

С. П. Запотоцький, В. А. Запотоцька

*Київський національний університет
імені Тараса Шевченка
zapototsk@ukr.net*

ПЕРСПЕКТИВИ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

Серед складних та важливих проблем суспільної географії чільне місце посідає проблематика забезпеченості громадян житловою та комерційною нерухомістю. Цьому передують два важливих моменти. По-перше, житлова нерухомість виконує надзвичайно важливу соціальну функцію, а саме забезпечення людей основними засобами для проживання, відпочинку, відтворення сил тощо. По-друге, житлова нерухомість є суттєвою складовою будівельної сфери, забезпечуючи при цьому достатній попит на продукцію останньої, створюючи робочі місця, задіюючи промисловість будівельних матеріалів та створюючи основні фонди житлового призначення.

Постановка завдання. Не дивлячись на істотну увагу до проблематики функціонування ринків нерухомості, в науковій літературі дане питання не є достатньо глибоко розкритим та опрацьованим. В умовах сьогоденних кризових явищ в економіці, трансформації виробничих та комерційних зв'язків, інфляційних процесів та відповідного здорожчання будівельних матеріалів й будівельних робіт даний ринок перебуває у вкрай складній ситуації.

Брак системної соціально-орієнтованої житлової політики в державі призвів до суттєвого скорочення обсягів житлового будівництва та, відповідно, загострення житлової проблеми. Це в свою чергу тягне за собою здорожчання житла та часто створення різноманітних корупційних схем як в сфері отримання різноманітних дозволів, так і в сфері розподілу житлової площі.

Актуальними в даному аспекті є теоретичні та прикладні питання житлового забезпечення населення, питання залучення інвестиційних ресурсів, ефективності будівництва, отримання дозволів тощо.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вивчення ринків нерухомості, в тому числі житлової, механізмів їх функціонування, підходів до оцінювання, фінансово-інвестиційне забезпечення діяльності, проблематика управління тощо

були розкриті в працях економістів та економіко-географів: А.Асаула, В.Вороніна, І.Геллера, В.Галасюка, О.Гриценко, А.Гусельнікова, О.Драпіковського, О.Євтуха, Н.Жиленко, І.Іванової, О.Каплія, С.Кручка, В.Ларцева, М.Лебеда, О.Любоня, Ю.Манцевича, Я.Маркуса, О.Мірошніченка, О.Мендрула, В.Онищенко, Г.Онищука, В.Павлова, Ю.Палехи, С.Скринько, В.Шалаєва та ін.

Виклад основного матеріалу. На сьогодні обсяги пропозиції житла й відповідно обсяги житлового будівництва майже вдвічі нижчі, ніж за радянський період. В останньому десятилітті показники вводу в експлуатацію житла складають близько 8-10 млн. м² житла на рік (в середньому 7,5 млн. м² житла). Кризовим був 2009 рік, за який введено лише 6,4 млн. м² житла. За 2013 р. в Україні прийнято в експлуатацію 11,2 млн. м² загальної площі житла, в 2014 р. - 9,74 млн.м² загальної площі житла. Загальна площа прийнятого в експлуатацію житла за 2014р. порівняно з 2013р. зменшилась на 2,1%. Вже за першу половину 2015 р. в Україні прийнято в експлуатацію 3314,0 тис.м² загальної площі житла. Порівняно з відповідним періодом попереднього року площа зменшилась на 18,2%, при цьому без урахування площі, прийнятої відповідно до спрощеного порядку реєстрації – на 14,1%. При чому у місті Києві, Київській, Львівській та Івано-Франківській областях в експлуатацію прийнято 52,5% від загального обсягу житлової площі.

Важливо, що за рахунок коштів державного бюджету в останній період вводиться лише 0,4% житла. Так, за перше півріччя 2015р. прийнято в експлуатацію 0,3% від загальної площі житла (9,9 тис.м²).



Рис. 1. Прийняття в експлуатацію житла

2014 р. - Без урахування тимчасово окупованої території АР Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції.

Відповідно, на сьогодні ринок житлового будівництва все більше орієнтується лише на кошти приватних інвесторів. Це призводить до того, що житлове будівництво на сьогодні це перш за все бізнес з високими прибутками а не засіб реалізації державної політики будівництва житла та забезпечення потреб населення. До того ж на разі цей бізнес вирішує два різнорідних завдання – задовольняє економічні інтереси девелоперів чи приватних будівельних компаній, та забезпечує вирішення житлових потреб лише платоспроможної частини українського суспільства.

Вихідними соціально-економічними умовами, що безпосередньо визначали розвиток ринку житлової нерухомості теперішнього періоду були:

- скорочення платоспроможного внутрішнього попиту разом з високими (на рівні 40%) очікуваними темпами річної інфляції;
- істотне знецінення національної валюти внаслідок зростання темпів емісії, збройного конфлікту і негативних очікувань;
- поглиблення кризи довіри населення до банківської системи;
- ускладнення механізмів іпотечного кредитування та погіршення фінансових умов кредитування загалом;

Головними тенденціями на ринку нерухомості України в 2014 та першій половині 2015 були зростання цін через девальвацію гривні, скорочення попиту та реальних угод, а також подальше зниження будівельної активності. За прогнозами, в 2015 році падіння ринку продовжиться. Ринок нерухомості України в 2014 році піддався впливу як економічної, так і політичної кризи.

Причому однозначними ці впливи назвати не можна. З одного боку, під тиском економічного спаду і зниження купівельної спроможності населення попит на житлову нерухомість знижувався. З іншого - на тлі девальвації гривні та проблем у банківській системі зросли інвестиції в первинну житлову нерухомість. До того ж різко зросла потреба в житлі з боку мешканців окупованих районів Криму та Донбасу. За експертними оцінками, з 1198 тис. зареєстрованих на 30.03.2015 р. переселенців 2/3 потребують житлової допомоги. Відповідно, нова житлова політика держави має бути доповнена окремими програмами, що враховуватимуть специфічні умови та потреби

постраждалого населення. За спостереженнями учасників ринку, в періоди ескалації конфлікту на Донбасі переселенці з цього регіону підвищували попит на житлову нерухомість в довколишніх до зони АТО районах, а також у Києві та Львові [1].

В 2014 році обсяг капітальних інвестицій у житлові будівлі склав 31 951,9 млн. грн, що складає 15,7% від загальної кількості капітальних інвестицій, що на 0,2 % більше показника 2013 року. За підсумками 1 половини 2015 року в житлове будівництво було вкладено капітальних інвестицій на суму 7627,2 млн. грн, що становить 17% капітальних інвестицій в цілому, та номінально більше минулого року на 10,5%.

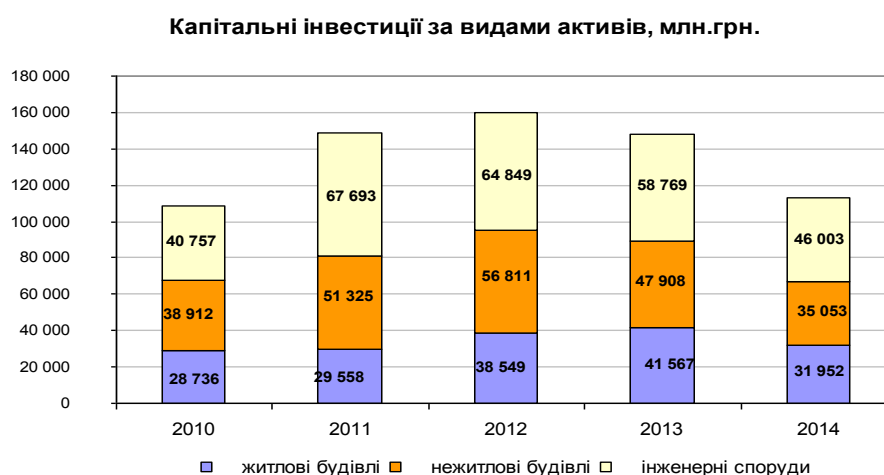


Рис. 2. Капітальні інвестиції за видами активів

2014 р. - Без урахування тимчасово окупованої території АР Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції.

Всього в Україні за період 2014 року було видано 916 дозволів на житлове будівництво юридичним особам та 43 092 дозволів фізичним особам (не враховуючи АР Крим та територію проведення антитерористичної операції), що на 4646 дозволів менше аналогічного періоду 2013 року (з урахуванням окупованих територій). За перші 3 місяці 2015 року вже було видано 9502 дозволів як юридичним, так і фізичним особам.

Середня вартість квартир у гривні на вторинному ринку нерухомості Києва з початку 2014 по грудень зростає через прив'язку цін до долара майже на 70% - до 26 938 грн / кв. м. У той же час, на первинному ринку середні ціни в

столиці з початку року зросли значно менше - 20% всього на тлі загальної інфляції в країні, подорожчання будматеріалів і пального - до 16 432 грн / кв. м. Не дивно, що при такій різниці в зростанні вартості набагато привабливіше для покупців є саме житло в новобудовах. Втім, і на первинному ринку зростання цін і зниження попиту було абсолютно різним. Так, за словами учасників ринку, попит на житло преміум-сегмента на первинному ринку нерухомості Києва в 2014 році скоротився в рази, а ціни в гривневому еквіваленті через девальвацію національної валюти виросли більш ніж в 1,5 рази.

Повернення інвестиційного попиту в сегмент первинної житлової нерухомості безпосередньо вплинуло на активізацію ринку і зростання продажів в споруджуваних проектах бюджетного житла. Нерухомість стала розцінюватися покупцями практично, як єдиний надійний спосіб заощадження коштів. Прагнення покупців зберегти свої заощадження, в умовах відсутності альтернативних інструментів, зумовило позитивну динаміку угод протягом року. При цьому пік активності ринку припав на травень-червень і листопад-грудень 2014 року

Підвищений попит на оренду квартир протягом 2014 – початку 2015 року зменшив кількість актуальних пропозицій оренди на 40%. Експерти припускають, що активність на ринку оренди столичного житла була зумовлена не лише попитом з боку переселенців, але й потенційними покупцями квартир, які були змушені відкласти купівлю квадратних метрів через економічну нестабільність [2].

Прогнози. Що стосується прогнозів, то тут все залежить від подальшого розвитку геополітичної та економічної ситуації в Україні, а також тривалості військового протистояння агресії на Сході країни. Тим не менш, якщо говорити про продажі, то тут, швидше за все, ситуація буде стабільно песимістична - ціни на нерухомість в доларах продовжать знижуватися, хоч і не такими швидкими темпами, як ця тенденція спостерігається останнім часом. Тобто темпи зниження падають, і це вже можна розцінювати як позитив для розвитку ринку нерухомості.

З урахуванням того що на початку березня 2015 курс долара почали утримувати адміністративними методами, коли з 40 грн/\$ відбулося зниження до 24-25 грн/\$, і ця фіксація триває вже третій місяць, можна припустити, що уряд буде утримувати цей коридор до кінця року, що дозволить планомірно пожвавити ринок нерухомості.

Проте на первинному ринку є певні суттєві проблеми: вже сьогодні собівартість будівництва, враховуючи нестабільність національної валюти, виросла, але ціна реалізації (у доларах) залишається або на колишньому рівні, або навіть знижується заради залучення додаткових інвесторів. І це при тому, що більшість девелоперів сьогодні не мають джерела постійного фінансування, а залежать від рівня продажів і вітчизняних інвесторів. Відповідно фахівці остерігаються, що це може призвести до заморожування деяких будівництв або істотного зниження їх якості.

Ринок оренди, швидше за все, буде продовжувати рости і розвиватися, хоч і не настільки бурхливими темпами. Передбачається, що ціни в гривні тут підростуть не надто суттєво, а витрати по вирослим комунальних платежах рівномірно розділять між собою орендарі та власники.

Перспективним слід вважати проекти з відбудови житлової інфраструктури Донбасу. Збитки житлового фонду Донецької та Луганської областей за станом на 15 лютого 2015 р. визначаються пошкодженням 7409 житлових будинків; 2333 об'єктів водо-, електро-, газопостачання; 309 навчальних закладів. Збитки, нанесені житловим об'єктам та об'єктам інфраструктури Донецької області внаслідок бойових дій, оцінюються в 2933,7 млн грн. У Донецьку з травня 2014 р. зафіксовано 3021 руйнування житлового сектору – 1431 будинок комунальної власності, 1555 приватних будинків і 35 будинків, які належать ЖБК и ОСББ. При цьому понад 400 приватних будинків повністю зруйновано, а ушкодження 392 багатоквартирних будинків мають характер конструктивних. У Луганській області в результаті бойових дій зруйновано близько 8 тис. об'єктів, у т.ч. понад 7,5 тис. приватних будинків, 399 об'єктів муніципального житла – багатоквартирних будинків, 136 шкіл,

дитячих садків, ліцеїв; 65 лікарень та поліклінік, 37 адміністративних будівель, 8 храмів [3].

Суттєвим позитивним моментом залишається той факт, що на разі в Києві налічується близько двохсот житлових комплексів і їх кількість постійно зростає. Темпи поповнення ринку новими проектами знижуються, але і в 2015 році в Києві з'явилося ще 9 нових проектів. Кількість квартир, які пропонуються забудовниками - значна, і конкуренція зростає. Тим більше, що конкуренцію підігрує також і приміська зона, де налічується ще близько 250 житлових комплексів. Дві третини з усіх новобудов - це проекти бюджетого класу [4].

Проте стан реальних доходів населення та курсова нестабільність національної валюти не дозволяють бути надто оптимістичними в середньостроковій і навіть довгостроковій перспективі. Тому наше бачення в даному сегменті таке: в 2015 році можна очікувати невелике скорочення приросту, в межах 5 % і деякі темпи пожвавлення (до 1-3%) на 2016-2017 рр. за умови політичної та економічної стабільності і прогнозованого зростання економіки вже на 2% в 2016 р.

Література:

1. Інформаційний портал Всеукраїнської щомісячної аналітичної газети «Міграція». – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://migraciya.com.ua/news/>
2. Інформаційний портал Центру економіко-правового забезпечення – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://cepz.com.ua/info/>
3. Інформаційний портал Europeukraine. News and Views – [Електронний ресурс]. – Режим доступу <https://europeukraine.wordpress.com/2015/06/24/naslidky-viyny-na-donbasi/>
4. Інформаційний портал UNN/ Українські Національні Новини – [Електронний ресурс]. – Режим доступу <http://www.unn.com.ua/uk/news/>