

ТРАНСФОРМАЦІЙНА ДИНАМІКА КІЛЬКІСНИХ ТА ЯКІСНИХ ПАРАМЕТРІВ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

©2018 РІЗВА Л. А.

УДК 339.9

Різва Л. А. Трансформаційна динаміка кількісних та якісних параметрів ринку нерухомості України

Метою статті є дослідження кількісно-якісних індикаторів сучасного стану ринку нерухомості, що дають підстави стверджувати про усталений тренд щодо його перебування найближчими роками у стані депресивної стабільності. Проаналізовано рівень дефіцитності та низьку цінову доступність власного й орендованого житла для українських громадян. З іншого боку, відзначено загострення конкуренції серед забудовників і агентств нерухомості за умов надвисоких ставок доходності й рентабельності вкладеного в об'єкти комерційної нерухомості капіталу, що спричинило значне покращення стандартів будівництва та стрімке нарощування споживчого попиту на нерухомість. Уточнено інституційні цикли розвитку ринку нерухомості України, що підтверджуються динамікою його основних кількісних і структурних параметрів, які відбивають його характер і ключові тренди в довгостроковому періоді. Зазначено необхідність невідкладних заходів державної політики щодо як нарощування обсягів житлового будівництва, так і створення сприятливих умов для повномасштабного вирішення громадянами своїх житлових проблем.

Ключові слова: нерухомість, житлове будівництво, інвестиції, ринок нерухомості.

Рис.: 1. Бібл.: 10.

Різва Лілія Анатоліївна – здобувач кафедри міжнародного обліку і аудиту, Київський національний економічний університет ім. В. Гетьмана (просп. Перемоги, 54/1, Київ, 03057, Україна)

E-mail: andavydenko@kneu.edu.ua

УДК 339.9

UDC 339.9

Резвая Л. А. Трансформационная динамика количественных и качественных параметров рынка недвижимости Украины

Целью статьи является исследование количественно-качественных индикаторов современного состояния рынка недвижимости, которые дают основания утверждать об устойчивом тренде по его пребыванию в ближайшие годы в состоянии депрессивной стабильности. Проанализированы уровень дефицитности и низкая ценовая доступность собственного и арендованного жилья для украинских граждан. С другой стороны, отмечено обострение конкуренции среди застройщиков и агентств недвижимости в условиях сверхвысоких ставок доходности и рентабельности капитала, вложенного в объекты коммерческой недвижимости, что вызвало значительное улучшение стандартов строительства и стремительное наращивание потребительского спроса на недвижимость. Уточнены институциональные циклы развития рынка недвижимости Украины, которые подтверждают динамику его основных количественных и структурных параметров, отражающих его характер и ключевые тренды в долгосрочном периоде. Обозначена необходимость неотложных мер государственной политики как по наращиванию объемов жилищного строительства, так и по созданию благоприятных условий для полномасштабного решения гражданами своих жилищных проблем.

Ключевые слова: недвижимость, жилищное строительство, инвестиции, рынок недвижимости.

Рис.: 1. Библ.: 10.

Резвая Лилия Анатольевна – соискатель кафедры международного учета и аудита, Киевский национальный экономический университет им. В. Гетьмана (просп. Победы, 54/1, Киев, 03057, Украина)

E-mail: andavydenko@kneu.edu.ua

Rizva L. A. The Transformational Dynamics of Quantitative and Qualitative Parameters of the Ukrainian Real Estate Market

The article is aimed at researching the quantitative and qualitative indicators of the current status of the real estate market, which assert the stable trend of staying in a status of depressive stability in the coming years. The level of deficiency together with the low price availability of both own and rented housing for Ukrainian citizens are analyzed. On the other hand, there is an aggravation of competition among builders and real estate agencies in conditions of super high rates of profitability and rentability of the capital invested in commercial real estate objects, which caused a significant improvement of building standards and a rapid increase in consumer demand for real estate. A clarifying of the institutional cycles of the Ukrainian real estate market development is carried out, which confirms the dynamics of its main quantitative and structural parameters, reflecting its character and key trends in the long-term period. The necessity of urgent measures on the part of the State policy both on increase of volumes of house building and on creation of favorable conditions for the full-scale solving of the housing problems by citizens is indicated.

Keywords: real estate, house building, investments, real estate market.

Fig.: 1. Bibl.: 10.

Rizva Liliya A. – Applicant of the Department of International Accounting and Auditing, Kyiv National Economic University named after V. Hetman (54/1 Peremohy Ave., Kyiv, 03057, Ukraine)

E-mail: andavydenko@kneu.edu.ua

Ринок нерухомості України, подібно ринкам нерухомості всіх без виключення країн світу, є одним з найважливіших індикаторів рівня розвитку національних ринкових відносин, відбиваючи наявність тісного взаємозв'язку з ринками товарів, послуг, факторів виробництва, інвестиційних і фінансових ресурсів, цінних паперів і кредитних зобов'язань.

Про важливу роль даного сегмента в динаміці масштабів капіталізації та векторній спрямованості розвитку вітчизняного ринку свідчать такі показники, як його частка у валовому внутрішньому продук-

ті України, вартісні обсяги грошових надходжень до державного бюджету від первинного продажу державних об'єктів нерухомості та об'єктів, що перебувають у власності територіальних громад, обсяг платежів до бюджету від операцій з нерухомістю та ін.

Ринок нерухомості України, подібно ринкам нерухомості всіх без виключення країн світу, є одним з найважливіших індикаторів рівня розвитку національних ринкових відносин, відбиваючи наявність тісного взаємозв'язку з ринками товарів, послуг, факторів виробництва, інвестиційних і фінансових ресурсів, цінних паперів і кредитних зобов'язань.

Упродовж 2001–2016 рр. валовий випуск у сфері операцій з нерухомістю збільшився з 16,9 до 208,1 млрд грн (що становить 4,1% сукупного випуску в основних цінах на кінець періоду) [1, с. 51], а валова додана вартість – з 10,3 до 145,9 млрд грн. (6,1% сукупної валової доданої вартості в економіці у 2016 р.) [2, с. 39, 42; 1, с. 49, 55]. У період 2010–2016 рр. проміжне споживання сфери операцій з нерухомістю зросло з 32,4 до 62,2 млрд грн; оплата праці найманих працівників – з 10,3 до 16,1 млрд грн; інші податки, пов'язані з виробництвом, – з 0,4 до 0,7 млрд грн; валовий прибуток, змішаний дохід – з 46,9 до 129,2 млрд грн; споживання основного капіталу – з 31,2 до 52,9 млрд грн. відповідно [1, с. 37, 49]. У валовому випуску операцій з нерухомістю найбільший обсяг припадає нині на сектор домашніх господарств: з 2010 р. до 2016 р. він зріс з 51,1 до 120,2 млрд грн у рік. Далі йде сектор нефінансових корпорацій – з 33,9 до 85,7 млрд грн у вказаний період за практично незмінних показників некомерційних організацій, що обслуговують домашні господарства (1,5 млрд грн), і зниження обсягу випуску сектора загального державного управління – з 3,6 до 0,7 млрд грн. відповідно [1, с. 61–62].

Водночас вітчизняний ринок нерухомості є своєрідним «лакмусовим папірцем» діагностування найглибших структурних дисбалансів у розвитку української економіки й існуючих асиметрій у її окремих підсистемах. Тривала державна монополія на директивне визначення обсягів і структури житлових приміщень, джерел формування і розмірів національного житлового фонду, реалізацію системи його розподілу та формування механізму ціноутворення на об'єкти нерухомості стали причинами не тільки довгострокового нагромадження структурних диспропорцій у вітчизняній житловій сфері, але й вкрай низького рівня задоволення потреб українського населення у житлі, які неможливо було оперативним подолати у процесі ринкової трансформації української економіки. Так, дотепер величезна кількість українських громадян взагалі не мають власного житла; близько 3,5 млн домогосподарств і одинаків мешкають у комунальних квартирах чи гуртожитках або орендують житлову площу у приватних осіб; а 5 млн осіб проживають в будинках, що перебувають в аварійному чи передаварійному стані [3]. Ринок нерухомості формує також розгалужену систему цивільно-правових відносин у сфері державної реєстрації об'єктів нерухомості, іпотечного кредитування й оподаткування операцій з нерухомістю, а також мережу інститутів у сфері оцінювання ринкової вартості її об'єктів, будівництва, девелоперських і ріелтерських операцій.

Ринок нерухомості України, що включає ринок землі, житла, комерційної нерухомості (будівлі та споруди невикористаного призначення) та промислової нерухомості (виробничі будівлі і споруди) [4], має понад 25-річний період свого еволюційного розвитку. За цей

період він зазнавав перманентних кількісних і структурних трансформацій, пов'язаних як з динамікою валового внутрішнього продукту держави, доходів домогосподарств, безробіття й інфляційних процесів, так і з докорінними змінами в доступності іпотечного кредитування для населення, з масштабами державного інвестування основного капіталу, із внутрішньою і зовнішньою міграцією громадян, а також з розвитком малого і середнього підприємництва. Комплексний аналіз механізмів, характеру та векторної спрямованості впливу вищезазначених чинників на масштаби і структурні виміри вітчизняного ринку нерухомості дає можливість виокремити три цикли його розвитку, що відбивають, по суті, головні закономірності його девелопментизації в їх тісному взаємозв'язку з глобальними трендами у цій сфері.

Так, *перший цикл* розвитку ринку нерухомості України припадає на період першої половини 1990-х років і характеризується «вибухоподібним» сплеском пропозиції об'єктів нерухомості на національному ринку, лівову частку якого (до 90%) формували на той час приватизовані квартири і садиби. Його становлення збіглося в часі з ухваленням у далекому 1992 р. базових законів України про приватизацію землі, житлового фонду, державних підприємств та організацій. Саме вони, унормувавши на законодавчому рівні плюралізм організаційно-правових форм власності, сформували нормативно-інституційний «каркас» вітчизняного ринку нерухомості, спричинили якісну трансформацію інвестиційної сфери, створили умови для інвестиційних капіталовкладень у сферу житлового будівництва коштів населення і приватних компаній, а також заклали загальні підвалини формування в Україні ринкових відносин й інфраструктури, укладення й реалізації угод купівлі-продажу нерухомості.

Головною притаманною рисою національного ринку нерухомості на першому циклі його еволюційного розвитку є його функціонування переважно у статусі споживчого блага, з огляду на безкоштовну основу приватизації квартирної і садибної фонду. Про це свідчить, зокрема, укр. низька частка квартир і садіб, що оберталися на той час на ринку – 2,4% по Україні та 5% по м. Київ [5, с. 7]. Разом з тим, на тлі значного відставання обсягів пропозиції житла від реального попиту на нього, перша половина 1990-х років означилася досить відчутним зростанням цін на нерухомість, яке склало майже 50%.

Другий інституційний цикл розвитку вітчизняного ринку нерухомості охоплює період з другої половини 1990-х років до 2008 р. і характеризується насамперед стрімким випереджальним розвитком первинного сегмента житла, запровадженням міжнародних стандартів до системи його функціонування та якості об'єктів, поступовим розвитком законодавчої бази й іпотечного кредитування, а також значною диверси-

фікацією об'єктів житлової нерухомості. Саме цей період означився активним будівництвом торговельних, розважальних, офісних і логістичних центрів, що не поступалися за своїми якісними й функціональними характеристиками західним зразкам.

Загострення конкуренції серед забудовників і агентств нерухомості за умов надвисоких ставок дохідності й рентабельності вкладеного в об'єкти комерційної нерухомості капіталу спричинили значне покращення стандартів будівництва та стрімке нарощування споживчого попиту на нерухомість. Значно випереджаючи обмежену ринкову пропозицію об'єктів комерційної нерухомості, він справив потужний каталізуючий вплив на цінову кон'юнктуру об'єктів нерухомості усіх класів. Своєю чергою, наростаюча конкурентна боротьба банківських установ на іпотечному ринку на тлі довготривалого штучного заниження провідними банками світу рівня процентних ставок за кредитними ресурсами привела до значного спрощення процедури іпотечного кредитування населення і суб'єктів господарювання, а отже, – вибухподібного зростання попиту українських домогосподарств на споживчі кредитні ресурси [6, с. 276].

Цілковито зрозуміло, що пануючий на той час спекулятивний характер капіталізації вітчизняного іпотечного ринку та вкрай низький рівень розвитку національних фінансових інститутів спричинили небачену до тих пір активізацію зовнішніх запозичень з боку комерційних банків та нарощування зовнішніх боргових зобов'язань перед міжнародними кредиторами. Про це свідчить, зокрема, той факт, що у період 2007–2008 рр. темпи зростання вартісних обсягів кредитування фізичних осіб в Україні щонайменше утричі перевищували темпи зростання кредитування юридичних осіб, тоді як у 2005 р. співвідношення цих показників становило 1,5 разу. Тільки за п'ять місяців 2008 р. приріст кредитування банками фізичних осіб сягнув 32 млрд грн, перевищивши відповідний показник 2007 р. у півтора рази. Як результат – з 2005 р. до 2008 р. кредитування фізичних осіб в Україні (у тому числі у валютному сегменті) у своїх вартісних індикаторах зросло більше ніж удвічі, досягнувши на кінець періоду 37% загального кредитного портфеля українських комерційних банків [6, с. 277].

І, нарешті, *третій інституційний цикл* розвитку вітчизняного ринку нерухомості бере свій початок з 2008 р. і триває донині. Він характеризується різким зменшенням споживчого попиту на об'єкти нерухомості (насамперед ті, що перебували у стадії будівництва), стрімким відтоком з ринку нерухомості спекулятивного капіталу та стрімким спадом ділової активності на ринку. Різке зниження платоспроможності українського населення та неможливість виконання ним раніше взятих зобов'язань з обслуговування іпотечних кредитів стали головними рушіями обвалу ринку нерухомості зі стрімким падінням цін на

її об'єкти. Так, уже упродовж другої половини 2008 р. ціни на об'єкти житлової нерухомості економ, бізнес-та преміум-класів на первинному ринку зменшилися на 26%, 22% і 16% відповідно, демонструючи тенденцію щодо подальшого зниження. До кінця 2009 р. ставки оренди на офісну нерухомість у м. Київ зменшилися більше ніж на 50%, а рівень її вакантності зріс до 18% для офісів класу А і 22% – для офісів класів В і С [5, с. 24, 25]. Водночас ціни на житлову нерухомість у 2009 р. знизилися на 45% відносно попереднього року, а у 2011 р. досягли свого історичного мінімуму [7], призвівши до значного перевищення сум несплачених іпотечних кредитів порівняно з вартістю придбаного житла і комерційної нерухомості.

Отже, глибока криза у вітчизняній будівельній галузі, яка збіглася в часі з глобальною економічною кризою 2007–2010 рр., з усією очевидністю виявила фундаментальні структурні проблеми й асиметрії у функціонуванні галузі, що нагромаджувались останніми роками. Це насамперед диспропорції між економічно доцільною пропозицією житлової та нежитлової нерухомості та наявним платоспроможним попитом населення і суб'єктів господарювання; диспаритет між цінами на нерухомість і купівельною спроможністю покупців; непропорційно висока частка прибутків забудовників у структурі ціни об'єктів нерухомості тощо.

Охарактеризовані вище інституційні цикли розвитку ринку нерухомості України підтверджуються динамікою основних його кількісних і структурних параметрів, що відбивають його характер і ключові тренди в довгостроковому періоді. Як відомо, найбільшу частку національного багатства будь-якої країни формує її житловий фонд. Дані, подані на *рис. 1*, показують, що у період 2000–2013 рр. загальний житловий фонд України збільшився дуже незначно – з 1015,1 до 1096,6 млн кв. м з подальшим зниженням до 977,9 млн у 2016 р. у зв'язку з виключенням з облікової статистики тимчасово окупованих територій Криму і частини Донбасу.

При цьому незначним приростом характеризується і показник загального житлового фонду в середньому на одного жителя: з 2000 р. до 2016 р. він збільшився з 20,7 до 23,1 кв. м. Це значно нижче порівняно з розвинутими країнами (у Люксембурзі – 66 кв. м, Данії – 51, Великобританії – 44, Німеччині й Австрії – по 43, Нідерландах – 41, Фінляндії – 39, Італії – 37, Ірландії – 35 кв. м). До того ж, дотепер значна частина українських домогосподарств (42%, або 7,2 млн осіб) забезпечена житловою площею, значно меншою за норму в 13,65 кв. м, передбачену ст. 47 Житлового кодексу України; а 10% сімей (1,7 млн осіб) мають житлову площу, меншу 7,5 кв. м на одну особу [9].

Вітчизняний ринок нерухомості завжди перебував і продовжує перебувати під системним впливом цілої низки пов'язаних чинників, а нерідко і діаме-

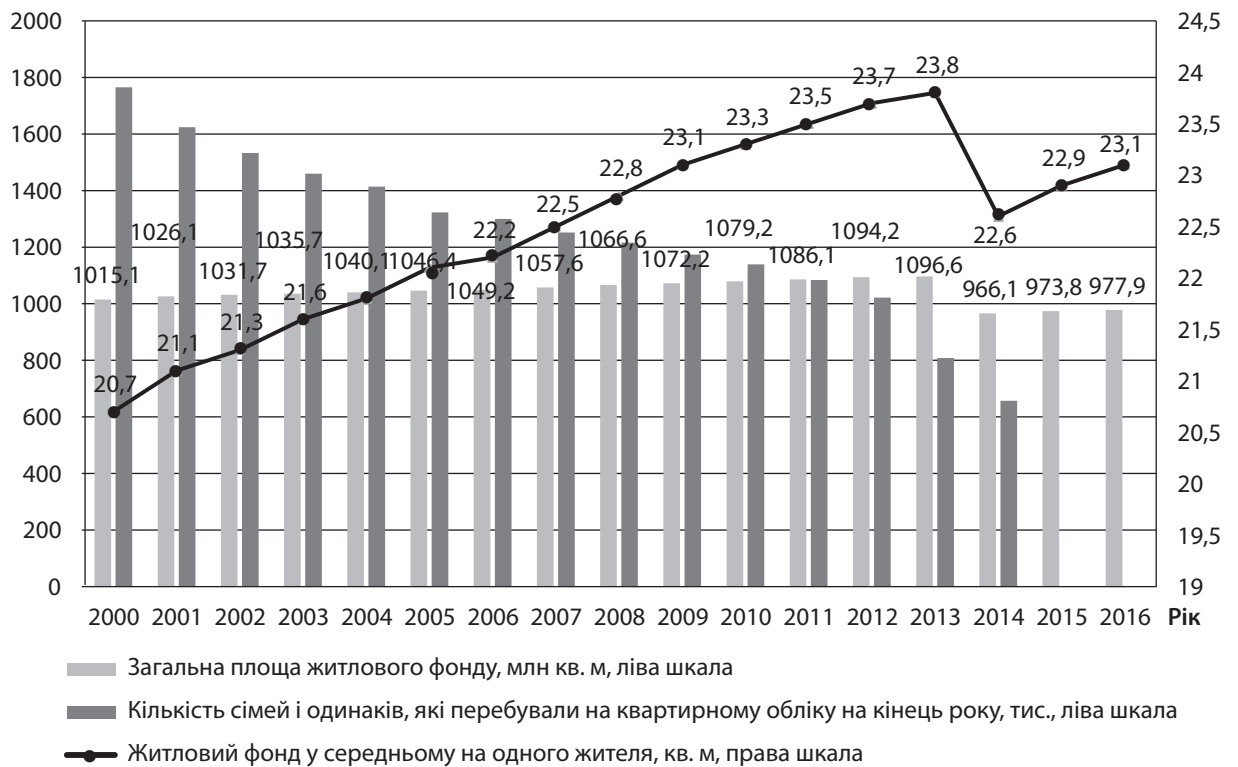


Рис. 1. Динаміка розподілу житлового фонду України на кількість сімей і одиниць, які перебували на квартирному обліку у 2000–2016 рр. [8]

тально протилежних тенденцій, котрі в сукупності обумовлюють високий рівень невизначеності його структурної динаміки щодо як зростання, так і падіння обсягів будівництва об'єктів нерухомості, а також цінової кон'юнктури на них. Невизначеність динаміки його кон'юнктурних індикаторів обумовлена насамперед недостатньою його ліквідністю; значним погіршенням базових показників макроекономічної динаміки; незавершеністю нормативно-правової бази регулювання; обмеженим доступом українських громадян і вітчизняних будівельних компаній до дешевих кредитних ресурсів; зниженням ділової активності бізнес-структур як основних інвесторів, покупців й орендарів об'єктів комерційної нерухомості; а також значним браком внутрішнього інвестиційного ресурсу суб'єктів господарювання. Так, якщо у 2007 р. загальна кількість укладених банками з фізичними особами кредитних договорів становила 500 тис., у тому числі іпотечних – 267 тис., то у 2008 р. ці показники зменшились до 361,5 тис. і 199 тис. відповідно; а у 2009 р. кількість українських громадян, які змогли взяти банківський кредит під заставу рухомого і нерухомого майна, зменшилася на порядок і становила лише 37,5 тис. осіб [10].

ВИСНОВКИ

Ринок житлової нерухомості України в силу дії системи фундаментальних чинників макроекономічної динаміки не здатен відіграти вагової стабілізуючої ролі в економіці та стимулювати економічні реформи.

Відбиваючи глибокі структурні диспропорції, нагромаджені в останнє десятиліття в національній економіці, а також низький рівень соціально-економічного благополуччя в державі, він не спроможний стати джерелом нівелювання соціальної напруги в суспільстві через наявність величезної житлової проблеми. Кількісно-якісні індикатори його сучасного стану дають підстави стверджувати про усталений тренд щодо його перебування на найближчі роки у стані депресивної стабільності. А високий рівень дефіцитності даного ринку та низька цінова доступність власного й орендованого житла для українських громадян є вагомими чинниками, що гальмують процеси міжрегіональної мобільності робочої сили, її вільне переміщення в єдиному народногосподарському комплексі держави, а також утримання високих цін на житло навіть у кризові періоди національного бізнес-циклу.

Подальший розвиток вітчизняного ринку житла та подолання його структурних диспропорцій можливі тільки на основі розширення внутрішнього платоспроможного попиту населення на товари і послуги будівельної галузі та значного підвищення конкурентоспроможності будівельних компаній, здатних пропонувати якісне житло за доступними цінами. Це вимагає реалізації невідкладних заходів державної політики щодо як нарощування обсягів житлового будівництва, так і створення сприятливих умов для повномасштабного вирішення громадянами своїх житлових проблем, у тому числі на основі реалізації активних і соціально орієнтованих заходів держави у

сфері розширеного відтворення національного житлового фонду, нарощування обсягів будівництва житлових приміщень та розвитку сектора доступного орендного житла. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Національні рахунки України за 2016 рік : статистичний збірник. Київ : Державна служба статистики України, 2017.
2. Національні рахунки України за 2009 рік : статистичний збірник. Київ : Державна служба статистики України, 2010. С. 39, 42.
3. Сич О. С. Проблеми та перспективи розвитку ринку житлового будівництва в Україні. *Вісник НТУ «ХПІ»*. 2015. № 54. С. 59–62.
4. Давиденко Н. М., Воронченко О. В. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 5–7.
5. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007–2013 : монографія / за ред. О. І. Драпіковського, І. Б. Іванової. Київ : Арт Економі, 2012. 240 с.
6. Антициклічне регулювання ринкової економіки: глобалізацій на перспектива : монографія / Д. Г. Лук'яненко, А. М. Поручник, Я. М. Столярчук та ін. Київ : КНЕУ, 2010. 334 с.
7. Галицька Є. В. Ринок нерухомості в Україні: особливості та проблеми. *Проблеми науки*. 2012. № 1. С. 40–47.
8. Інформація Державної служби статистики України. URL: www.ukrstat.gov.ua
9. Більовський О. А. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності : аналітична доповідь. Київ : НІСД, 2012. 136 с.
10. Юркевич О. М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні. *Економіка і суспільство*. 2016. № 4. С. 327–332.

Науковий керівник – Галенко О. М., доктор економічних наук, професор, професор кафедри міжнародного обліку та аудиту ДВНЗ «Київський національний економічний університет ім. В. Гетьмана»

REFERENCES

- Bilyovskyi, O. A. *Derzhavna zhytlova polityka Ukrainy: problema sotsialno-ekonomichnoi efektyvnosti* : analitychna dopovid [State housing policy of Ukraine: the problem of social and economic efficiency: an analytical report]. Kyiv: NISD, 2012.
- Davydenko, N. M., and Voronchenko, O. V. "Sutnist ta zakonirnosti rozvytku rynku nerukhomosti v Ukraini" [The essence and laws of development of the real estate market in Ukraine]. *Investytsii: praktyka ta dosvid*, no. 21 (2017): 5-7.
- Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. www.ukrstat.gov.ua
- Halytska, Ye. V. "Rynok nerukhomosti v Ukraini: osoblyvosti ta problemy" [Real estate market in Ukraine: features and problems]. *Problemy nauky*, no. 1 (2012): 40-47.
- Lukianenko, D. H. et al. *Antytsyklichne rehulivannia rynkovoї ekonomiky: hlobalizatsii na perspektyva* [Anti-cyclical regulation of a market economy: globalization on the prospect]. Kyiv: KNEU, 2010.
- Natsionalni rakhunky Ukrainy za 2009 rik* : statystychnyi zbirnyk [National Accounts of Ukraine for 2009: Statistical Collection]. Kyiv: Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy, 2010.

Natsionalni rakhunky Ukrainy za 2016 rik : statystychnyi zbirnyk [National Accounts of Ukraine for 2016: Statistical Collection]. Kyiv: Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy, 2017.

Sych, O. S. "Problemy ta perspektyvy rozvytku rynku zhytlovoho budivnytstva v Ukraini" [Problems and Prospects for the Development of the Housing Market in Ukraine]. *Visnyk NTU «KhPI»*, no. 54 (2015): 59-62.

Tendentsii rynku nerukhomosti Ukrainy: realii ta prohozy. 2007–2013 [Trends in the real estate market in Ukraine: realities and forecasts. 2007-2013]. Kyiv: Art Ekonomii, 2012.

Yurkevych, O. M. "Suchasnyi stan rynku ipotechnoho zhytlovoho kredyтуvannia v Ukraini" [The current state of the mortgage lending market in Ukraine]. *Ekonomika i suspilstvo*, no. 4 (2016): 327-332.