

УДК 658.2:332

РЕГІОНАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Корнило І.М.

У статті розглядаються проблеми регіонального ринку нерухомості житла. Аналізується динаміка ціни на первинне і вторинне житло.

Ключові слова: ринок нерухомості, фактори впливу, житло економ-класу

Важливою складовою регіонального ринку нерухомості є житлова нерухомість. Для кожного мешканця України, регіону, для кожної сім'ї первинною, життєво важливою проблемою являється володіння житлом. Проблема житла – оголений нерв суспільства. [2] У нинішніх умовах держава перестала бути ключовою фігурою на ринку житла. Тому існує необхідність в удосконаленні житлової реформи в регіоні, яка б розширювала ринок житла: збільшувала частку житлового фонду, що належить громадянам на правах власності.

Ринок нерухомості знаходиться під значним впливом факторів, що визначають соціально-економічний розвиток як країни в цілому, так й окремих регіонів і чинників, що визначають політичну стабільність. [1,3] Складні причинно-наслідкові взаємозв'язки між чинниками, що впливають на ринок нерухомості, можна відобразити у вигляді схеми (рис.1)

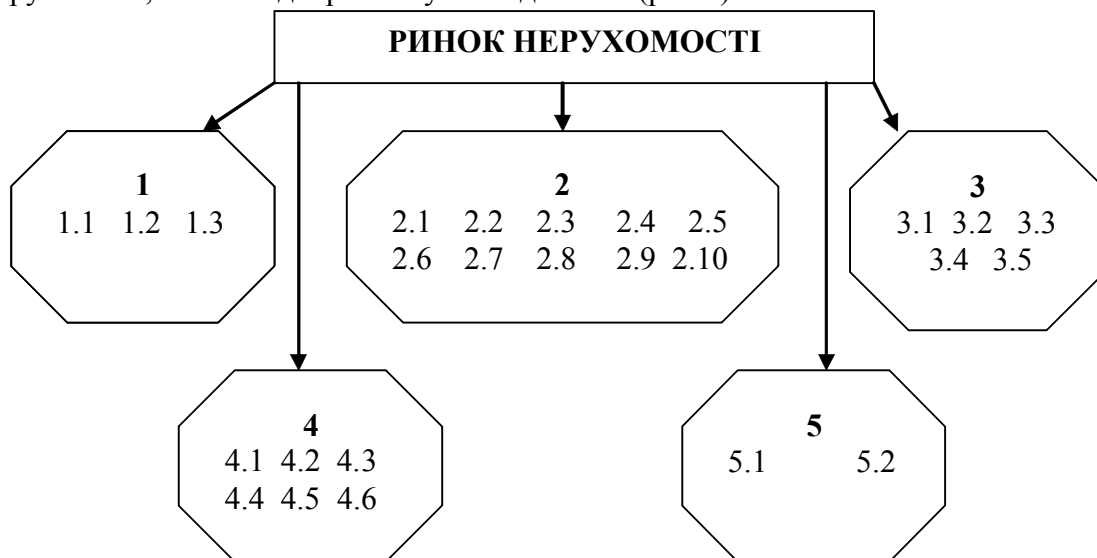


Рис. 1 Причинно-наслідкові зв'язки між факторами, що впливають на ринок нерухомості

Чинники, що впливають на ринок нерухомості.

1. Чинники державного регулювання ринку нерухомості.
 - 1.1 - нормативні акти, регулюючі операції купівлі-продажу нерухомості;
 - 1.2 - податкове законодавство, що регулює операції з нерухомістю;
 - 1.3 - окремі нормативні акти, що обмежують операції з нерухомістю на регіональному рівні.
2. Загальноекономічна ситуація.
 - 2.1 - створення національного доходу;
 - 2.2 - обсяг промислового виробництва;
 - 2.3 - зайнятість працездатного населення;
 - 2.4 - ставки прибутковості фінансових активів;
 - 2.5 - платіжний баланс країни;
 - 2.6 - стан торгового балансу;
 - 2.7 - припливи капіталу;
 - 2.8 - відпливи капіталу;

- 2.9 - зростання доходів населення;
- 2.10 - індекс споживчих цін.
- 3. Мікроекономічна ситуація.
 - 3.1 - економічний розвиток регіону;
 - 3.2 - диверсифікація зайнятості працездатного населення;
 - 3.3 - економічні перспективи розвитку регіону;
 - 3.4 - припливи капіталу в регіон;
 - 3.5 - відпливи капіталу з регіону.
- 4. Соціальне становище в регіоні.
 - 4.1 - можливість міжетнічних і військових зіткнень;
 - 4.2 - відношення до приватного капіталу;
 - 4.3 - відношення до іноземного капіталу;
 - 4.4 - стійкість політики адміністрації регіону;
 - 4.5 - рівень безробіття в регіоні;
 - 4.6 - популярність адміністрації, що проводить політику в регіоні.
- 5. Природні умови в регіоні.
 - 5.1 - екологічне положення в регіоні;
 - 5.2 - наявність розвиненої інфраструктури.

Як видно на рис. 1, вирішальна роль належить макроекономічним чинникам: політична ситуація в країні й регіонах, загальноекономічна ситуація, стан фінансового ринку. Якщо ж дія макроекономічних чинників відносно стабільна, то стан ринку нерухомості, що приносить дохід, визначається мікроекономічними чинниками. Таким чином, ринок нерухомості схильний до багатьох зовнішніх впливів, таких як:

- зміни загальної соціально-економічної ситуації й регіональної економічної кон'юнктури;
- зміни в грошовій політиці уряду й політиці комерційних банків, що визначають доступність засобів фінансування операції купівлі-продажу нерухомості;
- зміни в законодавстві з регулювання ринку нерухомості й в податковому законодавстві;
- зміни ситуації на ринку капіталу внаслідок нестабільності валютних курсів, динаміки процентних ставок, темпів інфляції й інфляційних очікувань.

Усі ринки, не зважаючи на існуючі відмінності, мають загальну первинну економічну сутність. Модель попиту та пропозиції спрощує дійсність, концентруючи увагу саме на цих суттєвих речах». [3]

Ринок нерухомості є одним з найкрупніших секторів економіки, що динамічно розвивається і визначається як система економічних стосунків, за допомогою яких, через динаміку попиту й пропозиції, у визначеному «місці» здійснюється передача прав на власність і пов'язаних з нею інтересів безпосередньо від продавця до покупця.

Департамент аналітики й прогнозування ринку нерухомості Корпорації «Альянс» постійно веде моніторинг зміни зростання цін як первинного, так і вторинного житла, взаємодії попиту й пропозиції на ринку й відповідно зміна переваги споживачів до житла. Попит може бути дуже мінливий. Це означає, що ціни росли, ростуть і ростимуть, а попит, не дивлячись на це, теж зростає. Ажіотажний попит на ринку нерухомості привів до порушення рівноваги між попитом і пропозицією. Попит значно перевищив пропозицію, тому будь-який об'єкт, пропонований на продаж, знаходив свого покупця.

Зростання цін на житлову нерухомість продовжуватиметься й складе в середньому 50-60% в рік, щомісячно в середньому - 5,3-5,7% зростання. Загальносвітова практика показує, що в розвинених країнах нерухомість щорічно дорожчає на 10-15%. Висока прибутковість інвестування в об'єкти нерухомості супроводжується стійкою тенденцією зростання об'ємів житлового будівництва в м. Одесі, що також позначається на зростанні цін.

Згідно представлених діаграм спостерігається постійне зростання цін на ринку первинного житла м. Одеси. Розглянемо динаміку цін на первинне житло за 2006 р. Для аналізу вибраний клас

житла – економ – клас [4]. Як правило, це висотні, багатоквартирні будинки. Вартість 1 м². не перевищує 7500 гривень. У будинках економ-класу не передбачена підземна парковка. Наявність однорідного соціального середовища не обов'язкове. Невелика площа квартир, а також невелике число 3-х кімнатних квартир у будинку й відсутність квартир з великою кількістю кімнат. Частка житлових приміщень у загальній площі квартири від 70%. Частка в будинку житлових приміщень 80-85 %. Кількість квартир у будинку більше 100. Зовнішній дверний блок - металевий. Висока щільність забудови. Інфраструктура передбачає наявність хорошої транспортної розв'язки, але не обов'язкова зручна до неї доступність. Так само передбачена наявність супермаркетів і дитячих навчальних і виховних установ.

Ціна за м² грн.

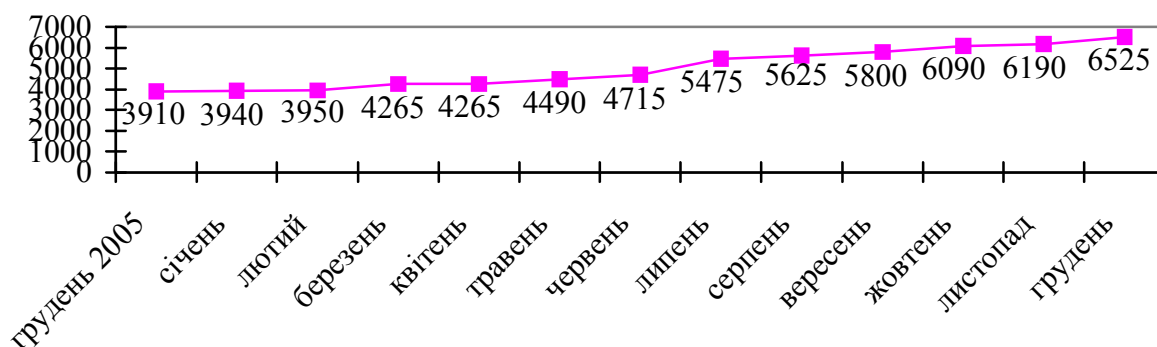


Рис.2. Динаміка цін на первинне житло за 2006р. по місту Одесі

Таблиця 1.

Вартість приведена з врахуванням усіх районів, грн./м²

Тип	Грудень 2005	Січень	лютий	березень	квітень	травень	червень	липень	серпень	вересень	жовтень	листопад	грудень
економ	3910	3940	3950	4265	4265	4490	4715	5475	5625	5800	6090	6190	6525

Таблиця 2.

Відсоткове помісячне збільшення цін на 1 м², %

Тип	Січень	лютий	березень	квітень	травень	червень	липень	серпень	вересень	жовтень	листопад	грудень
економ	1	3	7	0	5	5	14	3	3	5	2	5

Для деталізації представлений графік динаміки цін на первинне житло за 2006р., в Малиновському районі.

Ціна за м² грн.

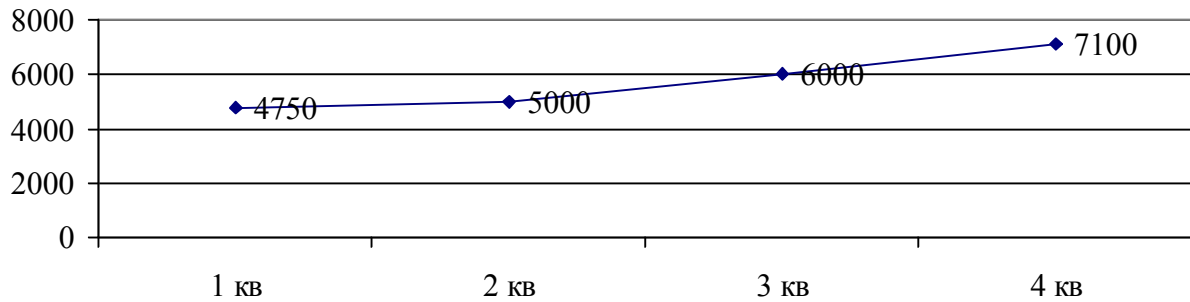


Рис.3. Динаміка цін на первинне житло в Малиновському районі за 2006р.

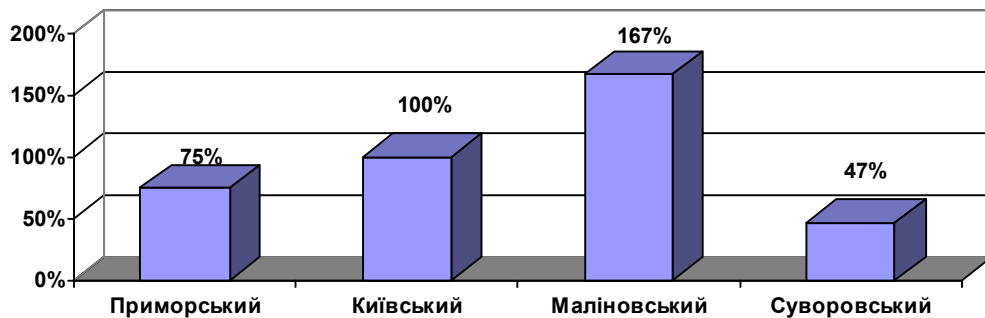


Рис.4. Структура питомої ваги первинного житла на ринку нерухомості м. Одеси за IV кв. 2006р. порівняно з IV кв. 2005р.

У грудні 2006р. відносно грудня 2005р. ціни на 1 кв.м економжитла по місту виросли на 71 %. Це пояснюється збільшенням попиту на даний вид житла, збільшенням вартості будівельних матеріалів. Розглянемо динаміку цін на вторинне житло за 2006р. по місту Одесі. [4]

Ціна в грн. за 1 м².

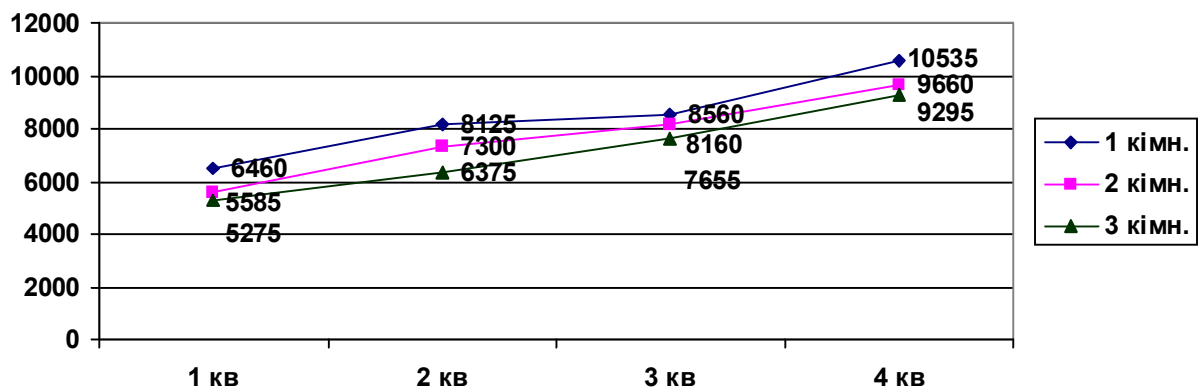


Рис.5. Динаміка цін на вторинне житло по місту

У табличній формі приведено: середню вартість по всім районам (грн./кв.м) і відсоткове збільшення цін на 1 м. кв. поквартально.

Для деталізації приведений графік динаміки цін на вторинне житло за 2006р. у Суворовському районі:

Таблиця 3.

Середня вартість по всім районам (грн./м²)

Рік	2006							
Квартал	1 квартал		2 квартал		3 квартал		4 квартал	
Показник	Вартість у середн. по всім районам грн./кв.м.	Відсоткове збільшення цін на 1 м. кв.	Вартість у середн. по всім районам грн./кв.м.	Відсоткове збільшення цін на 1 м. кв.	Вартість у середн. по всім районам грн./кв.м.	Відсоткове збільшення цін на 1 м. кв.	Вартість у середн. по всім районам грн./кв.м.	Відсоткове збільшення цін на 1 м. кв.
1 кімн.	6462.5	6%	8125.0	26%	8562.5	5%	10535.0	23%
2 кімн.	5587.5	12%	7250.0	30%	8162.5	13%	9660.0	18%
3 кімн.	5275.0	17%	6375.0	21%	7655.0	20%	9295.0	21%

Ціна в грн. за 1 м².

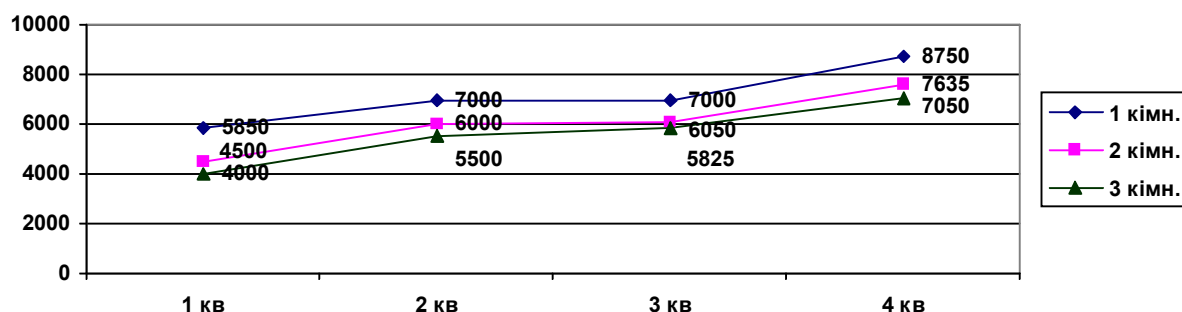


Рис.6. Динаміка цін на вторинне житло в Суворовському районі

У 4 кварталі 2006р. відносно 4 кварталу 2005р. ціни за 1 кв.м. вторинного житла по місту збільшилися. По районах ця динаміка виглядає наступним чином:

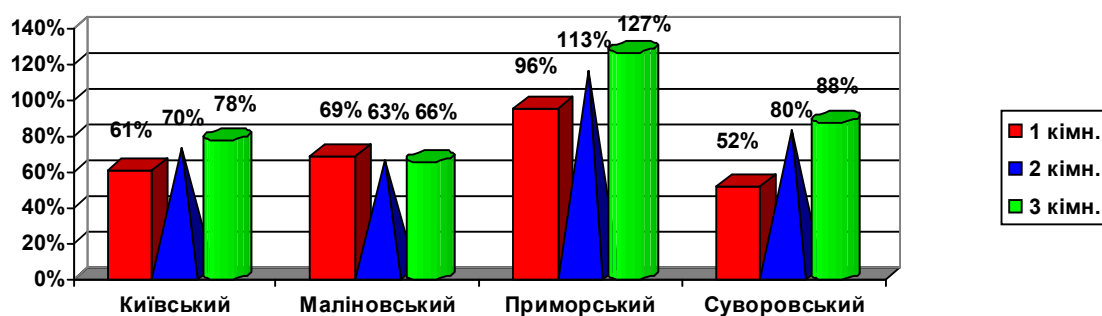


Рис.7. Динаміка росту цін (в % виразі) на вторинну нерухомість у IV кв. 2006р. відносно IV кв. 2005р. по районах Одеси

Дані статистики показують, що об'єм житла, який отримують одесити виріс на 10-15% за рік. Проблема житла в мешканців Одеси – одна з найважливіших. У ній переплітаються важливі соціально-економічні взаємозв'язки. Тому, в якомусь сенсі, її було б правильним назвати вузловим пунктом економічної реформи, в усякому разі, в середньостроковій перспективі. Але це тільки прогнози, необхідно використовувати всі можливості для удосконалення ринку житла в регіоні.

ВИСНОВКИ Й ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗРОБОК

Зростання сучасного житлового фонду – результат якісної зміни ринкової нерухомості в Одесі. Одним з аспектів дослідження регіональних ринків є вивчення змін, які відбуваються в динаміці та співвідношенні цін. Необхідно виявляти причини, що викликали те або інше зрушення в рівні й структурі цін. Професійне дослідження ринку житла має стати самостійним і незалежним видом діяльності – системою спеціальної професійної підготовки, відповідною професійною кваліфікацією, стандартами і звичайно професійним суспільством. Значним кроком формування регіонального ринку нерухомості житла має бути перехід від припинення зростання цін до регіональної політики формування конкретного середовища в бізнесі житла.

Поглибленого вивчення заслуговує запровадження соціальної програми для задоволення потреб незаможних прошарків населення у житлі, збільшення обсягів соціального житла.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Заболоцький Б.Ф. Економічна самодостатність регіону // Регіональна економіка. – 2004.- №1.- С.40-50
2. К.В. Паливода Ипотечный рынок жилья в Украине: проблемы и перспективы развития. - К.: Знання, 2006.-197с.
3. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2006. - 496 с: ил.
4. <http://www.aliens.com.ua/>