

УДК 332.85, 69.003

Опубліковано 20 серпня 2022 року

БУДІВНИЦТВО ТА РИНОК НЕРУХОМОСТІ. ПРОБЛЕМИ ТА ТЕНДЕНЦІЇ¹

КОБЗАН Сергій Маркович 

канд. тех. наук, доцент, доцент кафедри земельного адміністрування та ГІС
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

ПОМОРЦЕВА Олена Євгенівна 

канд. тех. наук, доцент, доцент кафедри земельного адміністрування та ГІС
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

УКРАЇНА

Анотація: Метою статті є проведення дослідження впливу факторів на вартість нерухомості при будівництві нових об'єктів. Проведено дослідження ринку оренди та ринку продаж м. Харкова. Визначено вплив різних груп факторів. Актуальність дослідження полягає у визначенні факторів та проведеній повній та більш вдосконалена класифікації факторів що впливають на ринкові ціни у сучасному міському господарстві. Визначається питання залежності вартості оренди або вартості житла окремих сегментів ринку від місця розташування. Досліджено фактори, які суттєво впливають на ринкову вартість нерухомості при постійних витратах на будівництво. Зроблено висновки щодо різних груп факторів на вартість нерухомості та взаємодію і взаємний вплив зовнішніх та внутрішніх факторів саме на вартість нерухомості при її будівництві.

ВСТУП.

Постановка проблеми. Сьогодні, дуже стрімко розвивається будівництво взагалі та будівництво житлової нерухомості. Вартість будівельно-монтажних робіт постійно зростає, зростає вартість паливно-мастильних матеріалів, також постійно зростає заробітна плата працівників [1]. Усе це значним чином впливає на собівартість будівництва та вартість нерухомого майна, постійно збільшуючи ринкову вартість на ринку нерухомості в цілому. Тому, дуже важливою та актуальною проблемою для досліджень є визначення факторів, які

¹ Ця робота опублікована повторно [без змін]. Першопублікація: Кобзан, С., & Поморцева, О. (2021). БУДІВНИЦТВО ТА РИНОК НЕРУХОМОСТІ. ПРОБЛЕМИ ТА ТЕНДЕНЦІЇ. *Грааль Науки*, (1), 497-504. DOI 10.36074/grail-of-science.19.02.2021.107

впливають на ринкову вартість нерухомості та визначення їх впливу.

Дуже важливим та актуальним є визначення груп факторів впливу на вартість нерухомого майна та їх взаємодія. Показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України зростають рік від року [2, 3].

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Стрімкий розвиток будівельної галузі та усієї інфраструктури міського господарства стимулює розвиток ринку нерухомості в цілому. Розвиток сучасного ринку нерухомості є основним для розвитку міського господарства [2]. На сьогодні, маємо значний вплив будівельних компаній на розвиток як первинної нерухомості, так і на ціноутворення на вторинному ринку нерухомості. Резонним виглядає факт того, що будівельні компанії бажають отримувати максимальні прибутки [4, 5]. Для визначення забудовником оптимальної ринкової вартості нерухомості на старті продаж та на різних етапах будівництва, потрібно враховувати багато факторів впливу. Дослідженням цих проблем займаються такі дослідники як Шелаєв В. М., Мамонов К. А., Воронін В. О., Шипулін В. Д. [6].

Предмет та завдання досліджень. Галузь будівництва та ринок нерухомості функціонують під впливом ряду взаємопов'язаних та взаємовпливаючих факторів. При будівництві нерухомого майна при формуванні точної (не заниженої або завищеної) ринкової вартості обов'язково необхідно враховувати усі групи факторів. Це важливо саме на етапі будівництва[6]. Саме тому, вкрай важливо провести дослідження цих факторів, та визначити всі залежності на діючому ринку нерухомості міста.

З графіка, наведеного на рисунку 1, можна чітко побачити, який значний вплив мають різні групи факторів на формування ринкової вартості нерухомості у проміжку часу [7].

ОСНОВНА ЧАСТИНА.

На даний час у будівельній галузі спостерігається підвищена активність. Також спостерігається підвищення активності на ринку нерухомості та зростання цін на житлову нерухомість у 2020 році [4, 7]. За результатами проведених досліджень ринку оренди житлової нерухомості у м. Харкові та ринку продаж станом на IV квартал 2020 року було розроблено карту залежності вартості оренди на нерухоме майно від місця розташування по районах міста. Аналітику цін було проведено за різними сегментами ринку: 1, 2, 3 - кімнатні квартири та за місцезорозташуванням.

приміщень, ринку землі та інше);

- політика місцевих органів влади щодо ринку нерухомості та ринку землі;

3. Економічні:

- економічний рівень розвитку країни;
- темпи зростання валового національного продукту;
- кредитно-грошова політика (особливо в області іпотечного кредитування);

- темпи інфляції;

- коливання ділової активності;

- зайнятість населення;

- купівельна спроможність населення.

4. Соціальні – представлені різними аспектами соціально-економічної структуризації населення (соціально-професійні, соціально-споживчі, за рівнем доходів, житлові умови).

5. Демографічні:

- загальна чисельність населення;

- приріст населення;

- рівні народжуваності і смертності;

- щільність населення, міграції, ступінь урбанізації територій.

6. Природно-географічні – клімат, рельєф, природні ресурси, екологія.

7. Науково-технічні – фактори, що впливають на технологію і організацію будівництва (визначають параметри собівартості на первинному ринку житла).

Щодо зовнішні факторів, то це фактори, які впливають на регіональні ринки і пов'язані з тенденціями розвитку світових ринків нерухомості та світової банківської і фінансової систем.

Для дослідження факторів впливу на вартість об'єктів на ринку нерухомості дуже важливим є правильне визначення впливу будь-якого з цих факторів. При цьому всі фактори впливають на ринок нерухомості завжди у взаємодії.

По терміну дії фактори впливу можна поділити на три групи:

1. Довгострокові:

- загальні обсяги будівництва в м. Харкові;

- попит / пропозиція на квартири в сегменті (первинне / вторинне);

- динаміка середніх цін в сегменті (бізнес, економ); середня в локації

(первинне / вторинне);

- умови розстрочки конкурентів, умови кредитів;
- показники об'єкта, локації;
- інфраструктура об'єкта;
- якість обробки, будматеріалів, технологій;
- функціональність, додаткові послуги;
- юридичний статус.

2. Середньострокові:

- інфляція;
- курс долара;
- середня заробітна плата; мінімальна заробітна плата;
- споживчий кошик;
- облікова ставка НБУ;
- середньозважена ставка за депозитами фізичних осіб;
- транз-акційні витрати;
- вартість комерційних послуг;
- вартість матеріалів;
- вартість енергоносіїв;
- оподаткування юридичних осіб;
- середня процентна ставка по іпотеці, обсяги кредитування, доступність кредитів.

3. Короткострокові:

- планова дохідність 1 м².
- кількість локацій в м. Харкові;
- своєчасність здачі об'єктів, відставання від графіків будівництва.

У якості прикладу можна навести залежність вартості оренди в залежності від місцезнаходження та вартості нерухомості. На рисунку 2 наведена помічена тенденція щодо вартості оренди нерухомості, яка збільшується від віддалених районів до центральних.

Таж сама тенденція просліджується і за вартістю продажу об'єктів нерухомості. У таблиці 1 наведено залежність вартості нерухомого майна від району розташування. З наведених даних видно, що мінімальна вартість у віддалених районах і максимальна – у центральних районах та районах наближених до центру. Дослідження залежності вартості нерухомого майна на вторинному ринку житлової нерухомості по м. Харкову проведено за даними IV кварталу 2020 року.



Рис. 2. Геоінформаційна модель середньої вартості оренди нерухомості станом на IV квартал 2020 року

Таблиця 1

Вартість пропозиції 1 м² житла по місту Харкову

Назва району	1-кімн. квартири			2-кімн. квартири			3-кімн. квартири			Середня вартість за 1 м ² по районах
	мін	серед	макс	мін	серед	макс	мін	серед	макс	
Олексіївка	743	812	880	790	895	1000	750	875	1000	861
Салтівка	800	915	1030	560	805	1050	600	875	1150	865
Пн. Салтівка	700	800	900	600	745	890	700	795	890	780
Н. Будинки	720	785	850	590	790	990	680	965	1250	847
П. Поле, Сос. Горка	757	1008	1258	780	990	1200	700	875	1050	958
Гагарина	700	955	1210	680	885	1090	800	950	1100	930
Спортивна, Зах. України	610	780	950	650	1045	1440	780	880	980	902
Одеська	600	790	980	600	745	890	520	755	990	763
Центр. Ринок, Південний вокзал	610	715	820	480	750	1020	650	785	920	750
Новоожаново, Москалівка	600	695	790	595	678	760	600	650	700	674
ХТЗ, Рогань, сел. Східне	628	704	780	580	715	850	590	695	800	705
Х. Горка	657	774	890	710	955	1200	850	975	1100	901

Продовження табл. 1

Назва району	1-кімн. квартири			2-кімн. квартири			3-кімн. квартири			Середня вартість за 1 м ² по районах
	мін	серед	макс	мін	серед	макс	мін	серед	макс	
Жуковського, Шишківка	800	875	950	590	795	1000	820	960	1100	877
Центр,Нагорний, Держпром	850	1296	1742	880	1145	1410	900	1200	1500	1214
Середня вартість за 1 м ² по Харкову	698	850	1311	835	853	1205	825	874	1250	859

За даними таблиці 1 побудовано діаграму рейтингу районів (рис. 3), розташованих від найдорожчих до найдешевших [4, 7, 8], що наглядно показує залежність вартості нерухомого майна від місця розташування.



Рис. 3. Рейтинг залежність вартості нерухомого майна по районах м. Харкова

Після проведення дослідження впливу інфляції на вартість об'єктів нерухомості було створено графіки зміни індексу інфляції та вартості об'єктів нерухомості (рис. 4) [9].

Графік середньої вартості 1м.кв. по відношенню до індекса інфляції

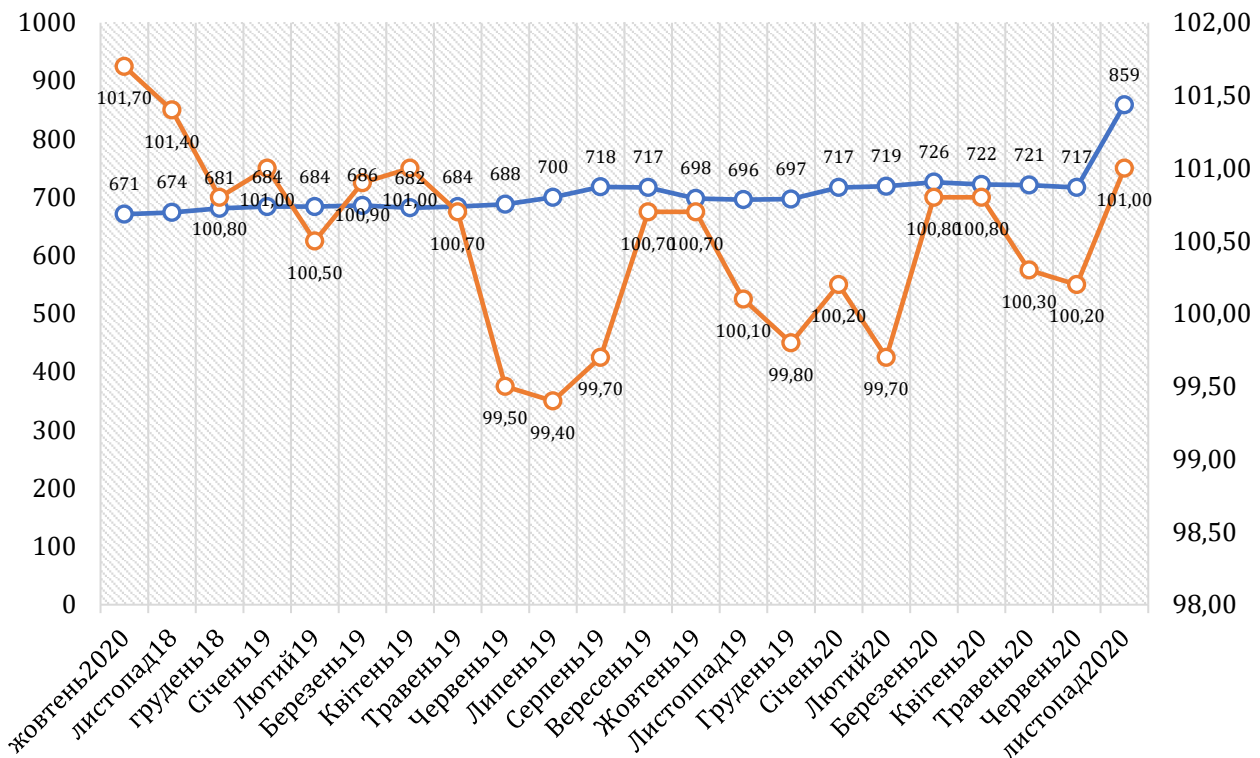


Рис. 4. Залежність зміни індексу інфляції та вартості об'єктів нерухомості

З наведеного графіку видно, що зміна індексу інфляції повторює зміну вартості середнього показника 1 м² нерухомого майна по місту Харкову.

Результати. 1. Проведено аналіз ринку нерухомості міста Харкова. На прикладі вартості орендованого житла визначена орендна ставка та побудована геоінформаційна модель залежності вартості оренди від місця знаходження.

2. Запропоновано вдосконалену класифікацію факторів, що впливають на вартість нерухомості в процесі будівництва.

3. Проведено дослідження впливу факторів на вартість оренди житла за місцезнаходженням.

4. Проведено дослідження впливу факторів на вартість продажу житла за місцезнаходженням.

5. Досліджено взаємодію цін та інфляції на ринку нерухомості на прикладі міста Харкова.

ВИСНОВКИ З ТЕМИ ДОСЛІДЖЕННЯ.

У результаті проведених досліджень було зроблено висновок щодо вартості нерухомості та тенденцій подальшого розвитку ринку нерухомості та будівельної галузі в цілому. Найбільш сильний вплив на ринок нерухомості надають економічні, політичні та ринкові чинники. Особливий вплив створюють наступні зовнішні чинники:

- обвал світових фондових ринків і початок світової економічної кризи;

- пандемія коронавірусу і введення карантину в Україні з 12.03.2020 р.;

- друга та третя стадії пандемії та введення карантинних заходів в Україні та світі;

- зростання курсу гривні до долара США з 23,7 грн/\$ на початку січня 2020 р до 26,9 грн/\$ в кінці червня і далі до 28,5 грн/\$ станом на кінець 2020 року.

Саме під впливом цих факторів у 2021 році будуть формуватися тенденції розвитку ринку нерухомості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

- [1] Сайт «Міністерство розвитку громад на території України». (2020). Вилучено з <https://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/pricing/tsinoutvorenniya/pro-pokaznyky-oposeredkovanoyi-varto>.
- [2] Воронін, В. О., Лянце, Е. В., Мамчин, М. М. (2014). Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки: монографія.
- [3] Кобзан, С. М. (2019). Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки: моногр. – Київ: Юрінком Інтер.
- [4] Сайт «Харьковское инвестиционное агентство недвижимости». (2020). Вилучено з <http://xian.com.ua/uk/statistics-and-analytics>.
- [5] Аналітика [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://olimp.net.ua/interaktivnaya-karta-kharkovskoj-oblasti/kharkov/>
- [6] Мамонов, К. А., Ачкасов, А. Є., Шипулін, В. Д. та ін. (2015). Особливості геоінформаційного моделювання, земельного адміністрування та оцінки міського середовища : монографія. Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова.
- [7] Сайт «Инвестиционный портал In Ventyre» (2020). Вилучено з <https://inventure.com.ua/en/news/ukraine/real-estate-market-overview-for-2018>.
- [8] Сайт «Global Property Guide» (2020). Вилучено з <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Ukraine>.
- [9] Сайт «Харьков Риэлтер» (2020). Вилучено з <https://kharkov-realter.com.ua/novosti>.