

СТРУКТУРНІ ЗМІНИ КОН'ЮНКТУРИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

©2019 РАХМАН М. С., МАЛЬКО В. В.

УДК 339.13.017 / 332.851

JEL: R31

Рахман М. С., Малько В. В. Структурні зміни кон'юнктури ринку нерухомості Харківської області

Стаття присвячена дослідженню теоретичних положень щодо особливостей кон'юнктури ринку нерухомості Харківської області й аналізу структурних змін ринку та динамічних коливань його цін. Цілями статті є дослідження кон'юнктури ринку нерухомості Харківської області; визначення існуючих проблем і сучасних тенденцій розвитку ринку; розробка прогнозу та рекомендацій щодо покращення діяльності в даному сегменті. Розглянуто структурні зміни ринку нерухомості Харківщини та виявлено, що населення віддає перевагу вторинному ринку, здебільшого малогабаритним 1- та 2-кімнатним квартирам. За показниками динамічного аналізу найбільші темпи нарощування цін спостерігаються в нерухомості де-люкс і комфорт-класу. Показники бізнес-класу на 2019 р. виявилися від'ємними. Аналіз надання іпотечних кредитів продемонстрував зростання показників та кількості виданих кредитів. Середній темп нарощування сягає 10,9%. Але головним недоліком кредитування є високі процентні ставки, які складають 25% річних. Для подолання цього бар'єра забудовники вводять різні програми лояльності, що дає змогу залишити попит на ринку нерухомості відносно стійким. У результаті індексного аналізу було виявлено, що ціни на вторинному ринку збільшуються до грудня і потім спадають до червня. Характерними для ринку нерухомості є значні ризики: нестабільна політична ситуація, міграція населення, зростання цін на нерухомість.

Ключові слова: нерухомість, Харківська область, ринок, аналіз, прогноз.

DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2019-10-136-143>

Рис.: 11. **Бібл.:** 9.

Рахман Махбубур Сидикович – кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри маркетингу, менеджменту та підприємництва, Харківський національний університет ім. В. Н. Каразіна (пл. Свободи, 4, Харків, 61022, Україна)

E-mail: rahmanms0312@gmail.com

ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-7408-4049>

SPIN: <http://elibrary.ru/8568-2712>

Малько Владислава Володимирівна – студентка, Харківський національний університет ім. В. Н. Каразіна (пл. Свободи, 4, Харків, 61022, Україна)

УДК 339.13.017 / 332.851

JEL: R31

Рахман М. С., Малько В. В. Структурные изменения конъюнктуры рынка недвижимости Харьковской области

Статья посвящена исследованию теоретических положений относительно особенностей конъюнктуры рынка недвижимости Харьковской области и анализу структурных изменений рынка, а также динамических колебаний его цен. Целями статьи являются исследование рынка недвижимости Харьковской области; определение существующих проблем и современных тенденций развития рынка; разработка прогноза и рекомендаций по улучшению деятельности в данном сегменте. Рассмотрены структурные изменения рынка недвижимости Харьковщины и выявлено, что население предпочитает вторичный рынок, преимущественно малогабаритные 1- и 2-комнатные квартиры. По показателям динамического анализа наибольшие темпы наращивания цен наблюдаются в недвижимости де-люкс и комфорт-класса. Показатели недвижимости бизнес-класса на 2019 г. оказались отрицательными. Анализ предоставления ипотечных кредитов продемонстрировал рост показателей и количества выданных кредитов. Средний темп наращивания достигает 10,9%, но главным недостатком кредитования являются высокие процентные ставки, которые достигают 25% годовых. Для преодоления этого барьера застройщики вводят различные программы лояльности, что позволяет оставлять спрос на рынке недвижимости относительно устойчивым. В результате индексного анализа было выявлено, что цены на вторичном рынке увеличиваются до декабря и затем падают до июня. Характерными для рынка недвижимости являются значительные риски: нестабильная политическая ситуация, миграция населения, рост цен на недвижимость.

Ключевые слова: недвижимость, Харьковская область, рынок, анализ, прогноз.

Рис.: 11. **Библ.:** 9.

Рахман Махбубур Сидикович – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры маркетинга, менеджмента и предпринимательства, Харьковский национальный университет им. В. Н. Каразина (пл. Свободы, 4, Харьков, 61022, Украина)

E-mail: rahmanms0312@gmail.com

ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-7408-4049>

SPIN: <http://elibrary.ru/8568-2712>

Малько Владислава Владимировна – студентка, Харьковский национальный университет им. В. Н. Каразина (пл. Свободы, 4, Харьков, 61022, Украина)

UDC 339.13.017 / 332.851

JEL: R31

Rakhman M. S., Malko V. V. Structural Changes in the Real Estate Market in Kharkiv Region

The article is concerned with researching theoretical provisions regarding the specifics of the real estate market conjuncture in Kharkiv region and analyzing structural changes in the market, as well as dynamic fluctuations in its prices. The article is aimed at studying the real estate market in Kharkiv region; determining existing problems and current tendencies of market development; elaborating a forecast and the recommendations to improve performance in this segment. Structural changes in the real estate market in Kharkiv region are considered, it is identified that the population prefers the secondary market, mainly small 1- and 2-room apartments. According to indicators of dynamic analysis, the greatest rate of price increases are observed in de-luxury and comfort-class real estate. Business class real estate figures for 2019 were negative. An analysis of mortgage loans showed an increase in the number of loans issued. The average rate of growth reaches 10,9%, but the main drawback of lending is high interest rates, which reach 25% per annum. To overcome this barrier, developers introduce various loyalty programs, which allows to leave the demand in the real estate market relatively stable. As a result of the index analysis, it is identified that prices on the secondary market increase until December and then fall until June. Significant risks are characteristic of the real estate market: unstable political situation, population migration, rising real estate prices.

Keywords: real estate, Kharkiv region, market, analysis, forecast.

Fig.: 11. **Bibl.:** 9.

Rakhman Mahbubur S. – PhD (Economics), Associate Professor, Associate Professor of the Department of Marketing, Management and Entrepreneurship, V. N. Karazin Kharkiv National University (4 Svobody Square, Kharkiv, 61022, Ukraine)

E-mail: rahmanms0312@gmail.com

ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-7408-4049>

SPIN: <http://elibrary.ru/8568-2712>

Malko Vladyslava V. – Student, V. N. Karazin Kharkiv National University (4 Svobody Square, Kharkiv, 61022, Ukraine)

Ринок нерухомості – це один із найперспективніших ринків України. Дана галузь приносить великий прибуток і має стійкий попит. Головною проблемою ринку нерухомості сьогодні є зростання цін на об'єкти ринку та погіршення умов для інвестування. На сьогодні ринок нерухомості Харківської області перебуває у стані розбудови та потребує приблизно 1 млн кв. м житлової площі, причому стан розвитку економіки та банківської системи не сприяють розвитку іпотечних програм. Харків знаходиться в одному з найдешевших сегментів цього ринку по Україні. У зв'язку з цими обставинами покупцям важко зробити вибір без аналізу динаміки цін на нерухомість та без урахування сезонних коливань цін.

Основні теоретичні та практичні питання аналізу ринку нерухомості досліджено в роботах таких науковців, як В. І. Пазинич, Г. А. Лигай, Н. В. Журавльов, І. В. Смирнова, Г. М. Стерник, А. Н. Асаул, В. О. Воронін та інших.

Завданнями статті є дослідження кон'юнктури ринку нерухомості Харківської області, визначення існуючих проблем і сучасних тенденцій розвитку ринку, розробка прогнозу та проекту рекомендацій щодо покращення діяльності на даному сегменті.

Ринок нерухомості є одним із перспективних ринків України. Він виконує важливі для суспільства та економіки функції, які забезпечують задоволення потреб населення, стимулювання науково-дослідницької роботи, регулювання та перерозподіл ресурсів між галузями підприємництва та інші. Дуже важливою є диференціація ринку нерухомості за окремими ознаками, звідки, як наслідок, відбувається спрощення оподаткування. Дана галузь має як переваги (отримання великого прибутку, стійкість попиту тощо), так і недоліки, серед яких: висока залежність від зовнішніх умов регулювання, попиту, можливостей інвестиційно-будівельного комплексу регіону, вагомі транзакційні витрати і т. ін.

Даний ринок виконує такі функції: комерційна, інформаційна, посередницька, стимулююча, інвести-

ційна, регулююча, сануюча та встановлення рівноважних цін.

До особливостей ринку нерухомості можна віднести складне поєднання недоліків та переваг з погляду підприємницької та комерційної діяльності (рис. 1).

Збільшення пропозиції на ринку є позитивною тенденцією. Проте населення, інвестуючи в первинний ринок, піддається високим юридичним ризикам.

Після будівничого буму 2017 р. у минулому році введення в експлуатацію житла в Україні знизилося приблизно на третину. Від збільшення пропозиції попит не зріс, бо для цього не було економічних підстав. Незважаючи на невисокий попит, експерти очікують зростання цін на житло в гривневому еквіваленті як наслідок збільшення собівартості будівництва. Вперше за останній час обсяги будівництва в країні знизилися. За оцінками НБУ, за 9 місяців 2018 р. обсяг прийнятого до експлуатації житла в Україні зменшився на 36% [2].

Варто зазначити, що платоспроможний попит на житло залишається на низькому рівні. За останні 10 років характер інвестування в нерухомість змінився зі стану збільшення коштів на їх збереження. Зазвичай маркетингові кампанії забудовників не мають значного впливу на вибір – лише привертають увагу потенційних покупців до свого об'єкта й утримують фокус на ньому.

Проте, з іншого боку, у 2017–2018 рр. відбулася різка диференціація житла за якісними, а не ціновими, характеристиками. Саме в цей період на ринку з'явилася велика кількість проектів нерухомості «місто в місті». Вони створюють повноцінну багатофункціональну інфраструктуру комплексу, який вміщує в себе об'єкти соціально-побутової, спортивної, дитячої та реакційної інфраструктури [2].

Класифікацію структури ринку нерухомості розглядають за даними кількості ділянок, комерційної нерухомості, будинків, новобудівель, готелів,

Переваги ринку нерухомості:

- отримання більшого прибутку порівняно з іншими ринками за період експлуатації;
- стійкість попиту;
- невелика схильність до коливань економічних циклів;
- наявність захисту від раптової зміни ринкової кон'юнктури

Недоліки ринку нерухомості:

- неповна відкритість інформації порівняно з іншими ринками;
- відсутність законодавчої бази щодо публікування інформації про договори;
- висока залежність від зовнішніх умов регулювання, попиту, можливостей інвестиційно-будівельного комплексу регіону;
- вагомі транзакційні витрати

Рис. 1. Переваги та недоліки ринку нерухомості [1]

будівель вторинного та первинного ринку. У грудні 2018 р. за кількістю нерухомості лідером залишився вторинний ринок – 72,3%, але наступне місце порівняно з минулим роком було зайняте первинним ринком – 5,7%; кількість будинків перевищила кількість будівель первинного ринку – 8,9%. На кінець 2018 р. частка вторинної нерухомості, готелів та будинків збільшилася на 2,6%, 6,5% і 2% відповідно, проте частка первинної нерухомості, новобудов і комерційної нерухомості знизилася порівняно з часткою на початок 2017 р. на 5,7%, 2,6% і 2,6% відповідно (рис. 2).

За своєю структурою квартири поділяються на 1-, 2-, 3- та 4-кімнатні. Щодо структури житла, то станом на 01.03.2019 р. кількість 1-кімнатних квартир збільшилася на 6,5%, цей сектор обігнав сектор багатокімнатних квартир – 38,1%, порівняно із 2017 р., коли переважала кількість 2-кімнатних квартир –

42,1% (рис. 3). На сьогодні кількість 4-кімнатних квартир зменшилася до 2,2%, а 3-кімнатних збільшилася на 0,9% [4].

Кількість складених угод про купівлю-продаж нерухомості в Україні на кінець 2018 р. зросла на 8,4%, було укладено 277 230 угод, з них у м. Київ та Київській області – 35 352, у Харківській області – 28 132, у Дніпропетровській області – 28 484 та в Одеській області – 17 486.

Щодо структури цін за квадратний метр нерухомості, то на кінець I кварталу 2019 р. частка ціни будівель типу де-люкс збільшилася на 2,4% (з 31,9% у 2018 р. до 34,3%), комфорт-класу – на 1,5% (до 13,5% відповідно), проте частка цін економ-класу зменшилася на 0,2%, бізнес-класу – на 2,7%, преміум-класу – на 1% (рис. 4).

Структура кількості об'єктів Харківської нерухомості у період з 01.12.2017 р. по 01.12.2018 р. теж

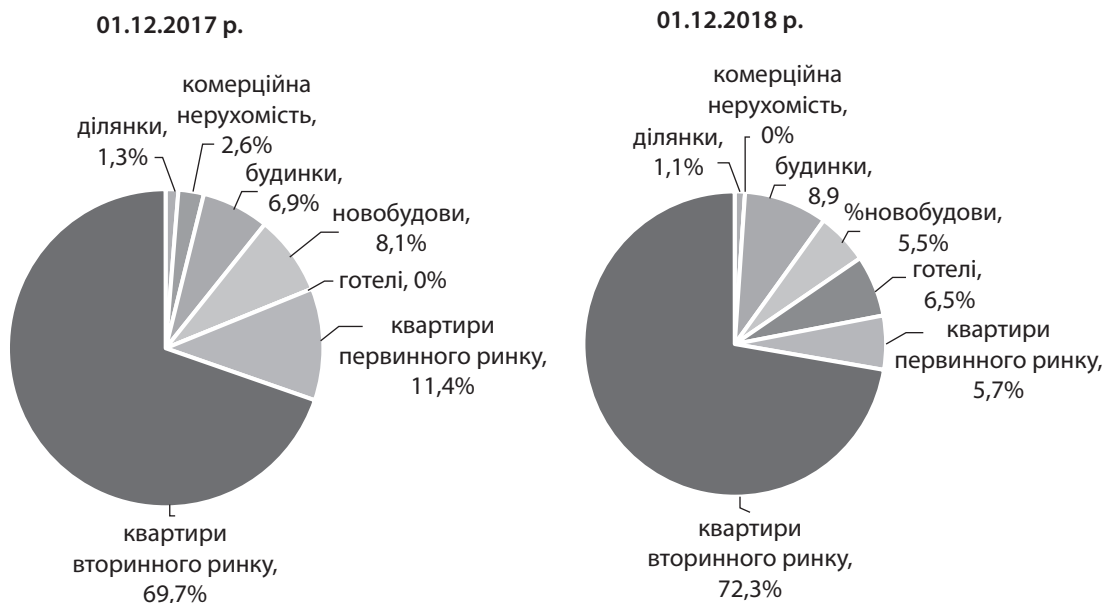


Рис. 2. Структура кількості об'єктів Харківської нерухомості на кінець 2017 р. і 2018 р., %

Джерело: розроблено за [3].

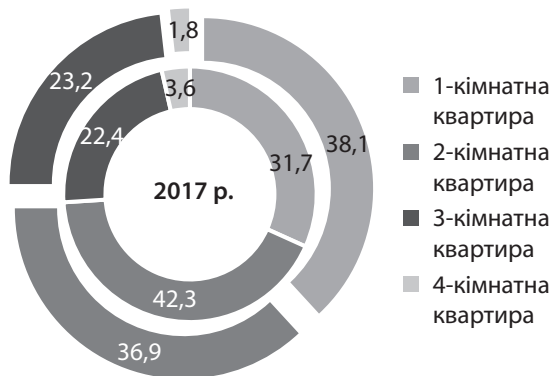


Рис. 3. Структура кількості житла харківської нерухомості на початок 2017 р. (внутрішнє коло) та I кварталу 2019 р., %

Джерело: розроблено за [3].

зазнала деяких змін. На кінець 2018 р. збільшилася кількість об'єктів нерухомості вторинного ринку, яка сягнула максимального значення 72,3%. Вторинний ринок займає лідируючі позиції протягом всього аналізованого періоду [5].

Частка нерухомості первинного ринку зменшилася до значення 5,7%. Найбільшу частку у складі всієї нерухомості первинний ринок мав у серпні. Інші об'єкти нерухомості протягом аналізованого періоду мінялися позиціями. Об'єкти комерційної нерухомості мали максимальну кількість у травні – 11%, максимальна частка кількості будинків була в листопаді – 28%. Щодо новобудов, максимальної частки об'єкти набули у вересні – 12%, готелі – у грудні 2018 р. (7%). Частка кількості ділянок протягом усього періоду не перевищила 1% (рис. 5).

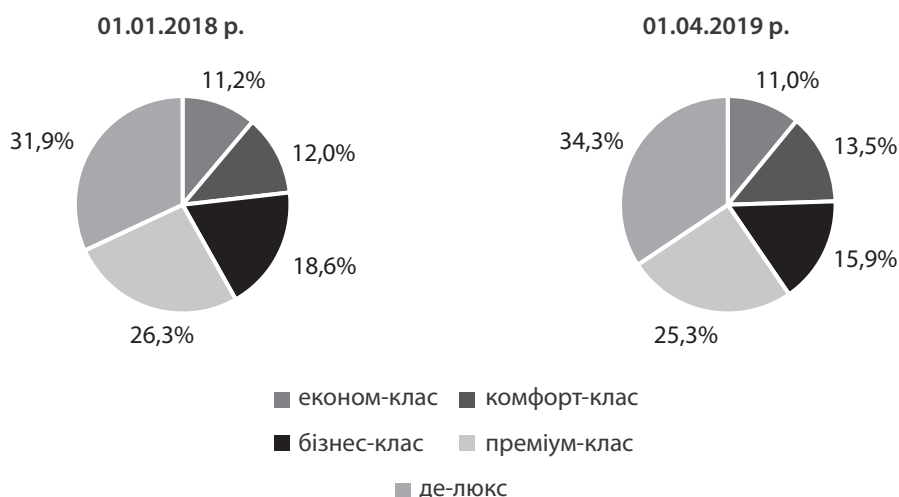


Рис. 4. Зміна структури цін за квадратний метр нерухомості різного типу на початок 2018 р. і кінець I кварталу 2019 р., %

Джерело: розроблено за [3].

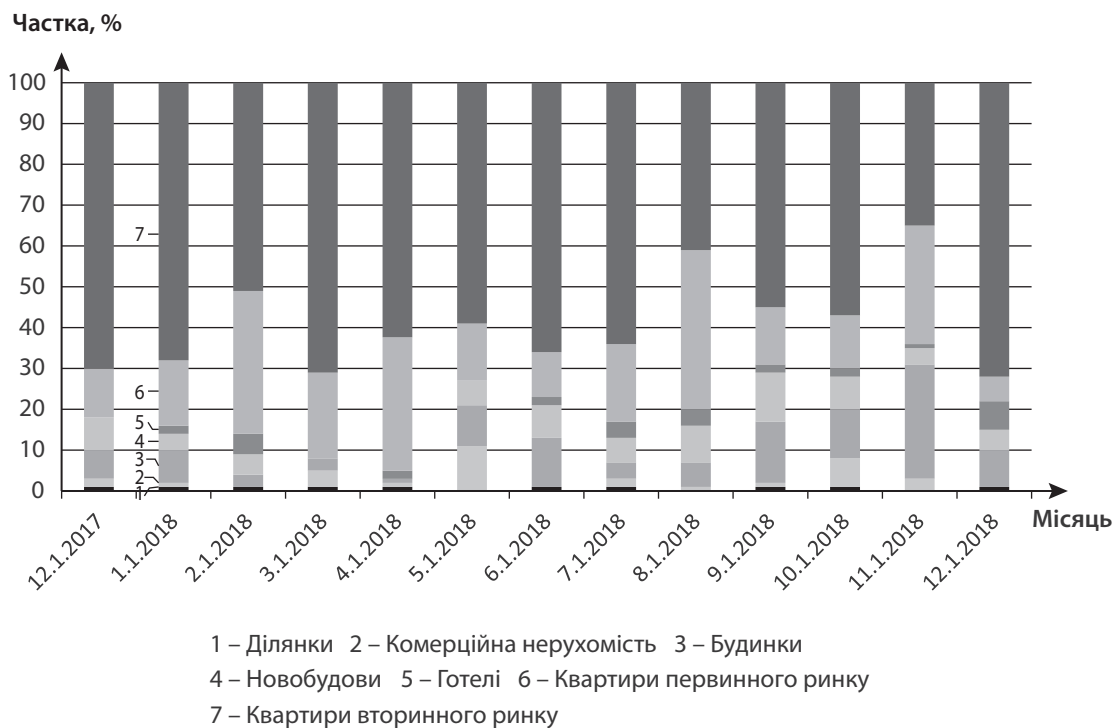


Рис. 5. Динаміка зміни структури кількості об'єктів нерухомості Харківської області, %

Джерело: розроблено за [3].

Щодо динамічних показників структури нерухомості Харківської області лідером по середньому базисному приросту є об'єкти преміум-класу (1632,9 грн/кв. м), по ланцюговому – об'єкти де-люкс (1617,7 грн/кв. м); по середньорічних темпах приросту та середньому темпу нарощування – об'єкти комфорт-класу (4,4% і 4,7% відповідно). Ціни на нерухомість різного типу мають більш стійку тенденцію: на об'єкти типу де-люкс вони збільшилися на 7 118 грн/кв. м; на об'єкти преміум-класу – на 2 060 грн/кв. м; на об'єкти бізнес-класу зменшилися на 1 061 грн/кв. м; на об'єкти комфорт-класу збільшили-

ся на 3 384 грн/кв. м; на об'єкти економ-класу – збільшилися на 1 353 грн/кв. м на кінець I кварталу 2019 р. [6].

Максимальні середні ціни на об'єкти типу де-люкс були в лютому 2019 р. – на рівні 43 695 грн/кв. м; на об'єкти типу преміум-клас – у жовтні 2018 р. (33 774 грн/кв. м); на об'єкти бізнес-класу – у жовтні 2018 р. (21 343 грн/кв. м); на об'єкти комфорт-класу – у квітні 2019 р. (16 948 грн/кв. м); на об'єкти економ-класу – у квітні 2019 р. (13 969 грн/кв. м) (рис. 6).

За аналізом динаміки коливань цін на вторинному та первинному ринках максимальний абсолютний базисний приріст був на первинному ринку –

2087,5 грн/кв. м, тоді як на вторинному цей показник знизився на 108,4 грн/кв. м (рис. 7). За показниками середніх темпів нарощування, середніх і середньорічних темпів приросту кращим став первинний ринок. Показники вторинного ринку не перевищили 1% [7].

Ціни на первинному ринку загалом із січня 2017 р. виросли на 3 222 грн/кв. м, а на вторинному ринку – на 659 грн/кв. м. Максимальна ціна на первинному ринку за квадратний метр сягала 20 125 грн у листопаді 2018 р., а на вторинному ринку – 19 164 грн у тому

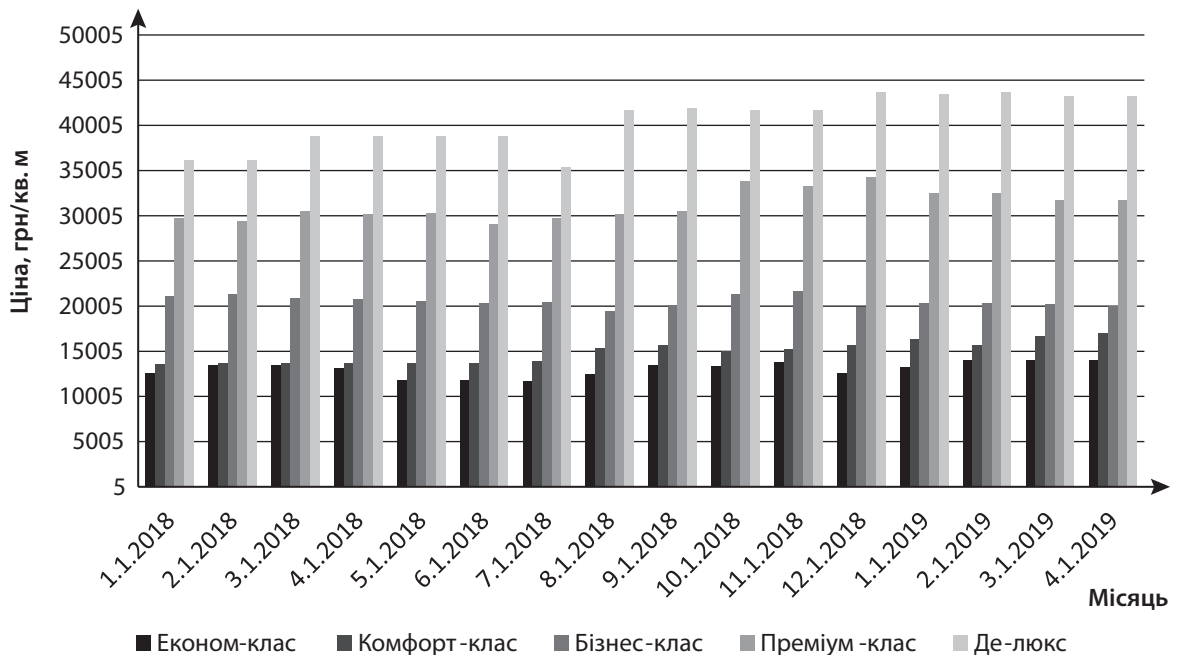


Рис. 6. Динаміка цін на нерухомість типу економ-, комфорт-, бізнес-, преміум-клас і де-люкс, грн/кв. м

Джерело: розроблено за [3].

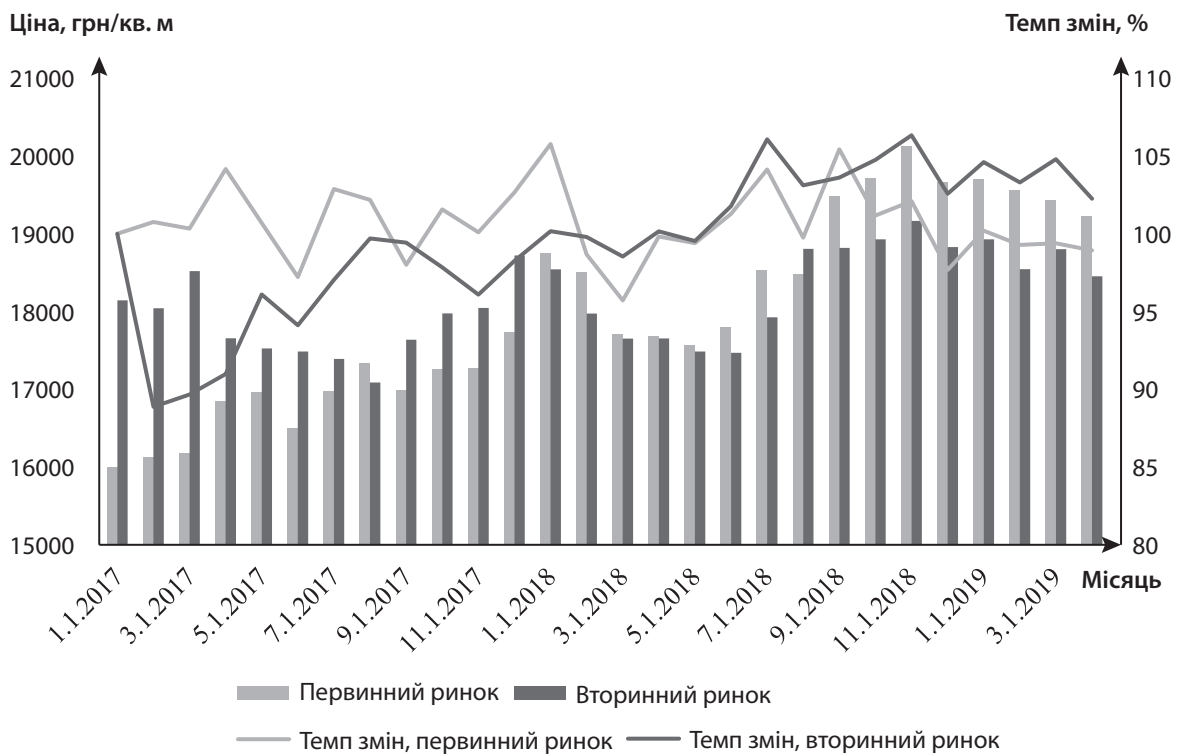
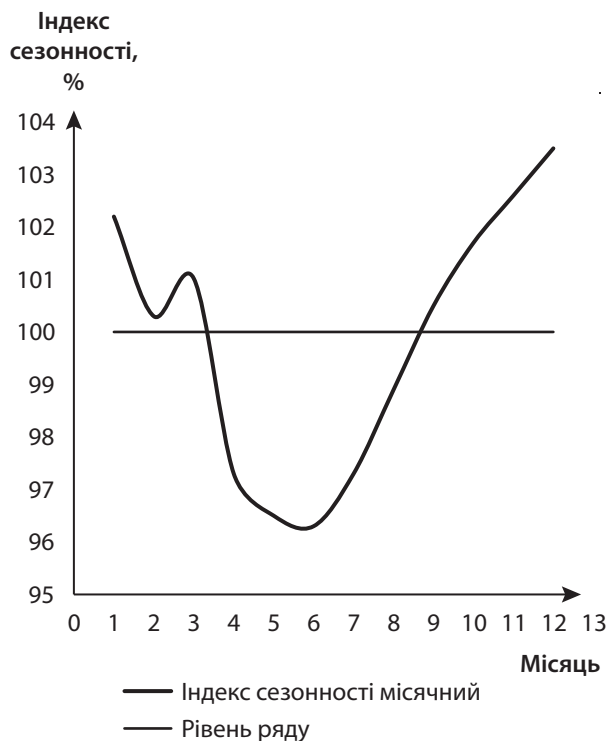


Рис. 7. Динаміка зміни цін на первинному та вторинному ринках (ліва шкала, грн/кв. м) та темпи змін (права шкала, %) з 2017 р. у на кінець I кварталу 2019 р.

Джерело: розроблено за [3].

ж місяці. Мінімальні ціни за квадратний метр на первинному ринку становили: 16 003 грн у січні 2017 р., а на вторинному ринку – 17 087 грн у серпні 2017 р.

Максимальний середньомісячний індекс становить 103,5% у грудні. Мінімальне значення фіксується в червні – дорівнює 96,3% (рис. 8).



Проблема також полягає в тому, що собівартість житла забудовники не можуть знизити, адже вже використовують всі способи зменшення ціни, зберігаючи якість матеріалів, які використовують при будівництві. До цих способів належать: оптові закупівля, забезпечення цілорічної

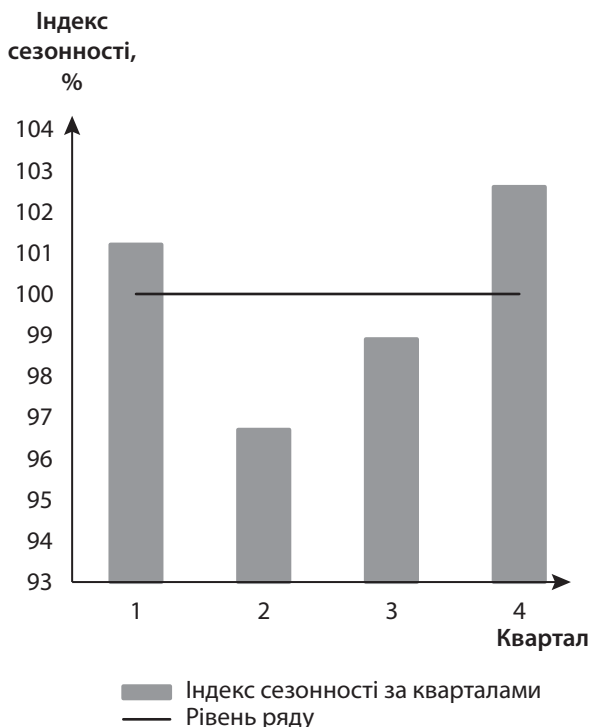


Рис. 8. Індекс сезонності цін на вторинного ринку харківської нерухомості за місяцями та кварталами за квадратний метр, %

Джерело: розроблено за [3].

Середні значення показників мають лютий – 100%, березень – 101,02%, вересень – 100,5% і жовтень – 101,7%. Низькі показники спостерігаються у квітні – 97,3%, травні – 96,5%, червні, липні – 97,3 та серпні – 98,9%. Високі значення фіксуються в січні – 102,2%, у листопаді – 102,6% та грудні.

Індекс першого кварталу становить 101,2%, що менше, ніж показник четвертого кварталу – 102,6%. Найменші показники спостерігаються у другому та третьому кварталах – 96,7% та 98,9% відповідно.

Аналіз даних показує, що зменшення середніх цін на вторинному ринку відбувається в період з березня до вересня, а найнижчі показники припадають на червень. Зростання цін спостерігається з вересня і триває до грудня, після чого також повільно починає падати. Якщо дивитися в масштабах кварталів, то найнижчі ціни спостерігаються у другому кварталі, а найвищі – у четвертому [8].

Основними причинами, чому харківські забудовники не можуть задовольнити потреби покупців, є такі:

- ✦ високі процентні ставки іпотеки, яка надає можливості людям здійснити покупку;
- ✦ собівартість будівництва зовелика для покупця.

завантаженості заводу, інвестування в розвиток власного виробництва, створення робочих місць.

За прогнозом, у третьому кварталі 2019 р. очікується зростання цін за квадратний метр на первинному ринку – до 19824,4 грн (рис. 9), на вторинному ринку – до 18705,7 грн (рис. 10) та зниження обсягів видачі іпотечних кредитів до 5670,8 млн грн (рис. 11).

Щодо вдосконалення діяльності ринку нерухомості Харківської області, то рекомендується покращення законодавчої бази, а саме: запровадження нових законів та перегляд старих; стабілізування цінової політики; зростання якості сервісу; удосконалення умов кредитування; підвищення безпеки житлового фонду; впровадження новітніх наукових розробок і поліпшення умов для інвестування [9].

ВИСНОВКИ

На основі проведеного аналізу можна сказати, що ринок нерухомості Харківської області постійно модернізує свої об'єкти, покращуючи їх якість та безпечність в напрямі: модернізації торгово-розважальних закладів та промислово-складських приміщень, збільшення частки комерційних будівель тощо.

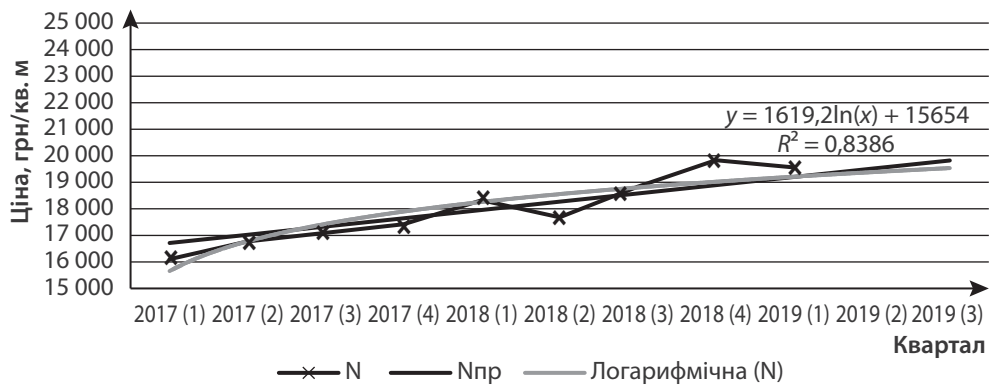


Рис. 9. Прогноз цін на нерухомість первинного ринку на II та III квартали 2019 р., грн/кв. м

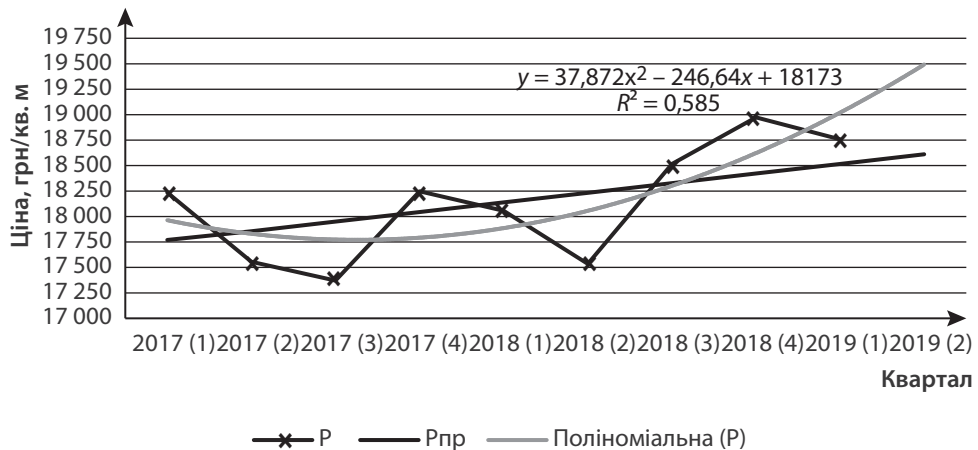


Рис. 10. Прогноз цін на нерухомість вторинного ринку на II та III квартали 2019 р., грн/кв. м



Рис. 11. Прогноз обсягу кредитування нерухомості на II та III квартали 2019 р., млн грн

Проблеми видачі іпотеки та кредитування купівлі житла (високі процентні ставки) забудовники пропонують вирішити за рахунок різних програм лояльності для збереження відносно стійкого попиту.

Спостерігається сезонність цін на нерухомість: зростання до грудня та зниження до червня.

Зростання цін на будматеріали та збільшення вартості оплати праці забудовників призвело до

збільшення цін на об'єкти первинного та вторинного ринків.

Незважаючи на певні песимістичні прогнози, ринок нерухомості Харківської області має тенденцію до покращення своєї діяльності завдяки вдосконаленню законодавчої бази, встановленню стійкої економічної та політичної ситуації, оптимізації умов кредитування та інвестування. Це позитивно вплине

як на розвиток ринку нерухомості, так і на платоспроможність та підвищення попиту з боку населення. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Пазинич В. І., Свистун Л. А. Оцінка об'єктів нерухомості. Київ, 2017. 434 с.
2. Національний банк України. URL: <https://www.bank.gov.ua>
3. СтройОбзор. Аналитика Харьковской недвижимости. URL: <https://stroyobzor.ua/kharkov/news/analytics>
4. Загородная и зарубежная недвижимость. Классификация недвижимости. URL: <https://www.zagorodna.com/ru/klassifikaciia-nedvizhimosti/tipy-nedvizhimosti-i-ee-klassifikaciya>
5. Квартирный вопрос. URL: <https://112.ua/statji/kvartirnyy-vopros-naskolko-vyrastut-ceny-na-zhile-v-2019-godu-476502.html>
6. Рынок недвижимости Харькова – кризис позади! 21.03.2019. URL: <http://www.ppfkrona.com.ua/rynok-nedvizhimosti-harkova-krizis-pozadi>
7. Проблеми ринку нерухомості. URL: <http://www.bizreliz.com/budivnitstvo-ta-neruhomist/>
8. Нерухомість та будівництво // Юридична газета online. URL: <http://jur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo>
9. Де в Україні продали найбільше квартир у 2018. URL: https://24tv.ua/de_v_ukrayini_prodali_naybilshe_kvartir_u_2018_promovisti_tsifri_infografika_n1123299

REFERENCES

- "De v Ukraini prodaly naibilshe kvartyr u 2018" [Where in Ukraine Sold the Most Apartments in 2018]. https://24tv.ua/de_v_ukrayini_prodali_naybilshe_kvartir_u_2018_promovisti_tsifri_infografika_n1123299
- "Kvartirnyy vopros" [Housing Problem]. <https://112.ua/statji/kvartirnyy-vopros-naskolko-vyrastut-ceny-na-zhile-v-2019-godu-476502.html>
- "Nerukhomist ta budivnytstvo" [Real Estate and Construction]. Yurydychna hazeta online. <http://jur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo>
- Natsionalnyi bank Ukrainy. <https://www.bank.gov.ua>
- "Problemy rynku nerukhomosti" [Problems of the Real Estate Market]. <http://www.bizreliz.com/budivnitstvo-ta-neruhomist/>
- Pazynych, V. I., and Svystun, L. A. *Otsinka ob'ektiv nerukhomosti* [Real Estate Appraisal]. Kyiv, 2017.
- "Rynok nedvizhimosti Kharkova - krizis pozadi!" [The Real Estate Market of Kharkov – the Crisis is Behind!]. 21.03.2019. <http://www.ppfkrona.com.ua/rynok-nedvizhimosti-harkova-krizis-pozadi>
- "StroyObzor. Analitika Kharkovskoy nedvizhimosti" [StroyObzor. Analytics of Kharkov Real Estate]. <https://stroyobzor.ua/kharkov/news/analytics>
- "Zagorodnaya i zarubezhnaya nedvizhimost. Klassifikatsiya nedvizhimosti" [Country and Foreign Real Estate. Classification of Real Estate]. <https://www.zagorodna.com/ru/klassifikaciia-nedvizhimosti/tipy-nedvizhimosti-i-ee-klassifikaciya>