

Стрішенець О.М.

д.е.н., професор, завідувач кафедри аналітичної економіки та природокористування
Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки

Павлов Костянтин Володимирович,

к.е.н., доцент, докторант

Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки

ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ: ЦИКЛИ ТА ЕТАПИ

З метою характеристики становища на ринку житлового нерухомого майна, а також спираючись на показники рівня початкових цін та їх динаміку, кількість операцій з нерухомістю, цінову динаміку рівень конкурентного забезпечення, рівень ризиків, показники попиту та пропозиції, законодавче забезпечення, якість самих об'єктів нерухомості та зв'язок ринку нерухомості з фінансовим ринком держави було виділено наступні етапи та цикли становлення ринку житлової нерухомості в Україні.

- 1991-1993 рр. – це був етап становлення ринку житлової нерухомості в Україні. Ціни на самі об'єкти житлової нерухомості, а також їх якість перебували на максимально низькому рівні. Особливо це було відчутно в результаті їх порівняння з аналогічними об'єктами нерухомості в європейських країнах.

На даному етапі становлення ринку нерухомості також мало місце одномоментне зростання кількості інвестиційних заходів з боку держави в сфері будівництва. Одним з основних факторів, що мали вплив на ринок нерухомого майна – це розвиток підприємництва та значні міграційні процеси як в середині країни так і за її межі. На практиці в даний період було також відзначено відчутне підвищення цін на нерухомість, приріст яких склав, приблизно 50-100% на рік, що за собою потягнуло і стрімке підвищення попиту на них.

- 1993-1995 рр. – оскільки в кінці попереднього періоду було відмічено максимально-можливі темпи збільшення цін на об'єкти нерухомості, то на даному етапі мало місце їх поступове зниження. В той же час показники темпу приросту динаміки цін на нерухомість склали близько 30-50%. Вступив в дію Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду», поява якого сприяла узаконенню переважної більшості операцій з нерухомим майном. В даний період продовжився процес становлення ринку [1].

- 1995-1998 рр. – даний часовий етап відзначився зниженням темпів росту цін на об'єкти нерухомого майна порівняно з попереднім періодом та загальною ціною стабілізацією. Це було викликано в певній мірі задоволенням попиту населення на житло.

Без умовно, лідируючі показники цін на нерухомість було відмічено в місті Київ. І це тоді, як в найдорожчих містах після столиці – Одесі та Львові ціни були нижчими майже в двічі та становили близько 200-250 Дол. США. В той же час найнижчими ціни на нерухоме майно були в місті Кіровоград та становили близько 100 Дол. США за квадратний метр загальної площі.

На сьогоднішній день рівень вище зазначених цін не є високим, але, разом з тим вони відображали купівельну спроможність населення. Також зазначимо, що в той же час майже відсутнє було кредитування банків за різними іпотечними програмами [13].

Про те, слід відмітити, що завдяки прийняттю Постанови Верховної Ради України «Про державну монополізацію економіки й розвитку конкуренції», Указу Президента України «Про створення Міжвідомчої комісії з питань демонополізації економіки» та Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції» відбулося часткове врегулювання конкурентних засад співіснування учасників ринку нерухомості в Україні. [2,7,8].

- 1998-2000 рр. – в даному періоді відбулося різке зниження цін на об'єкти нерухомості, в результаті чого і показник кількості операцій на ринку нерухомості знизився майже в двічі. Викликане таке становище було інфляційними процесами, що вирували на ринку в період кінця 1999 та початку 2000-х років, оскільки показник інфляції, а як слідство і девальвації національної валюти значно перевищували ринкові ціни на нерухомість.

Загалом, в результаті кризових явищ рівень цін на об'єкти нерухомості повернувся до показників 1995 року, як слідство ринок знаходився в становищі депресивних стабілізаційних процесів. Це все обумовило в

майбутньому суттєве поживлення попиту на нерухомість, а від так і збільшення обсягів самого ринку, адже саме такими діями люди могли захистити свої заощадження від інфляції.

- 2001-2004 рр. – в результаті становища, що склалося на ринку нерухомості в кінці 1999 року даний період відзначився настанням нового етапу становлення ринку – початком тривалого зростання ринкової ціни на об'єкти нерухомості. Постійне збільшення попиту на об'єкти нерухомості, а також зростання цін сприяло новому етапу розвитку ринку. В той час було відмічено підвищення інтенсивності розвитку первинного ринку житлової нерухомості та розширення меж інфраструктури ринку.

На сам перед, це пов'язано з підвищенням рівня платоспроможності населення, прискореним розвитком ринку первинної житлової нерухомості, постійним вдосконаленням законодавчої бази органами державної влади, відчутною конкурентною грою серед професійних учасників ринку, а також, завдяки прийняттю Закону України «Про іпотеку» розгортанням українськими банками широкого спектру програм іпотечного кредитування [4]. До того ж, в результаті катастрофи, що відбулася 11 вересня 2001 року в Сполучених Штатах Америки, було викликане занепокоєння населення щодо надійності грошової одиниці США було спричинене значуще переміщення капіталу в бік ринку нерухомого майна.

- 2004-2009 рр. – як слідство позитивних змін в економічних процесах держави мало місце суттєве збільшення показників попиту з боку населення на об'єкти нерухомого майна, що сприяло значній активізації розвитку будівельної галузі та інвестиційним процесам щодо її стимулювання. Слід відмітити, що разом з збільшенням обсягів будівництва об'єктів нерухомості було також значно покращено і їх якість. Запроваджувалися нові методи та технології будівництва. Почали будувати об'єкти з великою площею квартир, а самі будинки зводили за монолітно-каркасним принципом. Було також відмічено появу на ринку особняків, таунхаусів та будинків клубного типу. Персоніфіковані житлові комплекси змінили поодинокі житлові будинки.

Пізніше, ринок нерухомості в країні охопив колапс, адже прослідковувалися протилежні за своїм змістом тренди – це постійне очікування зниження цін на нерухомість з одного боку, а також подальше та нескінченне їх підвищення з протилежного. Мало місце і підвищення конкуренції між комерційними банками на ринку іпотечного кредитування. Суттєва доступність до позикових коштів та постійне підвищення цін на об'єкти житлової нерухомості визначило її доступність серед інших альтернативних інвестиційно-привабливих шляхів, що в результаті зумовило суттєве збільшення рівня спекулятивної складової на ринку.

Зростанню ціни на нерухомість сприяли такі фактори як: ціни на землю, що стабільно зростали; постійні інфляційні процеси в державі; нездатність первинного ринку нерухомості інтенсивно розширятися; велика кількість спекулятивно зацікавлених учасників ринку; обмеженість фінансових інструментів по залученню додаткових інвестиційних ресурсів на ринок будівництва та відтворення нерухомості.

В свою чергу зниженню рівня цін на об'єкти нерухомого майна сприяли: незмога фінансових інституцій забезпечити фінансовими інвестиціями потреби ринку; психологічна «втома» споживачів від постійного збільшення цін на нерухомість; низький рівень незалежного платоспроможного попиту на ринку; поява великої кількості аналітичних досліджень з протилежними за своїм змістом результатами досліджень.

В результаті економічних та соціальних протиріч щодо майбутнього ринку нерухомості в Україні відбулося зменшення кількості операцій з нерухомістю, оскільки мала місце абсолютна розгубленість усіх суб'єктів на ринку. Після чого відбулося «просідання» ринку. Ціни на нерухомість знизилися майже у два рази, а доходи населення на третину, що спричинило перші панічні настрої на ринку. Банківські програми іпотечного кредитування зупинено, так як позичальники стали неплатоспроможними за вже існуючими кредитними договорами, а обсяги непогашених іпотечних кредитів нерухомості значно перевищує реальну вартість придбаних об'єктів нерухомого майна. Відбулося миттєве зменшення попиту на недобудовані об'єкти.

- 2010-2014 рр. – на початку даної фази економіка держави знаходилася в стадії повної рецесії. Активність на ринку нерухомості знаходиться на мізерному рівні, а ринкові ціни на об'єкти нерухомості продовжили своє падіння. За абсолютної відсутності кредитування фінансовими установами було зупинено будівництво нових об'єктів нерухомості, а угоди з нерухомістю відбувалися переважно з метою зміни місця проживання, або ж поліпшень житлових умов населення. Однак, з часом владі вдалося зменшити облікову ставку Національного банку та стабілізувати курс

національної валюти, що дало новий поштовх для зрушення фінансового сектору в державі тим самим, хоч і не в значній мірі але було відновлено банківські кредитні програми. Це дозволило відновити фінансування будівництва незавершених об'єктів нерухомості що мали достатньо високий рівень готовності, а з часом і нових потенційно надійних проектів будівництва. Дані заходи щодо активізації будівельної галузі дозволили збільшити кількість нового житла на ринку. Зміни, що відбулися на ринку іпотечного кредитування та проектного фінансування загалом сприяли активізаційним процесам розвитку фінансово-інвестиційної діяльності в будівельній галузі держави.

З часом, почав свій ріст і платоспроможний попит населення. Слід відмітити те, що відбулася і певна переорієнтація ринку будівництва житла України в бік об'єктів економічного класу, а саме тих, що мають зменшену площу. Це дозволило значно збільшити рівень попиту на ринку, оскільки за рахунок зменшення загальної площі готових об'єктів нерухомості вдалося зменшити ціни на них. Отже, почав відбуватися підйом ринку нерухомості, про що свідчить і збільшення обсягів операцій з нерухомістю.

2014-2017 – аналізуючи становлення ринку нерухомості в даному часовому періоді, в першу чергу слід відмітити суттєву девальвацію гривні по відношенню до Євро та Долару США, що відбулася на початку 2014 року. Спричинена вона була у зв'язку з переходом на ринкові умови формування ціни на національну валюту, так званий «плаваючий курс». Даний фактор значно ускладнив умови для залучення додаткових інвестиційних коштів на ринок нерухомого майна. Хоча, навіть за таких умов на ринку спостерігається поживлення, а також здійснюється поступове відновлення банками різних кредитних програм, що сприяє ринку нерухомості в державі.

Загалом, вивчаючи природу будь-якого ринку, а тим більше ринку нерухомості слід особливу увагу звернути на циклічність спадів та підйомів основних його показників. Про це свідчить і світова практика дослідження ринків. Відомо, що для того, щоб зрозуміти зрілість ринку, або ж етап на якому він перебуває слід визначити його цикл. В країнах з розвинутою економікою та з сформованим ринком нерухомого майна цикл становить близько 8-9 років. Загалом, довжина циклу становить відрізок часу, коли сам ринок, а також економіка держави загалом перебуває в процесі розвитку [14].

1. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 № 2482-ХІІ [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.

2. Закону України "Про захист від недобросовісної конкуренції" Верховна Рада України; Закон від 7.07.1996 року № 236/96 [Електронний ресурс] // Информационное агентство "ЛІГА:ЗАКОН". – 1996. – Режим доступу до ресурсу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/Z960236.html.

3. Павлов К. В. Вплив конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / К. В. Павлов / – Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал / уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк : Вежа-Друк, 2016. – №4 (8). – С. 89-93.

4. Павлов К.В. Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості / К.В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал / уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк : Вежа-Друк, 2017. – № 1 (9). – С. 102-109.

5. Павлов К.В. Інвестиційні зрушення в політиці підвищення конкурентоспроможності на регіональних ринках нерухомості / К.В. Павлов // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету Серія: «Економіка і менеджмент». – 2017. - №25. – С. 38-41.

6. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні / К. В. Павлов / – Рівне : НУВГП, 2013. – 230 с.

7. Про Державну програму демонополізації економіки і розвитку конкуренції Верховна Рада України; Постанова від 21.12.1993 № 3757-ХІІ [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – 1993. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3757-12>.

8. Про Міжвідомчу комісію з питань демонополізації економіки Президент України; Указ від 21.03.1995 № 247/95 [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – 1995. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/247/95>.

9. Стрішенець О. М. Економічна теорія : [навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл.] / О. М. Стрішенець, Л. В. Єлісеєва, В. І. Ліщук. Луцьк : СНУ ім. Лесі Українки, 2014. – 240 с.

10. Стрішенець О. М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / О. М. Стрішенець, К. В. Павлов / . Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка». Збірник наукових праць. – Випуск 1 (47). – Том 2. / Ужгород, 2016. – С. 35-38.

11. Стрішенець О.М. До питання про майбутнє теорії ринкового фундаменталізму / О.М. Стрішенець // Науковий вісник. - Серія : Економічні науки / Буковинський держ. фінанс. ун-т. - Чернівці : Вид-во БДФУ, 2012. - Вип. 1. - С. 386-391.

12. Стрішенець О.М. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості / О.М. Стрішенець, К.В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал / уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк : Вежа-Друк, 2017. – №3 (11). – С. 7-12.

13. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013: монографія/за ред. О.І. Драпівського, І.Б. Іванової. – К.: «Арт Економі», 2012. – 240 с.

14. Шокурова Н. В. Етапи розвитку ринку житлової нерухомості [Електронний ресурс] / Н. В. Шокурова – Режим доступу до ресурсу: <http://eprints.kname.edu.ua/32337/1/20.pdf>.