

УДК 332.852.5(477)

## ВАРТІСТЬ ЖИТЛА В УКРАЇНІ: ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ COST OF HOUSING IN UKRAINE: TRENDS AND PROSPECTS

**Литвин О.Ю.**

кандидат економічних наук,  
доцент кафедри економічної теорії та економічних досліджень,  
Полтавська державна аграрна академія

**Дорогань-Писаренко Л.О.**

кандидат економічних наук, доцент,  
професор кафедри економічної теорії та економічних досліджень,  
Полтавська державна аграрна академія

**Чіп Л.О.**

кандидат економічних наук,  
доцент кафедри економічної теорії та економічних досліджень,  
Полтавська державна аграрна академія

*Розглянуто основні тенденції на ринку житла за останні п'ять років. Здійснено аналіз досліджень, присвячених названій темі. Запропоновано пропозиції щодо можливостей придбання власного житла тими, хто його потребує. Акцентовано увагу, що саме цей шлях може бути одним із можливих механізмів вирішення надзвичайно складної житлової проблеми в Україні.*

**Ключові слова:** квартира, житло, банківський депозит, заощадження, оренда.

*Рассматриваются основные тенденции на рынке жилья за последние пять лет. Сделан анализ исследований, посвященных названной теме. Внесены предложения относительно возможностей приобретения собственного жилья теми, кто в нем нуждается. Акцентировано внимание на том, что именно такой путь может быть одним из возможных механизмов решения чрезвычайно сложной жилищной проблемы в Украине.*

**Ключевые слова:** квартира, жилье, банковский депозит, сбережения, аренда.

*The main tendencies in the housing market over the past five years have been considered. The analysis of researches devoted to the given theme was carried out. Suggestions on the possibilities of own housing acquisition by those who need it are offered. It is emphasized that this way may be one of the possible mechanisms of solving an extremely difficult housing problem in Ukraine.*

**Key words:** apartment, housing, bank deposit, savings, lease.

**Постановка проблеми.** Мати власну комфортабельну квартиру – абсолютно нормальна потреба кожної людини. І в провідних країнах Європи та Америки мрія про власне житло (звісно, коли людина не бажає жити в орендованому) реалізується через три-пять років. Такий приблизно термін (різний – залежно від країни) необхідний працюючій людині для того, щоб зібрати кошти і вирішити житлову проблему. На жаль, в Україні ситуація інша. Люди по десять-п'ятнадцять-двадцять років змушені чекати на покращення житлових умов. Як же змінити ситуацію?

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідження, присвячені названій темі є. Проте більшість із них – це оцінка поточної ситуації на ринках продажу чи оренди житла [1], [2], [3], [4], [5].

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Відсутній комплексний

аналіз вітчизняними науковцями динаміки, тенденцій та можливих варіантів заощаджень для придбання житла.

**Формулювання цілей статті** – аналіз тенденцій на ринку житла за останні кілька років та обґрунтування пропозицій щодо можливостей накопичення коштів для придбання житла.

Для досягнення поставленої мети використані принципи системного аналізу економічних процесів. Для побудови логіки та структури роботи застосовувалися методи структурно-логічного та причинно-наслідкового аналізу. Методи комплексного та системного підходу застосовувалися для формулювання висновків.

**Виклад основного матеріалу.** Тенденції, що домінували на ринку житла протягом останніх п'яти років, спробуємо проаналізувати на прикладі м.Полтави – одного з обласних центрів центральної України. Тут протягом 2013–2017.

пр. будівництво багатопверхових житлових будинків здійснювали 5 крупних будівельних фірм: «Будінвест», «Ельман», «Новобуд-2004», Полтавський домобудівельний комбінат, «Полтаватрансбуд».

Для простоти розрахунків розглянемо не весь спектр запропонованих квартир (одно-, дво-, три-, чотири-, багатокімнатних, дворівневих пентхаусів тощо) а лише можливість покупки найбільш ходових – однокімнатних квартир.

Інформація про вартість купівлі однокімнатної квартири у м. Полтава наведена у табл. 1.

Як свідчить інформація табл. 1, найдешевша однокімнатна квартира, запропонована будівельними організаціями для продажу, була розташована на околиці міста, у селі Щербані, і коштувала 258 000 грн., а найдорожча, у центральній частині міста, – 864 000 грн.

Враховуючи рівень середньої заробітної плати в країні у жовтні 2014 р. – 3509 грн. на місяць [6], житель міста повинен від 6 до 20,5 років повністю заощаджувати свою заробітну плату для покупки однокімнатної квартири, при цьому відмовлятися від будь-яких інших витрат. Ми вираховували так званий індекс недоступності житла (відношення вартості квартири до середньої заробітної плати, що дорівнює кількості років, сума зарплат, яка необхідна для купівлі квартири) у м. Полтава. Можливо, ситуація в інших регіонах, особливо в столиці, була кращою?

На початку 2014 р. індекс недоступності житла у м. Києві був від 7 до 16,4 залежно від типу житла [4].

Для коректності зіставлення зазначених індексів міст Полтави та Києва (синхронізуємо час покупки, врахуємо офіційну середню зарплату по м. Києву, середню площу квартири) вираховуємо індекс недоступності житла у столиці у жовтні 2014 р. для однокімнатної квартири. За основу розрахунку беремо квар-

тиру площею 40 кв. метрів, середню зарплату киянина за жовтень (5427 грн.). Середня вартість квартири – 892 400 грн. За заробітної плати 65 124 грн. на рік (5427\*12) індекс недоступності становитиме 13,7, тобто середньостатистичному мешканцю Києва для того, щоб купити квартиру, необхідно працювати близько 14 років, нічого не витрачаючи.

Якщо ж виходити із європейської практики розрахунку індексу недоступності, де за основу береться квартира в новобудові площею 70 кв. метрів, то цифра вже буде інша – 21,5 [4]. Тобто ситуація із доступністю житла в столиці і в регіонах схожа.

Слід зазначити, що міжнародна агенція Bloomberg оголошує світовий індекс недоступності житла. І якщо у кінці 2014 р. у столиці України він становив 21,5, то вже у квітні 2015 р. він зріс до 37,7 [5].

Для порівняння, у Європейському Союзі найнижчий індекс недоступності житла у Данії – 2,2, у Німеччині – 2,4, у сусідній Польщі – 7,5. У середньому в країнах Європейського Союзу та США вартість квадратного метру житла економ-класу дорівнює одній середньомісячній зарплаті. Крім того, покупець може взяти іпотечний кредит під 3–6% річних [5].

Зростання вартості нового житла в Україні (у гривні) продовжувалося і в 2015 р. Так, наприклад, у м. Полтава за шість місяців вартість нового житла зросла на 25–60% (табл. 2).

Проте з 2016 р. і особливо у 2017 р. починає простежуватися тенденція до невеликого зниження ціни (як у гривні, так і в доларовому еквіваленті) квадратного метра житла.

Цікаві статистичні дані наводить інтернет-портал [hyser.com.ua](http://hyser.com.ua), що спеціалізується на нерухомості. Фахівці-аналітики порівняли ціну за квадратний метр однокімнатних квартир (площею 40 кв. м на вторинному ринку), що розташовані у спальних районах, але з гарною

Таблиця 1  
Вартість купівлі однокімнатної квартири у м. Полтава (станом на жовтень 2014 р.)

Назва підприємства	Адреса об'єкта будівництва	Вартість 1 кв. м.	Площа 1-кімн. кварт., кв. м.	Вартість*, грн.
«Будінвест М»	вул. Ляхова	10 000	39	390 000
	вул. Жовтнева, 60 д	10 000	39	390 000
«Ельман»	вул. Ковалю, 2	14 400	60	864 000
«Новобуд-2004»	вул. Ватутіна, 36/11	7200	42,5	306 000
Полтавський домобудівельний комбінат	вул. Петровського, 37 (с. Щербані)	6000	43	258 000
«Полтаватрансбуд»	вул. Жовтнева, 46 в	14 000	46	644 000
			50	700 000
		10 000	40	400 000
			50	500 000
			61	610 000
	70	700 000		

\*Вартість квартири за умови 100% оплати – прим. автора

Авторська розробка

Таблиця 2

**Динаміка зміни вартості покупки квартири у м. Полтава  
(за період жовтень 2014 р. – квітень 2015 р.)**

Назва підприємства	Адреса об'єкта будівництва	Вартість 1 кв. м.		Зміни вартості	
		жовт. 2014	квіт. 2015	грн.	%
«Будінвест М»	вул. Ляхова	10 000	15 000	5000	50
	вул. Жовтнева, 60 д	10 000	13 000	3000	30
«Ельман»	вул. Ковалю, 2	14 400	18 000	3600	25
«Новобуд-2004»	вул. Ватутіна, 36/11	7200	8200	1000	13,9
Полтавський домобудівельний комбінат	вул. Петровського, 37 (с. Щербані)	6000	7900	1900	31,6
«Полтаватрансбуд»	вул. Жовтнева, 46 в	14 000	20 000	6000	42,8
	вул. Сковороди, 2 в	10 000	16 000	6000	60

Авторська розробка

Таблиця 3

**Індекс недоступності житла у п'яти провідних містах України (станом на початок 2018 р.)**

Назва міста	Середня зарплата за 2017 р. після сплати податків	Вартість однокімнатної квартири (40 кв. м.)	Індекс недоступності житла
Львів	5370	578 000	9 років
Дніпро	5975	665 000	9 рок. 2 міс.
Київ	9370	867 000	7 рок. 8 міс.
Харків	5340	751 000	11 рок. 9 міс.
Одеса	5500	867 000	13 рок. 1 міс.

Джерело: [7]

інфраструктурою п'яти провідних міст України: Львова, Дніпра, Києва, Харкова, Одеси. Порахували, скільки часу необхідно накопичувати кошти для купівлі квартири. Для спрощення розрахунків було прийнято, що ні ціни на житло, ні заробітна плата змінюватися не будуть, а для кожного регіону взяли середню зарплату за даними Держстату за 2017 рік після сплати податків.

Найбільш дорогі квартири були в столиці та у м. Одесі. Проте через значну різницю в зарплатах середньостатистичний киянин збере потрібну суму за 7 років і 8 місяців, а одесит – за 13 років і 1 місяць. Це за умови, що жодної копійки із зарплати не буде витрачено. Таке можливо, якщо сім'я з двох осіб живе на одну зарплату, а іншу відкладає. Для тих же, хто збирає на житло самостійно, термін накопичення необхідної для покупки суми збільшується вдвічі. Зараз, за даними Держстату, середні витрати «на життя» на одну людину становлять близько 4000 грн. на місяць (за умови, що людина не орендує житло [7]).

Звісно, можна не намагатися купити житло, а орендувати його. Проте українські міста-мільйонники на початку 2018 р., на жаль, очолили світовий рейтинг співвідношення заробітної плати та цін на оренду житла. Орендна плата доходить до 80% від зарплатні [8]. Не набагато краща ситуація і в невеликих містах.

Фахівці з нерухомості по-різному прогнозують поведінку ринка нерухомості. За словами голови національної ради Ріелтерської палати

України В. Несина, на нього можуть вплинути інфляція, політична ситуація в країні, розвиток військової агресії на сході – тобто фактори, що складно спрогнозувати. Проте загальна тенденція на ринку нерухомості в поточному році – зниження вартості вторинного житла. «Велика вірогідність того, що може повторитися ситуація минулого року, у 2018-му вторинне житло може здешевшати до 10%», – вважає В. Несин. Він також відзначає, що в найближчі два-три роки ціни на житло (не нове) можуть досягнути дна, але потім буде зростання цін – дешеві квартири почнуть скупляти з метою перепродажу, що спровокує підняття їх вартості до минулого рівня» [7].

**Висновки.** Хоча вторинне житло в Україні дешевшає, проте власне житло, як і раніше, залишається тільки мрією для більшості українців. Причина – низькі зарплати та високі ціни. За оцінкою окремих столичних спеціалістів фінансового ринку, в найближчі 10 років, якщо не буде економічних криз, інфляція в Україні становитиме 70–75%, а зростання зарплат – понад 100%, тобто до 2028 року середня зарплата збільшиться вдвічі – до 15 тис. грн/міс. Заощадження вони радять тримати в надійних банках і наводять розрахунки: якщо сьогодні покласти на депозит 9370 грн (середня зарплата у Києві) під 14% річних і додавати щомісячно стільки ж (усю зарплату одного з членів сім'ї), то заощадити на квартиру у Києві за умови її 70%-ного здорожчання можливо за 5 років і 3 місяці [7].

Довіряючи експертам і розуміючи, що наведена схема накопичень можливо, і буде дієвою за правильного передбачення всіх вищезазначених умов, вважаємо за потрібне відзначити,

що в умовах постійної девальвації національної валюти частину довгострокових заощаджень на житло варто накопичувати в іноземній валюті.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Крамаренко А. Инвестиции в недвижимость: во что, на сколько, когда. URL: [http://kurs.com.ua/novost/investicii-v-nedvizhimost-vo-cto-na-skol-r332584](http://kurs.com.ua/novost/investicii-v-nedvizhimost-vo-cto-na-skolko-r332584)
2. Шомина Е.С. Квартиросъемщики – наше «жилищное меньшинство». Российский и зарубежный опыт развития арендного жилья. / Е.С. Шомина М.: Издательский дом Государственного университета Высшей школы экономики, 2010. 186 с.
3. Щодо розвитку сектору орендного житла в Україні. Аналітична записка. Національний інститут стратегічних досліджень. URL: <http://www.niss.gov.ua/articles/1240/>
4. Рева Н. В 2014 году индекс недоступности жилья вырос вдвое URL: <http://domik.ua/novosti/v-2014-godu-indeks-nedostupnosti-zhilya-vyros-vdvoe-n231842.html>
5. Коцераба А. Пузырь на рынке недвижимости Украины готовится лопнуть URL <http://realty.obozrevatel.com/news/61029-puzyir-na-rynke-nedvizhimosti-ukrainyi-gotovitsya-lopnut.htm>
6. Средняя зарплата в Украине в октябре выросла на 28 грн. URL: <http://glavcom.ua/news/251526.html>
7. Как в Украине накопить на свою квартиру: URL <https://hyser.com.ua/economics/kak-v-ukraine-nakopit-na-svoyu-kvartiru-301850>
8. Аренда квартир в Украине оказалась самой дорогой в мире. URL: [www.segodnya.ua/economics/realty/vsyu-zarplatu-za-zhile-arenda-kvartir-v-ukraine-okazalas-samoy-dorogoy-mire-1112429.html](http://www.segodnya.ua/economics/realty/vsyu-zarplatu-za-zhile-arenda-kvartir-v-ukraine-okazalas-samoy-dorogoy-mire-1112429.html)