

ASSESSMENT OF SOCIO-ECONOMIC FEATURES OF THE SOUTHERN REGIONAL MARKET OF RESIDENTIAL REAL ESTATE OF UKRAINE

Pavlov K.V.,

*Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Lesia Ukrainka Eastern European National University,
Lutsk, Ukraine,*

ОЦІНКА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ ПІВДЕННОГО РЕГІОНАЛЬНОГО РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

Павлов К.В.

*к.е.н., доцент,
Східноєвропейський національний університет ім. Лесі Українки,
м. Луцьк, Україна*

Південний регіон, за площею, посідає в країні четверту позицію – 112450 кв.км. (18,6%) та останнє місце за чисельністю наявного населення – 4601,6 тис. осіб (10,8%). Регіональне угруповання об'єднує Одеську, Миколаївську, Херсонську області, Автономну Республіку Крим та місто Севастополь [1].

В його межах знаходиться найбільша кількість населених пунктів, а саме: 184 населених пунктів міського типу, одне, з яких, місто республіканського значення - Севастополь та найменшу кількість населених пунктів сільського типу – 3628 одиниць [1]. Південний регіон займає вигідне територіальне розташування та відмінні суспільні позиції. Однією з особливостей даного регіону є наявність сухопутних кордонів з Румунією та Молдовою. В той же час, сусідніми до даного регіону зі сторони водного розмежування є такі країни: Болгарія, Туреччина, Грузія. До того ж, завдяки наявності широко розвиненої річкової транспортної мережі, регіон володіє транспортним сполученням з більшістю країн Європи. Господарська частина Південного регіону базується на транспортуванні вантажів, будівельній галузі, також окремо слід виділити рибну ловлю. Це промислово-аграрний регіон, в якому загальна доля промислового сектору більше, як вдвічі переважає сільське господарство. Загалом, даний регіон спеціалізується на рекреації, вирощуванні різних сільськогосподарських культур та їх переробці.

Машинобудівний комплекс регіону характеризується виробництвом спеціалізованого обладнання для харчової та легкої промисловостей, приладотта верстатобудування, транспорту. Якщо ж, розглядати загальні економічні показники регіону крізь призму валового регіонального продукту у фактичних цінах з розрахунку на одну особу, то ситуація на 1 січня 2016 року мала наступний вигляд: Одеська область – 41682 грн.; Миколаївська область – 41501 грн.; Херсонська – 30246 грн. До того ж, Південний регіон посів п'яту сходинку серед шести можливих, оскільки середнє значення щодо ВРП, в розрахунку на одну особу, на початок 2016 року становило – 37810 грн., в той час, як середнє значення даного показника по країні знаходилося на рівні – 56413 грн. [1,2]. Південний регіон, за показниками чисельності населення, посідає 5 місце серед шести можливих. Його показник на початок 2018 року становив – 4628660 осіб. В той же час регіон характеризується середнім рівнем урбанізації, адже частка його міського населення становить – 65,4% (3028115 осіб) проти – 34,6% (1564176 осіб) населення, що проживає в сільській місцевості [1,9].

Градація найбільших міст в Південному регіоні за показниками обсягів їх населення має наступний вигляд: Одеса - 1 010 912 осіб; Миколаїв - 489 146 осіб; Севастополь - 344 853 осіб (на 1 січня 2014 р.); Сімферополь - 338 319 осіб (на 1 січня 2014 р.); Херсон - 293 299 осіб; Керч - 149 566 осіб (на 1 січня 2014 р.); Євпаторія - 107 040 осіб (на 1 січня 2014 р.); Ялта - 78 200 осіб (на 1 січня 2014 р.); Феодосія - 69 145 осіб (на 1 січня 2014 р.) [1,9]. Також слід відмітити те, що за останні десятиріччя утворилася своєрідна система міського розселення в межах регіону з ядром Одеської агломерації. Показники середньої густоти населення в регіоні становить – 57,7 чол./кв.м. В той же час, найнижчим даний показник є в Херсонській області та становить – 37,0 чол./кв.м. Станом на січень 2017 року включає в себе – 104776 млн. кв.м. житлової площі, що складає близько – 10,7% відносно загальних обсягів по країні. Слід зауважити, що обсяги житлового фонду регіону значно скоротилися відносно 2013 року – майже на третину (на 2013 рік – 153480 млн.кв.м). Викликане таке явище агресією Російської Федерації проти України та неправомірного захоплення території Автономної Республіки Крим, на території якої знаходиться близько – 48971 млн.кв.м житлової площі. Як слідство, даний регіон, з-поміж інших шести нами виділених, за показниками наявного житлового фонду займає п'яту позицію. За умови статистичного розподілу житлового фонду серед областей, що включено до Південного регіону маємо наступний вигляд: Одеська область – 51,2%; Миколаївська – 24,6%; Херсонська – 24,2% [1, 9].

Житловий фонд регіону, що знаходиться у містах, складає – 64588 млн.кв.м, загальна частка якого відносно країни становить – 10,9%. Слід також відзначити те, що майже половина міського житлового фонду регіону знаходиться в місті Одеса та сягає – 31711 млн.кв.м. Південний регіон чітко вирізняється з поміж інших суттєвою перевагою кількості наявного житлового фонду в містах – 61,6%, проти - 38,4%, що розташовано у сільській місцевості. В продовж – 2007-2016 років, в межах Південного регіону, було прийнято в експлуатацію – 15248 млн.кв.м загальної площі житла, а це близько - 15,6% від загальнонаціонального показника. З яких в Одеській області закумуляовано близько – 7116 млн.кв.м; Миколаївській - 1273 млн.кв.м; Херсонській – 1492 млн.кв.м; АР Крим – 4060 млн.кв.м (за період 2007-2013); м. Севастополь – 1307 млн.кв.м (за період 2007-2013 рр.) [1, 9]. Що стосується обсягів капітальних інвестицій в житлове будівництво, то, за даний період, на Південний регіон припало – 32643 млн.грн. у фактичних цінах, що складає близько – 10,2 % від загального показника по Україні [1].

За показниками забезпеченості населення житловим фондом, Південний регіон посідає перед останню позицію та становить – 23,0 кв.м загальної житлової площі з розрахунку на одну людину. В той же час середній показник по країні знаходиться на рівні – 23,1 кв.м./осіб. Що стосується даного показника за областями та районами, що включено до меж даного регіону, ситуація має наступний вигляд: Одеська область – 22,6 кв.м./осіб; Миколаївська – 22,4 кв.м./осіб; Херсонська – 24,1 кв.м./осіб; АР Крим – 20,3 кв.м./осіб (на 1 січня 2014 року); м. Севастополь – 21,3 кв.м./осіб (на 1 січня 2014 року). В свою чергу, Південний регіон характеризується невисокими показниками забезпеченості житлом на території сільської місцевості. Найбільше значення даного показника було відзначено в Одеській області, що становило – 27,6 кв.м./осіб, найменше в Херсонській області – 23,2 кв.м./осіб. В той же час, середнє значення по країні складало – 29,1 кв.м./осіб, за регіоном – 25,0 кв.м./осіб [1-9].

Рівень зайнятого населення становить – 56,7 %. Якщо досліджувати даний показник окремо за областями, що включено до даного регіону, то ситуація має такий вигляд: Одеська – 56,7 %; Миколаївська – 57,5 %; Херсонська – 55,8 %. Виходячи з вище викладеного, можна побачити, що за показниками рівня зайнятості населення регіон посідає опосередковану позицію серед шести нами окреслених [1]. Загалом, тенденції процесу ціноутворення на ринку житлової нерухомості Південного регіону за обласними центрами різняться. В період 2011-2013 років ціни на житлові квадратні метри в межах регіону, як і по всій території України, мали тенденцію до збільшення. Так відбувалося аж до останнього

кварталу 2013 року після чого ситуація на ринку почала кардинально змінюватися. На фоні катастрофічного масштабу девальвації національної грошової одиниці та зменшення рівня купівельної спроможності населення ціни на нерухомість набули від'ємної динаміки та значення. Найвищий ціновий показник за квадратний метр площі житла на ринку станом на кінець 2016 року було зафіксовано в місті Одеса – 819 дол.США; найнижчий в місті Миколаїв – 555 дол.США. Загалом, середнє цінове значення за Південним регіоном за квадратний метр житла в 2016 році становив – 656 дол.США [1,3,4,8]. На сьогодні, після кризового періоду з 2014 року, споживацька аудиторія знову почала активно проявляти інтерес до житлової нерухомості. В переважній більшості – це новозбудовані житлові об'єкти, що характеризуються підвищеним рівнем зручностей та планування, особливо в курортних містах та рекреаційних зонах.

Список використаних джерел:

1. Державна служба статистики України [Електронний ресурс]: офіційний сайт. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
2. Індеси фізичного обсягу валового регіонального продукту у розрахунку на одну особу за 2003-2013 роки [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: сайт. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
3. Консалтингова компанія «Увекон» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.ua-region.com.ua/32553089>.
4. Консалтингова компанія «SV-Development» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.svdevelopment.com/ua/web/house_costs/.
5. Павлов К. В. Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості / К. В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки. – 2017. – № 1. – С. 102-109.
6. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні : монографія / К. В. Павлов. – Рівне : НУВГП, 2013. – 250 с.
7. Павлов К. В. Фінансово-бюджетні механізми реалізації антимонопольної політики на ринку житлової нерухомості України: регіональний контекст / К. В. Павлов // Економічний форум. – 2018. – № 1. – С. 73–80.
8. Портал нерухомості domik.ua [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://domik.ua/>.
9. Статистичний збірник “Україна в цифрах 2016” [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: сайт. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/publ1_u.htm.