

DOI 10.36074/grail-of-science.15.09.2023.82

ДОСЛІДЖЕННЯ ВПЛИВУ БАЗОВИХ ФАКТОРІВ НА ВАРТІСТЬ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ВІЙНИ

Поморцева Олена Євгенівна 

канд. техн. наук, доцент,
доцент кафедри земельного адміністрування та ГІС
Харківський національний університет міського господарства
імені О.М. Бекетова, Україна

Кобзан Сергій Маркович 

канд. техн. наук, доцент,
доцент кафедри земельного адміністрування та ГІС
Харківський національний університет міського господарства
імені О.М. Бекетова, Україна

Євдокімов Андрій Анатолійович 

канд. техн. наук, доцент,
доцент кафедри земельного адміністрування та ГІС
Харківський національний університет міського господарства
імені О.М. Бекетова, Україна

Анотація. Метою статті є дослідження поточної ситуації в Україні під час війни та визначення основних факторів, які впливають на вартість нерухомості. Авторами проведено дослідження ринку нерухомості у містах Харків, Київ, Львів станом на липень – серпень 2023 року. Авторами виокремлено групи факторів, які впливають на вартість житлової нерухомості на первинному та вторинному ринках а також ключові зовнішні фактори. Актуальність статті полягає в аналізі сучасного стану ринку нерухомості в містах з протилежних регіонів України та різною динамікою розвитку. Як результат проведеного аналізу є визначення динаміки розвитку ринку первинної та вторинної нерухомості України під час війни. У статті визначено перспективи розвитку ринку житлової нерухомості.

Ключові слова: нерухомість, вартість, попит, пропозиція, фактори впливу, війна, інвестиції.

Постановка проблеми

Ситуація на ринку нерухомості у наслідок війни суттєво змінюється. Оказалось, що цей ринок дуже чутливий до будь-яких змін, особливо до змін у період військового стану. Важливо в умовах ведення війни провести дослідження тенденцій розвитку ринку житлової нерухомості. Дослідження

первинного ринку та вторинного ринку нерухомості дозволить визначити тенденції та динаміку зміни вартості нерухомості по регіонах України. Визначення факторів впливу на ринкову вартість на первинному та вторинному ринках нерухомості є завданням, яке необхідно вирішити для розуміння перспектив розвитку ринку нерухомості у майбутньому для інвесторів. Метою статті є дослідження поточної ситуації на ринку нерухомості в Україні під час війни та визначення основних факторів, які впливають на вартість нерухомості.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Ситуація на ринку нерухомості сьогодні вкрай складна для проведення досліджень [1]. Одна з основних проблем – складність довгострокового прогнозування. Сьогодні, як ніколи, актуальним є дослідження факторів впливу на ринок нерухомості та дослідження залежності вартості нерухомості від впливу кожного з факторів. Подібні дослідження проводились і раніше такими дослідниками Воронін В. О., Лянце Е. В., Шалаєв В. М., Іванова І. Б., Драпіковський О. І., Рильцева В. В. [2 – 4]. Але напрямок досліджень був спрямований на ринок нерухомості у мирні часи [5, 6]. А у часи війни та в умовах функціонування економіки України у надкритичному стані (у період воєнних дій), такі дослідження не проводилися.

Важливим фактором для аналізу майбутньої ситуації на ринку є не просто співвідношення попиту та пропозиції, а рівень активності населення [7, 8]. Тобто, не просто потенційний попит, а наскільки готові покупці активно укладати угоди з нерухомістю [9, 10] безпосередньо під час військового стану у країні.

Предмет та завдання досліджень

Завданням статті є проведення досліджень ринку житлової нерухомості та визначення факторів впливу на ринкову вартість на первинному та вторинному ринках нерухомості.

У статті розглядається динаміка зміни вартості житла у 3 обласних центрах України: Харків, Київ, Львів. Саме ці міста було обрано не випадково. На нашу думку саме вони задають тон на ринку нерухомості тому що є не тільки найбільш великими по чисельності населенні містами, а й культурно-промисловими центрами країни.

Динаміка зміни вартості на нерухомість у цих містах дуже відрізняється. Саме це дає змогу відслідковувати вплив низки факторів на вартість нерухомості в період війни.

Виклад основного матеріалу

Фактори які впливають на вартість нерухомості в умовах війни

В процесі проведення дослідження перш за все необхідно провести класифікацію факторів, які впливають на вартість нерухомості в умовах війни. За впливом на ринок нерухомості можна виділити дві групи базових факторів, а саме зовнішні та внутрішні фактори.

Зовнішні фактори – це фактори, що впливають на рівні регіону або країни та пов'язані з тенденціями розвитку світових ринків нерухомості та світової банківської і фінансової систем, а також війнами та бойовими діями у певній місцевості. Саме ці фактори є найбільш впливовими сьогодні – під час війни в

Україні та мають безпосередній вплив як на ринок первинної, так і на ринок вторинної нерухомості [11, 12]. Вартість нерухомості відрізняється не тільки безпосередньо в зонах активних бойових дій та поруч з ними, а також на тих територіях, по яких у ворога є можливість проводити обстріли та знищувати інфраструктуру.

Внутрішні фактори нами було розподілено на 7 груп:

- 1) ринкові фактори;
- 2) політичні фактори;
- 3) економічні фактори;
- 4) соціальні фактори;
- 5) демографічні фактори;
- 6) природно-географічні фактори;
- 7) науково-технічні фактори.

Слід відзначити, що зовнішні та внутрішні фактори впливають на ринок нерухомості тільки у взаємодії між собою.

Дослідження первинного ринку нерухомості

Станом кінець липня 2023 року в Україні працюють майже 74% відділів продажу новобудов. Найбільша частина відкритих відділів у Києві, Львівській та Київській областях, відсоток в останній складає 24% від загальної кількості. Це свідчить про те, що динаміка розвитку цих регіонів найвища.

Станом на липень, найвища середня вартість за м² у м. Київ складає 57 059 грн (враховуючи всі типи квартир за кількістю кімнат), а найнижча середня ціна за м² наразі у Хмельницькій області — 23 625 грн.

З огляду на аналітиків Української ІТ-компанія з розробки PropTech платформи з вибору нерухомості ЛУН, які порівняли зростання готівкового курсу долара Національного банку України у лютому 2022 року з квітнем 2023-го приріст становив +38% – від 27,4 до 37,8 грн. Таким чином, ціни на квартири у новобудовах у Києві зросли приблизно пропорційно курсу долара теж на +37% відповідно [13].

На рисунку 1 наведено середні ціни на первинному ринку нерухомості у місті Харкові станом на серпень 2023 року. Таким чином, середня вартість 1 м² в економ сегменті складає 20 000 грн., в сегменті комфорт 28 000 грн., у бізнес сегменті 32 000 грн. та у преміум сегменті 51 000 грн. Тобто вартість практично не змінилася з 2022 року, коливання відбувалося у рамках 3 – 5%.

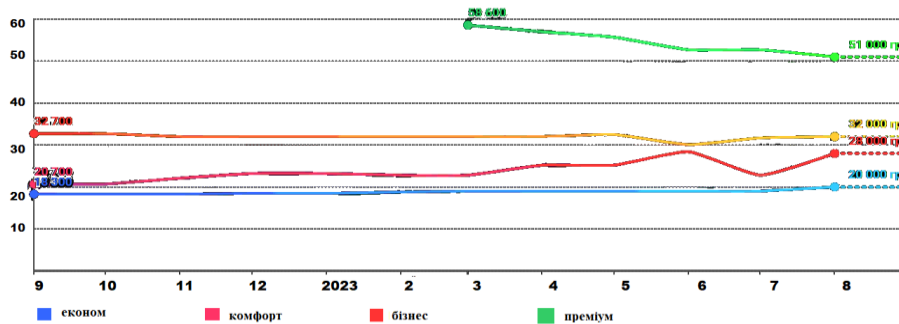


Рис. 1. Середні ціни на первинному ринку нерухомості м. Харкова

На рисунку 2 наведено співвідношення середніх цін на первинному ринку нерухомості у містах Києві та Львові станом на серпень 2023 року.

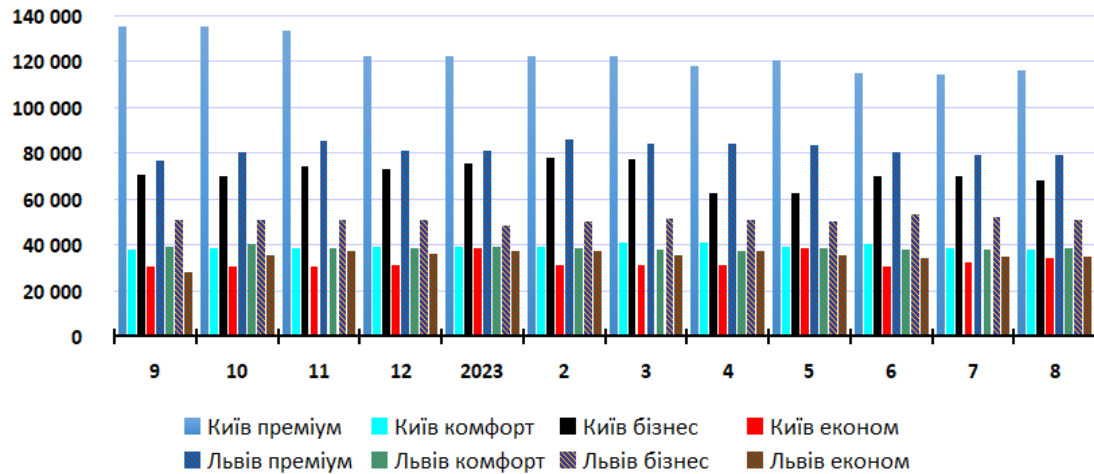


Рис. 2. Середні ціни на первинному ринку нерухомості м. Києва та Львова

Таким чином, середня вартість 1 м² в економ сегменті складає відповідно Київ/ Львів – 34 000 / 34 500 грн., в сегменті комфорт 37 800 / 38 400 грн., у бізнес сегменті 67 600 / 50 600 грн. та у преміум сегменті 11 5900 / 78 700 грн.

На рисунку 3 показано інформаційно-цифрову карту, що відображає динаміку зміни середніх цін м² житла у \$ США на первинному ринку нерухомості України, на протязі року – з липня 2022 року до липня 2023 року.

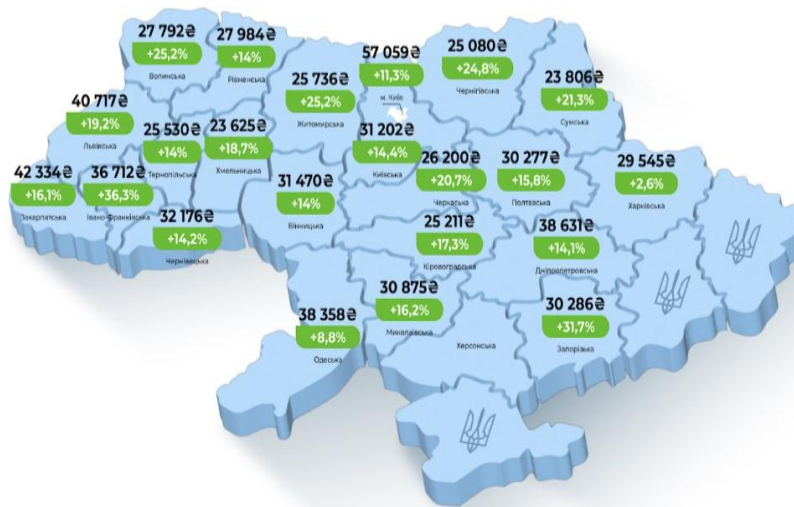


Рис. 3. Динаміка зміни середніх ціни на первинному ринку нерухомості України

Таким чином, можемо бачити, що максимальний ріст цін на первинну нерухомість становить 36,3% у Тернопільській області, на другому місці Закарпатська область 31,7%, далі йдуть Волинська, Житомирська та Чернігівська області 25,2%, 25,2%, 24,8% відповідно. У Львівській області простежується зріст 19,2%, у Київській – 14,4%, у Харківській – 2,6%. [14, 15]. Самий низький відсоток по Харківській області свідчить про вплив зовнішніх факторів, а саме військових дій та усіх ризиків пов'язаних з цим.

Дослідження вторинного ринку нерухомості

Досліджуючи пропозицію на вторинному ринку продажу нерухомості у липні та червні 2023 р., можна помітити значне збільшення пропозицій. Про це

свідчить кількість наданих оголошень – у Київській області вона підвищилася до 63%, а у Волинській області – на 153%, за порівнянням з червнем. Найбільша середня вартість однокімнатної квартири складає \$ 86 360 у Києві (рис. 4), потім іде Львівська область, де ціна \$ 61 264 та Закарпатська область із вартістю в \$ 49 665 [16, 17].

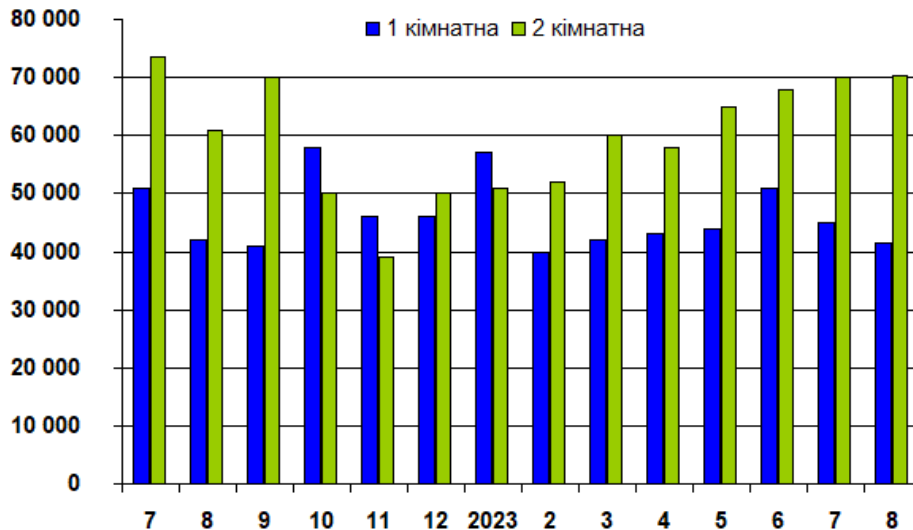


Рис. 4. Середні ціни на квартири на вторинному ринку нерухомості м. Київ

Як видно з інформаційно-цифрової карти у Львівській області зріст становить 15,8%, у Київській – 4,3%, а у Харківській – 2,9%. Самий низький відсоток зросту по Харківській області а у Миколаївській області ситуація ще гірша – зменшення вартості на -12,9% (рис 5). Інфографіка подана за даними, зібраними на протязі року – з липня 2022 року до липня 2023 року у \$ США.

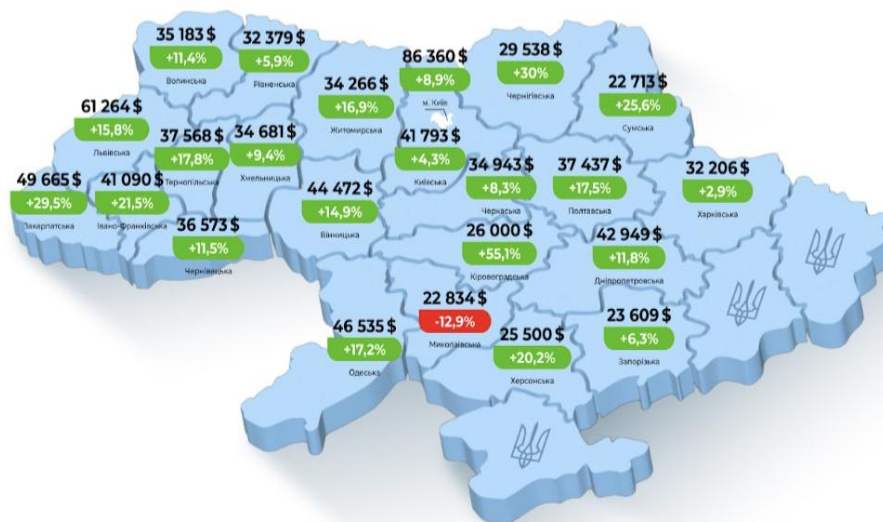


Рис. 5. Динаміка зміни середніх ціни на вторинному ринку нерухомості України

Вартість однокімнатної квартири у порівнянні до червня 2023 року впала в Рівненській області на 8%, а у Сумській області зросла на 13%.

Результати досліджень

Аворами проведено дослідження сучасного стану ринку нерухомості в містах в містах Київ, Харків, Львів. Визначено, що динаміка зміни цін на нерухомість була принципово різною в цих містах. В Харкові ціни впали з початку війни і зараз тільки почали повертатися на довоєнні рубежі. В Києві ціни впали, як і у Харкові, але вже сьогодні зросли на 38%. У Львові ціни залишилися на довоєнному рівні та продовжують повільно зростати. Таким чином, авторами визначено динаміку розвитку ринку первинної та вторинної нерухомості України під час війни. Також було визначено ключові зовнішні фактори, які впливають на вартість нерухомості під час війни. У статті зроблено висновки про перспективи розвитку ринку житлової нерухомості в Україні.

Висновки

1. На основі досліджень, проведених авторами, можна зробити висновок про вплив саме зовнішніх факторів на ринок нерухомості в Україні. На ринок впливають не тільки бойові дії, а й активність бойових дій та динаміка звільнення наших територій. Також вартість нерухомості дуже сильно відрізняється безпосередньо в зонах активних бойових дій та поруч з ними, а також на територіях, які обстрілює ворог за допомогою реактивних систем залпового вогню або балістичних ракет. Саме це і є вплив зовнішнього фактору на ринок нерухомості.

2. Авторами визначено динаміку розвитку ринку первинної та вторинної нерухомості України під час війни. В результаті проведеного дослідження ринку нерухомості в містах Київ, Харків, Львів визначено, що динаміка зміни цін на нерухомість в цих містах прямо пропорційно залежить від активності проведення бойових дій.

3. Таким чином, можемо бачити, що максимальний зріст цін на первинному ринку нерухомості у Тернопільській області, на другому – Запорізька область, далі йдуть Волинська, Житомирська та Чернігівська області відповідно. Самий низький відсоток по Харківській області показує вплив зовнішніх факторів, а саме розташування безпосередньо біля проведення бойових дій.

Щодо розвитку та інвестування у майбутньому, то можемо прогнозувати зріст цін мінімум до 30 – 40% по всіх регіонах після закінчення війни. Дуже перспективними для інвестування зараз виглядають Харківська, Київська, Одеська, Дніпропетровська області, але потрібно обов'язково враховувати ризики, пов'язані з війною.

Список використаних джерел:

- [1] Kobzan S., Pomortseva O. (2023) *Real Estate Market of Ukraine. Practical Aspects and Trends*. Springer. Part of the book series: SpringerBriefs in Geography, 146 p. <https://doi.org/10.1007/978-3-031-31248-9>.
- [2] Воронін В.О., Лянце Е.В., Мамчин М.М. (2014). *Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки*. Монографія. Львів: Магнолія - 304 с.
- [3] Шалаєв В.М., Іванова І.Б., Драпиковський О.І. та ін. (2012). *Тенденції ринку нерухомості України. Реалії та прогнози, «Ринок нерухомості України 2009-2013»*. - Київ: Арт Економі - 240 с.
- [4] Кобзан С. М., Попов А. В., Рильцева В. В. (2017). *Рынок недвижимости: от риэлтора до инвестора*. Монография. Харьков: ФЛП Панов А. Н. – 128 с.

- [5] Петрушина В., Бойцова М., Кобзан С. (2006). *Операции с недвижимостью*. Монография. Издательский дом Фактор – 632 с.
- [6] Кобзан С. М. та ін. (2018). *Дослідження вторинного ринку нерухомості міста Харкова*. Комунальне господарство міст. Серія: Технічні науки та архітектура. №. 7 – С. 232-239.
- [7] Кобзан С. М. (2019). *Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки*. Монографія. Київ : Юрінком Інтер – 212 с.
- [8] Kobzan S., Nesterenko S. (2020). *About new aspects of the development of the market of mini apartments in Ukraine*. The International Conference on Sustainable Futures: Environmental, Technological, Social and Economic Matters (ICSF 2020), Volume 166.
- [9] Поморцева О. Є., Кобзан С. М. (2022). *Будівництво та ринок нерухомості. Проблеми та тенденції*. Будівництво та ринок нерухомості. Проблеми та тенденції. Publishing House «European Scientific Platform», с. 73-81.
- [10] Аноприенко Т. В., Мамонов К. А., Кобзан С. М. (2016). *Анализ рынка недвижимости и технологии риэлторского бизнеса*. Монография. Харьков: ФЛП Панов А. Н. – 158 с.
- [11] Кобзан С. М. (2021). *Дослідження первинного ринку нерухомості*. Комунальне господарство міст. Серія: Технічні науки та архітектура. №. 152 – С. 95-101.
- [12] Поморцева, О., Кобзан, С. (2022). *Перспективи відновлення міського господарства у післявоєнний період*. Scientific Collection «InterConf», (103), С. 26-30.
- [13] Поморцева, О., Шапочкін, О., Некрасов, Я. (2023). *Дослідження ринку нерухомості України. Вплив військового стану*. Scientific Collection «InterConf+», 33 (155), С. 502-512.
- [14] Кобзан С., Поморцева О. (2021). *Дослідження ринку нерухомості за допомогою ГІС. Тенденції та перспективи розвитку*. Збірник наукових праць ЛОГОΣ.
- [15] Сайт «DIM.Ria» [Електронний ресурс] – Режим доступу: https://dom.ria.com/uk/?psafe_param=1&page=1&b2c&commercial=all&r_source=g_ads&r_medium=search&r_campaign=16373944491&r_options=paid&r_audience=ppc_buyers_realestate&gclid=CjwKCAjw5_GmBhBIEiwA5QSMxjcfYebiEzEgNm9NPtZ26LKMzN5G97zZtaMQ1FdLY6cqGRGh-279xBoCDSwQAvD_BwE.
- [16] Сайт «Мінфін» [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://minfin.com.ua/ua/2023/08/09/110455370/>.
- [17] Сайт «Rieltor» [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://rieltor.ua/>.