

РЕГІОНАЛЬНА ЕКОНОМІКА

УДК 338.554

DOI: 10.26565/2311-2379-2019-97-05

В.М. Даніч, І.В. Старчак

Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна
пл. Свободи, 4, м. Харків, 61022, Україна

E-mail: danichvitaly@gmail.com, irina.starchak76@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6147-2309>

ДИНАМІКА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

У статті досліджено динаміку загального індексу цін та індексу цін на первинному та вторинному ринку житлової нерухомості (2015–2019 рр.) на однокімнатні, двокімнатні і трикімнатні квартири. Розглянуто стан та визначено тенденції розвитку ринку житлової нерухомості, який, в свою чергу, характеризується недосконалістю, проблемами нерівномірного розвитку певних частин ринку, закритістю, недостовірністю і недостатньою інформацією про вартість, суб'єктів, об'єкти, реальний попит та пропозицію у даній економічній сфері країни та в умовах дезінтеграційних процесів. Не досить досконалою також є нормативно-правова база, за допомогою якої, здійснюється контролювання та регулювання даного типу ринку. Визначена сукупність факторів та методів, які використовують при дослідженні сфери нерухомості, її оцінці, аналізі тенденцій розвитку в певному часовому періоді. На карті України приведено дані про середню ціну квадратного метру житла по всіх обласних центрах станом на вересень 2019 р., та зроблено порівняння з вереснем 2018 р., виявлено міста, у яких відбулося найбільше чи найменше зміння ціни. Побудовано та проаналізовано динаміку індексу цін на будівельно-монтажні роботи (2015–2019 рр.), який характеризує зміни та суттєво впливає на кінцеву вартість нерухомості в певному проміжку часу в процесі будівництва. Було визначено фактори, що вплинули на зміну цього індексу. Також було відображено динаміку середньої ціни квадратного метру житлової нерухомості по різних регіонах України, виявлено чинники та фактори, які обумовлюють цю динаміку за 2012–2019 рр. В результаті зроблено аналіз сучасного стану ринку нерухомості упродовж останніх 7 років таких міст як Луганськ, Київ, Львів, Донецьк, Харків, Одеса, Севастополь, Сімферополь. Виявлено психологічні фактори, що вплинули на зростання чи падіння вартості об'єктів житлової нерухомості в обраних великих містах України та в містах поблизу воєнних дій (Северодонецьк, Лисичанськ) в період довоєнного часу та після.

Ключові слова: регіональні ринки нерухомості, індекс цін, середня ціна квадратного метру, динаміка.

JEL Classification: C43, O18, R31, R32.

Vitaly Danich, Iryna Starchak

V.N. Karazin Kharkiv National University
4 Svobody Sq., 61022, Kharkiv, Ukraine

E-mail: danichvitaly@gmail.com, irina.starchak76@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6147-2309>

DYNAMICS OF REGIONAL RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKETS IN UKRAINE

The dynamics of the general price index and price index on the primary and secondary residential real estate market (2015–2019) for one-room, two-room and three-room apartments is constructed in the article. The state and tendencies of development of the residential real estate market are considered, which in turn is characterized by: imperfection, problems of uneven development of certain parts of the market, closeness, unreliability and insufficient information about: value, subjects, objects, real supply and demand in the given economic sphere of our country in the conditions of disintegration processes. The regulatory framework by which the control and regulation of this type of market is carried out is not perfect enough. Different scientists, both domestic and foreign, have conducted research and determined a set of factors and methods used in the study of real estate, its assessment, analysis of trends in a certain period of time. A map of Ukraine, containing data on the average price per square meter of housing in all regional centers as of September 2019 is presented and comparative analysis with September 2018 is done; the cities with the largest or smallest price change has occurred are identified. The dynamics of the construction price index (2015–2019) was analyzed; it characterizes the changes and has a significant impact on the final value of real estate in a certain period of time during the

construction process, the factors that influence the change of this index are identified. The dynamics of the average price per square meter of residential real estate in different regions of Ukraine is also presented, the factors that determine this dynamics for 2012–2019 were identified – in such cities as Kiev, Lviv, Donetsk, Kharkiv, Odessa, Sevastopol, Simferopol. Psychological factors that influence rise or fall in the value of residential property in selected major cities of Ukraine and in the cities near hostilities (Severodonetsk, Lisichansk) during and after the pre-war period were also identified.

Keywords: regional real estate markets, price index, average square meter, dynamics.

JEL Classification: C43, O18, R31, R32.

В.Н. Данич, И.В. Старчак

Харьковский национальный университет имени В. Н. Каразина

пл. Свободы, 4, г. Харьков, 61022, Украина

E-mail: danichvitaly@gmail.com, irina.starchak76@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6147-2309>

ДИНАМИКА РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УКРАИНЕ

В статье исследуется динамика общего индекса цен и индекса цен на первичном и вторичном рынке жилой недвижимости (2015–2019 гг.) на однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры. Рассмотрено состояние и определены тенденции развития рынка жилой недвижимости, который, в свою очередь, характеризуется несовершенством, проблемами неравномерного развития определенных сегментов рынка, закрытостью, недоверчивостью и недостаточностью информации о стоимости, субъектах, объектах, реальном спросе и предложении в данной экономической сфере в стране в условиях дезинтеграционных процессов. Недостаточно совершенна также нормативно-правовая база, с помощью которой осуществляется контроль и регулирование данного типа рынка. Определена совокупность факторов и методов, используемых при исследовании сферы недвижимости, ее оценке, анализе тенденций развития в определенном временном периоде. Прокомментировано карту Украины, которая содержит данные о средней цене квадратного метра жилья по всем областным центрам, по состоянию на сентябрь 2019 г. и сделано сравнение с сентябрем 2018 г., выявлены города, в которых произошло наибольшее или наименьшее изменение цены. Отобрана и проанализирована динамика индекса цен на строительные-монтажные работы (2015–2019 гг.), который характеризует изменения и существенно влияет на конечную стоимость недвижимости в определенном промежутке времени в процессе строительства. Были определены факторы, повлиявшие на изменение этого индекса. Также была исследована динамика средней цены квадратного метра жилой недвижимости по разным регионам Украины, выявлены закономерности и факторы, обуславливающие эту динамику за 2012–2019 гг., в результате сделан анализ современного состояния рынка недвижимости и на протяжении последних 7 лет таких городов, как Луганск Киев, Львов, Донецк, Харьков, Одесса, Севастополь, Симферополь. Выявлено психологические факторы, повлиявшие на рост или падение стоимости объектов жилой недвижимости в избранных крупных городах Украины и в городах вблизи военных действий (Северодонецк, Лисичанск), в период довоенного времени и после.

Ключевые слова: региональные рынки недвижимости, индекс цен, средняя цена квадратного метра, динамика.

JEL Classification: C43, O18, R31, R32.

Постановка проблеми. За останні роки ринок житлової нерухомості в Україні зазнав різних змін в залежності від регіону, його підконтрольності та політичного становища. Тому вкрай важливим є аналіз тенденцій ринку, як загальних, так і диференційованих за регіонами, виявлення факторів, що визначили динаміку цін, оцінка ролі політичних подій, які привели до реальної дезинтеграції країни, масових потоків біженців та переселенців, різкої зміни попиту, пропозицій житла і, відповідно, цін на нього.

Слід відзначити нагальну необхідність своєчасної фіксації такої динаміки, зокрема психологічного сприйняття військових подій, виникнення квазідержавних утворень та впливу психологічного фактору на пропозицію, попит і ціни. Це дослідження присвячено аналізу та вияву чинників, які послугували у змінненні ціни житлової нерухомості за період 2012–2019 рр.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Ринок житлової нерухомості є одним з найбільш важливих, актуальних, як з точки зору пересічного громадянина, власника житла, його потенційного продавця і покупця, так і з точки зору будівельного бізнесу, посередників (оцінювачів, ріелторів, нотаріусів), тощо. Дослідженню ринку нерухомості, визначенню його структури й поведінки, зовнішніх та внутрішніх факторів, які впливають на стан ринку, побудові

моделей динаміки присвячено безліч робіт. Зупинимось на дослідженнях останніх років, які дають оцінку ринку житлової нерухомості України в контексті соціально-економічної та політичної нестабільності.

Стаття Сафонова Ю. М. та Євтеєвої В. Г. (Сафонов & Євтеєва, 2013) присвячена загальним питанням розвитку, функціонування житлового ринку України, оцінці державної політики у розвитку ринку житла, маркетингової стратегії будівельних фірм.

У роботі (Хавар, 2015) здійснено детальний диференційований за регіонами аналіз ринку станом на другу половину 2014 р., визначені особливості та тенденції, викликані політичними процесами та військовою агресією на Сході України, анексією Криму. Зроблено висновок, що основним трендом розвитку ринку житла буде подальше повільне зниження цін.

Схожі питання розглянуті у роботі Процаликіної А.М. та Вуяхевич Д.С. (Процаликіна & Вуяхевич, 2015). Проаналізована динаміка цін на житло з 2003 до 2014 рр. Зроблено висновок, що ринок житла в Україні у найближчі роки перебуватиме в стані депресивної стабільності, що проявлятиметься у зниженні ємності ринку і поступовому падінні цін.

У роботі Давиденко Н.М, Воронченко О.В. (Давиденко & Воронченко, 2017) визначено основні елементи, ключові фактори, які впливають на функціонування ринку, відзначено, що нерухомість можна розглядати як товар (у разі придбання для власного користування), а також як інвестиційний актив (у разі використання для отримання прибутку).

Динаміка кон'юнктури ринку розглянута у роботі Загребельної К. В. (Загребельна, 2018). Виявлені чинники, що впливають на структурні зміни платоспроможного попиту. Проаналізовано динаміку цін на нерухомість у м. Києві за період 2011–2018 рр. Згідно наведеним даним стрибок цін у 2014–2015 рр. змінився спадом у 2017–2018 рр.

У роботі Ажаман І. А. та Сливка Д. О. (Ажаман & Сливка, 2018) досліджено стан та тенденції розвитку ринку житлової нерухомості Одещини. Визначено характерні ознаки та особливості ринку, дана оцінка динаміки житлового фонду. За даними Головного управління статистики в Одеській області (рис. 2 цитованої статті) ринок житла фактично стоїть на місці.

Питання аналізу, моделювання, прогнозування вартості житла розглянуті у роботах (Мінц, 2016; Бурова & Паничкіна, 2016; Brooks & Tsolacos, 2010). Зокрема, Мінц А. Ю. (Мінц, 2016) використовує метод системної динаміки для аналізу та прогнозу цін у сфері житлової нерухомості. Він аналізує діаграму причинно-наслідкових зв'язків факторів, які пов'язані з формуванням цін і пропонує відповідну алгоритмічну модель для обґрунтування цін на житло.

Паничкіна М. В. та Бурова І. В. (Бурова & Паничкіна, 2016) перевіряють доцільність використання економетричних методів аналізу при оцінці вартості житла. Автори доводять, чому їх моделі є адекватними для окремих груп квартир і добре відображають ринкову ціну в умовах невизначеності.

Закордонні вчені в своїх роботах зосереджуються на дослідженні коливань вартості житла. Тому основними принципами та методами їх досліджень є статистичні, які підходять для країн, для яких характерна стабільна економічна ситуація. Для країн, які знаходяться в ситуації бурхливого економічного зростання або кризи, дослідження з використанням статистичних методів не є ефективними – вони не дають статистично значущих результатів. Наприклад, С. Brooks, S. Tsolacos в своїх дослідженнях приділяють цьому аспекту основну увагу (Brooks & Tsolacos 2010).

Мета та завдання роботи. Мета дослідження полягає в дослідженні динаміки цін на регіональних ринках житлової нерухомості та індексу цін в Україні в цілому, аналізі й оцінці сучасних тенденцій розвитку сфери нерухомості, сукупного та регіональних ринків України, виявленні факторів, що визначили динаміку цін на житло, оцінці ролі політичних подій, які привели до збройного конфлікту, реальної дезінтеграції країни, масових потоків біженців та переселенців, різкої зміни попиту, пропозиції житла і, відповідно, цін на нього. Слід відзначити нагальну необхідність своєчасної фіксації такої динаміки, зокрема психологічного фактору, на пропозицію, попит і ціни.

Для досягнення поставленої мети в роботі було визначено наступні завдання: виявлення джерел та збір статистичних даних про вартість квадратного метру та індекс вартості монтажно-будівельних робіт, як по Україні в цілому, так і по регіонах, враховуючи підконтрольні й невідконтрольні території, оцінка динаміки, виявлення й пояснення тенденцій.

Основні результати дослідження. Оскільки головним об'єктом дослідження є регіональний ринок житла, уточнимо це поняття. Житло відноситься до нерухомого майна. Під

регіональним ринком розуміється ринок окремого територіального підрозділу (області, району) або частин різних територіальних підрозділів, пов'язаних між собою господарськими зв'язками. (Рибалкін & Бодрова, 2007)

Як зазначено в (Павлов, 2017), існує багато підходів до поняття «регіональний ринок житлової нерухомості», під яким розуміється система відносин між суб'єктами ринку, в основі якої знаходяться регіональні особливості ціноутворення.

Суб'єктами регіонального ринку нерухомості виступають продавець, покупець та суб'єкти, які здійснюють посередницькі послуги та операції. Об'єктами є будівлі та споруди. (Стрішинець & Павлов, 2016)

На сферу регіональної нерухомості впливають різні фактори – економічні, соціально-демографічні, природні тощо (Зотов & Моченков, 2008).

Для регіонального ринку характерні проблеми нерівномірного розвитку. Населення має низький рівень платоспроможності у зв'язку з дезінтеграцією та загальним соціально-економічним становищем.

Ціна об'єкту у нерухомості – це ціна звершеної певної угоди з купівлі-продажу такого об'єкту. Індекс цін на житло – показник, виражений у відсотках, він характеризує зміну вартості житлової нерухомості у певному проміжку часу. Загальний індекс цін на житло – показник, який має найвищий рівень агрегації, містить в собі всі певні товари, які, в свою чергу, містяться в індексі ціни на житло. (Інтернет-портал «Олімп Консалтинг», Державний комітет статистики України, 2019)

Графік (рис. 1), демонструє динаміку індексу цін на первинному ринку житлової нерухомості в Україні за останні роки. Аналізуючи цей графік, можна зробити висновок, що у 2019 р. станом на червень місяць, порівняно з червнем 2018 р.: індекс цін зріс на 6%, при чому індекс цін на однокімнатні квартири виріс на 4,5%, на двокімнатні та трикімнатні квартири, відповідно, – на 5,7% та 10,3%. Якщо порівнювати 2018 і 2017 роки, то первинний ринок характеризується зростанням ціни на 5,4%.

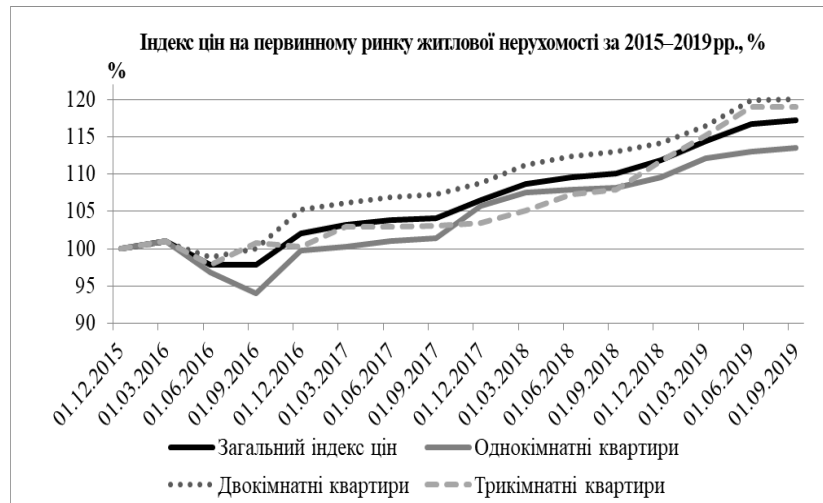


Рис. 1. Динаміка індексу цін на первинному ринку житлової нерухомості (зростаючим підсумком) в Україні за 2015–2019 рр.

Джерело: Інтернет-портал «Мінфін» (Інтернет-портал «Мінфін», 2019)

Графік (рис. 2), представлений нижче, ілюструє як динаміка індексу цін на вторинному ринку житлової нерухомості в Україні змінювалась в період останніх років у вигляді зростаючого підсумку, який наглядно відображає тенденцію даного індексу. Даний графік показує, що у 2019 р. станом на червень місяць, порівняно з червнем 2018 р.: загальний індекс цін зріс на 11,9%, в той час як індекс цін на однокімнатні квартири виріс на 9,3%, на двокімнатні та трикімнатні, відповідно, – на 13,4% та 12,6%. Якщо порівнювати 2018 і 2017 роки, то на вторинному ринку житлової нерухомості ціни зросли на 5%.



Рис. 2. Динаміка індексу цін на вторинному ринку житлової нерухомості в Україні (зростаючим підсумком) в Україні за 2015–2019 рр.

Джерело: Інтернет-портал «Мінфін» (Інтернет-портал «Мінфін», 2019)

У сфері нерухомості також використовується індекс цін на будівельні роботи, який також впливає на вартість житлової нерухомості. Тому розглянемо його особливості.

Індекс цін на будівельні роботи дає можливість характеризувати будь-яку зміну ціни в певному проміжку часу в процесі будівництва. Його призначення полягає в виявленні змін у цінах певного переліку матеріального забезпечення на даному проміжку часу відносно попереднього (або базисного) періоду часу. Матеріальне забезпечення включає в себе необхідні ресурси для будівництва. (Інтернет-портал «Мінфін», 2019)

На рис. 3 зображено динаміку змінення цього індексу у відсотковому вираженні відносно до попереднього місяця, за останні чотири роки після посилення політичної та економічної нестабільності країни. Найбільшого значення індекс цін на будівельні роботи досягнув у лютому 2018 р. (108%), що викликано збільшенням вартості матеріалів та цін на будівельні роботи в результаті підвищення середньої заробітної платні. До цього слід додати підвищення тарифів на газ та електроенергію. Найменше значення було у червні 2019 р. (99%).



Рис. 3. Динаміка індексу на будівельно-монтажні роботи в Україні за період 2015–2019 рр.

Джерело: створено авторами за даними Держкомстату (Держкомстат, 2019)

Рис. 4 ілюструє, якою є середня вартість квадратного метру житлової нерухомості на регіональних ринках нерухомості в Україні у вересні 2019 р. та процентні зміни в порівнянні з вереснем 2018 р. Можемо зробити висновок, що за останній рік серед великих обласних центрів середня вартість квадратного метру житлової нерухомості збільшилася у відсотках на: Київ – 0,8%; Львів – 2%; Харків – 3,7%; Одеса – 0,8%; Дніпро – 2,8%. Отже, найбільше

зростання ціни квадратного метру за останній рік відбулося у місті Харкові (3,7%). А в місті Сімферополі відбулося найбільше зменшення ціни – на 2,91%.

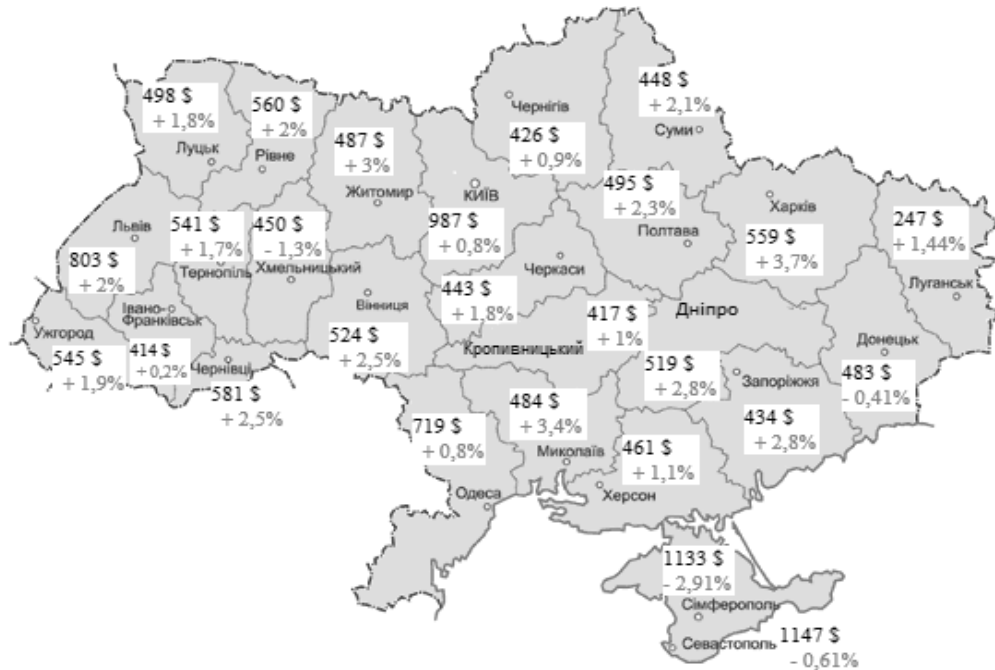


Рис. 4. Середня ціна квадратного метру на ринку житлової нерухомості України у вересні 2019 р. та порівняно з вереснем 2018 р.

Джерело: Інтернет-портал «Олімп консалтинг» (Інтернет-портал «Олімп консалтинг», 2019)

У Центральному регіоні найбільше підвищення ціни квадратного метру нерухомості за останній рік відбулося у місті Житомирі – показник склав 3%. У Західному регіоні, зокрема для міста Хмельницького, характерне було зменшення вартості житла на 1,3%. У Причорноморському регіоні місто Миколаїв ціни збільшилися на 3,4%. Північно-Східний регіон характеризується найбільшим підвищенням вартості, як було зазначено, у місті Харкові – на 3,7%. У Донецько-Придніпровському регіоні міста Дніпро та Запоріжжя стали лідерами підвищення вартості (на 2,8%).

На рис. 5 зображено динаміку середньої вартості квадратного метру житлової нерухомості у різних містах України, у тому числі на територіях Луганської та Донецької областей (Луганськ, Київ, Львів, Донецьк, Харків, Одеса, Севастополь, Сімферополь) за період з січня 2012 р. по вересень 2019 р. Даний графік відображає, як змінювалась ця вартість до початку військових дій на Сході України та анексії Криму і по сьогоднішній день. Якщо розглядати більш детально ситуацію на сході України, то: у Северодонецьку, який набув статусу обласного центру, у 2013 р. середні ціни на житлову нерухомість склали за однокімнатну квартиру від 8 500 до 15 000 \$, за двокімнатну ціни стартували від 10 000 до 20 000 \$, трікімнатні квартири коштували від 13 000 до 25 000 \$. 2015–2017 рр. характеризуються тим, що оренда квартир складала 90% всіх угод. Причина – житло винаймали переселенці.

У Лисичанську у 2014 р. ситуація на ринку житла різко погіршилася, місто певний час було невідконтрольною територією. Ціни за однокімнатну квартиру стартували від 3 000 \$, хоча до конфлікту вони були в два рази вищими. До 2014 р. трікімнатна мебльована квартира з автономним опаленням у центрі міста вартувала в межах 30 000 \$, а з початком збройного конфлікту у 2014 та 2015 рр. її ціна просіла на 50%. За цей час збільшилась кількість переселенців з невідконтрольних територій та були переведені до міста різні державні заклади, сусідній Северодонецьк став обласним центром, що дало поштовх до зростання попиту на житло. Але ціни, наразі, залишаються нижчими майже на 35–40%, ніж до 2014 р.

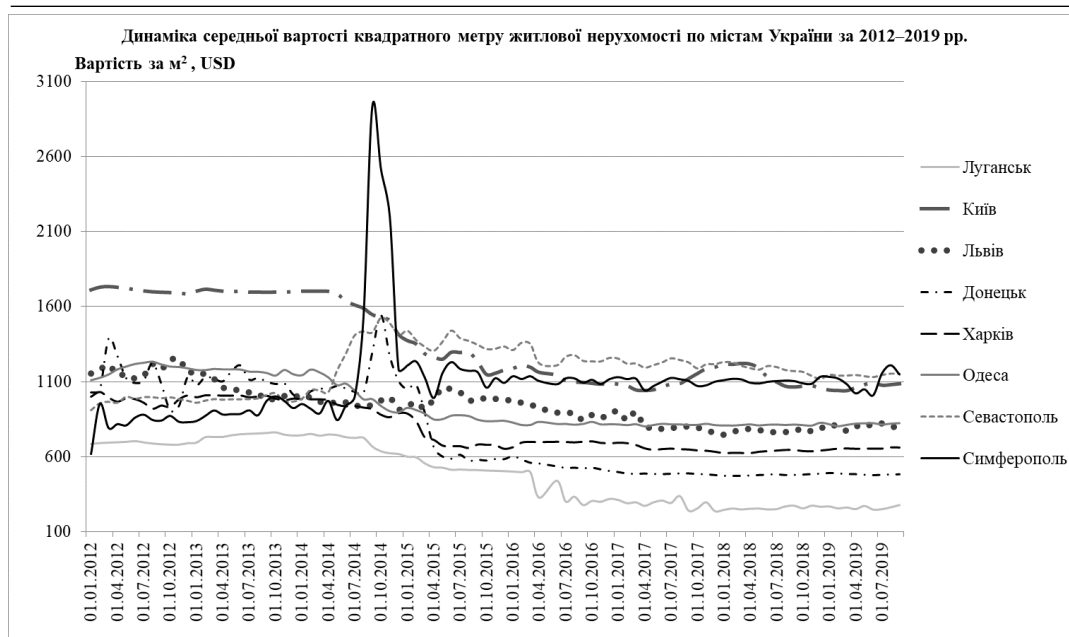


Рис. 5. Динаміка середньої вартості квадратного метру житлової нерухомості по містам України за 2012–2019 рр.

Джерело: створено авторами за даними *domik.ua* (Інтернет-портал *domik.ua*, 2019)

Анексія Криму у 2014 р. спочатку призвела до того, що ринок нерухомості був майже заблокований, контори, які займалися нотаріальними питаннями, кадастрові організації, банки, взагалі не вели якісь реєстри прав власності, курс долару збільшився майже вдвічі. Дана ситуація викликала зростання вартості житла на первинному та вторинному ринках у 2–2,5 рази. Якщо у липні 2014 р. один квадратний метр коштував на вторинному ринку приблизно 50 000 руб., то вже у вересні ця вартість склала 98 000 руб. за квадратний метр. Але до кінця 2014 р. ціни знизились майже на 15–20%. Починаючи з 2015 р., ціна більш-менш стабілізувалася. У лютому 2016 р. вартість житла на вторинному ринку знову зросла (на хвилі інформації про будівництво мосту, який з'єднає Крим з РФ); згодом, у 2017 р., ціна знизилася та лишалася незмінною на протязі року.

Для Донецька у вересні 2014 р. було характерне зростання ціни квадратного метру приблизно на 50%. Вже під кінець року ціна досягла свого попереднього рівня. У лютому 2015 р. ціна почала падати та знаходилась в межах 627–558 доларів за квадратний метр. В кінці 2016 р. ціна почала падати і досягла 480 \$; така ціна спостерігається по теперішній час. Наразі житло коштує від 6 000 до 15 000 \$.

В Луганську ціни на житлову нерухомість впали у 3–4 рази, якщо порівняти 2013 та 2019 роки. У 2019 р. – порівняно з 2016–2017 рр. – рівень продаж значно зменшився, тому що є проблеми з працевлаштуванням, отриманням української пенсії, зв'язком з рідними й близькими на підконтрольній території тощо. Політичні та економічні перспективи цих регіонів (Донецька та Луганська) вкрай невизначені. До цього слід додати, що документи, які підтверджують права на власність українського зразку, потрібно переоформлювати на зразок непідконтрольних. В центрі міста однокімнатна квартира може коштувати не більше 11 000 \$, і то її навряд чи куплять, і як наслідок, власники змушені знижувати ціни, щоб продати житло. У східних кварталах міста ціни варіюються від 4 до 7 тис. \$ за однокімнатну квартиру.

Ринок житлової нерухомості у місті Києві у 2014 р. реагував на зміну курсу долару, який почав зростати вже у березні місяці. Спочатку року ціна на квартири в доларах зменшилась на 8,9%. Якщо порівнювати із серпнем 2013 р., то ціна мала тенденцію до зниження у середньому на 12,1%. Найстрімніше падіння ціни спостерігалось в періоді з квітня 2014 р. по квітень 2015 р.: за рік ціна впала приблизно на 27,5%. У 2017 р. ціна зросла на 11,6% та почалось

зростання пропозиції житла, але темпи продажу квартир не були високими. У 2018 р. ціна на нерухомість продовжила зростати. У вересні 2018 р. порівняно з січнем 2019 р. ціна збільшилась на 11%. Порівняно з жовтнем 2018 р. ціна збільшилась на 12%.

У Львові у 2014 р. збільшився попит на житло від забезпечених покупців з міст Харкова та Дніпра. Початок 2015 р. характеризувався девальвацією гривні, тому населення почало вкладати свої заощадження в нерухомість, і в результаті кількість угод купівлі-продажу зросла ще більше, цей попит викликав і появу більшої кількості забудовників. Конкуренція на ринку житлової нерухомості у місті і по теперішній час є доволі високою.

В Одесі, як і інших містах, також спостерігався різкий спад цін на нерухомість у 2014–2015рр., наразі вартість житла більш-менш стабілізувалась, але все одно залишається нижчою в порівнянні з її вартістю до 2014 р. Якщо в 2013 р. квадратний метр в середньому коштував громадянам 1160 \$, то після 2014 р. ціна впала до 800–830 \$ і досі залишається доволі стабільною. В 2015 р. попит на нерухомість зменшився на 20%. За перше півріччя 2019 р. ціни майже не змінились, тільки в найдорожчому Приморському районі однокімнатні квартири піднялись в ціні на 5%, двокімнатні – на 5,5%, трикімнатні – на 2,4%.

Ринок нерухомості Харкова останнім часом поживався. Якщо порівнювати 2019 р. і 2012 р., то вартість нерухомості зменшилась майже вдвічі. У липні–серпні 2019 р. угод купівлі-продажу було укладено більше десь на 30–35%, ніж в минулому 2018 р.; після виборів ситуація почала стабілізуватися. Первинний ринок є більш пріоритетним з точки зору інвестування і займає у місті найбільшу частку транзакцій. Наразі ціни на нерухомість стартують від 14 000 \$; початкова ціна для трикімнатної квартири без ремонту складає 20 000 \$.

Висновки. У даному дослідженні був проведений аналіз та виявлені закономірності та тенденції розвитку регіональних ринків нерухомості в Україні за період, який охоплює роки до і після початку політичної та економічної нестабільності. Важливим фактором, який має вплив на ціноутворення, є психологічний, коли людина керується власними емоціями щодо стану ринку, що, в свою чергу, позначається на ціні, котра є показником розвиненості як регіону, так і країни в цілому. Загалом можна побачити тенденцію різкого зниження вартості житлової нерухомості у різних містах України після 2014 р., але на протязі останніх трьох років ситуація більш-менш стабілізувалась і ціни коливаються у допустимих межах.

Література

1. Brooks C., Tsolacos S. Real Estate Modelling and Forecasting. Cambridge University Press. 2010. 474 p.
2. Mints A.U. Modeling of the pricing process in the housing market by the methods of system dynamics. *Technology audit and production reserves*. 2016. V. 5. № 4 (31). P. 39–45.
3. Ажаман І.А., Сливка Д.О. Стан та тенденції розвитку ринку житлової нерухомості Одещини. *Ефективна економіка*. 2018. №5. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/3.pdf
4. Буркун І. Г. Особливості розвитку і проблеми функціонування регіональних ринків житлової нерухомості. *Економіка та держава*. 2010. № 4. С. 66-69. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecde_2010_4_19
5. Бурова І.В., Паничкина М.В. Применение методов эконометрического анализа для оценки объектов недвижимости в условиях неопределенности рынка. *Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований*. 2016. № 10 (3). С. 458–462.
6. Давиденко Н.М., Воронченко О.В. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 5–7. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/21_2017/3.pdf
7. Державний комітет статистики України. Методологічні положення щодо організації державного статистичного спостереження за змінами цін на ринку житла. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/metod_polog/metod_doc/2019/48/mp_cr_zh.pdf.
8. Домик.ua. URL: <http://domik.ua/nedvizhimost/xarkov-prodam-dvuxkomnatnuyu-kvartiru-balakireva-ul-id1019512.html>.
9. Загребельна К.В. Динаміка кон'юнктури ринку нерухомості в Україні. *Економіка та держава*. 2018. № 11. С. 102–106. URL: http://www.economy.in.ua/pdf/11_2018/21.pdf.
10. Зотов І.В., Моченков А.В. Искусство проведения операций с недвижимостью. Харьков: РИП Оригинал. 2008. 320 с.
11. Інтернет-портал «Мінфін» URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/houseprice/>.
12. Інтернет-портал «Мінфін»: Індекс цін на будівельні роботи. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/buildprice/>.

13. Інтернет-портал «Олімп Консалтинг» URL: <https://olimp.net.ua/obzory/analiz-dinamiki-rynka-zhiloi-vedvizhivosti-v-ukraine.html>.
14. Павлов К.В. Функціональна структура ринку житлової нерухомості: регіональний вимір. *Приазовський економічний вісник*. 2017. Вип. 5(05). С. 224–228. URL: http://pev.kpu.zp.ua/journals/2017/5_05_uk/44.pdf
15. Прошчалікіна А.М., Вуяхевич Д.С. Сучасні тенденції розвитку ринку житлової нерухомості України. *Молодий вчений*. 2015. № 2 (17). С. 1342–1345. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/molv_2015_2%286%29_333
16. Рибалкін В.О., Бодрова В.Г. Політична економія: навч. пос. Київ: Академвидав, 2007. 627 с.
17. Сафонов Ю.М., Свтеєва В.Г. Житлова сфера в Україні: стан та тенденції розвитку. *Ефективна економіка*. 2013 № 6. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2102>
18. Стрішинець О.М., Павлов К.В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка»*. Випуск 1(47). Т.2. 2016. С. 35–38.
19. Хавар Ю.С., Сай В.М. Сучасний стан формування ринку нерухомості України. *Молодий вчений*. 2015. № 4(2). С. 73–78. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/molv_2015_4%282%29_19.

Reference

1. Brooks, C., Tsolacos, S. (2010). *Real Estate Modelling and Forecasting*. Cambridge University Press.
2. Mints, A.U. (2016). Modeling of the pricing process in the housing market by the methods of system dynamics. *Technology audit and production reserves*, 5, 4 (31), 39-45.
3. Azhaman, I.A., Slyvka, D.O. (2018). Status and tendencies of the residential real estate market in Odessa. *Efektivna ekonomika*, 5. Retrieved from http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/3.pdf (In Ukrainian)
4. Burkun, I. H. (2010). Features of development and problems of functioning of regional residential real estate markets. *Ekonomika ta derzhava*, 4, 66-69. Retrieved from http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecde_2010_4_19/. (In Ukrainian)
5. Burova, Y.V., Panychkina, M.V. (2016). Application of econometric analysis methods for real estate valuation in conditions of market uncertainty. *International journal of applied and fundamental research*, 10 (3), 458-462. (in Russian)
6. Davydenko, N.M., Voronchenko, O. V. (2017). The essence and patterns of development of the real estate market in Ukraine. *Investment: practice and experience*, 21, 5-7. Retrieved from http://www.investplan.com.ua/pdf/21_2017/3.pdf. (In Ukrainian)
7. State Statistics Committee of Ukraine. Methodological provisions for the organization of state statistical observation of changes in prices in the housing market. Retrieved from http://www.ukrstat.gov.ua/metod_polog/metod_doc/2019/48/mp_cr_zh.pdf. (In Ukrainian)
8. Domyk.ua. Retrieved from <http://domik.ua/vedvizhivost/xarkov-prodam-dvuxkomnatnyu-kvartiru-balakireva-ul-id1019512.html>.
9. Zahrebel'na, K. V. (2018). Dynamics of the real estate market in Ukraine. *Ekonomika ta derzhava*, 11, 102-106. Retrieved from http://www.economy.in.ua/pdf/11_2018/21.pdf (In Ukrainian)
10. Zotov, Y.V., Mochenkov, A.V. (2008). *The art of conducting real estate transactions*. Kharkov: RYP Oryhynal. (in Russian)
11. Internet-portal «Minfin». Retrieved from <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/houseprice/>.
12. Internet-portal «Minfin»: Price index for construction work. Retrieved from <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/buildprice/>.
13. Internet-portal «Олімп Консалтинг». Retrieved from <https://olimp.net.ua/obzory/analiz-dinamiki-rynka-zhiloi-vedvizhivosti-v-ukraine.html>.
14. Pavlov, K.V. (2017). Functional structure of the residential real estate market: a regional dimension. *Azov Economic Bulletin*, 5(05), 224-228. Retrieved from http://pev.kpu.zp.ua/journals/2017/5_05_uk/44.pdf (In Ukrainian)
15. Proshchalykina, A.M., Vuyakhevych, D.S. (2015). Current trends of residential real estate market in Ukraine. *Young Scientist*, 2 (17), 1342-1345. Retrieved from http://nbuv.gov.ua/UJRN/molv_2015_2%286%29_333 (In Ukrainian)
16. Rybalkin, V.O., Bodrova, V.H. (2007). *The political economy*. Kiev: Akademvydav. (In Ukrainian)
17. Safonov, Y. M., Yevtyeyeva, V.H. (2013). Housing sphere in Ukraine: state and trends of development. *Efektivna ekonomika*, 6. Retrieved from <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2102>. (In Ukrainian)
18. Strishynets', O.M., Pavlov, K.V. (2016). Features of competitive relations in the regional real estate markets. *Scientific Bulletin Of Uzhhorod University. Series "Economics"*, 1(47), 2, 35-38. (In Ukrainian)
19. Khavar, Y.U.S., Say, V.M. (2015). The current state of formation of the Ukrainian real estate market. *Young Scientist*, 4(2), 73-78. Retrieved from http://nbuv.gov.ua/UJRN/molv_2015_4%282%29_19. (In Ukrainian)