

СЕКЦІЯ 10 СТАТИСТИКА

УДК 311.174:332.851

Русінко М.І.

*кандидат економічних наук,
доцент кафедри обліку, економіки і управління персоналом підприємства
Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*

Лисенко Ю.В.

*кандидат економічних наук,
доцент кафедри економіки підприємства та маркетингу
ОКВНЗ «Інститут підприємництва «Стратегія»*

Романовська Д.Р.

*магістр
Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*

СТАТИСТИЧНИЙ АНАЛІЗ ТА ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ У МІСТІ ДНІПРОПЕТРОВСЬК

STATISTICAL ANALYSIS AND FEATURES OF REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT IN DNIPROPETROVSK CITY

АНОТАЦІЯ

У статті дані визначення, і наведено класифікацію об'єктів нерухомості за основними ознаками, на основі яких зроблено аналіз ринку нерухомості в м. Дніпропетровськ за 2014 р. Після аналізу статистичних даних виявлена тенденція ринку, а також зроблено приблизний прогноз на 2015 р., виходячи з ситуації на ринку та зовнішніх факторів, які безпосередньо впливають на неї.

Ключові слова: ринок нерухомості, нерухомість, елітне житло, вторинний ринок житла, аналіз ринку.

АННОТАЦИЯ

В статье даны определения, и приведена классификация объектов недвижимости по основным признакам, на основе которых сделан анализ рынка недвижимости в г. Днепропетровск за 2014 г. После анализа статистических данных выявлена тенденция рынка, а также сделан предположительный прогноз на 2015 г., исходя из ситуации на рынке и внешних факторов, непосредственно влияющих на нее.

Ключевые слова: рынок недвижимости, прогноз состояния рынка, элитное жилье, вторичный рынок жилья, анализ рынка.

ANNOTATION

The article presents the definition and classification of real estate by the main features, which is made on the basis of analysis of the real estate market in Dnipropetrovsk for 2014. After statistical analysis, a trend of the market is shown, and a presumptive forecast for 2015 based on the market situation, as well as external factors directly affecting it is made.

Keywords: real estate market, real estate, luxury housing, secondary housing market, market analysis.

Постановка проблеми. Державне регулювання економіки та інноваційних процесів для кожної країни є однією з головних умов успішного переходу до ринкових відносин. Поняття «ринок» в самому загальному розумінні визначається як система, яка регулюється співвідношенням попиту і пропозиції. В більш вузькому значенні поняття «ринок» використовується як місце купівлі-продажу товарів та послуг.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням ринку нерухомості займаються такі закордонні та українські вчені, як А. Асаул, Г. Вознюк, А. Грязнова, В. Довдієнко, А. Загородній, А. Крутик, Я. Маркус, В. Мягков, Н. Ордуей, В. Павлов, І. Пилипенко, Е. Платонова, М. Федотова, Дж. Фрідман, Г. Харрісон та ін.

Виділення невирішених раніше частин. Незважаючи на значну кількість наукових публікацій з даної проблематики, відсутня однастайність щодо визначення особливостей розвитку ринку нерухомості. Значна кількість питань, що стосуються розвитку і функціонування вітчизняного ринку нерухомості, залишаються мало дослідженими. За таких обставин вирішення зазначених проблем є актуальним напрямом наукових пошуків.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Дослідження ринку нерухомості у м. Дніпропетровськ щодо визначення особливостей його розвитку.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ринок нерухомості досить складний та, так би мовити, унікальний ринок з певними властивими йому особливостями. Основними з них є такі:

- локальність ринку, тобто незмінне місце розташування об'єктів нерухомості;
- унікальність усіх об'єктів нерухомості, що обумовлює відмінність у їх цінах;
- низька ліквідність: тривалий час перебування на ринку житлової нерухомості в середньому об'єкти експонуються 1–1,5 місяця, на ринку комерційної нерухомості терміни експонування досягають 6 місяців і більше;

– невідповідність високої ціни на об'єкти та фінансових можливостей покупців, що вимагає можливості отримання кредиту в більшості випадків на здійснення угод із нерухомим майном;

– низька взаємозамінність об'єктів: попит на об'єкти визначається не стільки споживчими якостями самих об'єктів, скільки їх місцем розташування, станом інфраструктури в районі, де знаходиться об'єкт (наявністю доріг, метрополітену, підприємств торгівлі, побутового обслуговування, місць відпочинку);

– низька еластичність пропозиції. Якщо є попит, то збільшити кількість пропозиції швидко складно, оскільки будинки будуються довго (від декількох місяців до декількох років);

– необхідність державної реєстрації угод;

– вкладення капіталу в нерухомість: товари на ринку нерухомості є не лише засобом задоволення власних потреб покупця, але й об'єктом їх інвестиційної діяльності [1].

Специфіка ринку нерухомості має прояв в тому, що не має визначеного місця купівлі-продажу. Нерухомість визначається як особливий вид власності з особливими правами, який є досить привабливим об'єктом інвестування. Поняття «ринку нерухомості» означає купівлю-продаж різноманітних об'єктів нерухомості. Витрати на придбання нерухомості, реалізацію проектів по її розвитку і реконструкції є високими, часто є потреба в залученні позикових коштів, необхідний обґрунтований вибір прийнятних в кожній конкретній ситуації методів фінансування. Покупка і продаж нерухомості зв'язані з суттєвими витратами часу і фінансових ресурсів, тому ліквідність інвестицій в нерухомість значно менше, ніж в інших напрямках інвестиційних вкладень. Однак інвестиції в нерухомість мають такі позитивні риси, як можливість багаторічного використання об'єкту і збереження капіталу [2].

В практиці нерухомість поділяють на три основні типи: земля, житло і нежитлові приміщення (рис. 1).

Поряд з поділом на типи нерухомість класифікується рядом ознак, що сприяє результативності проведення маркетингових досліджень і полегшує розробку і застосування методів оцінки різних категорій нерухомості, управління ними.

Українська будівельна асоціація (УБА) розробила і запропонувала єдину класифікацію

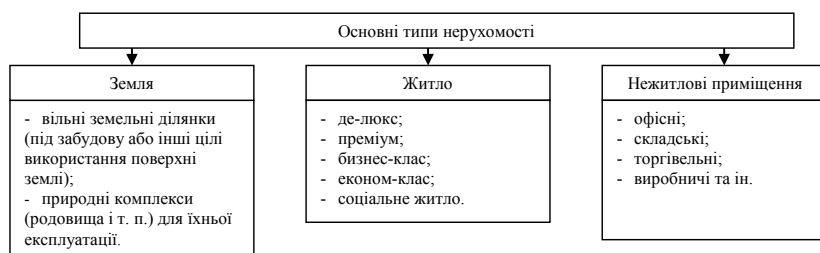


Рис. 1. Основні типи нерухомості

житла. Це обумовлено тим, що до недавнього часу основна частина новобудов як у Дніпропетровську, так і по всій Україні вважалася «елітною».

Нерідко під «елітним» житлом мається на увазі житло бізнес-класу, а економ-клас продається як бізнес-клас. І таке визначення не дає змоги покупцю вірно орієнтуватися в пропозиції житла. Тому спеціалісту УБА запропонували розділити житло, яке будується, на п'ять класів: де-люкс, преміум, бізнес-клас, економ-клас і соціальне житло. Для визначення класу житла використані більш ніж 100 параметрів, які були розділені на сім основних критеріїв:

– місцезорозташування;

– будівельні та технічні характеристики будинку і його конструктивних елементів;

– облаштування будинку і території біля нього;

– соціальна інфраструктура будинку;

– матеріали і обладнання;

– технічна інфраструктура;

– організація управління і експлуатації.

У таблиці 1 наведена класифікація житла за основними показниками [3].

Упровадження даної класифікації дозволить безпомилково визначити вартість житла, яке відноситься до того чи іншого класу, а також припинити практику деяких компаній призначати своєму житлу неіснуючі параметри «елітності».

У ринковій економіці визначальним фактором формування рівня цін є співвідношення попиту і пропозиції. Якщо попит і пропозиція перебувають у рівновазі, то ціни залишаються стабільними [4].

Згідно з результатами 2014 р. зменшення цін на первинному ринку житлової нерухомості Дніпропетровська має тенденцію до нерівномірного спаду. В середньому по місту новобудови подешевшали на 11,3% (з 1389 у. о. за 1 м² в січні до 1246 у. о. за 1 м² на початок 2015 р.). В центральній частині міста зменшення цін відмічалося до 27,6% (з 1938 у. о. за 1 м² до 1403 у. о. за 1 м²). В районах, які знаходяться ближче до центру, житлова нерухомість здешевшала на 21,4% (з 1350 у. о. за 1 м² до 1061 у. о. за 1 м²). У віддалених районах зменшення цін відбулося на рівні 19,4% (з 1005 у. о. за 1 м² до 810 у. о. за 1 м²) [5].

Стосовно останніх показників (лютий 2015 р.) можна сказати, що ціни на квартири порівняно з 2014 р. суттєво зменшилися у листопаді 2014 р. (рис. 2) [5].

Приведені дані рисунку підтверджують нестабільність цінової ситуації на ринку і факт того, що політична ситуація та здешевлення національної валюти впливає на ринок нерухомості Дніпропетровська.

В цілому по місту середня ціна пропозиції 1 м² на лютий 2015 р. – \$1226.

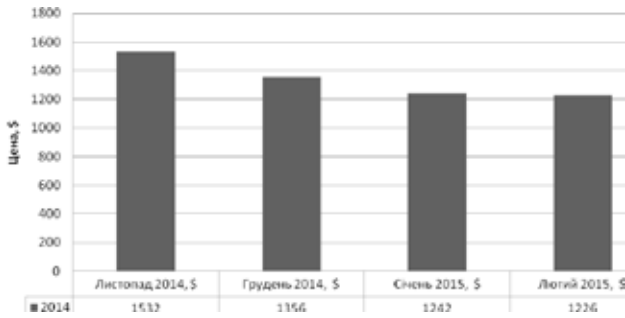


Рис. 2. Зміна середньої ціни 1 м² на первинному ринку нерухомості м. Дніпропетровськ за листопад 2014 р. – лютий 2015 р.

Стосовно вторинного ринку житла, то ціни за 2014 р. в середньому зменшилися на 22%. На однокімнатні квартири ціни знизилися в середньому на 31,6% (з 1065 у. о. за 1 м² в січні 2014 р. до 728 у. о. за 1 м² на початку 2015 р.). Двокімнатні квартири протягом 2014 р. в Дніпропетровську подешевшали в середньому на 21,5% (з 1002 у. о. за 1 м² до 787 у. о. за 1 м²). Вартість трикімнатних квартир протягом минулого року зменшилася на 17,6% (з 1135 у. о. за 1 м² до 935 у. о. за 1 м²) [5].

Щодо останніх показників за лютий 2015 р., то ринок вторинного житла знаходиться у стані очікування. Пропозицій достатньо, проте люди не поспішають купувати квартири. Це зумовлено невисокою платоспроможністю дніпропетровців, їх вичікувальною позицією у зв'язку зі складною економічною і політичною ситуацією в країні. Зменшення цін відмічається у всіх районах міста, особливо різка динаміка спостерігається у центрі міста та районах, близьких до центру (рис. 3) [5].

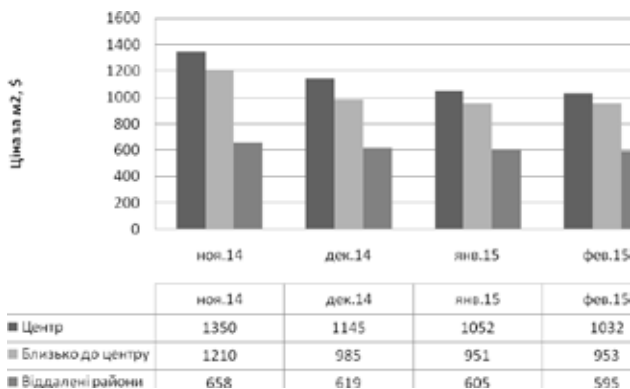


Рис. 3. Зміна середньої пропозиції 1 м² на вторинному ринку житла Дніпропетровська за листопад 2014 р. – лютий 2015 р.

Згідно зі статистичними даними, середня ціна на одно-, дво- і трикімнатні квартири є 26,8; 43,2; 76,6 тис. дол. США відповідно.

Коливання попиту на ринку нерухомості відбуваються повільно. Якщо є попит, то збільшити кількість пропозицій буває важко, так як будинки будуються довго – від декількох місяців до декількох років. Оцінку необхідно

постійно стежити за розвитком і станом ринку нерухомості. Основні фактори, які впливають на попит і пропозицію на цьому ринку:

- економічні: рівень доходів населення і бізнесу, доступність фінансових ресурсів, рівень ставок орендної плати, вартість будівничо-монтажних робіт і будівельних матеріалів, тарифи на комунальні послуги;
- соціальні: зміна чисельності, щільності населення, рівня освіти;
- адміністративні: ставки податків і зональні обмеження;
- екологічні: схильність району місцезонашування нерухомості до засух і повенів, погіршення або покращання екологічної ситуації.

Ринок нерухомості нерозривно пов'язаний з інвестиційною діяльністю. Інвестиції відбуваються і на первинному (нове будівництво) і на вторинному ринках нерухомості (переміщення прав власності на об'єкти).

Інвестиції в житло поряд з можливістю використання приміщень для проживання забезпечують приріст коштів за рахунок росту цін на житло. За даними 2014 р., середнє зниження цін на дніпропетровські квартири в новобудовах склало близько 11,3%. При цьому житло економ-класу стало дешевше на 22%, але, незважаючи на це, пропозиція перевищує попит. Бізнес-клас і преміум-клас також упали в ціні за той же період тільки на 18–28%. Це житло залишається ліквідним, але інертним в плані продажу. Якщо переглянути динаміку розвитку ринку житлової нерухомості України у 2014 р., стане очевидним, що ринок житлової нерухомості не тільки не розвивається, але і продовжує впевнено йти на спад за загальною кількістю угод.

Як показує статистика, ціни в гривні значно зросли, хоча в доларах істотно не змінилися. Тенденція укладення договорів на ринку вторинного житла в більш низькому ціновому сегменті триває, найбільша кількість угод купівлі-продажу традиційно зафіксована в коридорі \$50–80 тис., а також ще в середньому ціновому сегменті – \$80–95 тис. Традиційно низький інтерес спостерігається на квартири бізнес- і преміум-класу у всіх районах Дніпропетровська.

Найбільшим попитом користувалися двокімнатні квартири (46% угод), 44% припадає на однокімнатні квартири і 10% на об'єкти з трьома кімнатами і більше. Максимальна кількість угод (85%) припадає на квартири до \$100 тис., 10% в цій категорії – від \$100 до \$200 тис. і 5% – у категорії понад \$200 тис.

Висновки. З урахуванням того, що курс долара знову розгойдується через неузгодженість кредиту МВФ і потенційного дефолту України, а кількість вільних «депозитних коштів» (які люди зняли з депозитів і бажають вкласти в нерухомість) істотно зменшилася, говорити про зростання ринку найближчим часом просто немає сенсу (швидше за все, він буде падати) [6].

Таблиця 1

Класифікація житла за основними показниками

Де-люкс	Преміум-клас	Бизнес-клас	Економ-клас	Соціальне житло
МІСЦЕРОЗТАШУВАННЯ				
Близькість до історичного і адміністративного центрів	Близькість до історичного і адміністративного центрів	Райони, які знаходяться біля центру	Спальні райони	Спальні райони
Віддаленість від промислових зон та об'єктів				
Більше 5 км	Більше 5 км	Більше 5 км	Від 1 до 5 км	Від 1 до 5 км
Щільність забудови				
До 8 000 м ² на 1 га	До 15 000 м ² на 1 га	Не має значення	Не має значення	Не має значення
Соціальний статус сусідів по будинку				
Дуже важливо	Дуже важливо	Скоріше важливо	Скоріше не важливо	Не важливо
БУДІВЕЛЬНІ ТА ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ БУДИНКУ І ЙОГО КОНСТРУКТИВНИХ ЕЛЕМЕНТІВ				
Архітектурне рішення				
Ексклюзивний проект	Індивідуальний проект	Індивідуальний проект	Серійний проект	Серійний проект
Технологія будівництва				
Монолітно-каркасна технологія, цегляна кладка	Монолітно-каркасна технологія, цегляна кладка	Монолітно-каркасна технологія, цегляна кладка	Монолітно-каркасна технологія, цегляна кладка, панель	Панель
Кількість квартир в будинку				
До 30	До 30	Будь-яка	Будь-яка	Будь-яка
Кількість квартир на поверсі				
До 2	До 4	До 8	Будь-яка	Будь-яка
Кількість поверхів в будинку				
До 7	8-12	От 13 і вище	Будь-яка	Будь-яка
Мінімальна загальна площа на одного мешканця				
Більше 40 кв. м	Більше 40 кв. м	От 21 до 40 кв. м	От 21 до 40 кв. м	До 21 кв. м
Частка житлових приміщень в загальній площі квартири				
До 60%	До 60%	Від 61 до 70%	Від 61 до 70%	Більше 70%
Висота стель				
Більше 3 м	Більше 3 м	Від 2,71 м і вище	Від 2,5 м до 3 м	Від 2,5 м до 2,7 м
Кондиціонування				
Клімат-контроль, центральне кондиціонування	Клімат-контроль, центральне кондиціонування	Можливість встановлення спліт-системи на фасаді	Можливість встановлення спліт-системи на фасаді	Немає
Ліфт				
Еліт-рівень	Еліт-рівень	Бизнес-рівень	Економ-рівень	Економ-рівень
ОБЛАШТУВАННЯ БУДИНКУ І ТЕРИТОРІЇ БІЛЯ БУДИНКУ				
Автопаркінг підземний/критий				
2 і більше машиномісця на квартиру	2 і більше машиномісця на квартиру	1,5 і більше машиномісця на квартиру	До 1 машиномісця на квартиру	До 0,5 машиномісця на квартиру
Територія біля будинку				
Упорядкована та огорожена територія біля будинку, яка охороняється	Упорядкована територія біля будинку, яка охороняється	Упорядкована територія біля будинку, яка охороняється	Упорядкована територія біля будинку	Територія біля будинку
Майданчик для виходу собак				
Важливо	Важливо	Важливо	Ні	Ні
СОЦІАЛЬНА ІНФРАСТРУКТУРА БУДИНКУ				
Фітнес-центр				
Від 500 до 1500 м ²	Від 500 до 1500 м ²	Неважливо	Немає	Немає
Магазин/міні-маркет. Аптека				
Важливо	Важливо	Важливо	Важливо	У пішохідній доступності
МАТЕРІАЛИ І ОБЛАДНАННЯ				
Матеріал внутрішніх перегородок				
Керамічна цегла	Керамічна цегла	Керамічна, силікатна цегла	Силікатна цегла, гіпсові	Будь-який

Продовження таблиці 1

Матеріал сантехнічної розводки				
Металопластик	Металопластик	Металопластик	Метал, пластик	Метал
ТЕХНІЧНА ІНФРАСТРУКТУРА				
Телефонізація, Інтернет				
Кількість телефонних ліній не обмежена; лінія доступу до Інтернету	Кількість телефонних ліній не обмежена; лінія доступу до Інтернету	Від однієї телефонної лінії, цифровий доступ до Інтернету	Одна телефонна лінія	Одна аналогова телефонна лінія
Лічильники води, тепла, електроенергії				
Важливо	Важливо	Важливо	Важливо	Важливо
ОРГАНІЗАЦІЯ УПРАВЛІННЯ І ЕКСПЛУАТАЦІЇ				
Наявність власної служби експлуатації				
Власна служби експлуатації	Власний ЖКП	Власний ЖКП	Неважливо	Немає
Вартість обслуговування в місяць в розрахунку на 1 м ²				
Більше 1,5 у. о.	Від 1 у. о. і більше	Від 0,5 у. о.	До 0,5 у. о.	Не більше 0,5 у. о.
Охорона будинку				
Вхід в будинок (стаціонарний пост), автопаркінг (стаціонарні пости на в'їздах), гостьова парковка (патрулювання території біля дому), стаціонарний пост на в'їзді на подвір'я	Вхід в будинок (стаціонарний пост), автопаркінг (стаціонарні пости на в'їздах), гостьова парковка (патрулювання території біля дому), рекомендований стаціонарний пост на в'їзді на подвір'я	Вхід в будинок (стаціонарний пост), автопаркінг (стаціонарні пости на в'їздах)	Стаціонарний пост на вході в будинок	Немає

Цього року експерти прогнозують істотне зниження кількості угод. Найбільшим попитом будуть користуватися двокімнатні квартири, на які доведеться порядку 45–47% всіх угод, 43–45% займуть однокімнатні квартири, і 9–11% припаде на об'єкти з трьома кімнатами і більше.

У цілому, експерти сходяться на думці, що, швидше за все, в 2015 р. ринок нерухомості України продовжить падіння, масштаби якого безпосередньо залежатимуть від політичної та економічної стабільності в країні.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Оцінка та управління нерухомістю: [навч. посіб.] / [В.Р. Кучеренко, М.А. Засць, О.В. Захарченко, Н.В. Сментина, В.О. Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.
2. Щербаківа Н.А. Економіка нерухомості / Н.А. Щербаківа. – Рн/Д.: Фенікс, 2002.
3. Как отличить жилье «де-люкс» от жилья «эконом-класса» // Недвижимость в движении. – 2006. – № 47 (151). – С. 4–5.
4. Пазинич В.І. Оцінка об'єктів нерухомості: [навч. посіб.] / В.І. Пазинич. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 434 с.
5. Нерухомість. Статистичні данні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://domik.ua/>.
6. Рынок недвижимости Украины: в плену негативных тенденций [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://economics.unian.net/> -.