

УДК 336.7

ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РЕСУРСАМИ НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ У 2010–2015 РОКАХ

FEATURES OF MANAGEMENT FINANCIAL RESOURCES AT THE MARKET OF THE HOUSING REAL ESTATE OF UKRAINE IN 2010–2015 YEARS

Головень О.О.

аспірант,

Державний науково-дослідний інститут інформатизації
та моделювання економіки
Міністерства економічного розвитку і торгівлі України

У статті досліджено чинники, які впливають на управління фінансовими ресурсами на ринку житлової нерухомості, відображено динаміку житлового фонду України та аналіз купівельної спроможності населення. Показано співвідношення індексу споживчих цін із купівельною спроможністю населення України в 2010–2015 рр.

Ключові слова: ринок житлової нерухомості, інвестування, фінансові ресурси, динаміка цін, вартість.

В статье исследованы факторы, которые влияют на управление финансовыми ресурсами на рынке жилищной недвижимости, отображены динамика жилищного фонда Украины и анализ покупательной способности населения. Показано соотношение индекса потребительских цен с покупательной способностью населения Украины в 2010–2015 гг.

Ключевые слова: рынок жилищной недвижимости, инвестирование, финансовые ресурсы, динамика цен, стоимость.

The article is devoted to the influence on a management financial resources at the market of the housing real estate are represented dynamics of housing fund of Ukraine and analysis of purchasing power of population. Also it is shown the correlation of cost-of-living index with purchasing possibility of population of Ukraine in 2010-2015 years.

Keywords: market of the housing real estate, investing, financial resources, dynamics of prices, cost.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. На сьогоднішній день житлова нерухомість розглядається не тільки як специфічний товар, тобто як житло, але й як фінансовий актив. Це обумовлено тим, що нерухоме майно створюється шляхом укладання капіталу і працею людини, а його розвиток відбувається з високими витратами, внаслідок чого виникає необхідність залучення позикових коштів тощо. На провідних житлових ринках світу нерухомість як об'єкт інвестицій пропонує не тільки привабливі дохідності для відповідного рівня ризику, але й надає можливості для досягнення наддоходностей за рахунок використання їх особливих властивостей [1].

Аналіз останніх досліджень та публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спирається автор. В Україні питання особливості управління фінансовими ресурсами на ринку нерухомості досліджували такі вчені-фахівці, як К. Грем'яцька [1],

В. Шелудько [2], Е. Карапетян [3], Ю. Хавар [8] та ін. Однак ці дослідження були здійснені в межах публікацій, які містили лише загальний огляд фінансових ресурсів, а не конкретне управління ними на ринку житлової нерухомості.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми, котрим присвячується означена стаття. У дослідженні розкриваються особливості управління фінансовими ресурсами, які чинники впливають на них та показана динаміка житлового фонду України в 2010–2015 рр.

Формулювання цілей статті (**постановка завдання**). На основі викладеного матеріалу можна використовувати виявлені фактори, які будуть мати суттєвий вплив на управління фінансовими ресурсами на ринку житлової нерухомості України.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Особливостями ринку нерухомості з фінансової точки зору є система специфічних

відносин, що виникають під час операцій купівлі-продажу об'єктів житлової нерухомості.

Отже, можна зазначити, що нерухомість – це фінансовий актив, а ринок нерухомості – це один із секторів фінансового ринку. Під фінансовим ринком розуміють сферу прояву виниклих економічних відносин із розподілу створеної вартості та її реалізації шляхом обміну грошей на фінансові активи [2]. Фінансовими ресурсами на ринку житлової нерухомості виступають інвестиційні цінності та грошові кошти, отриманні під час операцій купівлі-продажу житлової нерухомості [3]. Під фінансовими ресурсами на ринку житлової нерухомості визначаються кошти, що перебувають у розпорядженні підприємств і призначені для виконання ними певних фінансових зобов'язань. Формуються за рахунок створення підприємства, власних та притриманих до них коштів, мобілізуються на фінансовому ринку, надходять у порядку розподілу грошових надходжень [4].

На управління фінансовими ресурсами на ринку житлової нерухомості впливають чинники попиту і пропозиції, що узагальнені в табл. 1. Існують певні чинники, які впливають на управління фінансовими ресурсами на ринку житлової нерухомості, а саме: місце розташування житла, тип самої побудови і рік побудови, планування квартири і розмір житлової площі, побутові зручності.

Отже, під час здійснення управління фінансовими ресурсами на ринку житлової нерухомості

враховуються певні чинники, які визначають ціну купівлі-продажу житла й які є визначними під час здійснення операцій купівлі-продажу житлової нерухомості. Також можна зазначити, що на ціну впливають такі особливості, як пора року. Влітку, як правило, збільшується попит на індивідуальні будинки та будівлі в дачних селищах, природно, їх вартість у даний період трохи вище, ніж узимку [5].

Визначну роль на ринку житлової нерухомості відіграє правове середовище країни, в якій здійснюється будівництво, відсутність чи наявність корупційних схем. У сучасних умовах в Україні спостерігаються загрозові для економічної безпеки явища на ринку нерухомості, пов'язані з корупційними схемами, підвищеною спекулятивною активністю та створенням тіньових «пірамід» на ринку житла, а також із фінансовою кризою. Поширюються прояви тінізації операцій на ринку нерухомості, які знаходять вираз у прихованій змові про монополю високої ціни між основними суб'єктами ринку нерухомості, зумисному заниженні цін на нерухомість (як правило, державну), що характеризується високою ринковою вартістю для окремих суб'єктів, які мають доступ до тендерів із продажу об'єктів нерухомості.

Причинами зазначених негативних тенденцій є:

- корупційні дії чиновників (викликані складністю отримання дозволів узгоджень, перевищенням попиту над пропозицією житла,

Таблиця 1

Чинники, які впливають на управління фінансовими ресурсами на ринку житлової нерухомості

№	Чинники	Перелік та характеристика чинників
1	Місце розташування житла	- нерухомість у центрі коштує набагато дорожче, ніж на околиці; - наявність метрополітену у великих містах, віддаленість автобусної зупинки, транспортна розв'язка; - розвинена інфраструктура (парки, магазини, дитячий садочок, лікарня, школа, адміністративні органи тощо)
2	Тип самої побудови і рік побудови	- якість будинку (панельний, цегляний, монолітний), оскільки вартість квартири в панельному будинку буде поступатися вартості аналогічної квартири в цегляній будівлі; - рік побудови буде впливати на вартість квартири: у новобудовах вони коштують набагато дорожче ніж квартири на вторинному ринку житлової нерухомості
3	Планування квартири і розмір житлової площі	- вартість однакових квартир, але розташованих на різних поверхах у будинку, може істотно відрізнятись; - наявність ліфта та їх кількість у будинку; - індивідуальне та поліпшене планування буде коштувати набагато більше; - розмір житлової площі
4	Побутові зручності	- наявність телефону; - опалення; - сміттєпровід, водопровід; - наявність балкона або лоджії; - загальний стан житла, наявність ремонту
5	Екологія	- важливу роль у виборі квартири, будинку або дачі є стан екології в тому чи іншому районі міста; - наявність поруч із будинком заводу або фабрики може позначитися щодо вартості квартири в бік її зниження

Джерело: розроблено автором

утрудненістю доступу до комунальних мереж, невизначеністю статусу земельних ділянок, важко доступністю програми молодіжного житлового кредитування тощо), що спричиняють штучне підвищення чи підтримання необґрунтовано завищених цін на житло;

- недосконалість Закону України «Про інвестиційну діяльність», в якому не обмежується рівень готовності житлового об'єкту, який підлягає продажу;

- недостатня ефективність діяльності органів державної влади щодо унеможливлення створення фінансових «пірамід» на ринку нерухомості;

- значні (часто неофіційні) валютні надходження з-за кордону, наприклад доходи нелегальних мігрантів з України, що використовуються на купівлю житла;

- зростання норм відрахувань у місцеві бюджети та компенсаційний фонд від операцій із нерухомістю;

- створення ажіотажного попиту на житло (що пов'язано з роздмухуванням проблеми майбутнього подорожчання житла у ЗМІ).

Ринок нерухомості, як і будь-який інший сектор національної економіки, потребує державного регулювання хоча б тому, що його стан є прямим індикатором рівня розвитку всієї економіки країни. Недарма всі світові кризи останніх десятиліть починалися з різкого падіння цін на нерухомість. Успіх економічних реформ в умовах ринкової економіки багато в чому зумовлюється якістю інформації, на основі якої приймаються відповідальні фінансові рішення. Саме тому аналіз інформації на ринку житлової нерухомості є предметом дослідження.

Здійснюючи аналіз житлової нерухомості на ринку України протягом 2010–2015 рр., можна побачити весь житловий фонд, який включає міський житловий фонд та сільський житловий фонд (табл. 2).

Характеризуючи житловий фонд України 2010–2015 рр., можна побачити, що в 2012 р. було збудовано найбільшу кількість житла в містах, у 2013 р. найбільше житлової нерухомості було зведено в селах (рис. 1). Починаючи з 2014 р. відбувається значне зниження будівництва житлової нерухомості, хоча в 2015 р. було незначне поживлення і зростання, які ще не повернулися до показників 2010 р.

Політична ситуація негативно вплинула на ринок житлової нерухомості України: АР Крим штучно від'єднали від території України та

антитерористичні воєнні дії, які відбуваються у Донецькій і Луганській областях зменшило сукупний житловий фонд України починаючи з 2014 р. Ще одним важливим фактором зниження є девальвація гривні відповідно до долару США, яка почалася восени 2013 р. з 8 грн. до 17 грн. улітку 2014 р. та до 25 грн. восени 2016 р. [7]. Відповідно, купівельна спроможність українців зменшилася і зменшився попит купівлі-продажу житлової нерухомості. Також деякі об'єкти залишалися замороженими і недобудованими, відбувалася зміна влади і керівників відповідальних органів, що негативно позначилося на ринку житлової нерухомості України в 2014–2015 рр.

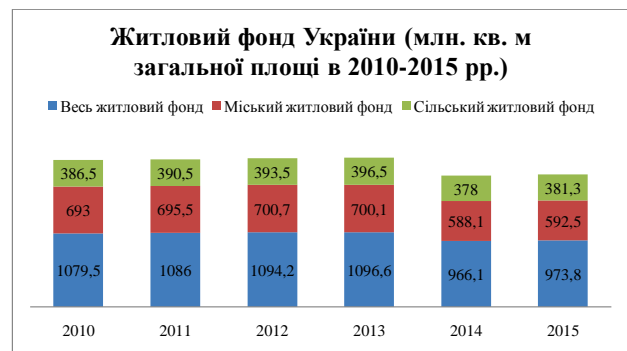


Рис. 1. Житловий фонд України в 2010–2015 рр., млн. кв. м

Джерело: розроблено на основі даних [6]

Детальну характеристику збудованого житлового фонду за регіонами можна побачити у табл. 3, але також без урахування АР Крим та м. Севастополь. Загалом в Україні найбільшу кількість житла було введено в 2013 р. – 109560 кв. м, найменшу – у 2014 р. – 966137, а в 2015 р. відбулося невелике зростання – 973786 кв. м.

Зменшення будівництва протягом 2010–2015 рр. відбувалося переважно на сході та півдні України, а також у деяких областях заходу та центру, а саме у Волинській, Донецькій, Запорізькій, Луганській, Миколаївській, Одеській, Полтавській, Рівненській, Харківській, Херсонській, Хмельницькій, Черкаській, Чернівецькій (табл. 3).

Деякі регіони України утримали зростання і продовжували нарощувати будівництво житла, це: Вінницька, Волинська, Житомирська, Закарпатська, Івано-Франківська, Київська, Кірово-

Таблиця 2

Житловий фонд України в 2010–2015 рр. (млн. кв. м загальної площі)

Роки	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Весь житловий фонд	1079,5	1086,0	1094,2	1096,6	966,1	973,8
Міський житловий фонд	693,0	695,5	700,7	700,1	588,1	592,5
Сільський житловий фонд	386,5	390,5	393,5	396,5	378,0	381,3

Джерело: розроблено на основі даних [6]

градська, Львівська, Сумська, Тернопільська області, місто Київ (табл. 3).

З одного боку, ринок нерухомості є невід'ємною складовою частиною макроекономічної стабілізації, а з іншого – розвиток цього ринку залежить від платоспроможності населення, розвитку суміжних ринків і підтримуючої ролі держави.

Будівельна галузь та ринок житлової нерухомості України, як і економіка в цілому, протягом 2010–2015 рр. продовжували знаходитись у важкому стані, який був обумовлений дефіцитом ліквідності, обмеженим доступом до кредитних ресурсів, нестабільним попитом та політичною ситуацією, погіршенням основних макроекономічних показників, що також відобразилось на базових статистичних даних.

Основною умовою виходу ринку житлової нерухомості зі стану депресивної стабільності і, відповідно, основним напрямом діяльності держави у цій сфері має бути встановлення більш ефективного балансу між платоспроможним попитом та ціновою пропозицією, який би сприяв зростанню обсягів житлового

будівництва та створював сприятливі умови для вирішення житлових проблем громадянами, які потребують поліпшення житлових умов [8].

Ринку східної частини України, де відбуваються воєнні дії, не існує фізично, не функціонує державний реєстр нерухомості, офіційних угод не відбувається. У західному регіоні, зокрема в популярному Львові, ринок нерухомості більш стабільний, ціни тримаються. Це пояснюється двома основними чинниками: регіон розташований далеко від зони військових дій і близько до кордону з Європою. Крім того, місто, як і раніше, популярне серед туристів.

Купівельна спроможність українців стрімко знизилася, відповідно, здійснюється менша кількість операцій із купівлі-продажу нерухомості. Населення протягом 2014–2015 рр. збільшило і витратило кошти на харчування, комунальні послуги, транспорт, медицину і менше думало про інвестиції у нерухомість. На рис. 2 можна побачити індекс приросту заробітної плати до індексу споживчих цін населення України протягом 2010–2015 рр.

Таблиця 3

Житловий фонд за регіонами (кв. м)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Україна	1079503	1086020	1094208	1096560	966137	973786
Автономна Республіка Крим	39333	39786	40580	40507
Вінницька	43963	44016	44349	45709	46236	46778
Волинська	22124	22396	22637	22818	23112	23364
Дніпропетровська	79043	79082	79074	78141	78892	78931
Донецька	101245	101517	101950	103508	50591	51242
Житомирська	33328	33429	33585	33610	33629	33743
Закарпатська	28314	28959	29354	29574	30141	30414
Запорізька	40911	40977	41075	40125	40982	40935
Івано-Франківська	32656	33420	34065	34417	34941	35415
Київська	54812	55783	57034	57706	59245	60549
Кіровоградська	24671	24711	24729	24749	24770	24833
Луганська	55414	55343	55322	54978	17656	17808
Львівська	54254	54978	55847	56247	57323	57414
Миколаївська	25965	26031	25966	25897	25841	25795
Одеська	53414	53650	53411	53148	53402	53421
Полтавська	36996	36989	36811	36480	36374	36327
Рівненська	24454	24674	24903	24572	25253	25545
Сумська	27725	27872	27939	27980	28119	28217
Тернопільська	25371	25540	25912	26121	26576	27092
Харківська	63788	64327	64891	64700	65285	65269
Херсонська	25927	25506	25524	25464	25437	25476
Хмельницька	33314	33611	33862	33730	33726	34019
Черкаська	33976	34077	34244	34168	34325	34363
Чернівецька	20443	20781	21214	21542	21801	22139
Чернігівська	29757	29917	29983	29986	29804	29817
Київ	59713	60633	61598	62219	62676	64880
Севастополь	8592	8015	8349	8464

Джерело: розроблено автором на основі [6]

До 2013 р. в Україні була присутня тенденція до переважання приросту реальної середньої заробітної плати над приростом споживчих цін. Починаючи з 2013 р. приріст споживчих цін переважає над приростом середньої реальної заробітної плати, це дає змогу зробити висновок, що купівельна спроможність населення за останні два роки значно скоротилася, а саме на 39% у 2014 р. порівняно з 2013 р. та на 38% у 2015 р. порівняно з 2014 р.

Фактори, які будуть мати суттєвий вплив на управління фінансовими ресурсами на ринку житлової нерухомості України:

- інвестиційний клімат та рівень інвестиційної привабливості галузі, що є вирішальними під час прийняття інвестиційних рішень як зовнішніми, так і внутрішніми інвесторами;

- структура витрат населення, а саме: питома вага продовольчих витрат та витрат на послуги домогосподарств визначає можливість населення здійснювати заощадження та інвестиції (у т. ч. у нерухомість);

- у наступних роках на ціноутворення впливатиме податок на нерухомість [13].

Негативними наслідками відзначених тенденцій на ринку нерухомості є: завищення вартості української нерухомості порівняно з іншими країнами світу за обома критеріями:

- «житло/заробітна плата» і «житло/рента»;
- збільшення потреби у зовнішніх запозиченнях через перевищення обсягів кредитування, акумульованих на депозитних рахунках заощаджень;

- перерозподіл коштів на користь власників нерухомості, що означає поглиблення майнового розшарування та посилення соціальної напруженості;

- загроза дестабілізації фінансового сектора в разі некерованого падіння цін на нерухомість.

Сьогодні тільки половина покупців придбавають нерухомість у розстрочку, решта виплачують усю суму одноразово. На вторинному ринку очікується падіння цін. Більшість угод останнім часом відбувається з малогабаритними квартирами. Хочемо зазначити, що підвищення цін

буде відновлено тільки після процесу відновлення кредитування, тому що не всі родини здатні здійснювати повний платіж. Звичайно, витрати на будівництво скоротилися в цілому, але гроші на будівельному ринку є. Цього року попит на приватні будинки і котеджі більше, ніж у докризові часи.

Дорогий ринок пайового будівництва втрачає довіру і свого клієнта. Люди стали віддавати перевагу не такий дорогий, але при цьому надійній замській нерухомості. Попит вишикувався під проекти з розумною економікою. Криза як критика певною мірою корисна для ринку, вона рятує його від застою, змушує привести себе в порядок, позбутися зайвого і почати працювати більш ефективно й якісно.

Висновки з цього дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямку. Отже, автором визначено, що житлова нерухомість розглядається не тільки як специфічний товар, тобто як житло, але й як фінансовий актив. Це обумовлено тим, що нерухоме майно створюється шляхом вкладання капіталу і працею людини, а його розвиток відбувається з високими витратами. Під фінансовими ресурсами на ринку житлової нерухомості визначаються кошти, що перебувають у розпорядженні підприємств і призначені для виконання ними певних фінансових зобов'язань.

На управління фінансовими ресурсами на ринку житлової нерухомості впливають певні чинники, а саме: місце розташування житла, тип самої побудови і рік побудови, планування квартири і розмір житлової площі, побутові зручності.

Зазначено, що купівельна спроможність населення України відповідно до індексу споживчих цін та індексу приросту заробітної плати на протязі 2010–2015 рр. стрімко знизилася і, відповідно, здійснювалася менша кількість операцій із купівлі-продажу житлової нерухомості.

Виявлено фактори, які будуть мати суттєвий вплив на управління фінансовими ресурсами на ринку житлової нерухомості України.

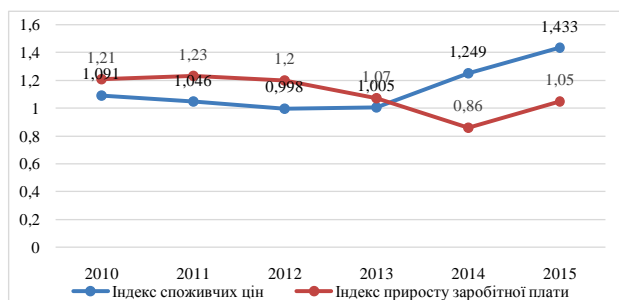


Рис. 2. Індексу заробітної плати та індексу споживчих цін

Джерело: розроблено автором на основі даних [6]



Рис. 3. Купівельна спроможність населення в 2010–2015 рр.

Джерело: розроблено автором на основі даних [6]

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Грем'яцька К.А. Напрями розвитку ринку нерухомості в Україні / К.А. Грем'яцька // Теорія та практика державного управління. – 2012. – Вип. 2. – С. 257–261.
2. Шелудько В.М. Фінансовий ринок / В.М. Шелудько. – К. : Знання, 2006. – 535 с.
3. Карапетян Е.Т. Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні / Е.Т. Карапетян, О.Р. Квасовський // Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції. – 2013. – № 2. – С. 125–134.
4. Фінансовий словник Forbes [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.forbes.com>.
5. Прощаликіна А.М. Сучасні тенденції розвитку ринку житлової нерухомості України / А.М. Прощаликіна, Д.С. Вуяхевич // Молодий вчений. – 2015. – № 2. – С. 1342–1345.
6. Дані Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>.
7. Фінанси України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://finance.ua/ru/currency>.
8. Хавар Ю.С. Сучасний стан формування ринку нерухомості України / Ю.С. Хавар, В.М. Сай // Молодий вчений. – 2015. – № 4. – С. 73–78.