

Данілов О.Д.,

кандидат економічних наук, професор,
заслужений економіст України,
проректор з наукової роботи
Київського економічного інституту менеджменту

Паєнтко Т.В.,

кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри фінансів і кредиту
Київського економічного інституту менеджменту

ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНІ ТА ПСИХОГРАФІЧНІ ФАКТОРИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Проаналізовано розвиток ринку житлової нерухомості України та фактори, які на нього впливають. Дано оцінку стану житлового будівництва й рівня забезпечення населення житлом. Розглянуто динаміку цін пропозицій та реальних угод на житлову нерухомість. Обґрунтовано необхідність дослідження взаємозв'язку психографічних та фінансово-економічних факторів розвитку ринку житлової нерухомості.

The article is devoted to the analysis of real estate housing market development in Ukraine and factors which influence it. The estimation of development of housing building and level of housing of population status are given. The dynamics of supply and real agreeing prices for housing real estate is analyzed. Also grounded is the necessity of research of intercommunication of psychographic and finance and economic factors of the housing real estate market development.

Ключові слова: ринок нерухомості, попит, пропозиція, кредитування.

Сучасний стан забезпечення житлом населення України потребує створення умов для розвитку житлового будівництва, особливо житла економ-класу, доступного широкому загалу громадян. На сьогодні також гостро постає питання про необхідність створення й розвитку програм фінансування придбання житла населенням, що зумовлено досить високою вартістю житла як на первинному, так і на вторинному ринках. Прийняття обґрунтованих рішень у сфері розвитку житлового будівництва, підвищення рівня доступності житла для населення потребують дослідження тенденцій розвитку ринку нерухомості та виявлення факторів, які на них впливають.

Попит у загальному вигляді — це платоспроможна потреба в чомусь. Тобто головними складовими попиту є бажання придбати що-небудь і можливість оплатити реалізацію цього бажання. Реальний попит часто розглядають як конкретні пропозиції власників капіталу, інвестиційних ресурсів на ринку в певний момент. Попит на нерухомість визначається тим, наскільки люди готові й у змозі купити або взяти в оренду даний об'єкт. Зазвичай попит обумовлений економічною базою певного району, складом його населення, а також умовами іпотечного кредитування.

На більшості ринків нерухомості попит визначається доходами осіб найманої праці. Ціни на нерухомість зростають услід за зростанням ефективної зайнятості,

© Данілов О.Д., Паєнтко Т.В., 2011

а коли починаються звільнення, ціни теоретично повинні знижуватися. Про вагомe значення доходів населення як фактора розвитку ринку нерухомості йдеться у працях В. Рейкіна, Ю. Манцевича, І. Геллера¹ та ін. Постійне зростання доходів сприяє збільшенню платоспроможного попиту на житлову нерухомість, наслідком чого є підвищення цінових показників як в абсолютному, так і у відносному вираженні. Середній рівень доходів населення в цілому визначається загальним станом національної економіки та може істотно змінюватись за територіальною ознакою, що частково пояснює значну диференціацію цін на житло залежно від регіону країни².

Водночас окрім доходів населення є ще низка факторів, які визначають попит на нерухомість. Так, для одних видів нерухомості зростання народонаселення в даному регіоні є вигідним, для інших — ні. Для того щоб скласти уявлення про попит на конкретний вид нерухомості, треба розглянути демографічні і психографічні характеристики населення цього регіону. Демографічні характеристики описують такі параметри, як розміри сім'ї, вікова структура населення і його розподіл за родом занять, статевий розподіл, сімейний стан тощо³. Психографічні характеристики дають уявлення про менталітет людей: особистісні властивості, стилі життя, самооцінки. Для населення України важливою психографічною характеристикою є те, що наявність власного будинку або квартири є не просто показником статусу, а обов'язковою умовою для члена суспільства, який відбувся як особистість. Зіставляючи демографічні і психографічні тенденції з властивостями конкретних об'єктів нерухомості, можна встановити, чи буде попит на неї з боку потенційних покупців або орендарів зростати або падати.

Важливим психографічним фактором розвитку ринку житлової нерухомості є прозорість ринку первинного житла, наявність фактів недобудови житла, кількість гучних фінансових афер тощо. Наведені фактори знижують довіру населення до операцій із житлом на первинному ринку, що може сприяти зростанню попиту на ринку вторинної нерухомості.

До фінансово-економічних факторів розвитку ринку нерухомості належать не лише доходи населення, а й умови кредитування придбання нерухомості: обтяжливі умови дуже сильно знижують попит на нерухомість. Якщо процентна ставка за користування іпотечним кредитом зростає, іпотечне кредитування втрачає свою привабливість, що сприяє зниженню попиту на кредити. Ситуація, коли відбувається зростання процентних ставок і спостерігається відносна недоступність іпотечного кредиту, призводить до накопичення непроданої нерухомості і зниження

¹ Рейкін В. Вплив факторів на ціну об'єктів ринку житлової нерухомості: [Електр. ресурс]. — http://www.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/en_re/2008_5_3/zbirnuk_RE_3_161.pdf; Манцевич Ю.М. Житло: проблеми і перспективи. — К.: Профі, 2004. — 356 с.; Геллер І. Рынок жилья. Что первично, а что вторично // Региональные рынки. — 1999. — № 1. — С. 22.

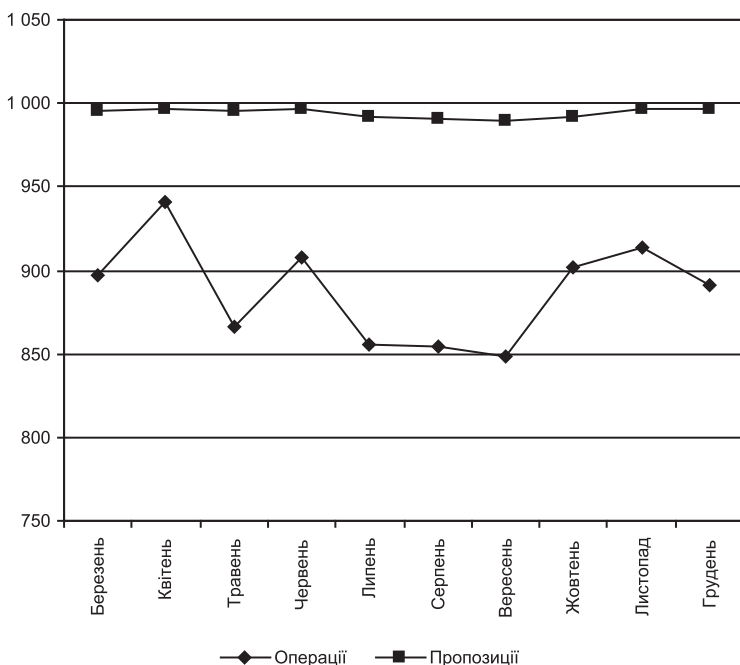
² Рейкін В. Зазнач. праця.

³ Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості: Підручник. — К.: Лібра, 2004. — 304 с.

її ринкової вартості. Із зниженням ставок іпотечного кредитування спостерігається зростання обсягів реалізації нерухомості. Фактично розмір іпотечної процентної ставки є вартістю грошей як окремого товару.

Пропозиція житла на ринку нерухомості в Україні залежить від загальної макроекономічної кон'юнктури. Погіршення макроекономічних показників негативно позначається на попиті на нерухомість як інвестиційний актив, що викликає скорочення обсягів будівництва через обмеження доступу до інвестиційних ресурсів. Дослідження динаміки пропозиції на ринку нерухомості необхідно проводити у двох напрямках — нового житла та житла на вторинному ринку.

Наприкінці грудня 2010 р. середня ціна пропозиції на ринку вторинної нерухомості становила 994 дол. США за кв. м, середня ціна операції — 889 (рис. 1). Ці показники, як і раніше, перебувають на рівні вересня — грудня 2006 р.

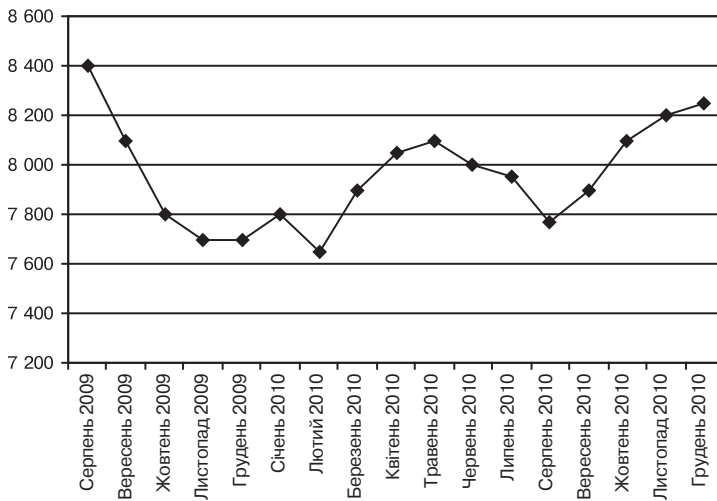


Джерело: побудовано за даними аналітичних оглядів: [Електр. ресурс]. — <http://investy-cii.org>; <http://infokluch.com.ua>.

Рис. 1. Середні ціни пропозиції та операції на ринку вторинної нерухомості в березні — грудні 2010 р., дол. США за кв. м

Середні ціни пропозиції дещо знизилися в серпні порівняно з липнем 2010 р. (рис. 2). При цьому з початку року ціни зросли на 1,5 %; із моменту максимальної вартості нерухомості у травні 2008 р. зниження становило 52,8 %.

Наприкінці серпня 2010 р. реальна середня ціна пропозиції квартир (очищена від інфляції та девальвації валюти) становила 7765 грн за кв. м, що на 1,18 % нижче, ніж місяцем раніше (для м. Києва — 10 655 грн).



Джерело: побудовано за даними консалтингової компанії SV Development: [Електр. ресурс]. — <http://svdevelopment.com>.

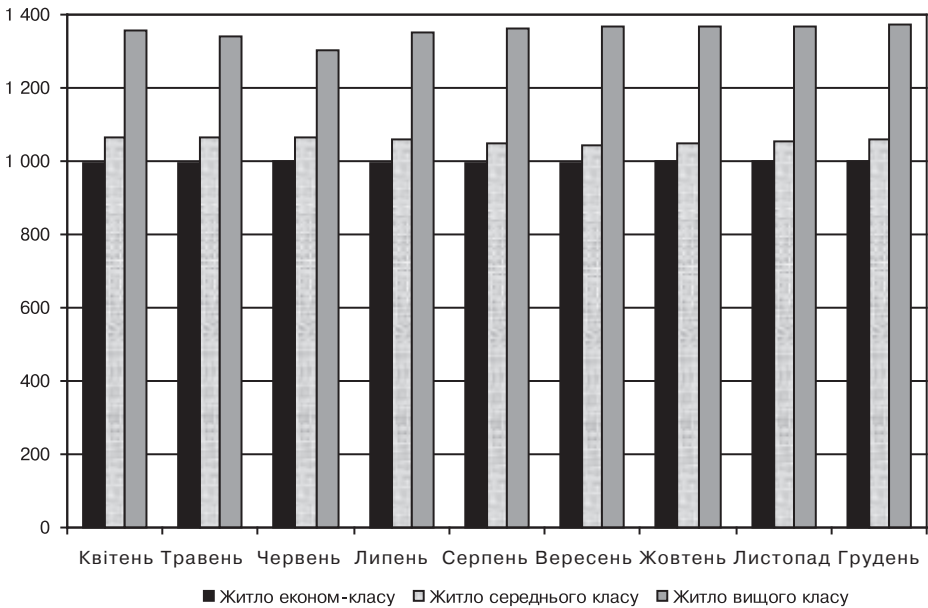
Рис. 2. Реальні середні ціни пропозиції на вторинному ринку нерухомості за серпень 2009 — серпень 2010, грн за кв. м

У серпні — грудні 2010 р. середній розмір торгу (різниці між ціною пропозиції та ціною укладеної угоди) дещо знизився порівняно з попереднім місяцем, сягнувши 1200 дол. Ціни на житлову нерухомість на вторинному ринку в усіх великих містах України знижуються переважно влітку: у цей період зниження цін пропозиції квартир становило в середньому 1,06 %. Лідером по низьких цінах на квартири є Харків. У серпні 2010-го середні ціни пропозиції квартир початкового й середнього класу знизилися на 0,1 і 0,95 % відповідно, однак у вересні — грудні підвищилися, зокрема на квартири вищого класу, — на 0,81 % (рис. 3).

На наш погляд, протягом двох найближчих років зазначена тенденція може зберегтися, що пов'язано з особливостями придбання квартир вищого класу. Придбання квартир економ- і середнього класу найчастіше здійснюється в кредит. Тому відсутність прийнятних умов кредитування впливатиме на динаміку попиту і, відповідно, ціни таких квартир. Попит на квартири вищого класу від розвитку іпотечного кредитування практично не залежить.

За підсумками серпня 2010 р. середня ціна пропозиції за 1 кв. м знизилася лише на однокімнатні квартири (–0,57 %), однак у жовтні—листопаді знову зросла — на 0,62 %. Ціни на дво-, три- й чотирикімнатні квартири виросли на 0,09, 0,2 і 1,15 %. Найвищу середню ціну пропозиції, як і раніше, мають найпопулярніші двокімнатні квартири — 1119 дол. США за кв. м, найнижчу — трикімнатні — 1008 дол. за кв. м.

Динаміка пропозиції нового житла на ринку нерухомості передусім залежить від динаміки обсягів будівельних робіт, яка характеризується нерівномірною тенденцією (рис. 4). У 1997—2002 рр. індекси обсягів виконаних будівельних



Джерело: побудовано за даними аналітичних оглядів: [Електр. ресурс]. — <http://investycii.org>; <http://infokluch.com.ua>.

Рис. 3. Середні ціни пропозиції вторинного житла, диференційовані за класами квартир, за квітень — грудень 2010 р., дол. США за кв. м

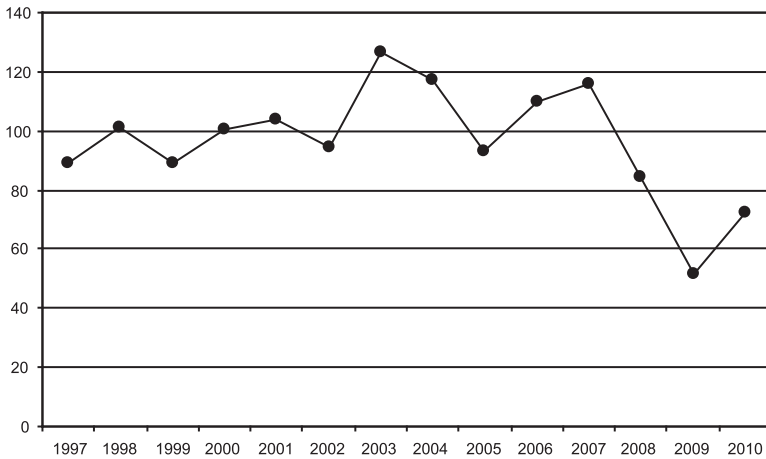
робіт щодо минулого року практично не змінювалися, збільшення цих обсягів є характерним для 2003 і 2007 рр.: у 2003 р. воно спостерігалось на тлі загального поліпшення макроекономічної кон'юнктури, у 2007-му це можна пояснити зростанням попиту на житло на первинному ринку, частково спричиненим збільшенням обсягів іпотечного кредитування населення.

Різде падіння обсягів виконаних будівельних робіт у 2005 р. було викликано погіршенням макроекономічної кон'юнктури в країні, у 2008—2009 рр. — наслідками масштабної фінансово-економічної кризи, які негативно вплинули на динаміку іпотечного кредитування і, відповідно, попит на житло. У 2010 р. спостерігається незначне збільшення обсягів виконаних будівельних робіт, що пов'язано із загальною макроекономічною стабілізацією.

На тлі розвитку кризових явищ у вітчизняній економіці спостерігається зменшення частки житла, введеного в експлуатацію індивідуальними забудовниками (рис. 5).

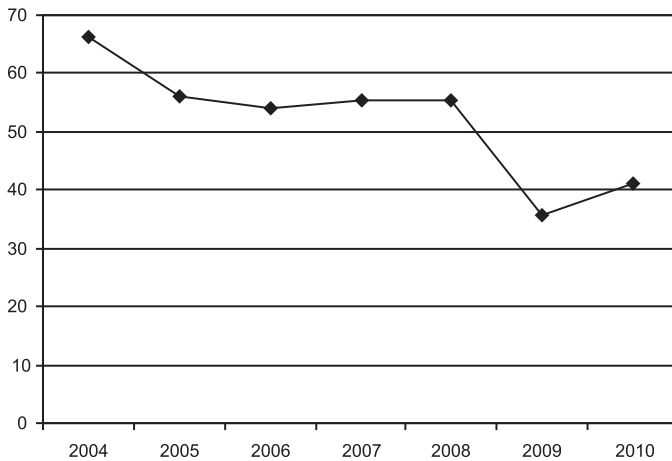
Між обсягами будівництва нового житла й темпами зростання кредитування населення на будівництво і ремонт зв'язок існує (рис. 6), проте він не є лінійним, для аналізованого відрізка часу поліноміальна функція, що описує зв'язок, прагне до мінімуму.

Це означає, що навіть за сприятливих змін інших факторів не вигідні умови іпотечного кредитування сповільнюватимуть темпи зростання обсягів будівельних робіт. Таку ситуацію можна пояснити щонайменше двома причинами: по-перше,



Джерело: побудовано за даними Державної служби статистики України (<http://www.ukrstat.gov.ua>).

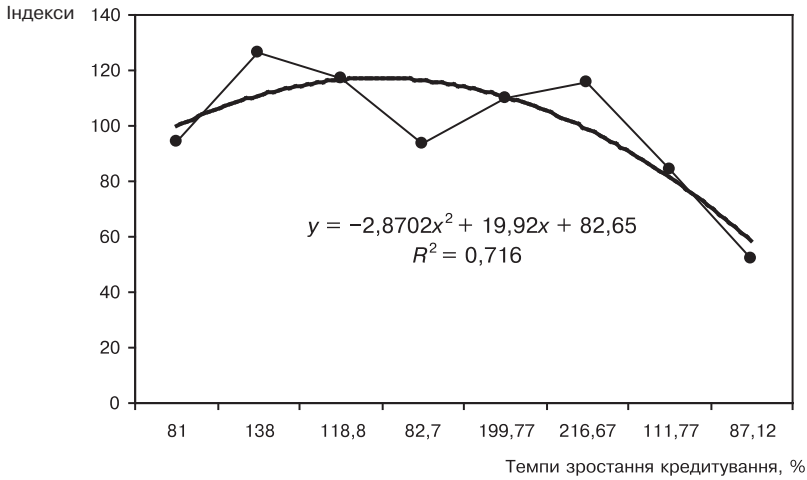
Рис. 4. Індеси обсягів виконаних будівельних робіт, % до попереднього року



Джерело: побудовано за даними Державної служби статистики України (<http://www.ukrstat.gov.ua>).

Рис. 5. Частка житла, введеного в експлуатацію індивідуальними забудовниками, %

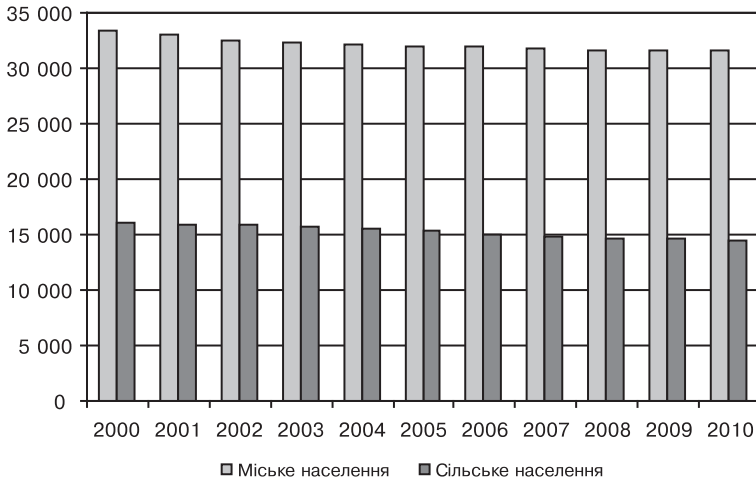
будівництво житла преміум-класу не здійснюється в кредит; по-друге, обсяги будівництва нового житла, хоч і прив'язані до потенційного попиту, все ж таки залежать і від фінансових можливостей самих будівельних компаній. Падіння темпів житлового будівництва може справляти негативний психологічний ефект на потенційних інвесторів. Для поліпшення ситуації в будівельній галузі необхідно відновити довіру громадян, передусім тієї частини населення, яка формує попит на одно- і двокімнатні квартири, оскільки такий попит завжди домінував.



Джерело: побудовано за даними Державної служби статистики України (<http://www.ukrstat.gov.ua>).

Рис. 6. Залежність індексів обсягів виконаних будівельних робіт від темпів зростання кредитування на будівництво й ремонт житла

Аналіз демографічної ситуації в Україні⁴ показав, що кількість населення зменшується, причому і сільського, і міського майже однаковими темпами (рис. 7). Виходячи з динаміки кількості сільського і міського населення, не можна робити висновок про те, що тенденція до урбанізації матиме сильний вплив на динаміку



Джерело: побудовано за даними Державної служби статистики України (<http://www.ukrstat.gov.ua>).

Рис. 7. Динаміка кількості міського та сільського населення, тис. осіб

⁴ Офіційний веб-сайт Державної служби статистики України (<http://www.ukrstat.gov.ua>).

попиту на житло. Спровокувати збільшення попиту як сьогодні, так і в майбутньому може підвищення рівня народжуваності в країні.

Якщо вести мову про вплив доходів населення на рівень попиту, то необхідно обов'язково враховувати регіональний чинник, оскільки середня заробітна плата в регіонах, наприклад у 2009 р., варіює від 1412 до 3161 грн (табл. 1).

Таблиця 1. Динаміка середньомісячної заробітної плати в регіонах України, грн

| Регіон (автономна республіка, область, місто) | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Україна | 230 | 311 | 376 | 462 | 590 | 806 | 1 041 | 1 351 | 1 806 | 1 906 | 2 239 |
| АР Крим | 225 | 301 | 358 | 433 | 543 | 730 | 952 | 1 220 | 1 609 | 1 707 | 1 991 |
| Вінницька | 159 | 215 | 265 | 334 | 435 | 597 | 793 | 1 028 | 1 404 | 1 511 | 1 782 |
| Волинська | 150 | 201 | 253 | 319 | 412 | 591 | 773 | 1 013 | 1 380 | 1 427 | 1 692 |
| Дніпропетровська | 273 | 370 | 438 | 526 | 667 | 913 | 1 139 | 1 455 | 1 876 | 1 963 | 2 369 |
| Донецька | 292 | 383 | 452 | 550 | 712 | 962 | 1 202 | 1 535 | 2 015 | 2 116 | 2 549 |
| Житомирська | 164 | 220 | 268 | 334 | 434 | 602 | 793 | 1 033 | 1 404 | 1 493 | 1 785 |
| Закарпатська | 172 | 238 | 295 | 379 | 479 | 665 | 868 | 1 091 | 1 453 | 1 562 | 1 846 |
| Запорізька | 289 | 379 | 445 | 541 | 671 | 860 | 1 091 | 1 394 | 1 812 | 1 843 | 2 187 |
| Івано-франківська | 188 | 259 | 318 | 402 | 510 | 718 | 923 | 1 180 | 1 543 | 1 627 | 1 927 |
| Київська | 241 | 317 | 378 | 470 | 592 | 811 | 1 058 | 1 362 | 1 852 | 1 987 | 2 295 |
| Кіровоградська | 170 | 231 | 282 | 353 | 455 | 624 | 819 | 1 054 | 1 428 | 1 537 | 1 815 |
| Луганська | 232 | 320 | 393 | 474 | 596 | 805 | 1 022 | 1 323 | 1 769 | 1 873 | 2 271 |
| Львівська | 196 | 272 | 339 | 419 | 523 | 713 | 923 | 1 183 | 1 570 | 1 667 | 1 941 |
| Миколаївська | 227 | 327 | 398 | 470 | 565 | 744 | 955 | 1 202 | 1 621 | 1 806 | 2 122 |
| Одеська | 236 | 306 | 379 | 454 | 566 | 768 | 966 | 1 226 | 1 633 | 1 787 | 2 046 |
| Полтавська | 220 | 292 | 354 | 437 | 560 | 758 | 961 | 1 243 | 1 661 | 1 733 | 2 102 |
| Рівненська | 173 | 245 | 312 | 390 | 506 | 685 | 888 | 1 133 | 1 523 | 1 614 | 1 960 |
| Сумська | 194 | 259 | 307 | 379 | 473 | 663 | 857 | 1 098 | 1 472 | 1 593 | 1 866 |
| Тернопільська | 135 | 190 | 237 | 304 | 388 | 553 | 727 | 943 | 1 313 | 1 412 | 1 659 |
| Харківська | 230 | 310 | 370 | 455 | 569 | 759 | 974 | 1 251 | 1 679 | 1 804 | 2 060 |
| Херсонська | 173 | 233 | 289 | 356 | 451 | 625 | 800 | 1 017 | 1 375 | 1 482 | 1 733 |
| Хмельницька | 156 | 211 | 258 | 323 | 419 | 584 | 792 | 1 045 | 1 429 | 1 521 | 1 786 |
| Черкаська | 175 | 229 | 276 | 350 | 465 | 642 | 846 | 1 085 | 1 459 | 1 532 | 1 835 |
| Чернівецька | 157 | 218 | 271 | 344 | 441 | 621 | 819 | 1 051 | 1 402 | 1 523 | 1 772 |
| Чернігівська | 177 | 235 | 277 | 342 | 438 | 602 | 790 | 1 016 | 1 370 | 1 465 | 1 711 |
| м. Київ | 405 | 549 | 643 | 761 | 967 | 1 314 | 1 729 | 2 300 | 3 074 | 3 161 | 3 431 |
| м. Севастополь | 251 | 325 | 391 | 486 | 594 | 803 | 1 005 | 1 302 | 1 726 | 1 882 | 2 167 |

Джерело: дані офіційного веб-сайта Державної служби статистики України (<http://www.ukrstat.gov.ua>).

Сьогодні попит на житло в Україні залежить не лише від демографічної ситуації та рівня доходів, а й від стану житлового фонду, який характеризується високим ступенем зносу й недостатністю в розрахунку на одну особу (табл. 2).

Таблиця 2. Житловий фонд України

| Рік | Загальна площа житлового фонду, млн кв. м | У середньому на одну особу, кв. м | Кількість сімей і самотніх громадян, що перебувають на квартирному обліку на кінець року, тис. | Кількість сімей і самотніх громадян, які отримали житло протягом року, тис. | Ступінь зносу, % |
|------|---|-----------------------------------|--|---|------------------|
| 2000 | 1 015,0 | 20,7 | 1 765 | 32 | 62,2 |
| 2001 | 1 026,1 | 21,0 | 1 624 | 29 | 59,6 |
| 2002 | 1 031,7 | 21,3 | 1 533 | 25 | 55,5 |
| 2003 | 1 035,7 | 21,6 | 1 460 | 25 | 54,2 |
| 2004 | 1 040,0 | 21,8 | 1 414 | 23 | 53,4 |
| 2005 | 1 046,4 | 22,0 | 1 323 | 20 | 52,2 |
| 2006 | 1 049,2 | 22,2 | 1 300 | 20 | 49,2 |
| 2007 | 1 057,6 | 22,5 | 1 252 | 17 | 47,7 |
| 2008 | 1 066,6 | 22,8 | 1 216 | 17 | 46,8 |
| 2009 | 1 072,2 | 23,0 | 1 174 | 11 | 45,1 |
| 2010 | 1 079,5 | 23,3 | 1 139 | 11 | 47,2 |

Джерело: дані офіційного веб-сайта Державної служби статистики України (<http://www.ukrstat.gov.ua>).

Як видно з даних табл. 2, ступінь зносу житла хоч і зменшується, але ще залишається критичним. Тому в разі стабільної зайнятості й доступних умов іпотечного кредитування попит на житлову нерухомість ще довго буде незадоволений.

Порівняння динаміки числа сімей і самотніх громадян, що перебувають на квартирному обліку, та кількості тих, хто отримав житло, свідчить про тенденцію до скорочення черги на квартиру. Утім, це відбувається не за рахунок отримання житла від держави (див. передостанню колонку табл. 2), а завдяки дієвості психографічного чинника — у будь-якому разі населення намагається поліпшити свої житлові умови. Обсяги площі зданого в експлуатацію житла в країні ростуть поволі, у 2009 р. спостерігається різке падіння, обумовлене кризою, що торкнулася й будівельної галузі (табл. 3).

Як видно з табл. 3, у 2008 р. в експлуатацію здано 10,496 млн кв. м житла, що є найвищим показником за всю історію незалежності України. При цьому площа зданого в експлуатацію житла з розрахунку на одну особу становила лише 0,23 кв. м, що майже в п'ять разів менше середньоєвропейських показників. Для досягнення таких показників необхідно здавати в експлуатацію не менше 42 млн кв. м житла в рік.

Отже, можна зробити висновок про наявність незадоволеного попиту на житлову нерухомість в Україні. Однак стати двигуном житлового будівництва він не може внаслідок невисоких доходів громадян, а також обмеженого кредитування населення.

Загалом на вітчизняному ринку нерухомості існують два домінуючих мотиви здійснення операції: придбання нерухомості для власного використання; придбання нерухомості як інвестиція (для подальшого перепродажу або здачі в оренду).

Таблиця 3. **Обсяги введеного в експлуатацію житла**

| Рік | Введено житла | | Введено житла на одну особу, кв. м |
|------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| | тис. кв. м загальної площі | у % до попереднього року | |
| 2000 | 5 558 | 90,4 | 0,11 |
| 2001 | 5 939 | 106,8 | 0,12 |
| 2002 | 6 073 | 102,3 | 0,13 |
| 2003 | 6 433 | 105,9 | 0,13 |
| 2004 | 7 566 | 117,6 | 0,16 |
| 2005 | 7 816 | 103,3 | 0,17 |
| 2006 | 8 628 | 110,4 | 0,18 |
| 2007 | 10 244 | 118,7 | 0,22 |
| 2008 | 10 496 | 102,5 | 0,23 |
| 2009 | 6 400 | 61,0 | 0,14 |
| 2010 | 9 339 | 145,9 | 20,41 |

Джерело: дані офіційного веб-сайта Державної служби статистики України (<http://www.ukrstat.gov.ua>).

Ці мотиви по-різному впливають на зміну попиту в разі погіршення економічної кон'юнктури. Так, досить часто купівля житла здійснюється для захисту накопичених коштів від знецінення в результаті інфляції та (або) отримання доходу на підвищенні цін. Більшу частину вкладень здійснює населення. Спекулятивний фактор підсилюється тим, що альтернативні ринки для вкладення коштів у нашій країні не розвинені. Явище спекуляції може мати різносторонній вплив. Проте в умовах розвитку ринку житлової нерухомості ця дія проявляється однобічно: високі темпи постійного зростання цін на житлові об'єкти сприяють збільшенню спекулятивних угод і підвищують загальний рівень попиту, який створює штучний тиск для ще більшого підняття цін⁵.

Якщо попит на нерухомість, що придбавається для власного використання, залежить від платоспроможності покупця, то попит на нерухомість як інвестиційний актив визначається ще і прибутковістю даного об'єкта, а також часовим горизонтом отримання прибутку. Тому, аналізуючи попит на нерухомість у довгостроковому періоді, необхідно враховувати мультиплікативний ефект кризових явищ у економіці, завдяки якому обсяги продажів нерухомості можуть падати швидшими темпами, ніж рівень реальних доходів населення.

Врахування взаємозв'язку проаналізованих вище фінансово-економічних і психографічних факторів є необхідним для підвищення точності прогнозних оцінок розвитку ринку нерухомості в Україні.

⁵ Рейкін В. Зазнач. праця.