

УДК 336:332.85

АНАЛІЗ ПЕРВИННОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Ю. О. Шипка

Студентка 6 курсу, група ЕД - 61, навчально-науковий інститут економіки,
менеджменту та права

Науковий керівник – асистент Н. П. Миськовець

*Національний університет водного господарства та природокористування,
м. Рівне, Україна*

В статті проаналізовано стан первинного ринку нерухомості в Україні, досліджено основні чинники, поняття та особливості які його формують, визначено основні тенденції, що впливатимуть на розвиток ринку нерухомості.

Ключові слова: ринок нерухомості, первинний ринок нерухомості, тенденції ринку нерухомості.

В статье проанализированы состояние первичного рынка недвижимости в Украине, исследованы основные факторы, понятия и особенности которые его формируют, определены основные тенденции, которые будут влиять на развитие рынка недвижимости.

Ключевые слова: рынок недвижимости, первичный рынок недвижимости, тенденции рынка недвижимости.

The article analyzes the state of the primary property market in Ukraine, the main factors concepts and features that shape it, the main trends affecting the development of real estate market.

Keywords: real estate market, the primary real estate market, real estate market trends.

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, 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 [1].

Дослідженням питань щодо становлення, розвитку та аналізу ринку нерухомості займається багато вітчизняних і зарубіжних учених. Серед них такі, як А. Асаул, В. Павлов, І. Балабанов, В. Гайдук, В. Горемікін, В. Григор'єв, О. Гриценко, А. Моченков, О. Мухін, І. Пилипенко, І. Тарасевич, Р. Дрейк, Дж. Фрідман, Н. Ордуей, Г. Харрісон, Г. Цукерман, Дж. Влевієс та інші. Ними досліджено проблеми становлення та розвитку ринку нерухомості, про те нинішня ситуація в країні створює передумови для подальших досліджень за даною тематикою.

Тому **метою цієї статті** є аналіз первинного ринку нерухомості, основних тенденції 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 копалин та інші) і створені людьми (будівлі, споруди насадження тощо) [2]. 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 [1]. 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 [3]. 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 [2, 3]. 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 зведених будинках; це сама економічна ситуація, коли нерухомість тільки вперше надійшла на ринок в якості товару. Найбільш частими постачальниками об'єктів нерухомості різні органи державної влади (з огляду на те, що ці органи беруть участь у приватизації об'єктів) 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 [3].

Таблиця 1

Основні особливості ринку нерухомості, характерні для економіки України на сучасному етапі розвитку

Напрямок аналізу	Особливості ринку нерухомості	Причини	Наслідки
Правовий	Регіональна різноманітність	- на регіональному рівні відносини недостатньо врегульовані	- різниця в інвестиційній привабливості об'єктів нерухомості в різних регіонах
Структурний	Структурна неоднорідність	- надвисока ціна об'єктів первинного ринку нерухомості	- ринок землі практично нерозвинений; - розвиток ринку промислової нерухомості відбувається повільно
Економічний	Невідповідність вартості нерухомості фінансовим можливостям більшості населення	- повільне зростання реальних доходів населення; - недостатній розвиток іпотечного кредитування; - завищення цін на деякі види нерухомості	- обмеженість інвестиційних ресурсів на ринку; - перенасичення первинного ринку нерухомості
Ефективність	Неефективне використання основної частини землі та будівель	- будівництво більшості об'єктів без урахування сучасних ринкових потреб;	- необхідність масштабної реконструкції будівель і споруд;

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 [3].

Будівельна галузь та ринок нерухомості України, як і економіка в цілому, протягом 2011 - 2013 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. Так, обсяги виконаних будівельних робіт в Україні за підсумками 2013 року склали лише 85,5% від результатів 2012 року табл. 2 [4].

Таблиця 2

Індекс обсягу виконаних будівельних робіт у цілому по Україні

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
у % до попереднього періоду	93,4	109,9	115,6	84,2	51,8	94,6	111,0	86,0	85,5

складено за даними Державної служби статистики України

Незважаючи на погіршення основного будівельного індексу за 12 місяців 2013 року в Україні було введено в експлуатацію 11 217,2 тис. кв. м житла, що на 4,4% більше ніж у 2012 році табл.3 [4].

Таблиця 3

Обсяги введеного в експлуатацію житла в цілому по Україні

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Введено всього тис.кв. м загальної площі	7816	8628	10244	10496	6400	9339	9410	10749,5	11217,2
у % до попереднього періоду	103,3	110,4	118,7	102,5	61,0	145,9	100,8	114,2	104,4

складено за даними Державної служби статистики України

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 виконання 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 2013 року найбільших будівельних компаній-лідерів галузі, які розбудовували як існуючі комплекси, так і нові проекти.

На сьогоднішній день ситуація на ринку первинного житла України на початку 2014 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. Глобальна консалтингова компанія Knight Frank опублікувала рейтинг найгірших у світі ринків нерухомості, в якому Україна посіла третє місце. Згідно з даними дослідження компанії, зниження цін на ринку нерухомості в Україні склав 7,8% в 2013 році. На думку фахівців, таку ситуацію спровокувало зростання інфляції і падіння ділової активності в країні, повідомляє The Business Insider [7].

З 1 лютого 2014 року було введено в дію нові правила оцінки нерухомості при здійсненні операцій купівлі-продажу з метою оподаткування. Відтепер перед кожною угодою має бути здійснена оцінка об'єкту нерухомості, результати оцінки у обов'язковому порядку вносяться у реєстр ФДМУ. При цьому оцінку має право здійснювати тільки фахівець, який пройшов навчання і отримав сертифікат ФДМУ. На первинному ринку у 2014 р. очікується зростання вартості житла економ-класу на 2-3%, бізнес-класу – 5-7% - повідомляє Forbes. Вартість житла преміум-класу залишиться на рівні 2012 р., цей сегмент ринку менш за інші схильний до коливань. Ключовою тенденцією 2014 р. стане купівля нерухомості з метою збереження коштів. Серед основних чинників, які вплинуть на ринок нерухомості, на думку експертів, стане також зростання середнього рівня цін на товари та послуги, а також фінансовий добробут українців [5].

Отже, основними чинниками, які обумовлюватимуть подальший розвиток галузі у 2014 році, будуть: дефіцит обігових коштів, необхідних для побудови 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 капіталоємністю та тривалим фінансовим циклом; незважаючи на те, що у 2013 році комерційні банки збільшили обсяги кредитування будівельної галузі України, питома вага будівельних кредитів у загальній структурі корпоративного портфелю залишається досить низькою (за підсумками 2013 року 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 у собі певні ризики для галузі, пов'язані з: можливим посиленням фіскального тиску як на населення, так і на будівельні компанії на тлі дефіцитного Державного бюджету; прискоренням інфляційних процесів; нестабільністю валютних курсів, що призведе до істотного здорожчання будівельних матеріалів тощо; незважаючи на проведення низки перетворень та нововведень у сфері законодавчого регулювання, які спостерігались у 2013 році, гострими залишаються проблеми повернення довіри населення до первинного ринку житла; недостатньої захищеності інвесторів; прозорості механізму формування собівартості будівництва та цін на готові квадратні метри.

Всі вище зазначені фактори у 2014 році будуть мати суттєвий вплив на два ключові економічні показники: інвестиційний клімат та рівень інвестиційної привабливості галузі, що є вирішальними при прийнятті інвестиційних рішень як зовнішніми, так і внутрішніми інвесторами; 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).

1. Євтух О. О. Нерухомість як об'єкт оцінки: сутність і класифікація / О. О. Євтух // Актуальні проблеми економіки. — 2006. — № 3. — С. 90—96.
2. Манцевич Ю.М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення : монографія / Ю.М. Манцевич. — К. : Профі, 2008. — 388 с.
3. Манн Р.В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р.В. Манн // Економіка та держава : наук.-практ. журнал. — 2011. — № 9. — С. 15-17.
4. Державна служба статистики України. Інвестиції та будівельна діяльність [Електронний ресурс]. — Режим доступу : www.ukrstat.gov.ua.
5. Тенденції на ринку нерухомості. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу до інформації: <http://www.kreschatic.kiev.ua/ua/4102/art/1340305912.html>.