

РОЗВИТОК РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

*Курносенко Л.В., к.е.н., доцент
ОРІДУ НАДУ при Президентові України*

*Чеглатонева І.М., магістрант
кафедра менеджменту та управління проектами*

Одеська державна академія будівництва та архітектури

Анотація. В статті надається аналіз основних тенденцій і проблем розвитку ринку житлової нерухомості в Україні.

Постановка проблеми. В Україні протягом тривалого часу відбувається бурхливе формування ринку нерухомості зі своїми проблемами, спадами та піднесеннями, що викликані як макроекономічною ситуацією, так і локальними подіями. Ринок житлової нерухомості є відносно новим інститутом для України, адже за часів планової економіки ринковий механізм в житловій сфері був відсутній. Житловий фонд складає значну частину національного багатства країни, в системі пріоритетів людини житло займає одне з перших місць, і є однією з головних потреб людини, від якої залежить її самодостатність, самоповага і впевненість в собі.

Ринок житлової нерухомості, який тільки формується в Україні, поступово набуває рис цивілізованої інституції, нормативно-правова база регулювання якої приходить у відповідність світовим нормам та стандартам. Але залишається актуальною низка невирішених питань, пов'язаних із здійсненням іпотечних операцій з нерухомістю, захистом прав громадян, врегулюванням цінової ситуації на ринку та інших.

Найбільш поширене визначення ринку нерухомості дали американські вчені Дж.Фрідман та Н.Ордуей. На їхню думку ринок нерухомості – це певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність та пов'язані з нею інтереси. Ринок

нерухомості – це також взаємозв'язок суб'єктів ринку на основі принципів, методів та процедур. [4].

Нерухомість – це специфічний товар, що обертається в інвестиційній сфері. Для того, щоб нерухомість стала об'єктом угод, вона має бути ліквідною та необмеженою в обігу. Ліквідність визначається рівнем корисності нерухомості та доступності для інвестора чи користувача. [6].

Окрему частину ринку житлової нерухомості складає іпотека. Ринок іпотечної нерухомості – це частина ринку нерухомості, де формується попит та пропозиція на нерухомість, що може використовуватися як іпотека і забезпечує обіг капіталу в системі іпотечного кредитування. Отже, ринок іпотечної нерухомості є частиною цілого ринку, якому притаманні ті ж самі особливості, що й ринку нерухомості. [5].

Проблемам розвитку ринку житла в Україні свої праці присвячували Козик В.В., Кучеренко О.Ю., Манцевич Ю.М., Омельчук В.О. а інші вітчизняні вчені. Проте природа основних проблем функціонування ринку житлової нерухомості в Україні залишається невивченою.

Метою дослідження є аналіз основних тенденцій і проблем розвитку ринку житлової нерухомості в Україні.

Виклад основного матеріалу. Протягом 2011 року нотаріусами України було посвідчено понад 254,5 тис. договорів купівлі – продажу квартир та житлових будинків. Указана кількість операцій майже на 12% перевищила показники 2010 року (понад 224,9 тис. договорів купівлі-продажу квартир та житлових будинків). Таким чином, торік ринок нерухомості в Україні зупинив падіння, вперше з 2008 року.

У розрізі найбільших регіонів України (за кількістю населення, що проживає) у 2011 році нотаріусами було посвідчено

наступну кількість договорів купівлі – продажу квартир та житлових будинків: у столиці України - м. Києві - 23 267, у Донецькій області - 32 992, в Одеській області - 13 465, у Львівській області - 9 466, у Харківській області - 22 378.

Відносна стабілізація ринку житлової нерухомості в Україні почалася у 2010 році. У цей рік нотаріусами було посвідчено договорів відчуження житлового нерухомого майна лише на піввідсотка (близько 1,5 тисячі угод) менше, ніж у 2009 році. Для порівняння, протягом 2009 року кількість операцій на ринку нерухомості зменшилася на 27 відсотків відносно 2008 року. У свою чергу, у 2008 році, у порівнянні з 2007 роком, кількість операцій купівлі-продажу житлової нерухомості зменшилася майже на 20 відсотків.

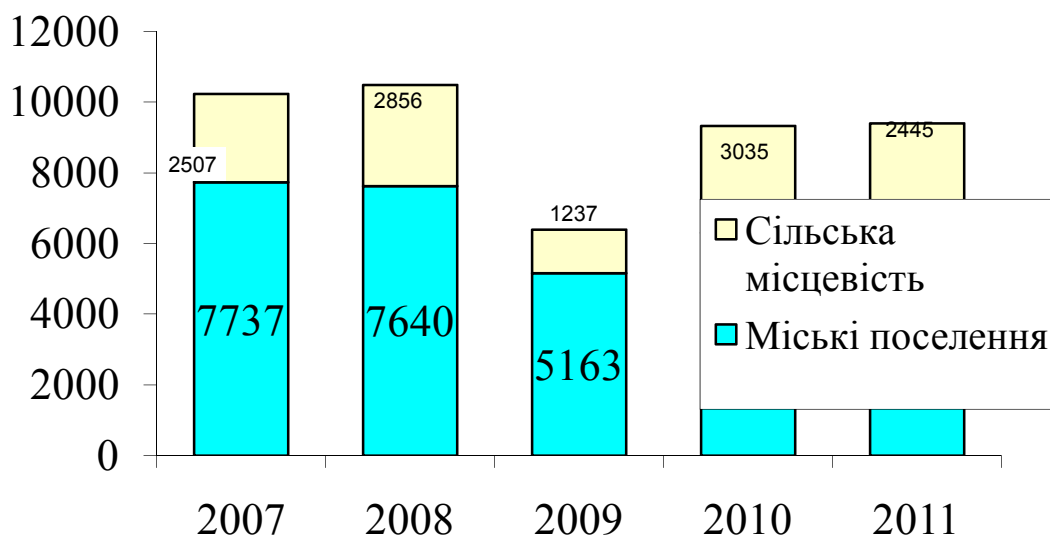


Рисунок 1. - Обсяги введеного в експлуатацію житла (тис. м² загальної площі) [2]

За останні п'ять років об'єми житлового будівництва збільшуються щороку на приблизно 200 тис. м². У 2011р. в Україні введено в експлуатацію 9410,4 тис. м² загальної площі житла, з яких 2266,8 тис. м² (або 24,1% загального обсягу житла). Більше половини (55,1%) загального обсягу житла введено в експлуатацію в одноквартирних будинках, 44,4% – у будинках із двома й більше

квартирами та 0,5% – у гуртожитках.

Обсяг уведеного житла у 2011р. порівняно з 2010р. зріс на 0,8%. Обсяг житла, збудованого в будинках із двома та більше квартирами, зріс в 1,4 рази, у гуртожитках – в 1,9 рази. [2].

Питома вага житла, введеного в експлуатацію в міських поселеннях, становила 74,0% загального обсягу (у 2010р. – 67,5%), у сільській місцевості – 26,0% (у 2010р. – 32,5%).

Якщо розглянути регіональну структуру з будівництва житла, то більш-менш позитивна тенденція спостерігається у столиці України. В інших регіонах України ситуація дещо інша. Певна активність проявляється лише у деяких областях: Дніпропетровській, Донецькій, Запорізькій, Львівській, Одеській, Харківській, інші ж області відстають від Києва у десятки разів.

У м. Києві та Київській області збудовано 27,1% загального обсягу житла, ще 27,7% – в Одеській, Львівській, Івано-Франківській областях та Автономній Республіці Крим.

За рахунок коштів державного бюджету у 2011р. уведено в експлуатацію 72,0 тис. м² загальної площі житла (0,8% від загального обсягу), що у 2,2 рази більше, ніж у 2010р.

Із загальної площі введеного в експлуатацію житла 9109,7 тис.м² становила площа квартир, 300,7 тис.м² – площа гуртожитків і приріст площі існуючих квартир за рахунок реконструкції та розширення.

Серед збудованих квартир переважають двокімнатні (28,9% від загальної кількості), однокімнатні (27,0%) та трикімнатні (22,3%) квартири.

Висновки. На сьогодні ринок житлової нерухомості в Україні перебуває на етапі свого становлення, проте особливості його функціонування визначаються лише узагальненими показниками.

Така ситуація є цілком об'єктивною, однак існують чисельні проблеми у сфері законодавчого забезпечення житлових відносин в Україні.

Подальше нарощування обороту ринку житлової нерухомості можливе, перш за все, за умов належного розвитку житлового будівництва та надання можливості у придбанні житла громадянам із середнім рівнем доходу. Подальші наукові розробки в даному напрямку стосуватимуться вивченню інституціональних засад функціонування ринку житла в Україні.

Література

1. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. №436-IV.
2. Введення в експлуатацію житла у 2011р.// Експрес-випуск Державної служби статистики України//Держкомстат України//Електронний ресурс//Режим доступу [www.ukrstat.gov.ua]
3. Житловий кодекс України: Зі змінами та доповненнями (станом на 1 квітня 2002 р.). – К., 2002. – 68 с.
4. Економіка нерухомості: Підручник / А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К.: Лібра, 2004. – 304 с.
5. Економіка нерухомості: Навчальний посібник / За заг. ред. І.І. Пилипенка. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 350 с.
6. Нерухомість. Словник термінів та визначень / Під ред. Ю.В. Вассермана. – Київ, 1997. – 104 с.