

РОЗВИТОК РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Анотація. Розглянуто ринок нерухомості в Україні, вплив чинників на вартість нерухомості й розподіл сучасного ринку житлової нерухомості на сегменти. Наведено показники житлового фонду України за 2005 – 2010 роки, що характеризують ринок нерухомості в Україні.

Аннотация. Рассмотрены рынок недвижимости в Украине, влияние факторов на стоимость недвижимости и распределение современного рынка жилищной недвижимости на сегменты. Приведены показатели жилищного фонда Украины за 2005 – 2010 годы, характеризующие рынок недвижимости в Украине.

Annotation. The article is devoted to the real estate market in Ukraine, the influence of factors on the value of the property and the division of the market for residential real estate into segments. The indicators of the housing stock of Ukraine for 2005 – 2010, describing the real estate market in Ukraine, are given.

Ключові слова: ринок нерухомості, нерухоме майно, житловий фонд, оцінка вартості майна.

Серед елементів ринкової економіки особливе місце посідає нерухомість, яка виступає в якості засобів виробництва (земля, адміністративні, виробничі, складські, торговельні та інші будівлі та приміщення, а також інші споруди) і предмета чи об'єкта споживання (земельні ділянки, житлові будинки, дачі, квартири, гаражі). Нерухомість виступає основою особистого існування для громадян і служить базою для господарської діяльності та розвитку підприємств і організацій усіх форм власності. В Україні відбувається активне формування і розвиток ринку нерухомості, і все більша кількість громадян, підприємств і організацій бере участь в операціях з нерухомістю. У сучасних умовах вартість нерухомості зазнає впливу великої кількості чинників (рисунок).

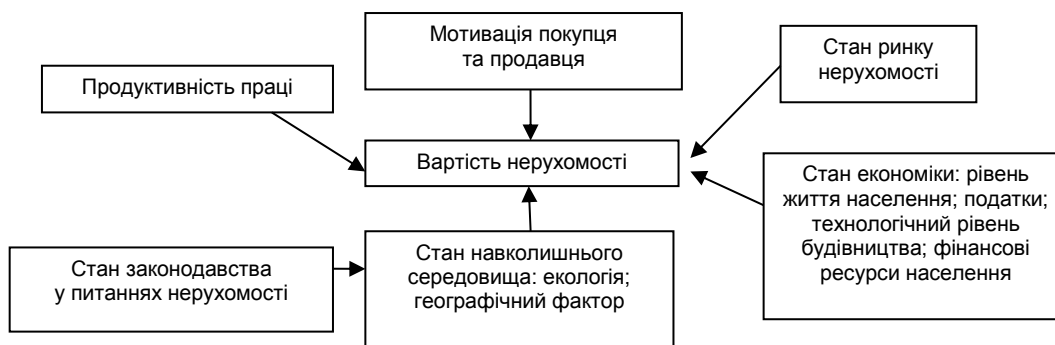


Рис. Вплив чинників на вартість нерухомості

За останні роки в Україні понад 12 млн жителів здійснили приватизацію своїх земельних ділянок загальною площею приблизно 4 млн гектарів. Мешканці міст приватизували приблизно 5 млн квартир та одноквартирних будинків. Ринок нерухомості України функціонує в перехідній економіці, що відрізняє його від ринків нерухомості, які функціонують у країнах з розвинутою ринковою економікою. Найбільш важливими сегментами ринку нерухомості України на сьогодні є ринки житлової нерухомості, нежитлової нерухомості та землі. Житловий фонд складає найбільшу частку національного багатства держави. Житло належить до головних потреб людини і є первинною цінністю для більшості громадян України.

Житловий фонд України за 2005 – 2010 рр. зображено у табл. 1 [1].

Таблиця 1

Житловий фонд України за 2005 – 2010 рр.

Роки Показники	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Відхилення 2010/2005 (%)
	2	3	4	5	6	7	
1 Весь житловий фонд загальною площею, млн м ²	1 046,44	1 049,24	1 057,64	1 066,64	1 072,24	1 079,54	103,16

У середньому на	22,0	22,2	22,5	22,8	23,0	23,3	105,9
-----------------	------	------	------	------	------	------	-------

одного жителя, м ²							
Кількість квартир, усього, тис. шт.	191 324	191 074	191 834	192 554	192 884	193 224	100,99
однокімнатних	3 697	3 688	3 693	3 705	3 709	3 719	100,595
двокімнатних	7 132	7 112	7 127	7 145	7 154	7 156	100,336
трикімнатних	6 331	6 313	6 339	6 352	6 358	6 355	100,379
на чотири і більше кімнат	1 967	1 987	2 006	2 025	2 039	2 054	104,423

Закінчення табл. 1

1	2	3	4	5	6	7	8
Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, тис	1 323	1 300	1 252	1 216	1 174	1 139	86,1
Кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом року, тис.	20	20	17	17	11	11	55

Аналізуючи дані табл. 1, можна сказати, що житловий фонд України за 2005 – 2010 рр. має незначну динаміку зростання на 3,16 процентних пунктів, кількість квартир зросла майже на 1 %.

Причиною незначного зростання в динаміці є те, що в Україні після розпаду Радянського Союзу повільно розвивається будівництво та державні програми надання соціального житла. За 20 років житловий фонд України збільшився на 17 %, кількість квартир – на 9,43 %. Слід зазначити, що ціни на житлову нерухомість постійно зростають, причому причини подорожчання різноманітні – від політичного стану до штучного підвищення за допомогою посередників на ринку [2].

Вартість 1 кв. м загальної площі квартир, будинку (з урахуванням ПДВ), за регіонами України наведена в табл. 2 [1].

Таблиця 2

Вартість 1 кв. м загальної площі квартир, будинку (з урахуванням ПДВ), грн за регіонами України за 2005 – 2010 рр.

Найменування регіонів, областей, міст	2005 р.	2008 р.	2010 р.	2011 р.	Відхилення відносно 2011/2005 рр. (%)
Україна	2 063	3 476	4 715	4 660	225,884634
1. Республіка Крим	2 130	3 686	4 961	4 855	227,934272
2. Вінницька	1 963	3 235	4 410	4 318	219,969435
3. Волинська	2 062	3 529	4 811	4 711	228,467507
4. Дніпропетровська	2 157	3 419	4 660	4 564	211,590172
5. Донецька	2 170	3 440	4 689	4 591	211,56682
6. Житомирська	1 935	3 211	4 386	4 295	221,963824
7. Закарпатська	1 958	3 202	4 366	4 276	218,386108
8. Запорізька	2 078	3 483	4 724	4 629	222,762271
9. Івано-Франківська	1 947	3 184	4 342	4 251	218,335901
10. Київська	1 963	3 361	4 584	4 488	228,629648
11. Кіровоградська	1 887	3 113	4 254	4 163	220,614732
12. Луганська	1 967	3 168	4 320	4 229	214,997458
13. Львівська	1 977	3 492	4 762	4 664	235,912999
14. Миколаївська	2 074	3 393	4 704	4 605	222,034716
15. Одеська	2 104	3 469	4 718	4 617	219,439163
16. Полтавська	1 965	3 344	4 500	4 404	224,122137
17. Рівненська	2 035	3 499	4 729	4 629	227,469287
18. Сумська	1 997	3 407	4 633	4 536	227,140711
19. Тернопільська	1 935	3 456	4 714	4 615	238,501292
20. Харківська	1 992	3 538	4 827	4 726	237,248996
21. Херсонська	1 868	3 316	4 523	4 428	237,044968
22. Хмельницька	1 921	3 515	4 752	4 652	242,165539
23. Черкаська	1 980	3 528	4 812	4 712	237,979798

24. Чернівецька	1 940	3 198	4 362	4 271	220,154639
25. Чернігівська	1 967	3 395	4 729	4 632	235,485511
26. м. Київ	2 384	3 900	5 318	5 207	218,41443
27. м. Севастополь	2 230	3 732	5 091	4 985	223,542601

За період з 2005 р. до 2011 р. вартість житлової нерухомості в Україні зросла в середньому у 2,3 раза. При цьому зростав попит, а відповідно, й ціни на однокімнатні квартири. Водночас попит на житло більшої площі дещо знижувався, а отже, й темпи зростання цін були нижчими, ніж на малогабаритне житло. Переважно це було пов'язано зі зростанням витрат на комунальні послуги та загальним рівнем експлуатаційних витрат, непоповненням житлового фонду новобудовами. За даними, наведеними в табл. 2, станом на 2011 р. найдорожчим було житло в столиці

Україні

– 5 207 тис. грн за 1 м², друге після м. Києва – м. Севастополь і на третьому місці – АР Крим. Це обумовлено низкою факторів: портове місто з розвинутою промисловістю та інфраструктурою, окрім цього, курортна зона міста має свої переваги як в економіці в цілому, так і на ринку нерухомості. Середня вартість житла по Україні на 2011 рік склала 4 660 тис. грн за 1 м².

Сучасний ринок житлової нерухомості в Україні поділяється на сегменти:

первинний і вторинний ринки житла;

сегменти купівлі-продажу й оренди житла;

ринки ізольованих квартир, кімнат, одноквартирних будинків;

ринок житла обласного центру, районного центру;

ринки житла з низькими якісними характеристиками, середнього класу, елітного [3].

Таким чином, ринок нерухомості є складовою національної економіки, без якого неможливе функціонування ринку взагалі. Формування ринку нерухомості в Україні характеризується нерівномірним розвитком його сегментів, недосконалістю законодавчої бази, низькою платоспроможністю громадян [4]. Аналіз ринку нерухомості дозволяє зробити висновок, що закономірними складовими процесу поліпшення функціонування ринку нерухомості в Україні на державному рівні на сучасному етапі розвитку ринкових відносин є впровадження стандартів об'єктів нерухомості, створення єдиного інформаційного простору та забезпечення законодавчого врегулювання його діяльності [5].

Наук. керівн. Гриневич Л. В.

- Література:** 1. Официальный сайт Госкомстата Украины. – Режим доступа : <http://www.ukrstat.gov.ua>.
2. Ринок нерухомості / В. І. Павлов, А. М. Асаул, І. І. Пилипенко та ін. – К. : Кондор, 2006. – 336 с.
3. Фінагіна О. В. Розвиток ринку нерухомості України та проблеми його інформаційного забезпечення / О. В. Фінагіна // Модели управления в рыночной экономике : сборник научных статей. – 2007. – № 10. – С. 253–260. 4. Завора Т. Ринок нерухомості та особливості його функціонування / Т. Завора // Економіст. – 2006. – № 10. – С. 40–43. 5. Мухін О. О. Вплив ринку нерухомості на розвиток експертної оцінки майна в Україні / О. О. Мухін // Економіка України. – 2002. – № 4. – С. 43–50.