

УДК 332.85

Гусельніков А. С. ,
Віце-президент Всеукраїнської громадської
організації Ліга експертів України, Київ (Україна)

РИНОК НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ 1991-2015 рр.

***Анотація.** Метою статті є аналіз процесів, що відбувалися на ринку нерухомості України у період 1991-2015 рр. В результаті аналізу автор статті доводить, що ринок нерухомості є складною соціально-економічною саморегульованою системою, залученою в макросистему України, на яку впливають як економічні так і політичні чинники.*

***Ключові слова:** аналіз ринку нерухомості, ринок житлової нерухомості, фактори ціноутворення.*

A. S. Guselnikov

REAL ESTATE MARKET OF UKRAINE 1991-2015

***Abstract.** The purpose of the article is analysis of the processes that took place in the real estate market of Ukraine in the 1991-2015 period. As a result of the analysis, the article's author proves that the real estate market is a complex socio-economic self-regulating system involved in the macro system of Ukraine, which is affected by both economic and political factors.*

***Keywords:** real estate market analysis, real estate market, pricing factors.*

Постановка проблеми. Поняття ринок нерухомості прийшло в наше життя з вступом в силу закону України про власність № 697-ХІІ від 07.02.1991 року [1]. Саме цей закон створив юридичну основу отримання у власність громадянами України об'єктів нерухомості. І тільки після отримання цього права закріпленого законодавчо в Україні з'явилося визначення понять: ринок нерухомості; структура ринку нерухомості; суб'єкти ринку; функції ринку нерухомості.

Наступним етапом в сучасній українській історії було формування юридичного поля, яке регламентує роботу суб'єктів ринку нерухомості: Закон про товарні біржі (10.12.1991 № 1956 ХІІ [2]); Сімейний кодекс

України (10.01.2002 № 2947-III [3]); Господарський кодекс України (16.01.2003 № 436-IV [4]); Цивільний кодекс України (16.01.2003 № 435-IV [5]).

Саме ці нормативно-правові акти дозволили остаточно сформуватися ринку нерухомості України.

Мета статті: розкрити фактори, що впливають на ціноутворення ринку житлової нерухомості України.

Виклад основного матеріалу дослідження. Для реалізації поставленої мети використані статистичні дані:

- чисельність населення України (дані Державної служби статистики України [6]);
- житловий фонд України (дані Державної служби статистики України [7]);
- зміна обсягу валового внутрішнього продукту за рік (дані Державної служби статистики України [8]);
- загальна площа житла і кількість побудованих квартир в Україні (дані Державної служби статистики України [9]);
- кількість транзакцій з нерухомістю в Україні (дані Міністерства юстиції України) [10]);
- кількість виданих іпотечних кредитів для придбання нерухомості в Україні (дані Міністерства юстиції України [11]);
- обсяг роздрібної торгівлі в Україні (дані Державної служби статистики України [12]);
- індекс споживчих цін (дані Державної служби статистики України [13]);
- середня вартість квадратного метра, житлової нерухомості в місті Києві, (дані ІАЦ «Олімп-Консалтинг» [14]);
- кількість квартир виставлених для продажу в Україні і в місті Києві, (дані ІАЦ «Олімп-Консалтинг» [15]).

В економічній літературі прийнято класифікувати фактори, які впливають, на розвиток ринку нерухомості: зовнішні чинники; внутрішні чинники; макроекономічні чинники; мікроекономічні чинники.

Так само поділяють чинники, що впливають на ринок нерухомості в залежності від глибини досліджуваного періоду: довгостроковий період; середньостроковий період; короткостроковий період.

У проведеному дослідженні були використані внутрішні макроекономічні чинники, глибина дослідження – довгостроковий період. Внутрішні чинники – це закономірності, що впливають на функціонування ринку нерухомості, взаємозв'язок процесів які протікають у всіх сегментах ринку з основними макроекономічними показниками економіки України. Так само внутрішні чинники визначають тривалість протікання циклів в часі, переходу між фазами розвитку ринку нерухомості.

На думку автора, саме ці чинники впливають на розвиток ринку житлової нерухомості України (табл. 1).

Таблиця 1

Фактори, які впливають на розвиток ринку житлової нерухомості

1	Чисельність населення України 1990-2015 рр.
2	Житловий фонд України 1991-2015 рр.
3	Зміна обсягу валового внутрішнього продукту за рік 2002-2015 рр.
4	Загальна площа житла і кількість побудованих квартир в Україні 1991-2015 рр.
5	Кількість транзакцій з нерухомістю в Україні 2000-2015 рр.
6	Кількість виданих іпотечних кредитів для придбання нерухомості в Україні 2000-2015 рр.
7	Індекс споживчих цін (інфляція 2003-2015 рр.)
8	Обсяг роздрібною торгівлі в Україні (2001-2015 рр.)

Як приклад розглянемо чотири чинника які найбільш впливають на розвиток ринку житлової нерухомості:

- активність ринку нерухомості (кількість транзакцій), саме цей чинник називають ринковим попитом на об'єкти нерухомості;
- кількість побудованих і введених в експлуатацію квартир, цей чинник можна сміливо називати ринковою пропозицією на об'єкти нерухомості;
- зміна обсягу валового внутрішнього продукту, цей чинник є основним індикатором розвитку економіки країни;
- зміна обсягу роздрібної торгівлі, цей чинник є індикатором купівельної спроможності населення.

Оцінка впливу кожного чинника на досліджуваний показник, (ринковий попит), статистичний зв'язок визначений величиною коефіцієнта кореляції (табл. 2).

Таблиця 2

Оцінка впливу чинників на ринковий попит

№1 чинник	Кількість транзакцій з нерухомістю (попит), рисунок 5	Коефіцієнт кореляції
1	Чисельність населення України	0,657
2	Кількість побудованих квартир (пропозиція)	-0,548
3	Зміна обсягу валового внутрішнього продукту	0,784
4	Обсяг роздрібної торгівлі	0,756

Оцінка впливу кожного чинника на досліджуваний показник, (ринкова пропозиція), статистичний зв'язок визначений величиною коефіцієнта кореляції (табл. 3).

Таблиця 3

Оцінка впливу чинників на ринкову пропозицію

№2 чинник	Кількість побудованих і введених в експлуатацію квартир (пропозиція), рисунок 4	Коефіцієнт кореляції
1	Чисельність населення України	-0,855
2	Кількість побудованих квартир (пропозиція)	-0,548
3	Зміна обсягу валового внутрішнього продукту	-0,405
4	Обсяг роздрібної торгівлі	-0,340

Оцінка впливу кожного чинника на досліджуваний показник, (обсяг валового внутрішнього продукту), статистичний зв'язок визначений величиною коефіцієнта кореляції (табл. 4).

Таблиця 4

Оцінка впливу чинників на обсяг валового внутрішнього продукту

№3 чинник	Зміна обсягу валового внутрішнього продукту, рисунок 6	Коефіцієнт кореляції
1	Чисельність населення України	0,667
2	Кількість побудованих квартир (пропозиція)	0,784
3	Зміна обсягу валового внутрішнього продукту	-0,405
4	Обсяг роздрібної торгівлі	0,929

Оцінка впливу кожного чинника на досліджуваний показник, (обсяг роздрібної торгівлі), статистичний зв'язок визначений величиною коефіцієнта кореляції (табл. 5).

Таблиця 5

Оцінка впливу чинників на обсяг роздрібної торгівлі

№4 чинник	Обсяг роздрібної торгівлі, рисунок 7	Коефіцієнт кореляції
1	Чисельність населення України	0,545
2	Кількість побудованих квартир (пропозиція)	0,756
3	Зміна обсягу валового внутрішнього продукту	-0,340
4	Обсяг роздрібної торгівлі	0,929

Статистичні дані, що використовуються для визначення чинників впливу на розвиток ринку житлової нерухомості і визначення коефіцієнта кореляції, дані Державної служби статистики України та Міністерства юстиції України.

Основні показники стану житлового фонду України 1991-2015 рр. наведено на рисунку 1.

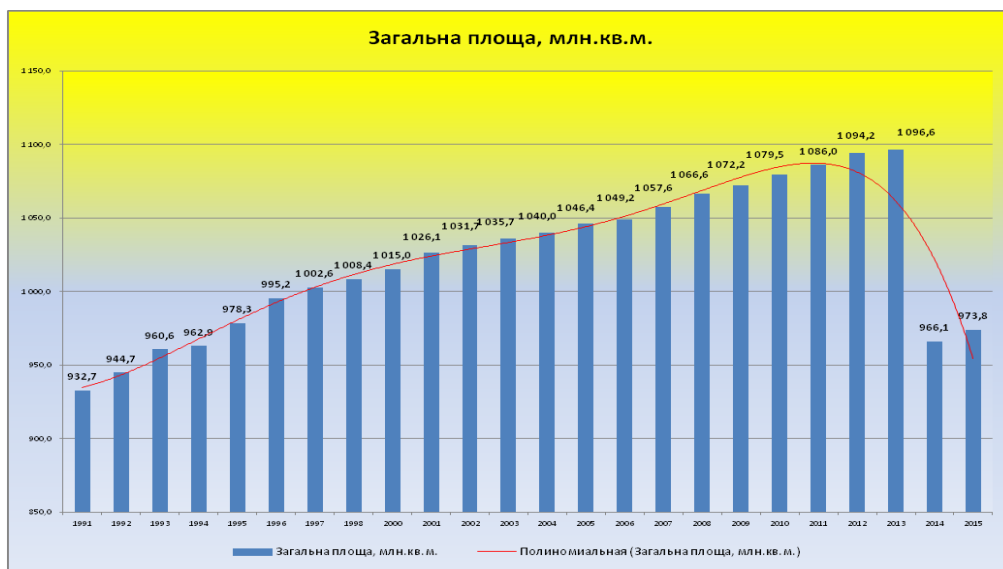


Рис. 1. Загальна площа житлового фонду України

За даними Державної служби статистики України, у 2015 році загальна площа житлового фонду України становила 973 мільйонів 800 тисяч кв. м. За двадцять п'ять років незалежності держави, загальна площа житлового фонду України збільшилася всього + 4,4% в порівнянні з 1991 роком. Так само за цей період часу, кількість населення України скоротилася з 51 млн. 944 тис., до 42 млн. 929 тис., що в абсолютних одиницях становить -9 млн. 15 тис., або -17,4% (рис. 2).

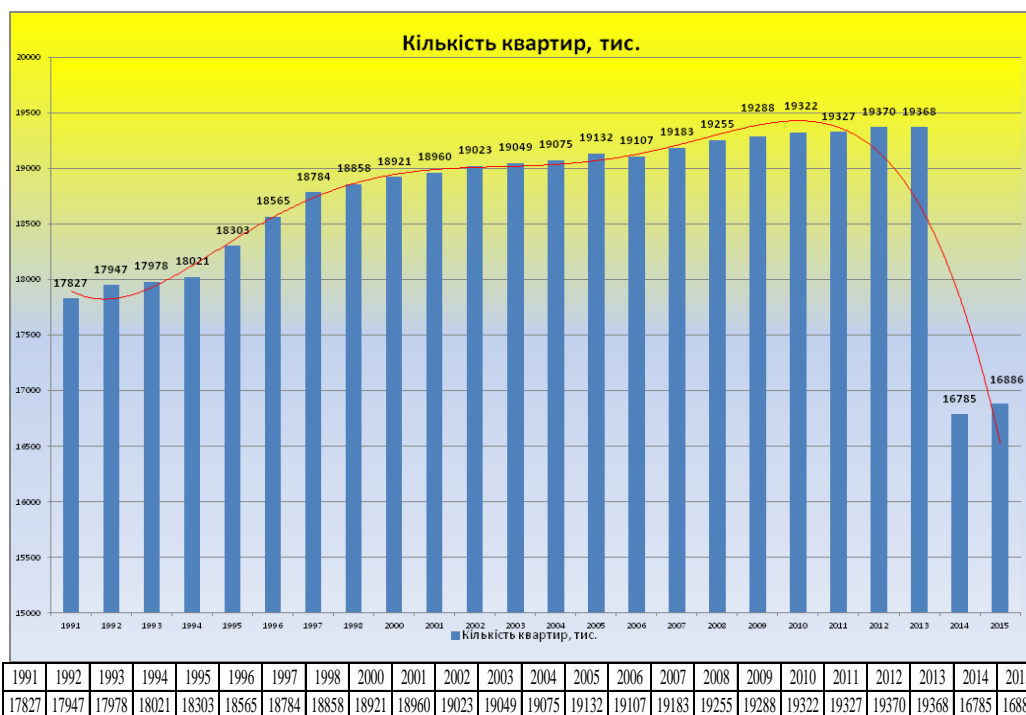


Рис. 2. Кількість квартир в Україні

За даними Державної служби статистики України, у 2015 році загальна кількість квартир в Україні склало 16 млн.886 тис. За двадцять п'ять років загальна кількість квартир експлуатованих в Україні скоротилося -5,3%, в порівнянні з 1991 роком.

Загальна площа житлового фонду введеного в експлуатацію в Україні за період 1990-2015 рр. наведена на рисунку 3.

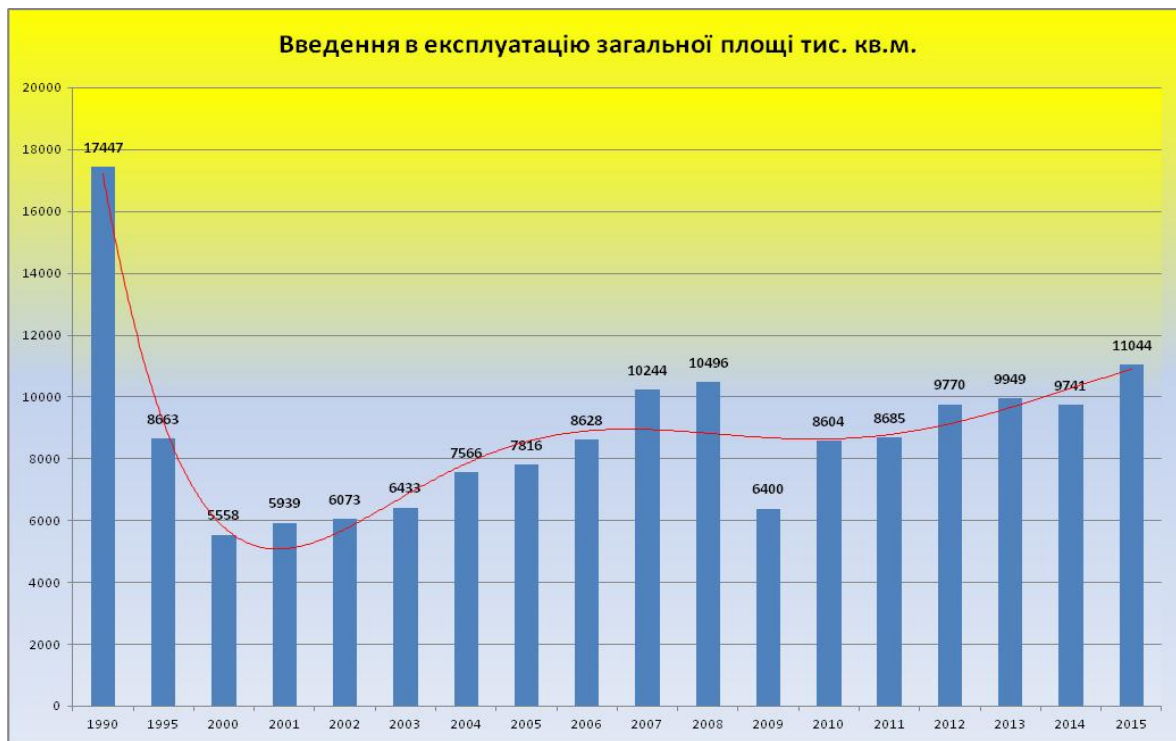


Рис. 3. Загальна площа житлового фонду, введеного в експлуатацію

За даними Державної служби статистики, показники будівельної галузі сучасної України в сегменті будівництво житла, значно нижче, ніж за часів СРСР. Наприклад, в 1990 році в Україні було здано в експлуатацію 17 млн. 447 тис. кв. м., житла, і це житло будувалося за рахунок держави. При переході України від планової, (соціалістичної) економіки до ринкової економіки, держава перестала бути суб'єктом, що впливає на галузь житлового будівництва. У 2015 році в експлуатацію було введено 11 млн. 044 тис. кв. м., житлової нерухомості, практично все житло побудували, і ввели в експлуатацію будівельні компанії приватної форми власності.

Кількість побудованих квартир і введених в експлуатацію в Україні за період 1991-2015 рр. наведена на рисунку 4.



Рис. 4. Кількість побудованих квартир і введених в експлуатацію

За даними Міністерства юстиції України, в 2015 році кількість договорів відчуження прав власності на нерухоме майно склало 330 846, з них кількість виданих іпотечних кредитів склало 13716 договорів іпотечного кредитування. Кількість договорів відчуження нерухомого майна і кількість договорів іпотечного кредитування в Україні 2000-2015 рр. (рис. 5).

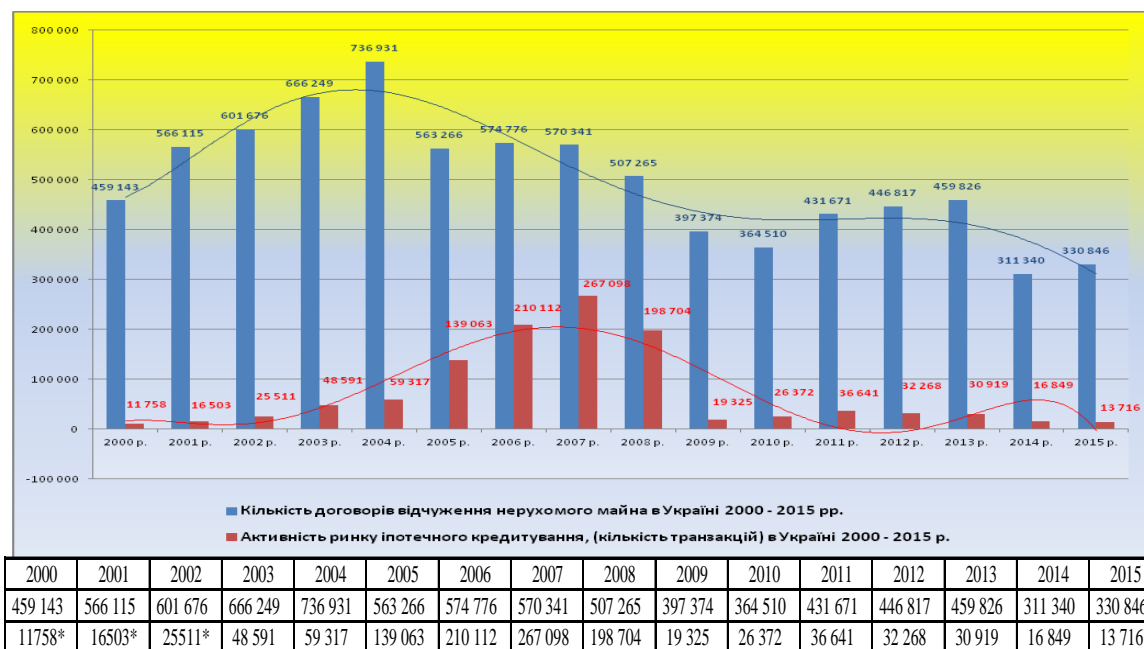


Рис. 5. Кількість договорів відчуження нерухомого майна і кількість договорів іпотечного кредитування

Ринок іпотечного кредитування в Україні почав активно розвиватися після прийняття Верховною Радою України Закону «Про іпотеку» в 2003 році. Фінансові установи України отримали інструмент, який дозволяє цивілізовано видавати кредити фізичним, юридичним особам, для придбання нерухомості. Дані Міністерства юстиції України про кількість транзакцій з нерухомістю, яка купується із залученням банківських кредитів, підтверджує активне зростання іпотечного кредитування. У 2004 році фінансовими установами України було видано 59317 іпотечних кредитів. Максимальна кількість іпотечних кредитів 267098 було видано в 2007 році. У 2015 році ринок іпотечного кредитування продемонстрував найгірший результат за дванадцять років своєї роботи, 13716 виданих іпотечних кредитів.

Зміна валового внутрішнього продукту в Україні 2002-2015 рр. наведена на рисунку 6.



Рис. 6. Зміна валового внутрішнього продукту в Україні 2002-2015 рр.

Обсяг роздрібної торгівлі в Україні 1991-2015 рр. наведено на рисунку

7.

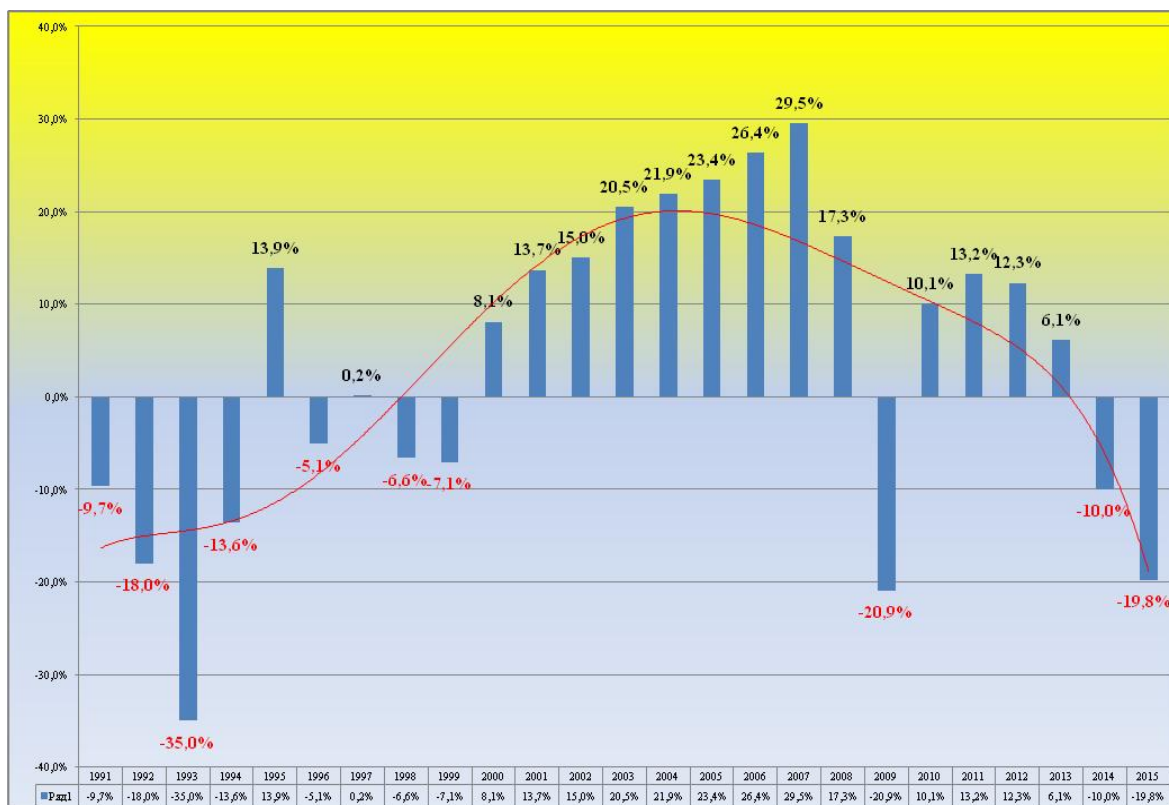


Рис. 7. Обсяг роздрібної торгівлі в Україні 1991-2015 рр.

Теорія економічної циклічності говорить про те, що циклічність ринків – це об’єктивна форма розвитку ринкової економіки. Саме циклічність ділової активності є однією з головних причин порушення макроекономічної рівноваги. Розглядаючи циклічність як ознаку макроекономічної нестабільності ринку, ми розуміємо, що без економічних криз ринкова система не могла б розвиватися (рис. 5), що наочно підтверджує властиву ринку пульсацію підприємницької діяльності, яка проявляється на макроекономічному рівні.

Наступний етап дослідження процесів, що відбуваються на ринку житлової нерухомості – це визначення рівноваги ринку житлової нерухомості на макроекономічному рівні (рис. 8).

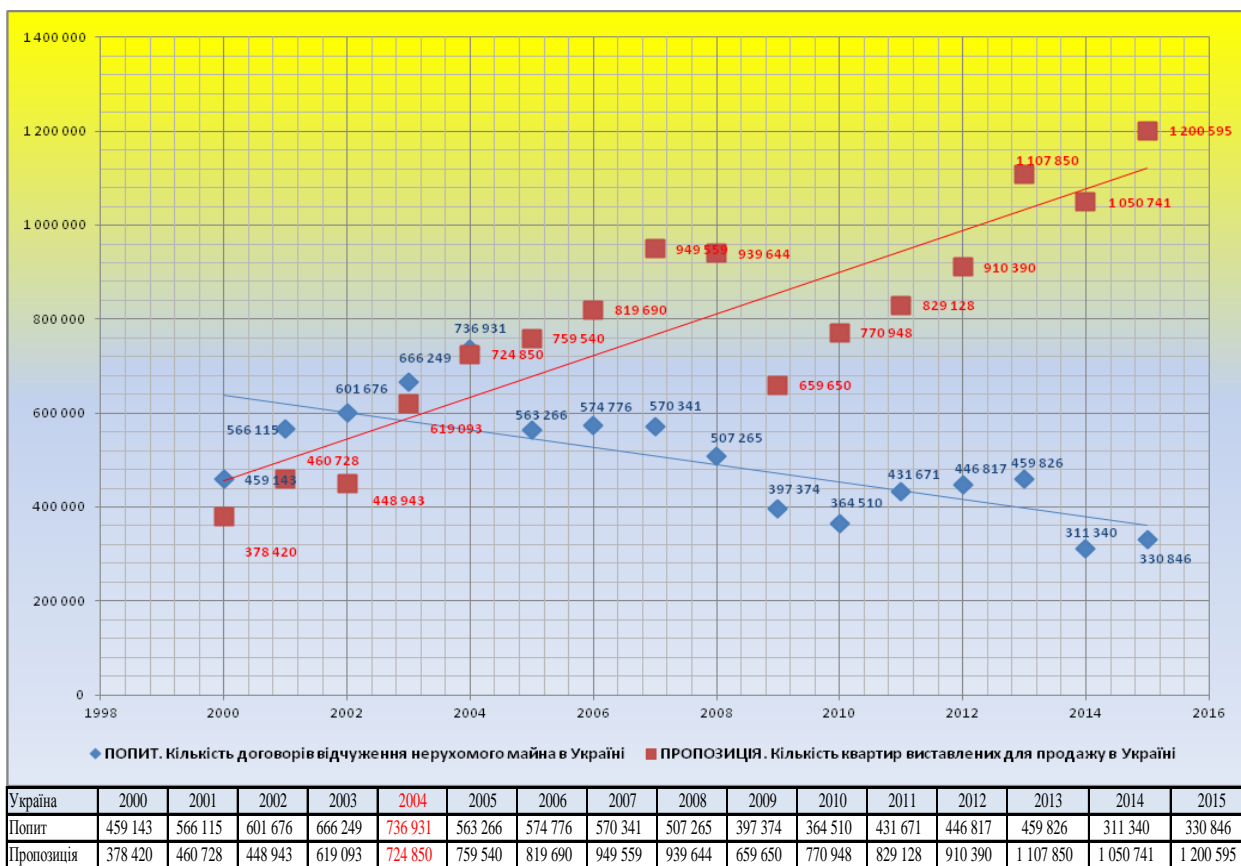


Рис. 8. Рівновага ринку житлової нерухомості з лінійною лінією тренда

Економічна рівновага будь-якого ринку – це стан ринку, коли обсяг попиту дорівнює обсягу пропозиції. Точка перетину кривих попиту і пропозиції – це точка рівноваги ринку. Розглянемо ситуацію, що склалася попиту і пропозиції на ринку нерухомості України. Використовуючи дані Міністерства юстиції України про кількість транзакцій ринку нерухомості України (попит) за період 2000-2015 рр., і використовуючи дані інформаційно-аналітичного центру «Олімп-Консалтінг» про кількість квартир виставлених для продажу (пропозиція) за цей же період, будемо рисунок 8 з лінійною лінією тренда, і рисунок 9 з поліноміальної лінією тренда. Запропоновані для розгляду графіки демонструють рівновагу попиту і пропозиції ринку житлової нерухомості в 2004 році.

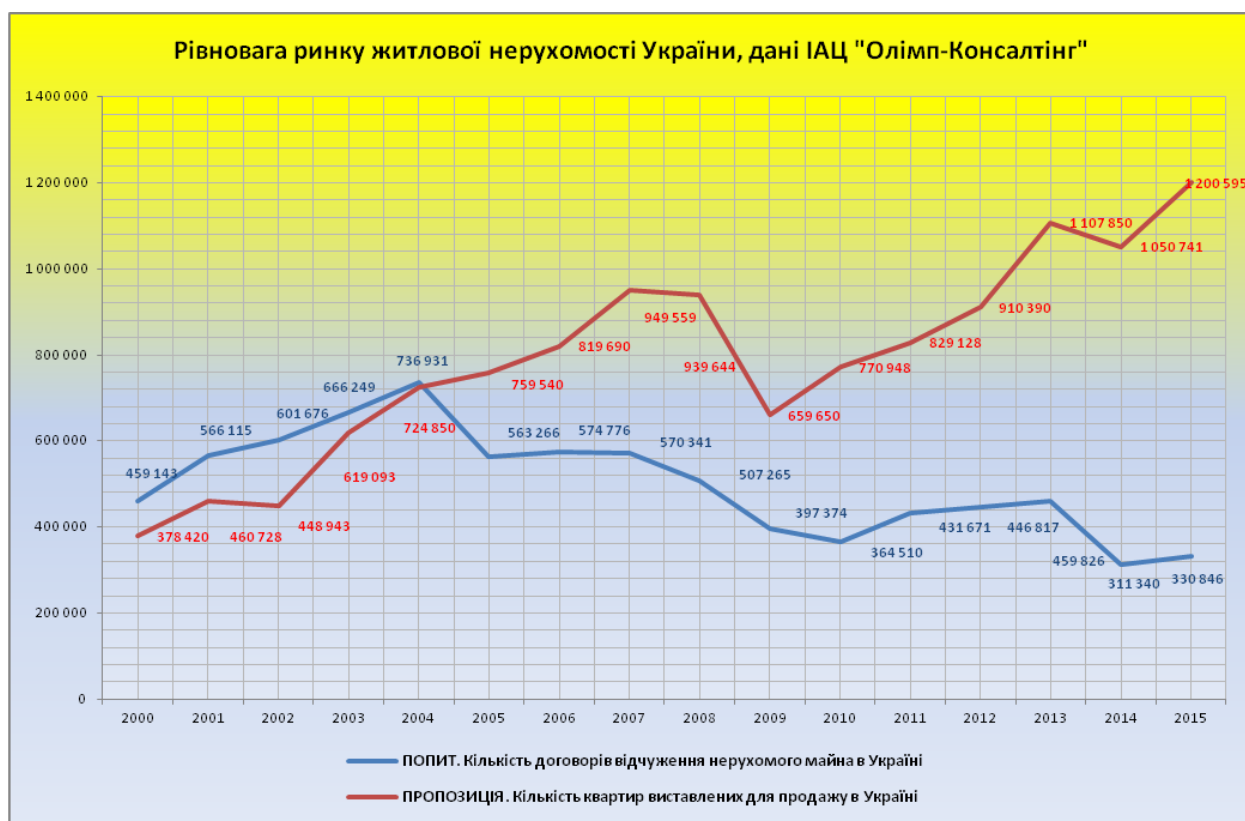


Рис. 9. Рівновага ринку житлової нерухомості з поліноміальною лінією тренда

В економічній літературі дано визначення ринку нерухомості. Ринок нерухомості є складною соціально-економічною саморегулювальною системою, залученою в макросистему країни, на яку впливають як економічні, так і політичні чинники. В дослідженні використовуються методи теоретичного рівня знань: метод аналізу і синтезу; індуктивний і дедуктивний метод вивчення проблематики.

Висновки. Економіка України знаходиться в стані рецесії. Макроекономічні показники першого кварталу 2016 р. в порівнянні з аналогічним періодом 2015 р. інформують про незначне зростання окремих сегментів економіки: обсяг промислової продукції + 3,7%; оборот роздрібною торгівлі + 1,6%; загальна площа прийнятого в експлуатацію житла в січні-березні 2016 р. в порівнянні з відповідним періодом попереднього року збільшилася на + 13,5%; ВВП в I кварталі 2016 р. в порівнянні з попереднім

кварталом (з урахуванням сезонного фактора) склав 99,3%, а в порівнянні з I кварталом 2015 р. – 100,1%.

Ринок нерухомості, кількість транзакцій (активність ринку), в 2015 р. в порівнянні з 2014р. показав позитивну динаміку + 5%: 2014 року – 311 340 транзакцій; 2015 рік – 330 846 транзакцій.

Ринок іпотечного кредитування в 2015 р. показав негативну динаміку в зв'язку з низькою базою порівняння 2014 р. Донецька, Луганська область практично не кредитувалася, причина – війна в східній частині України.

Інші регіони України показали позитивну динаміку активності ринку іпотечного кредитування. Всі ці статистичні показники інформують про позитивну динаміку окремих сегментів української економіки. Дуже показовим індикатором є оборот роздрібної торгівлі (продовольчими і непродовольчими) товарами. За останні два роки оборот роздрібної торгівлі демонстрував негативну динаміку: 2014 р. – 12%, 2015р. – 24%. У зв'язку з низькою платоспроможністю, населення України менше купувало продукти харчування і продовольчих товарів. Перший квартал 2016 року, показав зростання роздрібної торгівлі + 1,6% в порівнянні з аналогічним періодом.

Теорія економічної циклічності ринків говорить про те, що економічна циклічність – це об'єктивна форма розвитку ринкової економіки. Українську економіку неминуче чекає фаза відновлення і росту. Часовий лаг між зростанням роздрібної торгівлі та зростанням ринку нерухомості може тривати, від року до декількох років. Час накопичення населенням необхідних ресурсів для придбання нерухомості. Купівля нерухомості перебуває на вершині споживчої піраміди.

Список використаних джерел:

1. Закон від 07.02.1991 № 697-ХІІ 697-12 - Законодавство України - Верховна Рада zakon.rada.gov.ua/laws/show/697

2. Закон від 10.12.1991 № 1956-ХІІ Закону України „Про товарну біржу” zakon.rada.gov.ua/laws/show/ru/1956-12
3. Закон від 10.01.2002 № 2947-ІІІ. (Відомості Верховної Ради України (ВВР) Сімейний кодекс України zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14
4. Закон, Кодекс від 16.01.2003 № 436-ІV.205 № 2452-ІV від 03.03.2005, Верховна Рада України, zakon.rada.gov.ua/laws/show/436
5. Закон, Кодекс від 16.01.2003 № 435-ІV Цивільний кодекс України - Законодавство України - Верховна Рада zakon.rada.gov.ua/laws/show/43515
6. Державна служба статистики <http://www.ukrstat.gov.ua/>
7. Державна служба статистики <http://www.ukrstat.gov.ua/>
8. Державна служба статистики <http://www.ukrstat.gov.ua/>
9. Державна служба статистики <http://www.ukrstat.gov.ua/>
10. Міністерство юстиції України <https://minjust.gov.ua/>
11. Міністерство юстиції України <https://minjust.gov.ua/>
12. Державна служба статистики <http://www.ukrstat.gov.ua/>
13. Державна служба статистики <http://www.ukrstat.gov.ua/>
14. Середня вартість квадратного метра, житлової нерухомості в місті Києві, дані ІАЦ «Олімп-Консалтинг» <https://olimp.net.ua/gorod-kiev>
15. Кількість квартир виставлених для продажу в Україні і в місті Києві, дані ІАЦ «Олімп-Консалтинг» <https://olimp.net.ua/obzory/aktivnost-rynka-zhiloj-nedvizhimosti-ukrainy-statistika-minyusta.html>

Матеріали подано в авторській редакції