щодо забезпечення їх безпечної експлуатації.

Таким чином, якщо технічно грамотно виконати посилення несучих конструкцій будівлі і якісно, з використанням сучасних будівельних матеріалів і технологій виконати роботи з реконструкції, то і самі будівлі можна перетворити на висококомфортне житло з продовженням термінів їхньої служби ще на 50-75 років, а також зробити сучасною забудову мікрорайонів у цілому за єдиним архітектурним задумом [6].

Але, незважаючи на все це, кардинально змінити стан справ можливо лише при зміні державної політики в галузі, а саме при значному збільшенні фінансування капітальних ремонтів, залученні інвестицій, гнучкої тарифної політики, впровадженні державної програми реформування житлово-комунального господарства.

Все це дозволить відновити житловий фонд до нормативного стану, поліпшити якість послуг, зніме більшість проблем житлово-комунального господарства міста [5].

1. Онищук Г.І. Технічні аспекти реконструкції житлових будинків в Україні / Г. І. Онищук // Реконструкція житла : наук.-виробн. вид. – К.: НДІпроектреконструкція, 2006. – Вип. 7. – С. 40-44.

2. Онищук Г.І., Дамаскін Б.С. Про нагальну необхідність реконструкції 5-ти поверхових житлових будинків перших масових серій // Матеріали міжнар. наук.-практ. конф. “Реконструкція житла”. – К.: Нора-прінт, 2001. – С. 10-12.

3. Насонкіна Н.Г., Сєвка В.Г., Шаталов В.І., Нєшева О.О. Сучасні житлові проблеми та реконструкція житлового фонду (на прикладі Донецької області) // Вісник Донбаської національної академії будівництва і архітектури. – Макіївка: ДонНАБА. – 2011. – №5. – С. 122-130.

4. Олійник Н. І. Зарубіжний досвід реконструкції житлового фонду / Н. І. Олійник // Державне управління: теорія та практика. – 2009. – № 2. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/e-journals/Dutp/2009_2/doc_pdf/Oliinyk.pdf.

5. О работе ОКП «Алчевское жилищно-эксплуатационное объединение»: решение № 22/8 от 27.09.07 / пятый созыв – двадцать вторая сессия. – Офиц. изд. – 2007. – 13 с.

6. Франивский А. Инвестиции в реконструкцию "пятиэтажек" // Строительство и реконструкция . – 2003. – № 6 . – С. 40.

Отримано 14.12.2012

УДК 332.85

О.В.ВАСИЛЬЄВ, д-р екон. наук
Харківська національна академія міського господарства
О.В.МАРЧЕНКО, канд. екон. наук
Харківський національний університет будівництва та архітектури

АНАЛІЗ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЙОГО РОЗВИТКУ

Розглянуто та систематизовано основні цілі придбання нерухомості, а також визначено особливості, які слід враховувати в процесі її оцінки. Проаналізовано сучасний стан

ринку житлової нерухомості м. Харкова та окреслено основні фактори, які мають вплив на його розвиток.

Рассмотрены и систематизированы основные цели приобретения недвижимости, а также определены особенности, которые следует учитывать в процессе ее оценки. Проанализировано современное состояние рынка жилищной недвижимости г. Харькова и обозначены основные факторы, которые оказывают влияние на его развитие.

The main objectives of purchase of real estate are considered and systematized in the article. The features that should be considered in process of its assessment are also defined. The current state of the market of real estate of the city Kharkov is analyzed and the major factors that have impact on its development are also designed in the article.

Ключові слова: нерухомість, ринок житла, класи житла, інвестиції, ринкова вартість.

Привабливість ринку нерухомості України значною мірою залежить від ступеню розвитку інвестиційної діяльності. Отже для інвесторів особливо значущими є питання, пов'язані із ціноутворенням на ринку нерухомості, не менш важливим є визначення перспектив розвитку самого ринку. Вважається доцільним проаналізувати тенденції розвитку ринку житла та визначити фактори, які прогнозовано матимуть найбільший вплив на його функціонування.

Проблеми розвитку ринку нерухомості, зокрема житлової, достатньо активно досліджуються в наукових колах України, зважаючи на підвищений інтерес до цих питань з боку широких верств населення. Серед авторів робіт на дану тематику можна виділити наступних: Ватченко Б.С. [3], Іванченко Н.В. [4], Коломицева А.О. [6], Савкова О.М. [8], Спаських Н.М. [9] та ін. Спираючись на дослідження науковців і експертів даної галузі, а також статистичні дані, визначимо та проаналізуємо стан ринку житла м. Харкова та перспективи його подальшого розвитку.

Мета роботи – визначення основних тенденцій та перспектив розвитку ринку житлової нерухомості м. Харкова.

В загальному розумінні ринкова вартість являє собою найбільш імовірну вартість продажу об'єкту нерухомості на відкритому ринку в умовах конкуренції. В свою чергу придбання нерухомості може відбуватись як з інвестиційною, так і зі спекулятивною метою. Інвестиції, як і спекуляції, передбачають вкладення коштів для подальшого отримання прибутку, проте інвестиційний дохід розосереджений у часі та передбачає повернення коштів у вигляді процентних платежів або дивідендів (наприклад, отримання орендної платні), а спекулятивний дохід зорієнтований на різницю між ціною придбання та продажу конкретного об'єкту [2].

За підсумками 2012 р. можна стверджувати, що кількість інвесторів в нерухомість значно зросла навіть у порівнянні з попереднім роком. Експерти у даній галузі [11] такі тенденції пов'язують із нестабільністю

у фінансовій сфері, а саме з підвищеними ризиками неповернення банківських депозитів та зменшенням відсотків за вкладами у валюті, що й сприяло росту кількості інвесторів в об'єкти нерухомого майна. Це твердження стосується і комерційної, але значно більшою мірою житлової нерухомості, особливо на первинному ринку.

Зазвичай вкладення в нерухомість здійснюють у наступних випадках (рис. 1).

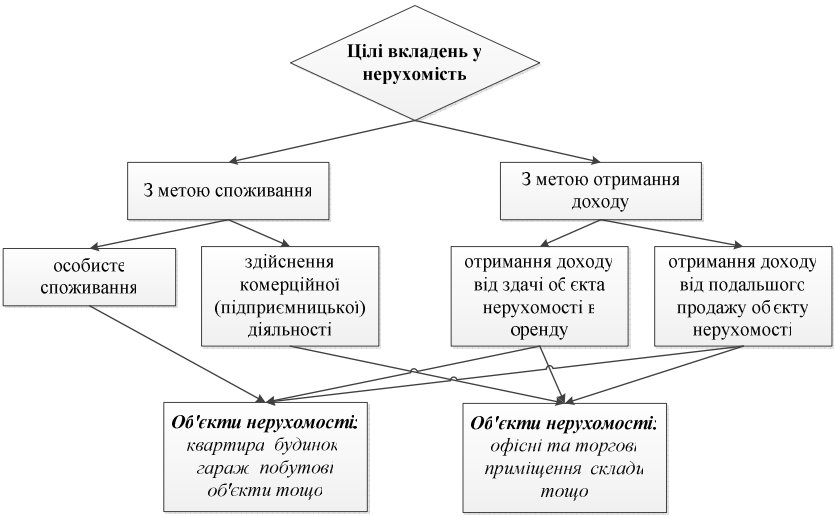

Рис. 1 – Цілі придбання нерухомості

Якщо розглядати нерухомість як інвестиційний товар, то можна виділити низку особливостей, які слід врахувати в процесі оцінки, а саме:

- для генерування доходів (відсотків, дивідендів), об'єкт інвестування потребує управління;
- зношення об'єкту нерухомості відбувається протягом значного періоду часу; за умови своєчасного проведення капітального ремонту величина доходу може бути не тільки стабільною, але і зростаючою [6];
- вкладення у нерухомість можна розглядати як захист накопичень, оскільки стабільне зростання цін дозволяє компенсувати інфляційні витрати;
- ліквідність більшості об'єктів нерухомості не є високою;
- потрібною є реєстрація в Єдиному державному реєстрі прав на нерухоме майно тощо.

Слід також зважати на той факт, що ринок нерухомості в Україні тісно пов'язан із курсом долару США. Тому є закономірним, що розвиток ринку безпосередньо залежить від валютних коливань. Так, наприклад, в кризовий 2008р. ціни на житлову нерухомість в гривні знизились тільки на 8%, проте в доларах США впали на 50% [7].

Розглядаючи динаміку цін на первинному ринку житлової нерухомості м.Харкова за останні 3 роки, можна побачити, що протягом 2010-2012 рр. ціни як в доларах США, так і в гривнях зазнали деяких змін, про що свідчать дані рис.2 та рис.3, які було розраховано на основі [10].

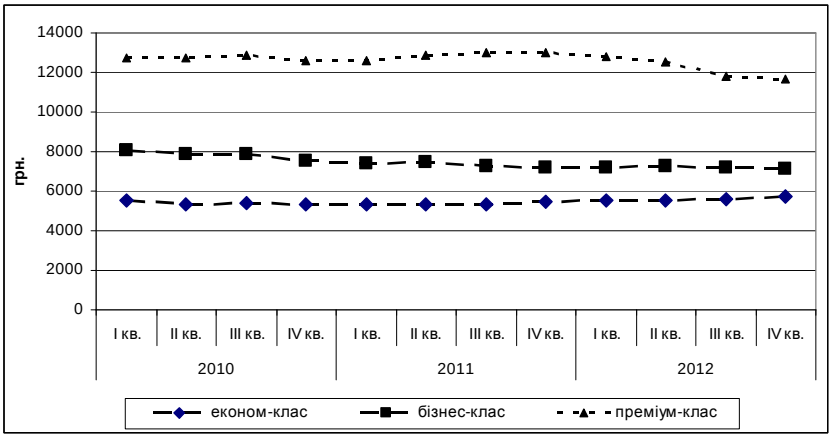

Рис. 2 – Динаміка цін за класами житла (грн.)

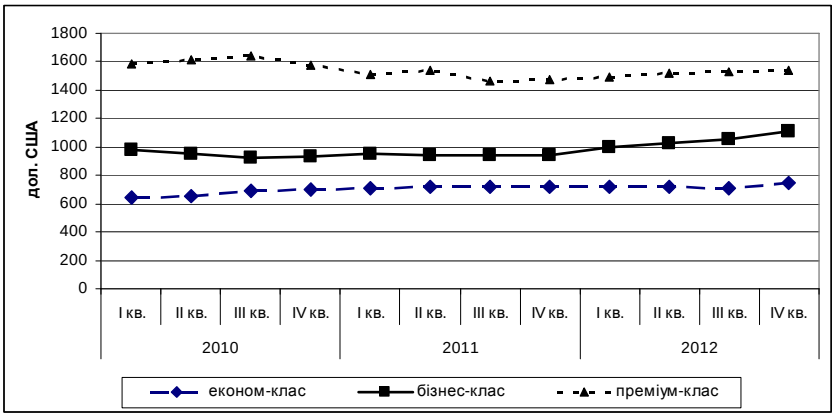

Рис. 3 – Динаміка цін за класами житла (дол. США)

Аналізуючи зміни цін на житло в розрізі окремих класів, можна зробити наступні висновки: 1) житло економ-класу хоча й зросло у ціні у доларовому еквіваленті більш ніж на 15%, але в національній грошовій одиниці ціни протягом трьох років майже не змінились; 2) ціни на житло бізнес-класу зменшились на 11,7% в гривні, проте зросли на 13,6% в перерахунку на долар США; 3) ціни на житло преміум-класу в доларовому еквіваленті залишались достатньо стабільними, проте в гривні мали тенденцію до зниження протягом усього розглядуваного періоду.

Величина попиту на нерухомість обумовлена багатьма факторами, серед яких [3, 4, 8, 9]: місцезнаходження об'єкту, наявність інфраструктури в м/р, рівень технічної оснащеності будинку, наявність транспортних розв'язок, віддаленість від промислових зон та об'єктів тощо.

За даних цін обсяги продажу житла на первинному ринку Харкова були наступними (таблиця) [10].

Обсяги продажу за класами житла ($м^2$)

Роки	**Клас житлової нерухомості**			**Обсяги продажу в цілому**
	«економ»	**«бізнес»**	**«преміум»**	
2010	58160	22452	13505	94117
2011	72449	14579	9648	96676
2012	88558	11533	8098	108189

Протягом розглядуваного періоду обсяги продажу житла в новобудовах загалом зросли майже на 15%, про що свідчать дані таблиці. Проте якщо детальніше підійти до аналізу, то можна побачити, що загальний приріст відбувся завдяки значному зростанню обсягів продажу в сегменті «економ» (52,3%), а житло бізнес- і преміум-класів, навпаки, поступово втрачає популярність серед верств населення. Найбільше падіння попиту відбулось в бізнес-сегменті (48,6%), дещо менше знизився попит на житло класу «преміум» (40%), хоча ціни на нього протягом 2010-2012 рр. значно не змінились.

З огляду на те, що орендні ставки протягом досліджуваного періоду в Харкові мали тенденцію до збільшення (від 19 до 27% за 2012 р. [1]), інвестиції у доступне в ціновому розумінні житло стають все більш популярними серед населення, особливо з врахуванням того, що для здешевлення нерухомості економ-класу в новобудовах поки що немає жодних передумов.

Зважаючи на тенденції розвитку ринку у 2012 р. та ймовірність зниження курсу гривні відносно долару США і європейської валюти й, відповідно, здороження імпортних будівельних матеріалів, зросте в ціні і житло в новобудовах.

Серед основних факторів, які прогнозовано матимуть суттєвий вплив на розвиток ринку житлової нерухомості, можна виділити такі [5]:

- введення податку на нерухомість;
- змінення правил реєстрації права власності на нерухоме майно;
- новий механізм оцінювання вартості житла.

Так, нові правила оформлення угод із нерухомістю, які почали діяти вже в січні 2013 р. сприяли значному збільшенню попиту і на первинному, і на вторинному ринку житла наприкінці 2012 р. Такий ажіотаж пов'язаний із недосконалістю та неналагодженістю нових правил реєстрації угод та очікуваним сплеском шахрайств на ринку нерухомості. За нинішньої ситуації кожна угода буде проходити довготривалу документальну перевірку, оскільки нотаріуси, які реєструють змінення прав власності і вносять дані до єдиного реєстру, не матимуть змоги швидкими темпами перевірити правомірність здійснення таких угод.

Введення податку на нерухомість також має вплинути на ринок житла: з одного боку, кількість підписаних угод в сегменті «преміум» може знизитись через необхідність сплати до бюджету значної суми податку; з іншого боку, можливим є розвиток подій, коли громадяни, які мають квартири площею більш ніж 120 м^2 прагнутимуть реалізувати їх на ринку, зважаючи на небажання чи неспроможність нести зайві витрати. Тому в 2013 р. можуть з'явитись додаткові пропозиції щодо об'єктів житлової нерухомості з великою площею.

В роботі було проведено аналіз ринку житлової нерухомості Харкова за останні 3 роки, розглянуто зміни цін і обсягів продажу в новобудовах залежно від класу житла. Дослідження показало, що протягом 2010-2012 рр. попит на житло бізнес- та преміум-класів мав тенденцію до зменшення, поряд із цим відбулось значне зростання продажів в економ-сегменті ринку (52,3%). Збільшення інвестицій у доступне житло, передусім пов'язано із зростаючою нестабільністю у фінансовій сфері, скороченням відсотків за валютними вкладами та прогнозованим зниженням курсу гривні відносно долару США та євро. Розвиток ринку житлової нерухомості у 2013 р. очікувано залежатиме від таких чинників, як введення нового податку на нерухомість, змінення правил оформлення угод із нерухомим майном та механізму оцінення вартості житла.

З огляду на те, що нерухоме майно на сьогоднішній день є достатньо привабливим об'єктом інвестування, в подальшому вважається доцільним розглянути основні чинники, які формують його ринкову вартість.

1. Аренда квартир в Харькове за прошлый год подорожала болем чем на 20%. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://stroyobzor.ua/news/81145.

2. Васильев А.В. Покупка недвижимости: инвестиции или спекуляции? / А.В. Васильев // Спец. издание "Вся недвижимость Крыма и цены". – 2011. – №5. – С. 98-100.

3. Ватченко Б.С. Визначення оптимальної кількості факторів, що впливають на вартість нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки / Б.С. Ватченко // Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво. – 2012. – №4. – С. 179-183.

4. Іванченко Н.В. Характеристика сучасного стану ринку нерухомості / Н.В. Іванченко // Вісник Нац. ун-ту водного господарства та природокористування. Серія: Економіка. – 2010. – №4 (52). – С. 91-98.

5. Как новый налог на недвижимость повлияет на рынок жилья в 2013 году. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://stroyobzor.ua/news/81068.

6. Коломицева А.О. Вивчення й аналіз стратегічних альтернатив у виборі об'єктів реального інвестування / А.О. Коломицева, І.А. Ткачова // Вісник Донецьк. нац. ун-ту. Сер. В: Економіка і право. – 2011. – Вип. 1. – Т. 1. – С. 136-142.

7. На вторинному ринку нерухомості Харкова минулого року на чверть знизилась кількість угод. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.sq.com.ua/ukr/news/ekonomika/24.01.2012/na_vtorinnomu_rinku_neruhomosti_harkova_minulogo_roku_na_chvert_zbilshilasya_kilkist_ugod/.

8. Савкова О.М. Вплив фінансової кризи на вартість об'єктів нерухомості / О.М. Савкова, В.М. Кочетков // Вісник УАБС НБУ. – 2010. – №2 (29). – С. 22-27.

9. Спаських Н.М. Методика оцінки вартості нерухомості в регіоні / Н.М. Спаських // Зб. наук. праць ЧДТУ. Серія: Економічні науки. – 2009. – №22, ч.2. – С. 228-232.

10. Стройобзор. Харьковский портал новостроек. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://stroyobzor.ua/graphs.

11. Украинцы перестали верить банкам и начали вкладывать деньги в недвижимость. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://stroyobzor.ua/news/81082.

Отримано 11.03.2013

УДК 365.6:332.8

І.П.КОСАРЄВА, О.Є.МАЙБОРОДА, Н.В.БОНДАРЕНКО, кандидати екон. наук,
Н.В.САРМАТИЦЬКА
Харківський інститут фінансів УДУФМТ

ОСНОВНІ ПІДХОДИ ДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА УКРАЇНИ

Аналізуються можливості вирішення існуючих проблем ринку доступного житла в Україні, що ґрунтується на реалізації державної програми «доступне житло». Пропонуються підходи щодо вирішення проблем, які гальмують розвиток іпотечного кредитування в Україні.

Анализируются возможности решения существующих проблем рынка доступного жилья в Украине, основанных на реализации государственной программы «доступное жилье». Предлагаются подходы к решению проблем, замедляющие развитие ипотечного кредитования в Украине.

The paper analyzes the possibility of solving the problems of affordable housing in Ukraine which bases on the realization of the state program "affordable housing." The article suggests approaches to the problems that are slowing down the development of mortgage lending in Ukraine.