

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Гальчинський А.С. Стратегія економічного і соціального розвитку України (2009–2015 роки) «Шляхом Європейської інтеграції» / Гальчинський А.С., Гесць В.М. – К. : ІВЦ Держкомстату України, 2010. – 416 с.
2. Гриценко А. Монетарна стратегія: шлях до ефективної грошово-кредитної політики / А. Гриценко, Т. Кричевська // Вісник НБУ. – 2012. – № 11. – С. 8-18.
3. Гунський А. Інфляційне таргетування: проблеми і перспективи його запровадження в Україні / А. Гунський, В. Кучерук // Економіка України. – 2012. – № 7. – С. 2-4.
4. Хеммонд Дж. Встановлення цільових орієнтирів інфляції / Дж. Хеммонд // Стратегія монетарної політики: проблеми вибору та застосування : матеріали наукової конференції. – К., 2002. – 270 с.
5. Індекс споживчих цін / Офіційний сайт державного комітету статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/indinfl.htm>.
6. Основні засади грошово-кредитної політики на 2014 рік, схвалені рішенням Ради Національного банку України від 10 вересня 2010 р. № 17 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.bank.gov.ua>.
7. Петрик О. Цілі та основні режими сучасної монетарної політики / О. Петрик // Вісник НБУ. – 2011. – № 6. – С. 6-13.

УДК 332.72

Свистун Л.А.

*кандидат економічних наук, доцент
Полтавського національного технічного університету
імені Юрія Кондратюка*

Буркова І.С.

*студент
Полтавського національного технічного університету
імені Юрія Кондратюка*

Верещака Т.П.

*студент
Полтавського національного технічного університету
імені Юрія Кондратюка*

АНАЛІЗ СТАНУ ТА ПРОБЛЕМ ФУНКЦІОНУВАННЯ І ФІНАНСУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В СУЧАСНИХ ЕКОНОМІЧНИХ УМОВАХ

У статті досліджено сучасний стан і перспективи відновлення активності на ринку нерухомості. Розглянуто основні принципи фінансування ринку нерухомості. Проаналізовано головні проблеми, що стримують розвиток ринку нерухомості та систем фінансування житлового і нежитлового будівництва, зокрема іпотечного кредитування.

Ключові слова: нерухомість, ринок нерухомості, первинний і вторинний ринок нерухомості, житлова нерухомість, комерційна нерухомість, орендні ставки, фінансування, іпотечне кредитування.

Свистун Л.А., Буркова І.С., Верещака Т.П. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И ПРОБЛЕМ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И ФИНАНСИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ В СОВРЕМЕННЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

В статье исследовано современное состояние и перспективы возобновления активности на рынке недвижимости. Рассмотрены основные принципы финансирования рынка недвижимости. Проанализированы главные проблемы, сдерживающие развитие рынка недвижимости и систем финансирования жилого и нежилого строительства, в частности ипотечного кредитования.

Ключевые слова: недвижимость, рынок недвижимости, первичный и вторичный рынок недвижимости, жилая недвижимость, арендные ставки, финансирование, ипотечное кредитование.

Svistun L.A., Burkova I.S., Vereschaka T.P. ANALYSIS OF THE SITUATION AND PROBLEMS OF FUNCTIONING AND FINANCING OF THE REAL ESTATE MARKET IN UKRAINE UNDER THE PRESENT-DAY ECONOMIC CONDITIONS

The article studies the present-day situation and prospects for restoring the real estate market activities. The basic principles of the real estate market financing have been considered. The major problems of the real estate market's development restraining principles and the systems of financing housing and nonresidential premises construction have been analyzed, particularly, the mortgage lending issues.

Keywords: real estate, real estate market, primary and secondary real estate market, dwelling premises, royalty, financing, mortgage lending.

Постановка проблеми. Ринок нерухомості є важливим елементом господарства кожної країни, що обумовлюється соціальною значимістю нерухомості та її стабільними якостями як інвестиційного активу. Існування ринку нерухомості зумовлене потребами суспільства, з одного боку, та інтересами суб'єктів фінансового ринку, з іншого. Ринок нерухомості тісно пов'язаний з іншими структурними компонентами економічної системи, внаслідок цього, процеси, що на ньому відбуваються, безпосередньо впливають на економічну кон'юнктуру.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Серед вітчизняних науковців, що розробляли підходи до оцінювання нерухомості, фінансового забезпечення проєктів на ринку нерухомості, досліджували проблеми управління комерційною нерухомістю, розвитку системи іпотечного кредитування доцільно назвати А. Асаула, І. Геллера, О. Гриценко, Б. Данилишина, О. Євтуха, С. Кручка, О. Чемеринська, О. Любоня, Ю. Манцевича, О. Мірошниченка, О. Мендрула, В. Онищенко, Е. Карапетян, Г. Онищука, В. Павлова, К. Паливоди та інших. Серед за-

рубіжних науковців вказані проблеми досліджували Л. Белих, І. Балабанов, С. Максимов, Н. Ордуей, І. Рахман, Дж. Фрідман, Г. Харрісон та інші. Зокрема, Е. Карапетян розглядає ринок нерухомості як інфраструктурну категорією, яка пов'язана зі створенням умов, необхідних для здійснення виробничої, комерційної, соціальної, екологічної діяльності. Він вважає, що за відсутності ринку нерухомості не може бути ринкових відносин взагалі, тому що і ринок праці, і ринок капіталу, і ринок товарів і послуг тощо для свого функціонування повинні мати або орендувати необхідні їм приміщення [7, с. 125]. Проблема особливості та тенденціями розвитку переймається Н. Філик, на її думку, іпотека має стати одним із визначальних факторів підвищення якості життя громадян, що розширить їх право та можливості підприємницького самовизначення, дозволить вирішувати житлову проблему в державі, зменшить соціальну напруженість у суспільстві [9, с. 102].

Постановка завдання. Разом з тим, постійного вивчення та вдосконалення вимагають процеси фінансування на ринку нерухомості, розвитку інфраструктури ринку нерухомості та іпотечного ринку, моделі фінансування, що застосовуються в країнах з розвинутою ринковою економікою і які потрібно адаптувати в українську практику. Ситуація, що склалася в країні останнім часом, створює проблеми з фінансуванням операцій на ринку нерухомості та спричиняє подальший спад активності на ньому.

Метою статті є: проаналізувати сучасний стан і оцінити перспективи відновлення активності окремих секторів на ринку нерухомості, розглянути процеси фінансування операцій на ринку нерухомості, зокрема іпотечного кредитування.

Виклад основного матеріалу дослідження. Сучасний економічний розвиток України супроводжується формуванням та розвитком системи ринків: товарного ринку, фінансового ринку, ринку праці та інше. У складі цієї системи ринків останніми роками інтенсивно розвивається ринок нерухомості. За функціональним призначенням нерухомості найпоширенішими є: ринок житлової нерухомості, ринок нежитлової нерухомості (ринок комерційної нерухомості, виробничої, суспільної нерухомості) та інженерної. До виробничої нерухомості належать будівлі, в яких виконуються різні виробничі процеси, пов'язані з видобутком сировини, її обробкою та виробництвом різних видів продукції. Комерційну нерухомість (офіси, торговельні, складські, інші будівлі та приміщення) використовують з метою отримання прибутку. За способом здійснення угод розрізняють первинний і вторинний ринки.

В останні роки спостерігається збільшення обсягу введення в експлуатацію житлової нерухомості, про що свідчать дані рис. 1. За даними Державної служби статистики, обсяги виконаних будівельних робіт в Україні збільшувалися від 45135 млн. грн. 2010 році до 65484,9 млн. грн. у 2012 році. У 2013 році спостерігається зменшення виконаних будівельних робіт на 6,5% у порівнянні з попереднім роком. Питома вага будівель за аналізований період у незначній мірі збільшувалася і в 2013 році становить 47,98%, з них

житлових – 17,28%, нежитлових – 30,70%. У свою чергу, на інженерні споруди припало 52,02% від загального обсягу виконаних будівельних робіт.

У січні-березні 2014 року обсяги виконаних будівельних робіт склали 9 793,8 млн. грн., що на 1,6% менше ніж за аналогічний період попереднього року. У структурі виконаних будівельних робіт нове будівництво, реконструкція та технічне переозброєння склали 84% від загального обсягу, капітальний і поточний ремонт – по 8% відповідно [1].

Незважаючи на складну ситуацію в будівельній галузі України, яка зберігається протягом останніх років, показник введення в експлуатацію житла показує позитивну динаміку.

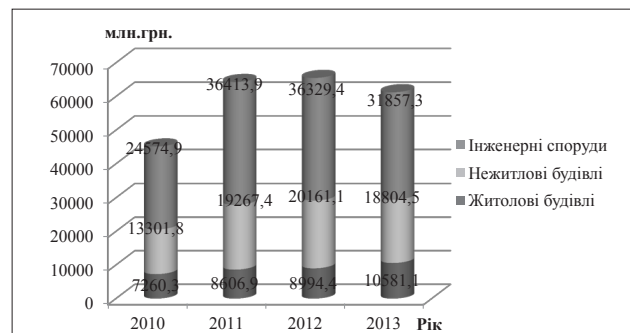


Рис. 1. Обсяг виконаних будівельних робіт в Україні за видами будівельної продукції

Так у 2013 році в Україні було введено в експлуатацію 11217,2 тис. кв. м житла, що на 4,4% більше ніж у відповідному періоді попереднього року (таблиця 1).

Вивчення того, як вторинні пропозиції можуть вплинути на ціни первинних, дозволяє знижувати витрати при зведенні нових об'єктів і, тим самим, забезпечує рентабельність ринку нерухомості в цілому. Розглянемо співвідношення та динаміку зміни ціни первинного і вторинного ринку на прикладі м. Києва (рис. 2).

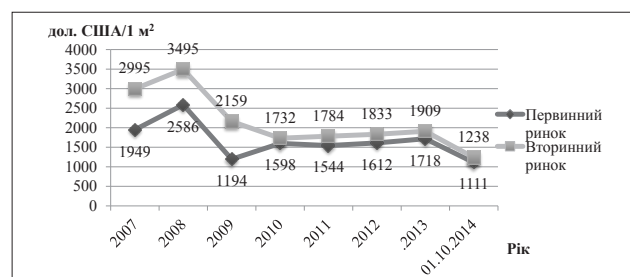


Рис. 2. Динаміка вартості 1 м² житла на первинному і вторинному ринку нерухомості м. Києва

Складено за [3]

Отже, вартість квадратного метра житла в столиці України з 2007 року до 01.10.2014 року знизилася в середньому на 50% – як на первинному, так і на вторинному ринку. Але лише в доларовому еквіваленті [3]. При цьому середній роздрібний курс прода-

Таблиця 1

Обсяги введення в експлуатацію житла в цілому по Україні

Показник	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Введено всього тис. кв. м загальної площі	10 244	10496	6400	9339	9410	10749,5	11217,2
у % до попереднього періоду	118,7	102,5	61	145,9	100,8	114,2	104,4

Джерело [5]

жу долара банками, за даними компанії «Простобанк Консалтинг» за той же період виріс майже на 45%.

Досі найгіршим місяцем за кількістю угод на вторинному ринку житла в Києві був січень 2009 р. Тоді, за даними компанії SV Development, у столиці продалися 280 квартир. Але в березні 2014 р. ситуація виявилася ще гіршою: за місяць покупи і продавці уклали всього 255 угод. Правда, у квітні 2014 р. їх кількість дещо зросла – до 311 проданих квартир. Тим не менш, це майже в 5,5 разів менше, ніж у тому ж місяці попереднього року: у квітні 2013 р. у Києві на вторинному ринку купили 1670 квартир. З вересня 2013 року первинний ринок почав домінувати над вторинним за кількістю реальних угод. Якщо в 2008 році на 20 тис. продажу квартир на вторинному ринку припадає 10 тис. квартир на первинному ринку, то з вересня 2013 року кількість угод на первинному ринку почала зростати. За даними компанії «SV Development», за підсумками 12 місяців 2012 року на вторинному ринку житла Києва було продано 19 тис. 259 квартир, на первинному ринку 14 тис. 89 квартир. При цьому, з вересня 2013 року більшу кількість реальних угод купівлі-продажу житла в Києві було укладено на користь нового житла. Ця тенденція зберігається протягом першого кварталу 2014 року [4].

В останні декілька років у великих містах користуються попитом багатофункціональні житлові комплекси. У цілому сегмент житлової нерухомості був більш стійким до негативних економічних факторів та характеризувався несуттєвим діапазоном коливання цін (не більше 4%). Вартість житла за регіонами станом на 01.04.2014 рік зображені на рис. 3. На сьогодні найбільш активними будівельними компаніями на ринку залишаються такі: «Київміськбуд», «К.А.Н.», «UDP», «ІнтерГал-Буд», «Ліко-Холдинг», «Трест Житлобуд-1» та інші компанії. За даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України найбільша вартість житлової нерухомості спостерігається в м. Київ – 1700 \$/м², також високий показник вартості в таких областях: Одеська – 1151\$/м², Дніпропетровська – 1080 \$/м², Донецька – 1033 \$/м². Найменша ціна за м² в Кіровоградській – 490 \$/м² та Закарпатській – 595 \$/м² областях (рис.3).

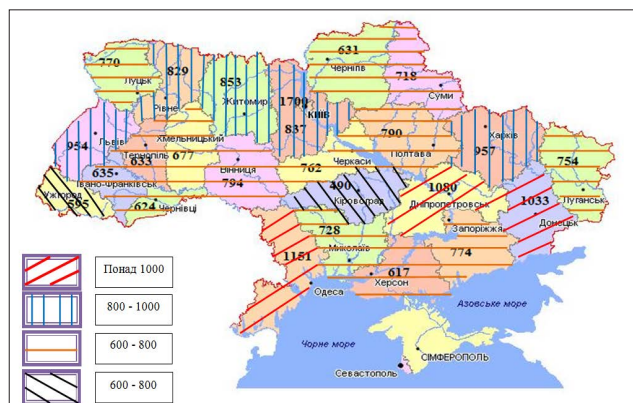


Рис. 3. Вартість житлової нерухомості у регіонах України станом на 01.04.2014 рік

Складено за [5]

Узагальнюючи, доцільно порівняти ціни на житлову та комерційну нерухомість в Україні рис. 4.

Отже, вартість торгівельної нерухомості перевищує вартість офісної та житлової. Станом на 1.01.2014 рік найбільша ціна продажу торгівель-

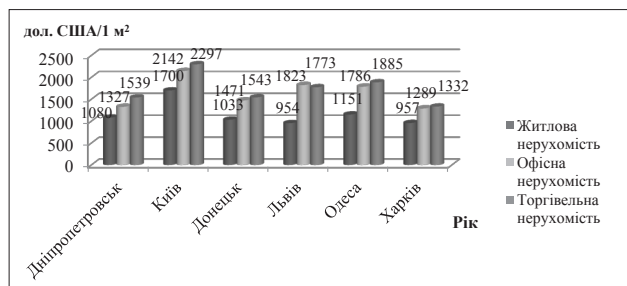


Рис. 4. Співвідношення вартості 1 м² різних типів нерухомості в Україні станом на 1.01.2014 р.

Складено за [3]

ної нерухомості за 1 м² спостерігалася в м. Київ – 2297 дол./м², тоді як ціна 1 м² офісної нерухомості становила 2142 дол./м². Ціни на житлову нерухомість є найнижчими, станом на 1.01.2014 рік вартість 1 м² – 1700 дол./м².

Одна із важливих ознак нерухомості – її висока капіталомісткість. Нерухомість є дорогим товаром, тому її купівля чи будівництво вимагає значного обсягу капіталовкладень. Залучення засобів на купівлю або будівництво нерухомості є, з одного боку, важливим заходом, а з іншого, елементом формування рентабельності такого інвестування. Одним із методів фінансування операцій на ринку нерухомості є іпотечне кредитування. Нерухомість завжди цінувалась у банківській справі як надійна гарантія повернення позики [7, с. 126].

Іпотечний кредит має, як правило, чітке цільове призначення. Іпотечні позики в сучасних умовах найчастіше використовуються для фінансування придбання, побудови і перепланування житлових і виробничих приміщень, а також освоєння земельних ділянок. Особливістю іпотечного кредиту є те, що заставою для його надання може виступати та нерухомість, на купівлю якої він береться.

Обсяги іпотечного кредитування починаючи з 2007 року мали нестабільний характер (рис. 5). У 2013 році, вперше з часу фінансової кризи 2008 р., загальні обсяги кредитування фізичних осіб зросли – на 4,5 мільярда гривень або на 2,4% – до 192,7 мільярда гривень (дані НБУ). Однак іпотеки зростання не торкнулися: обсяги таких кредитів, виданих українським позичальникам, знижуються вже четвертий рік поспіль. За результатами 2013 року вони зменшилися до 52,4 мільярда гривень, втративши більше шести мільярдів, порівняно з 2012 роком. Більше того, обсяги іпотечного кредитування 2013 р. досягли мінімального значення за останні шість років: обсяг був меншим тільки в 2007 році – 40,8 мільярдів гривень. Станом на 1.03.2014 року сума іпотечних кредитів фізичних осіб становила 59,5 млрд. грн. і зросла до 1.09.2014 року на 3,3 млрд. грн. [2].

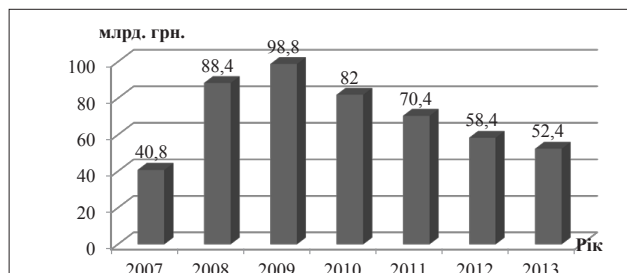


Рис. 5. Динаміка обсягів іпотечного кредитування фізичних осіб, млрд. грн.

Ніяких змін за останній рік не зазнав розмір мінімального авансу. Як і в минулому році, один банк з 50-ти найбільших за розміром активів пропонує позику з початковим внеском 10% від вартості житла і два банки – з авансом 20%. Пропозиція з авансом 30% є в асортименті в більшості кредитуючих установ. Єдине, у чому 2013-й рік перевершив свого попередника – 2012 рік – це деякі поліпшення в умовах іпотечних кредитів. І хоча несуттєвими ці позитивні зміни не назвеш, поживавити кредитування їм не вдалося.

Позитивна зміна торкнулася реальних ставок за іпотечними кредитами і полягає в тому, що подорожчання іпотеки змінилося здешевленням (рис. 6-7).

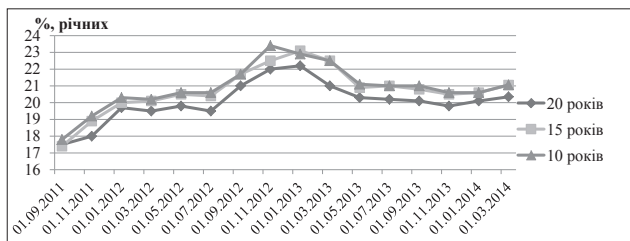


Рис. 6. Динаміка середніх реальних ставок за іпотечними кредитами на вторинному ринку

Складено за [2]

У позаминулому, 2012 році, середні реальні ставки за кредитами на купівлю житла на вторинному ринку зростали, за підсумками року збільшившись на 2,5-3,2 процентних пункти. У 2013 році середні реальні ставки знижувалися, і за підсумками року реальні ставки на вторинному ринку знизилися на 2-2,5 п.п. – до 20-20,6% реальних річних. Кредити на купівлю нерухомості на первинному ринку подешевшали набагато більше: на 2,3-5,2 в.п. – до 18,3-19,4% реальних річних. Але, станом на 01.03.2014 року ставки за іпотечними кредитами знову почали зростати, на вторинному ринку до – 21,1%, на первинному – 19,5%. Але, це все ж таки занадто дорогі кредити, і більшість населення не має змоги дозволити собі їх. Аналогічна ситуація з іпотечним кредитуванням виробничої та комерційної нерухомості.

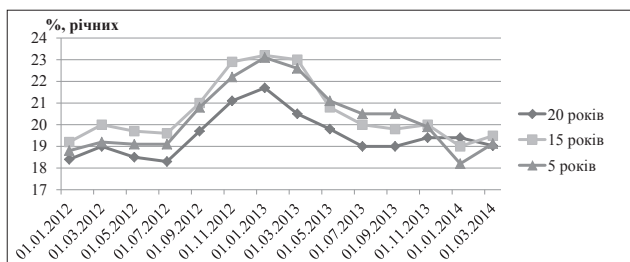


Рис. 7. Динаміка середніх реальних ставок за іпотечними кредитами на первинному ринку

Складено за [2]

Україна суттєво відстає від зарубіжних країн за обсягами та якістю житла, забезпеченістю ним населення. Рівень доходів основної частини населення не дозволяє купувати житло не тільки за ринковими цінами, а й за собівартістю. Середня заробітна плата станом на 1.03.2014 р. становить 3189 грн., а середня вартість 1 м² житлової нерухомості становить 837 дол. США. На сьогоднішній день, у зв'язку з подорожчанням долара з 8,25 до 15,2, купівельна спроможність населення зменшилася майже в двічі.

Зокрема, співвідношення середньомісячної заробітної плати до середньої вартості 1 м² нерухомості в окремих містах України ми можемо спостерігати на (рис. 8).

Отже, на сьогоднішній день через низькі доходи населення та відсутність доступної іпотеки 98% українців не можуть дозволити собі купівлю нової квартири. Як результат, в Україні сформувався величезний відкладений попит на житлову нерухомість. Значні сподівання в плані вирішення вказаної проблеми покладалися на державні житлові програми, зокрема, на оновлену програму «Доступне житло», але поки що результати її реалізації є достатньо скромними. Так, у 2013 р. за програмою доступного житла в Києві було освоєно 91 млн. грн., що дало змогу додатково залучити понад 200 млн. грн. коштів громадян. За всіма вказаними програмами було профінансовано майже 70 тис. кв. м житла. Проте, у 2014–2015 рр. у зв'язку з нестабільною ситуацією в країні не очікується фінансування державних житлових програм [8, с. 330].

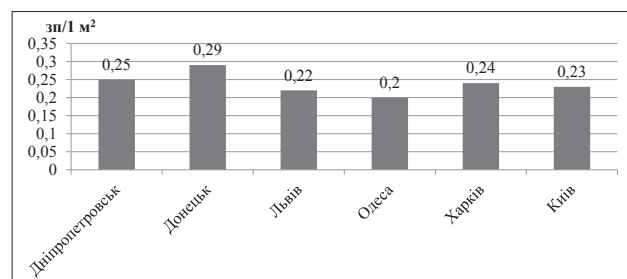


Рис. 8. Співвідношення середньомісячної заробітної плати до середньої вартості 1 м² нерухомості в Україні станом на 1.03.2014 р.

Складено за [6]

Таким чином, за результатами, аналізу можемо констатувати, що нерухомість перебуває в стані глибокого застою і в найближчі роки продовжуватиметься поступове зниження цін та кількість операцій. На користь достовірності такого невтішного прогнозу фахівцями ринку нерухомості наводяться низка аргументів:

- останніми роками в Україні відбувається погіршення макроекономічних показників – сповільнюються темпи зростання ВВП та індексу промислового виробництва, спостерігається негативний тренд зростання рівня безробіття, знижується рівень реальних доходів населення, доходів представників малого і середнього бізнесу;

- негативне зовнішньоторговельне сальдо та високий рівень доларизації вітчизняної економіки генерують високі ризики девальвації національної валюти, яка вже призводила до різкого обвалу цін на ринку нерухомості в 1998 та 2008 роках [7, с. 128];

- на сьогодні в Україні відбувається згорання доступних іпотечних програм, а очікувати зниження комерційними банками процентних ставок не доводиться, бо в умовах низької довіри до банківської системи з боку населення і суб'єктів підприємництва банки змушені залучати «дорогі» фінансові ресурси для кредитування, пропонуючи виплату дуже високих відсотків за депозитами;

- на ринку з'явилося досить багато придбаних за рахунок іпотеки житлових об'єктів, які продаються власниками через їх фінансову неспроможність здійснювати високі виплати за кредитами, а також конфіскованих банками за невиконання позичальни-

ками кредитних зобов'язань. При цьому таке житло переважно реалізується за ціною нижчою, ніж розмір боргу перед банком попереднього власника, у тому числі з причини виникнення ускладнень при його юридичному оформленні [9, с. 104].

Отже, до головних проблем, що стримують розвиток ринку нерухомості та систем фінансування житлового і нежитлового будівництва, зокрема іпотечно-го кредитування, можна віднести:

- масштаби довгострокового іпотечного кредитування обмежені короткостроковою ресурсною базою банків, оскільки збільшення частки довгострокових кредитів може привести до зниження ліквідності;

- надмірна вартість кредитів, яка є наслідком високої ціни залучених ресурсів для банків та не повністю сформованого законодавчого поля в галузі іпотечного кредитування, що зумовлює високі ризики іпотечного кредитування, які закладаються банками у процентні ставки за кредитами;

- складність оцінки платоспроможності позичальника, тому що значна частка в доходах населення – неофіційні доходи;

- політична та економічна нестабільність у країні, що підвищує ризики іпотечного кредитування та інших схем фінансування на ринку нерухомості.

Висновки з проведеного дослідження. Підсумовуючи, потрібно відзначити, що ринок нерухомості є недосконалим ринком, з низькою ефективністю і локальним характером. Як пропозиція, так і попит на цьому ринку характеризуються незначною еластичністю. Це надто капіталомісткий товар, його ціна залежить значною мірою від локалізації і оточення та стану економіки в країні, а процес його виробництва триває навіть до кількох десятків місяців. Останнім часом у всіх сегментах ринку нерухомості відбувається значне погіршення, що пов'язано з низькою політичних, економічних, соціальних проблем, які призводять до його стагнації.

У найближчі роки, поки не стабілізується економіка в цілому, очікувати докорінних змін ми не можемо. Зі зростанням долара, у якому деномінували всі ціни на ринку нерухомості, купівельна спроможність населення зменшилася майже в двічі. Стрімка та глибока девальвація гривні має наслідком істотне зростання витрат позичальників на погашення кредитів та оплати відсотків за користування ними, що є особливо критичним для громадян і підприємств, які отримали довгострокові іпотечні кредити в іноземній валюті.

Тому головним шляхом активізації ринку нерухомості може бути лише стабілізація роботи банківського сектора України та відновлення роботи підприємств реального сектора економіки.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Державна служба статистики України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
2. Офіційний сайт Національного банку України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua/control/uk/index>.
3. Огляд ринку нерухомості за 2014 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.credit-rating.ua/ua/analytics/analytical-articles>.
4. REAL ESTATE RESULTS. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.svdevelopment.com/ru>.
5. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua>.
6. Щомісячний бюлетень «Будівництво та іпотека». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nabu.com.ua>.
7. Карапетян Е.Т. Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні / Е.Т. Карапетян // Науковий вісник: фінанси, банки, інвестиції. – 2013. – № 2. – С. 125-128.
8. Малолєпши О.В. Фінансування у процесі інвестування в нерухомість / О.В. Малолєпши // Вісник Львівського національного політехнічного університету. – 2013. – № 790. – С. 330.
9. Філік Н.В. Роль іпотечного кредитування в становленні ринку житла в Україні / Н.В. Філік // Юридичний вісник. – 2013. – № 2(27). – С. 102-105.