

## АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ ТА ЄВРОПІ

Н. Шпик, к. е. н.

*Львівський національний аграрний університет*

<https://doi.org/10.31734/architecture2018.19.204>

**Постановка проблеми.** Особливою формою ринкових відносин у нинішній час є ринок нерухомості. Його розвиток став одним із магістральних напрямів формування в Україні економічної системи, що базується на перевазі приватної власності та ринкових механізмів саморегулювання, функціонування та розвитку економіки. На сьогодні проведено небагато досліджень ринків нерухомості, мало робіт із питань діагностики ринкової кон'юнктури, проблем та специфіки формування ринків землі.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Розв'язанню окресленої проблеми приділяється увага в працях А. А. Адамчука, І. І. Мазура, С. Н. Максимова, В. А. Рача, І. А. Юхименко-Назарука та інших науковців і практиків. Особлива увага приділяється питанням управління нерухомістю, інвестиційно-інноваційним проектам та будівельно-економічним процесам.

**Постановка завдання.** Завдання полягає в аналізі ринку нерухомості в Україні та Європі, у висвітленні фактів і проблем, які стоять перед країною щодо ринку нерухомості.

**Виклад основного матеріалу.** Як показує сьогодення, найбільш інвестиційно привабливою є будівельна галузь. Значна частина капітальних інвестицій країни – від 10 до 40 % – припадає саме на інвестиції у житлове будівництво. Більше як 60 % інвестицій у житлове будівництво здійснюється майбутніми власниками квартир. Тенденції розвитку українського ринку нерухомості розглядалися у працях таких вчених, як В. В. Галасюк, С. А. Гусельников, О. І. Драпиковський, С. П. Запотоцький, І. Б. Іванова, А. Б. Іліч, С. М. Смольникова, які вивчали вплив фінансової кризи на систему взаємодії основних учасників ринку: девелоперів (орендодавців), компаній з управління комерційною нерухомістю, консалтингових (брокерських) агенцій та корпоративних орендарів, аналізували стратегії розвитку взаємовідносин корпоративних клієнтів для отримання найбільш привабливих комерційних та адміністративних умов щодо укладання договорів оренди.

Формування та розвиток досліджуваного ринку є процесом регулювання потреб суспільства у нерухомості. Конкуренція на ринку нерухомості,

з одного боку, є найважливішою умовою його існування та розвитку, саме вона змушує учасників ринку постійно впроваджувати найефективніші способи виробництва, пропонувати нові концепції та цінові пропозиції, здійснювати роботу у нових сегментах. З іншого боку, форми прояву та зміст конкуренції передусім зумовлені станом ринку, його тенденціями та цивілізованістю [1].

Ціни на українському ринку нерухомості визначаються сукупною дією різних чинників. Найважливішими серед них є такі:

- наявність вільних коштів у покупців (фізичних та юридичних осіб);
- доступність і ціна кредитів для фізичних осіб на купівлю нерухомості;
- наявність або відсутність в інвесторів можливості альтернативного вкладення коштів із більшою дохідністю, ніж на ринку нерухомості;
- обсяг пропозиції на первинному та вторинному ринках нерухомості;
- потреба будівельних компаній в оборотних коштах (понад ті, що вони можуть узяти в кредит у банків);
- доступність кредитних ресурсів для будівельних компаній [2].

Проблеми становлення й розвитку ринку нерухомості в Україні пов'язані, передусім, із тим, що відсутні:

- наукові методики та методології управління у сфері нерухомості (тобто майже не існує професійних підходів до управління нерухомістю – через нововведення та відсутність єдиного термінологічного апарату; аналізу специфіки економічних законів, що визначають стан цього ринку; критеріїв оцінки процесів розвитку вказаної сфери; системи ризиків у сфері нерухомості та можливості управління ними, практичного досвіду праці висококваліфікованих спеціалістів тощо);
- комплексна інформатизація всіх учасників ринку нерухомості (доступна всім єдина інформаційна база; спеціальні програмні продукти тощо);
- правова база, що регламентує відносини, які розвиваються та вдосконалюються у цій сфері;
- моніторинг стану ринку нерухомості в регіонах та країні;
- стандарти послуг у сфері управління нерухомістю;

– спеціалізована підготовка кадрів для підприємницьких структур, що працюють із нерухомістю, та для структур органів влади, що управляють нею.

Таким чином, ринок нерухомості має такі тенденції розвитку:

- загальне збільшення обсягів введення житла в регіонах;
- посилення конкурентної боротьби у зв'язку зі збільшенням кількості фірм, що працюють із нерухомістю;
- зміна структури житлового фонду;
- перевищення попиту над пропозицією;
- переміщення будівництва в екологічно чисті райони міст.

Також важливу роль відіграють переваги європейської концепції розвитку та стимулювання ринку нерухомості: припинити політику приватизації, робити акцент на розвитку малоповерхового будівництва зі створенням умов життя, близьких до міських; стимулювати рентне житло, а не його придбання.

Розвиток ринку нерухомості в Україні розпочався з розвитком будівельної галузі і з набранням чинності Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 6 липня 1992 року.

Можна виокремити чотири етапи розвитку цього ринку:

1. Становлення та зростання цін на нерухомість (1992 – 1998 рр.). У 1992 – 1993 рр. ціни на нерухомість були на своєму історичному мінімумі. За даними Аналітичної групи «ProfRielt Украина», однокімнатну квартиру в Києві можна було придбати в 1993 р. за 8 тис. дол., а в Одесі – за 5 тис. дол. У 1993 – 1998 рр. формується ринок житла і ціни на нерухомість за цей час збільшуються удвічі. У цей період будівництво в Україні стрімко розвивається. Але є чинники, які цьому перешкоджають, – це корупційні схеми виділення земельних ділянок під забудову та прийняття готових об'єктів в експлуатацію.

2. Стрімке падіння (1998 – 2001 рр.). У 1998 р., після стрімкого падіння курсу національної валюти відносно долара США (з 1,8 грн/дол. до 5,5 грн/дол.) відбувається пропорційне падіння попиту на житло і відповідно цін на нерухомість. За 1998 – 2001 рр. ціни на нерухомість впали практично до рівня 1993 року. Кількість угод з купівлі-продажу критично зменшилася. На ринку нерухомості в цей період відбувалася криза: закривалися агенції з нерухомості, яких за час зростання ринку значно побільшало; будівельники та виробники будівельних матеріалів зазнавали значних збитків і закривали підприємства.

3. Лавиноподібне зростання (2001 – 2008 рр.). Початком наступного етапу дослідники називають 2001 рік, коли відбулися події 11 вересня в США, що, на думку аналітиків, спровокувало паніку у населення щодо збереження валютних заощаджень. Другим чинником зростання ринку нерухомості є розвиток іпотечного кредитування в Україні, який дозволив придбати власне житло мільйонам українців. Третім чинником є вихід із кризи та економічне зростання країни, які були зумовлені низькими цінами на продукцію металургійної та хімічної промисловості на світових ринках за рахунок девальвації гривні. Ці три чинники, а також ментальність українців, які вважають першочерговою цілью життя придбання власного житла, спровокували фантастичне зростання цін на нерухомість. Ціни зростали щотижня. Панічний попит на ринку нерухомості призвів до збільшення вартості житла з 2001 до 2008 року у 14 – 17 разів.

4. Падіння та стагнація ринку нерухомості (2008 – 2014 рр.). Світова фінансова криза 2008 року спричинила значне падіння ринку житла в Україні. Проблеми фінансового сектору призвели до зменшення доступу до іпотечних кредитів населення. Банки стають занадто вимогливими до клієнтів щодо надання кредиту. З кінця 2008 до середини 2009 року відбувається чергова девальвація гривні з 5 грн/дол. до 8 грн/дол. й ціни на житло в цей період падають удвічі. З 2010 року ціни на житло стабілізуються. Помітне зменшення цін спостерігається наприкінці 2013 – на початку 2014 рр., яке пов'язано з нестабільною політичною та економічною ситуацією в країні та девальвацією національної валюти. За період жовтень 2013 – жовтень 2014 рр., за даними агентства gent.com.ua, у Києві відбулося зниження цін на житло на 10 %, в Одесі – на 4 %, а в Харкові, навпаки, збільшення – на 3,3 %.

Таким чином, за роки існування України чинниками, які впливали на попит на ринку нерухомості, були:

- стан економіки;
- доступність іпотечного кредитування;
- соціально-політичне становище в країні.

Перехід на ринкову модель розвитку призвів до змін у формах власності. Майже всюди прийняті закони про приватну власність на землю, засоби виробництва, нерухоме майно.

Дещо своєрідні визначення нерухомого майна містять законодавчі акти інших країн. Так, Цивільний кодекс Російської Федерації відносить до нерухомого майна земельні ділянки, ділянки надр, відокремлені водні об'єкти і все, що надійно пов'язане із землею, тобто об'єкти,

переміщення яких без співрозмірного збитку їхньому призначенню неможливе, у тому числі ліси, багаторічні насадження, будівлі та споруди (ст. 130 ЦК РФ) [3].

Згідно зі Швейцарським цивільним уложенням майно, що належить до нерухомості, поділяється на три види: земельні ділянки, гірські копальні і зареєстровані самостійні та постійні права на нерухомість.

Цивільний кодекс Мексики містить довгий перелік майна, яке є нерухомістю, до якого належать, зокрема: голубники, пасіки, ставки з рибами; статуї і картини; насіння, призначене для посіву; плавучі споруди, призначені для перебування на певному місці водоймища, тощо [5].

Французьке законодавство виходить із найширшої концепції нерухомості (ст. ст. 517–526 Цивільного кодексу Франції) [4]. Стаття 517 цього кодексу визначає, що майно є нерухомим за своєю природою в силу його призначення або внаслідок предмета, приналежності якого воно складає. До нерухомих за своєю природою належать земля та пов'язані з нею будівлі, врожай, ліси тощо. До нерухомих речей за їхнім призначенням французьке законодавство відносить: машини, інструменти та сировину, які використовуються на підприємстві для обслуговування, експлуатації тощо, хоча за своєю природою вони є рухомими. Якщо ці об'єкти виокремлюються зі складу маєтку, вони розглядаються як рухомість. Крім того, нерухомістю в силу їх призначення визнаються речі, приєднані власником назавжди до земельної ділянки.

Німецьке цивільне уложення відносить до об'єктів нерухомості земельні ділянки, їхні складові частини, речі, що надійно пов'язані з ґрунтом будівлі, продукти землі, доки вони пов'язані з ґрунтом будівлі, насіння, якщо воно внесене в землю, рослини та насадження.

Європейський досвід переконує, що нерухомість є унікальним об'єктом оподаткування, здатним забезпечити стабільний та прогнозований дохід. Ця унікальність зумовлена низкою особливостей, таких як: наочність, а саме наявність блага, очевидність рівня доходу, добробуту; постійність місця розташування; тривалість існування; обов'язковість державної реєстрації.

Загалом же, позитивні та негативні сторони податку на нерухоме майно показані на рисунку.

Очевидно, що переваги й недоліки податку на нерухомість залежать від правил оподаткування, які існують у тій чи іншій країні.

Як бачимо, у законодавстві різних країн закріплені майже однакові визначення нерухомого майна. Об'єднують їх такі ознаки: міцний зв'язок із землею і неможливість переміщення без неспіврозмірного збитку їхньому призначенню. Щоправда, остання ознака фігурує лише в одному з аналізованих нормативних положень, але

впливає майже зі всіх наведених норм. Цікаво, що до нерухомого майна в деяких країнах відносять речі, які є автономними і виконують естетичні функції, перебуваючи у складі будинку (Мексика). Відмінністю можна вважати й те, що законодавство одних країн містить розширений перелік майна, яке належить до нерухомості, а в нормативних актах інших він взагалі відсутній.



Рис. Позитивні та негативні сторони податку на нерухомість

Ринок житлової нерухомості в Європі традиційно характеризується високою вартістю нерухомості (наприклад, Іспанія, Ірландія, Великобританія), при цьому найбільше збільшення цін на нерухомість в Європі відбувалося у 2008–2012 рр.

У деяких європейських країнах у результаті різкого підвищення цін на нерухомість збільшилися обсяги спекулятивної будівельної діяльності.

Кількість добудованих житлових будинків сягнула свого піку у 2012 р. – понад 2,6 млн одиниць по всій Європі. Приблизно третина з них припадає на Іспанію, 8% – на Німеччину (приблизно 210000 завершених будівель).

У зв'язку зі світовою економічною кризою ціни на ринку житлової нерухомості Іспанії зазнали істотних змін, у той час як ринки нерухомості з найвищими ставками орендної плати (Німеччина, Швейцарія) зберегли відносну стійкість. Проте високі ціни на нерухомість можуть сповільнити економічний розвиток – у результаті спекулятивних цін виникають «мильні бульбашки» на ринку нерухомості, це негативно позначається на ринку зайнятості, тому що обмежує мобільність працівників.

**Висновки.** У результаті проведеного аналізу з'ясовано, що на стан ринку нерухомості впливають такі чинники: стан економіки; соціально-економічний стан в країні; доступність іпотечних кредитів. У регіональному розрізі на ціну нерухомості найбільший вплив мають капітальні інвестиції у житлове будівництво, на другому місці – грошові доходи власників квартир, на третьому – прийняття в експлуатацію загальної площі житла.

### Бібліографічний список

1. Дорошенко Ю. М. Аналіз світового досвіду іпотечного кредитування житлової нерухомості. *Містобудування та територіальне планування*. Київ : КНУБА, 2008. Вип. 30. С. 100-106.
2. Дорошенко Ю. М. Проблеми розвитку ринку житлової нерухомості в Україні. *Містобудування та територіальне планування*. Київ: КНУБА, 2007. Вип. 26. С. 55–61.
3. Цивільний кодекс Російської Федерації. URL: <http://yport.inf.ua/grajdanskiy-kodeks-rossiyskoj-federatsii.html>.
4. Цивільний кодекс Франції. URL: [http://pidruchniki.com/1415082344485/pravo/frantsuzkiy-tsivilniy\\_kodeks\\_1804\\_roku](http://pidruchniki.com/1415082344485/pravo/frantsuzkiy-tsivilniy_kodeks_1804_roku).
5. Цивільний кодекс Мексики. URL: <https://pravo.hse.ru/intprilaw/doc/0302>.

Шпик Н.

### АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ ТА ЄВРОПІ

Проведено аналіз ринку нерухомості і перелічено чинники, які впливають на його стан і розвиток у сучасних умовах. Описано розвиток нерухомості виробничого призначення як об'єкта власності в аграрному секторі.

У результаті проведеного аналізу з'ясовано, що на стан ринку нерухомості впливають такі чинники: стан економіки; соціально-економічний стан в країні; доступність іпотечних кредитів. У регіональному розрізі на ціну нерухомості найбільший вплив мають капітальні інвестиції у житлове будівництво, на другому місці – грошові доходи власників квартир, на третьому – прийняття в експлуатацію загальної площі житла.

У процесі формування ринок нерухомості, як складова загального ринку, відображає всі проблеми економіки і соціальної сфери, характеризується нерівномірним розвитком окремих сегментів та ринкових ніш, фактичною відсутністю державних інвестицій, наявністю значного тіньового та чорного секторів, низьким рівнем інформатизації тощо. Проведено аналіз останніх досліджень і публікацій, що стосуються проблем стосовно ринку нерухомості.

Перелічені основні чинники, які впливають на ціни нерухомості українського ринку, а саме: наявність вільних коштів, доступність і ціна кредитів на купівлю нерухомості, обсяг пропозиції на ринку нерухомості, доступність кредитних ресурсів для будівництва.

Виявлено проблеми становлення й розвитку ринку нерухомості, до яких можна віднести: відсутність науково-методичної бази; неповну поінформованість учасників ринку; відсутність моніторингу стану ринку нерухомості; відсутність спеціальної підготовки кадрів для підприємницьких структур.

Перелічені тенденції розвитку ринку нерухомості, які полягають у збільшенні обсягів введення житла в регіонах; зміні структури житлового фонду; перевищенні попиту над пропозицією; переміщенні будівництва в екологічно чисті райони міста.

**Ключові слова:** ринок нерухомості, чинники впливу, оподаткування, податок, нерухоме майно, попит нерухомості.

Shpik N.

### ANALYSIS OF REAL ESTATE MARKET IN UKRAINE AND EUROPE

The work gives analysis of the market of real estate objects and lists the factors, influencing its state and development under current conditions. The article describes development of real estate objects of production use as an object of ownership in agrarian sector.

The carried analysis argues that conditions of the market of real estate objects are influenced by such factors as conditions of the economy; social-economic situation in the country; available mortgage credits. In regional context, prices for real estate objects are first influenced by capital investments into residential building, second – by monetary income of apartment owners and third – by acceptance of the total residential area into service.

In the process of formation, real estate market is a component of general market and depicts all problems of the economy and social sphere. It is characterized by unequal development of separate segments and market niches, actual absence of state investments, presence of considerable shadow and black sectors, a low level of informational support, etc. The article gives analysis of the recent researches and publications concerning the problems of real estate market.

The work lists the main factors, influencing prices for real estate objects at the Ukrainian market, particularly available free costs, availability and prices for purchase of real estate objects, number of supplies at the market of real estate objects, available credit resources for building.

The research has revealed problems of establishment and development of real estate market, including absence of scientific and methodic base; lack of informational support of the market participants; no monitoring of the conditions of real estate market; lack of specialized training of the staff for business structures.

The named tendencies of development of real estate market are revealed in increase of the amount of acceptance of residential buildings in regions; transformation of the structure of residential fund; excess of demand over supply; shift of building into ecologically clean area of a city.

**Key words:** real estate market, factors of impact, taxation, tax, real estate object, demand for real estate objects.

Стаття надійшла 23.03.2018.