

ТЕНДЕНЦІЇ ДИНАМІКИ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Осадча Ю.А., зр. ЕУН-506м(п).

Науковий керівник – к.е.н., доцент Ракицька С.О.

Тенденції динаміки ринку нерухомості перебувають під впливом багатьох різноманітних і різноспрямованих фундаментальних факторів, дія яких потребує детального аналізу. Насамперед особливості зміни попиту і пропозиції в даному сегменті необхідно розглядати в сукупності з динамікою основних показників економічного розвитку країни. За даними Державної служби статистики України, у 2017 році споживча інфляція досягла 13,7% [1], прискорилися в порівнянні з 12,4% в 2016 році, і, таким чином, перевищила цільовий прогноз Національного банку 8%.

Відсутність позитивних результатів реформ в умовах збереження корупції і низьких іноземних інвестицій призвели до того, що в 2016 році темпи росту ВВП України становили 2,6%, у III кварталі 2017 року порівняно з попереднім кварталом (з урахуванням сезонного фактору) збільшилися на 0,2%, а за підсумками 2017 року швидше за все не перевищать 2% (згідно з прогнозом Світового Банку), майже в 2 рази відстаючи від середньосвітового темпу. І хоча негативна тенденція щоквартального падіння ВВП подолана з 2016 року, темпи зростання цього показника залишаються невисокими [2].

Макропоказники України в 2017 році знайшли своє відображення і на ринку нерухомості, цінові показники якого вже протягом чотирьох років демонструють тенденцію до зниження. Слабкий ріст економіки країни при значному рівні інфляції, низькій платоспроможності населення, негативній демографічній ситуації та збереженні геополітичних ризиків в регіоні не дозволяють банківському сектору запропонувати привабливі іпотечні програми потенційним покупцям житла. Іпотечні кредити в Україні не вигідні. При ставці 20-22% річних за обслуговування кредиту клієнту доведеться віддати суму, рівнозначну вартості ще однієї квартири.

Цінові коливання на вторинному ринку нерухомості, традиційно прив'язаному до долара США, також посилюються при істотних змінах обмінного курсу. Загальна тенденція залишається незмінною протягом останніх років - ціни на «вторинці» продовжують плавне зниження.

Так, ціни на вторинному ринку нерухомості за останні 12 місяців впали у всіх обласних центрах України. Найбільше падіння вартості

житла зафіксоване в Хмельницькому і Чернігові. Тут з 30 листопада 2016 року по 30 листопада 2017 року вторинне житло подешевшало на 12,8% і 12,6% відповідно. Майже таке ж знецінення відбулося в Запоріжжі і Кропивницькому - 12,3%. Однаково високі темпи знецінення вторинного житла зафіксовано в Луцьку, Тернополі та Сумах - на 11,9%. Також значно впали ціни на вторинному ринку в Черкасах - 11,4% та Рівному - 11,2%.

Велике зниження цін на вторинному ринку житла за рік зареєстровано в Полтаві - 10,9%, Ужгороді - 10,6%, Дніпрі - 10,6% та Івано-Франківську - 10,4%. У Вінниці падіння цін на вторинну нерухомість склало 9,5%, в Житомирі - 9,2%, а в Миколаєві - 9%. У Харкові, Києві та Чернівцях річне падіння цін зафіксовано на рівні 8,5%, 8,1% і 8% відповідно. У Херсоні та Одесі за минулий рік вторинне житло знецінилося на 7,8%. Найменше падіння цін зафіксовано у Львові. Тут за дванадцять місяців вторинне житло подешевшало на 6,4%. У Києві за 12 місяців 2017 року вторинне житло подешевшало на 8,1% [3].

Зменшення цін в Одесі з грудня 2016 по грудень 2017 року показано на рис.1.

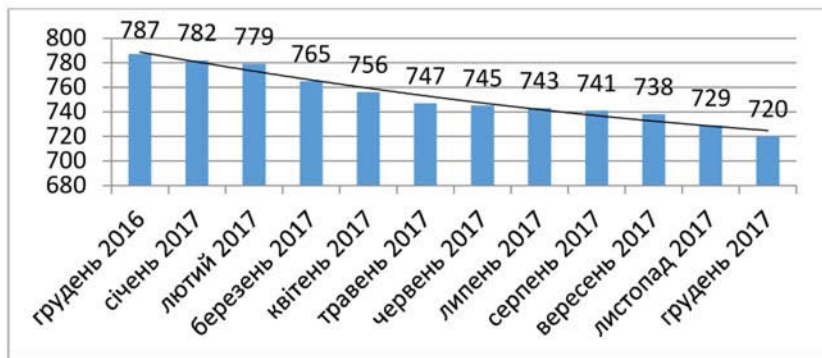


Рис.1. Динаміка цін на нерухомість в м.Одеса протягом 2017 року.
Джерело: [3]

Зниження цін в різних сегментах нерухомості в 2017 році пов'язане з відсутністю грошей у населення. Причому, навіть ті люди, у яких є певні заощадження, не поспішають вкладати їх в нерухомість через напружену і нестабільну ситуацію в Україні.

Так, ринок нерухомості зазнав зниження кон'юнктурних тенденцій ще під час кризи в 2008 році. У 2012 році ситуація почала трохи

стабілізуватися, але вже через два роки ринок знову характеризувався суттєвим падінням. Експерти відзначають, що в 2014 році ціни на квартири в доларовому еквіваленті падали на 2% щомісяця. Головними причинами стало різке знецінення гривні, падіння купівельної спроможності громадян та нестабільна ситуація на сході країни.

За останній час темпи падіння цін істотно знизилися – від 2-3% за місяць в 2014 році до 0,5% в 2017 році. Відповідно, судячи з динаміки, в 2018 році слід очікувати стабілізації цін з незначною тенденцією до дуже плавного зниження цін. Передумови для підвищення цін відсутні, адже головним каталізатором зростання цін може стати збільшення попиту, яке немає підстав очікувати в 2018 році.

Незважаючи на те, що ціни на покупку нерухомості в цьому році залишаються стабільними, вартість оренди буде продовжувати рости, що обумовлено високим попитом. Найбільшою мірою в 2016-2017 роках зросла оренда на недороге житло, на дороге житло вона залишається на більш стабільному рівні. В 2018 році можна прогнозувати незначне зростання цін на оренду житла, тому що попит є, а кількість об'єктів в оренду не збільшується. При цьому ціни на оренду найбільше ростуть в тих містах, де є на неї великий попит - Київ, Львів, Одеса, Харків і Дніпро. За оцінками експертів, за 2017 рік ціни на оренду нерухомості піднялися на 15-20% [4].

Проте сучасна макроекономічна ситуація в Україні сприятлива для розвитку будівельної галузі, насамперед будівництва житлової нерухомості. Тенденція ставок по депозитах свідчить, що основні передумови для розвитку ринку нерухомості зберігають позитивну динаміку. Вони досить низькі, і на таких рівнях привабливість інвестування в будівництво зростає, населення розглядає альтернативні інструменти для інвестування своїх коштів. Придбання нерухомості для багатьох стає найбільш комфортним і безпечним варіантом. Також впливають і ризики девальвації національної валюти. Вказані чинники сприяють зростанню популярності новобудов.

Великі міста продовжують забудовувати житловими комплексами і новобудовами. Відзначається, що за 9 місяців минулого року в Україні ввели в експлуатацію на 21,4% більше житла (6,8 млн кв.м загальною площею), ніж за аналогічний період в 2016 році. Загалом, за три квартали 2017 року в експлуатацію ввели 84,4 тис. квартир [5].

За показником прийняття в експлуатацію житла у січні-вересні 2017 року, найвищими темпами відрізняються Луганська (290,6% від аналогічного періоду 2016 року), Тернопільська (199,8%), Черкаська (193,9%), Полтавська (173,2%), Одеська (152,3%) області і місто Київ (156,3%).

Найбільші частки у загальному обсязі займають Київська область (17,9% від загального обсягу прийнятого в експлуатацію житла), місто Київ (15,9%), Львівська (8,3%) та Одеська області (7,4%).

Продовжують нарощуватися темпи виконання будівельних робіт. У 2017 році підприємства України виконали будівельні роботи на суму 101,1 млрд.грн. Індекс будівельної продукції в 2017 році порівняно із 2016 становив 120,9%, у т.ч. індекс будівництва будівель – 116,1%, інженерних споруд – 126,3% [6].

За видами будівельної продукції будівництво житлових будівель склало в 2017 році 22773,9 млн.грн., що становить 22,5% від загального обсягу виконаних будівельних робіт.

Найвищу питому вагу у загальному обсязі виконаних будівельних робіт має м.Київ (24,6%), на другому місці Одеська область (10,3%). Харківська область займає 9,9% в загальному обсязі, Дніпропетровська – 9,1%, Львівська і Київська області мають по 5,7%, Полтавська – 5,5%.

Найвищими темпами зростання будівельних робіт в 2017 році характеризуються Кіровоградська (153,4%), Житомирська (138,9%), Одеська (138,4%) області, м.Київ (130,1%). Скоротилися обсяги будівельних робіт в порівнянні з 2016 роком в Луганській (73% від рівня 2016 року), Сумській (95,9%), Волинській (98,4%) областях.

Таким чином, можемо констатувати досить високий рівень пропозиції на первинному ринку нерухомості, який стабільно зростає, особливо в великих туристичних і промислових містах.

Наступний аспект аналізу – виявлення рівню попиту на нерухомість в сучасний період. За оцінками експертів, необхідність у житлі в країні дуже висока – майже кожний другий українець потребує поліпшення або придбання нерухомості, проте попит має відкладений характер через те, що переважна більшість громадян в сучасних умовах не в змозі купувати житло. І тому реальний платоспроможний попит на нерухомість досить обмежений. В 60% випадків купівельний попит зосереджений на однокімнатному житлі, а в 40% - на дво- та трикімнатних об'єктах.

2017 рік відзначився тенденцією перевищення пропозиції над попитом і купівельною активністю, що посилювало конкуренцію на ринку. За таких умов переважне значення набувають не кількісні, а якісні показники. Близько 80% клієнтів віддає перевагу квартирам з ремонтом, оскільки не хочуть займатися ремонтно-оздоблювальними роботами самостійно. Крім цього, покупці хочуть проживати в квартирах з автономним опаленням та лічильниками енергоресурсів. Не менш важлива локація об'єкта. Будинки, розташовані поруч з транспортною розв'язкою і об'єктами соціальної інфраструктури,

найбільш затребувані серед клієнтів.

У 2018 році спостерігатиметься попит на енергоефективні житлові комплекси, інженерія яких дозволить жителям управляти своїми витратами на комунальні послуги. Також попит буде на житлові комплекси з відповідною інфраструктурою в рамках бюджетних класів.

Структуру попиту на ринку житла проаналізувати досить складно. Так, місто Одеса як крупний курортний, історико-культурний і туристичний центр зараз характеризується активною забудовою. Очевидно, що купують жителі інших областей, переселенці, навіть іноземці. Частина житла скуповується для здачі в оренду. Частина квартир купується з метою вкласти гроші в нерухомість і таким чином зберегти їх от інфляції. З'ясування кількості реальних споживачів потребує додаткових досліджень.

Висновки. Сучасний стан ринку нерухомості характеризується обмеженим попитом і високою конкуренцією. За умов переважання нецінових факторів формування попиту (поліпшена інфраструктура і енергоефективність житла і т.і.) забудовники намагаються запропонувати покупцям найкращий варіант, що передбачає надання будівельному об'єкту максимально можливих переваг в порівнянні з конкурентами. Найчастіше це призводить до хаотичної забудови центральних районів міст, де житло користується високим попитом і відповідно високими цінами. Виникає проблема масового, безсистемного розміщення так званих «підсадних» будинків в уже забудованих мікрорайонах. Тому необхідний дієвий механізм запобігання спонтанної забудови і забезпечення виконання чітко регламентованих правил формування мікрорайонів міста з комплексом необхідних інфраструктурних об'єктів.

Література

1. Индекси цін. Експрес-випуск Державної служби статистики України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/express/expr2017/expres_2017.html
2. Валовий внутрішній продукт у III кварталі 2017 року. Експрес-випуск Державної служби статистики України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/express/expr2017/expres_2017.html
3. Вторичное жилье за 12 месяцев значительно обесценилось во всех областных центрах / Інформаційно-аналітичний сайт BUILDPORTAL. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://budport.com.ua/news/7904-vtorichka-obescenilas-naimenshee-padenie-cen-zafiksirovano-vo-lvove>

4. Інформаційний портал «Сьогодні». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: - <https://ukr.segodnya.ua/economics/realty/v-etom-godu-podnimutsya-ceny-na-arendu-zhilya-eksperty-1107496.html>

5. Прийняття в експлуатацію житла у січні–вересні 2017 року. Експрес-випуск Державної служби статистики України – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/express/expr2017/expres_2017.html

6. Виконання будівельних робіт у 2017 році. Експрес-випуск Державної служби статистики України – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/express/expr2017/expres_2017.html

ОБСТЕЖЕННЯ МАЛИХ ГРУНТОВИХ ГРЕБЕЛЬ

Осадчий Н.С.

Наукові керівники - доц. Анісімов К.І., ас. Синиця Р.В.

За великий проміжок часу виробилася цілком певна думка про першорядну вагу натурних досліджень на гідротехнічних спорудах. Але дані дослідження не досягли того рівня, який відповідав би вимогам контролю достатку споруд і їх безпеки.

Досвід показує про те, що контроль за достатком гідроспоруд дуже важливий, у зв'язку з тим, що це допомогло б уникнути багатьох аварій, які спричинили б не лише збиток економіці держави, але і може бути навіть смерть людей. Особливе значення мають дослідження фільтрації в гідроспорудах і їх підставах, оскільки це послужило причиною 50% аварій на них. Навіть наочні причини аварій і руйнувань наприклад обвали берегів і укосів земляних гребель, аварійні осідання споруд і ін., частенько тісно пов'язані з явищами фільтрації.

Важливе значення має всесторонньо дослідження фільтрації в період будівництва і експлуатації споруди. Впродовж великої кількості часу проводяться натурні дослідження за достаток гідротехнічних споруд, розвивалися методики обстеження споруд і досліджень фільтрацій. У зв'язку з цим перед дослідниками поставлено весьма відповідальне завдання по зазвичай незначним і, на перший погляд значенням вимірів параметрів, що безладно змінюються, уловити спрямованість і інтенсивність процесів, що закономірно розвиваються. У даній науковій статті ми хотіли розгледіти обстеження гідровузла Беляєвського водосховища Одеської області.