальними центрами і нині доволі динамічно розвиваються.

Виявленню тенденцій передуватиме проведення порівняльного аналізу за показниками: обсяг прийнятого в експлуатацію житла та вартість квадратного метра житла.

Проведення аналізу динаміки обсягів прийнятого в експлуатацію житла протягом 2012-2017 рр. вказує на відсутність єдиної і спільної тенденції (Рис.1). Зростання обсягів будівництва у Львові протягом 2013-2015 років було пов'язано зі збільшенням попиту в наслідок переселення до Західної України громадян з анексованих та Східних територій. Падіння ж обсягів ведення житла в Києві було обумовлене передусім реакцією забудовників на фінансову кризу.

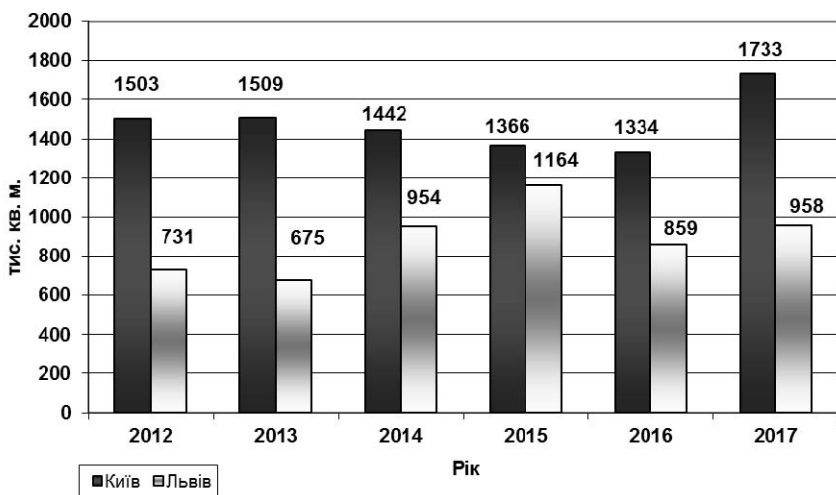


Рис. 1. Динаміка обсягів прийнятого в експлуатацію житла в Києві та Львові в 2012–2018 рр., тис. кв. м [8].

Джерело: складено автором на основі даних головного управління статистики м. Києва та Львова.

Спільною тенденцією є скорочення житлової площі квартир у новобудовах. Це, на нашу думку, пов'язано з реакцією забудовників на обмежені фінансові можливості громадян і, водночас, їх бажання придбати власне житло.

У 2017 в 1 кварталі 2018 р. середні ціни на ринку первинної нерухомості залишалися стабільними і знаходилися в межах 23 тис. грн. Коригування цін на нерухомість в даному сегменті відбувалися за рахунок старту продажів в нових об'єктах. Відзначимо, що забудовники встановлюють ціни в гривнях, проте коригують їх відповідно до ситуації на валютному ринку (Рис.2).

Сильна цінова конкуренція вторинного ринку з первинним, низька доступність кредитних грошей і можливостей розстрочок призвели до скорочення платоспроможного попиту населення та стали причинами зниження цін в даному сегменті.

В результаті дослідження нами проаналізовано цінову динаміку на квартири та проявлені основні тенденції на ринку нерухомості міст Києва та Львова (Рис.2).

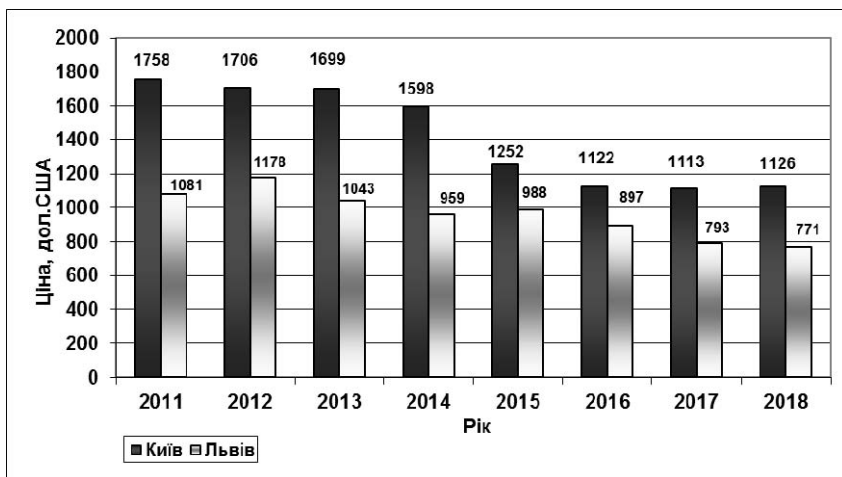


Рис. 2. Динаміка вартості житла в м. Київ та м. Львів в 2011–2018 рр., дол. США за кв. метр [9].

Джерело: складено автором на основі даних головного управління статистики м. Києва і Львова.

Відзначимо тенденцію до зближення рівня вартості квадратного метра житла. При цьому у Львові вона зростає, а у Києві знижується.

Разом з тим, скорочення цін (збільшення пропозиції на 30 %) в Києві є наслідком перенасичення ринку і створення ситуації профіциту, що призвело до зниження рівня цін. У Львові ж навпаки, за 2015–2017 роки було скорочення пропозиції майже на 30%. Таке скорочення не могло не сприяти підвищенню рівня цін.

Надалі на ринок житлової нерухомості у обох містах будуть впливати такі фактори як процес реновації житлового фонду, собівартість будівництва, розвиток вторинного ринку нерухомості, наявність акційних пропозицій і розстрочок від забудовників, обсяги будівництва в містах-супутниках, якість міської інфраструктури.

Загалом територіальний ринок нерухомості України має свої специфічності. В цілому він не може бути віднесений до ефективних високоорганізованих ринків, і є відображенням економічного, соціального та політичного стану країни. Неврегульований або нестабільний ринок нерухомості може справляти негативний вплив на хід економічних реформ, а також бути джерелом соціальної напруги в суспільстві через наявність житлової проблеми у великих містах.

Висновки. Сьогодні ринок нерухомості України знаходиться в стадії рецесії. Передбачити завершення цієї стадії і перехід до фази зростання доволі складно, оскільки характерною ознакою ринку нерухомості є його висока залежність від економічної динаміки.

З метою стабілізації ситуації на ринку нерухомості та сприяння його подальшому розвитку зазвичай вказується на необхідність реалізації ефективної державної політики, яка має бути спрямована на:

- поліпшення інвестиційного клімату в країні;
- відновлення довіри населення до фінансових інститутів та компаній-збудовників;
- створення прозорої та фінансово доступної системи оподаткування об'єктів нерухомості, спрощення системи реєстрації прав на нерухомість;
- створення ефективної інформаційно-статистичної системи ринку нерухомості та покращення якості аналітики ринку, яка на сьогодні представлена здебільшого консалтинговими й ріелторськими компаніями і відображає, як правило, короткострокові коливання, а не тенденції ринку;
- розробка ефективного механізму контролю за виконанням місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого

самоврядування делегованих їм повноважень з вирішення житлових питань.

Результати аналізу визначених спрямувань дозволяють прийти до наступних висновків. Реалізація першого напрямку включає законодавче регулювання, податкові та фінансові стимули, що буде призводити до порушення конкурентних умов на ринку. Другий та третій стимулюватимуть споживчий попит. Четвертий, сприятиме активному розвитку інфраструктури ринку, що забезпечить підвищення якості взаємодії покупців та забудовників, знизить рівень інформаційної симетрії ринків. А останній, приведе до створення регіональних і місцевих ринків нерухомості та згладжуватиме нерівності у розвитку регіонів.

І на кінець, можемо сказати, що обсяги будівництва підпорядковуються внутрішнім регіональним потребам, а цінові розбіжності скорочуються, що є свідченням формування єдиного ринку нерухомості в Україні.

Список літератури:

1. Державна служба статистики України. Кількість адміністративно-територіальних одиниць в Україні на 1 січня 2016 року. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: www.ukrstat.gov.ua.
2. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М.: Дело, 1997. — 480 с.
3. Разіна О.П. Теоретичні основи та проблеми функціонування ринку нерухомості України. // Матеріали наук.-практ. конференції «Перспективные вопросы мировой науки». — 2008. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: www.rusnauka.com.
4. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV.
5. Галицька Є.В. Ринок нерухомості в Україні: особливості та проблеми / Галицька Є.В., // «Проблеми науки» — 2011. — Вип. 11. — С. 40–47.
6. Інформаційна агенція «ВГОЛОС». [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://vgolos.com.ua>.
7. Земельний кодекс України. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.
8. Головне управління статистики м. Києва та Львова. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: www.kiev.ukrstat.gov.ua, www.lv.ukrstat.gov.ua.
9. Головне управління статистики м. Києва і Львова та Портал нерухомості. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://domik.ua>.

Reference:

1. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. "The number of administrative units in Ukraine as of January 1, 2016". [Elektronnyi resurs]. — Rezhym dostupu: www.ukrstat.gov.ua.
2. Frydman, Dzh. and Orduzi, N. (1997), *Analiz y otsenka prynosiashechei dokhod nedvyzhymosti* [Analysis and evaluation of income-generating real estate], Delo, [Moscow, Russia].
3. Razina, O.P. (2018), *Teoretychni osnovy ta problemy funktsionuvania rynku nerukhomosti Ukrainy* [Theoretical foundations and problems of functioning of the real estate market of Ukraine], *Materialy nauk.-prakt. konferentsii "Perspektyvnye voprosy myrovoi nauky"*. [Elektronnyi resurs]. — Rezhym dostupu: www.rusnauka.com.
4. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 16.01.2003 № 435-IV.
5. Halytska, Ye.V., (2011), "Real estate market in Ukraine: features and problems", *Problemy nauky*, vol. 11, pp. 40–47, [in Ukrainian].
6. Informatsiina ahentsiia «VHOLOS». [Elektronnyi resurs]. — Rezhym dostupu: <http://vgolos.com.ua>.
7. Zemelnyi kodeks Ukrainy. [Elektronnyi resurs]. — Rezhym dostupu: <http://zakon.rada.gov.ua>.
8. Holovne upravlinnia statystyky m. Kyieva ta Lvova. [Elektronnyi resurs]. — Rezhym dostupu: www.kiev.ukrstat.gov.ua, www.lv.ukrstat.gov.ua.
9. Holovne upravlinnia statystyky m. Kyieva i Lvova ta Portal nerukhomosti. [Elektronnyi resurs]. — Rezhym dostupu: <http://domik.ua>.