

Етапи розвитку ринку житлової нерухомості

Н. В. ШОКУРОВА

Харківська національна академія міського господарства

Одним зі складних і разом з тим важливим питанням дослідження ринку нерухомості є вивчення етапів та циклів формування і розвитку ринку нерухомості.

Фундаментальні дослідження, спрямовані на розгляд закономірностей становлення та функціонування ринку нерухомості відображені в роботах провідних вітчизняних та закордонних вчених О. Ю. Амосова, Г. В. Висоцької, А. П. Голікова, О. А. Гриценко, В. І. Єсіпова, М. П. Лебедя, М. М. Журавського, В. І. Сергієнко, Г. А. Маховикової, С. М. Максимова, Дж. Фрідмана, Г. Харісона, Г. Стерніка, М. Федотової та ін.

Проте закономірності становлення і розвитку ринку нерухомості України потребують наукового узагальнення.

Характеризуючи сучасну ситуацію на українському ринку житлової нерухомості не можна розглядати окремо від попередньої історії цього ринку. А в цій історії можна визначити вісім етапів.

Перший етап. 19 червня 1992-1996 рр. - Верховною Радою України був прийнятий Закон “Про приватизацію державного житлового фонду”, що дозволило легалізувати основну масу операцій з купівлі-продажу об’єктів нерухомості. В цей період відбулося утворення та формування ринку, зростання цін, одночасно зростала і кількість операцій.

Другий етап. 1997-1998 рр. - період цінової стабілізації та зниження цін. Все це супроводжувалося скороченням кількості операцій на ринку.

Третій етап. 1999-2000 рр. - період стрімкого зниження цін. У 1999 році порівняно з 1996 роком кількість операцій на ринку знизилася майже на третину. Проте стрімке зниження цін у 2000 році призвело до збільшення попиту на ринку і, відповідно, до збільшення фізичного обсягу ринку. Все це обумовило зміну тенденцій на ринку та настання нового етапу - етапу початку зростання цін.

Четвертий етап. (січень-серпень 2001 р.) - початок поступового зростання цін. В ці перші вісім місяців 2001 р. ціни на нерухомість почали повільно зростати. Це було зумовлене процесами минулого етапу.

П'ятий етап. (11 вересня 2001 р. – 2004 р.) - різке та тривале зростання цін. Занепокоєність людей щодо стабільності економіки США та американського долара спричинили значний перетік капіталу на ринок нерухомості. В 2002 – 2004 рр. вплив цього фактору зменшився, проте зростання економіки, підвищення платоспроможного попиту, зростання обсягів здійснення банками іпотечного кредитування спричинило значне прискорення зростання цін на ринку житлової нерухомості.

Шостий етап. 2004 - 2008 рр. Тотальне зростання цін на нерухомість під тиском політичних, економічних та інших факторів призвело до того, що вартість квартир за останні 8 років зросла по містах України в 6-7 разів.

Сьомий етап. від 09.08 до 04-05.09 рр. - інтенсивне падіння цін – обвал – спричинений світовою фінансовою кризою.

Восьмий етап. від 05.09 і до теперішнього часу ринок нерухомості України знаходиться в нижній границі стадії рецесії. Під час цієї фази активність продажу нерухомості дуже низька, ціни на нерухомість й орендну плату продовжують знижуватися. Зниження вартості об'єктів залежить від типу (класифікації) нерухомості й місця розташування (цінового зонування). Іпотечне кредитування відсутнє. Банки не готові на падаючому ринку кредитувати навіть надійних позичальників з позитивною кредитною історією. Відсутнє кредитування корпоративного сектора, будівництво майже не ведеться.

Дослідження етапів розвитку ринку нерухомості неможливе без вивчення циклів ринку нерухомості.

За сучасну історію України ринок нерухомості пройшов два неповні цикли.

Перший цикл – повний – 1992-2002 (11 років).

Другий цикл – неповний – 2003-2012 (10 років).

В усьому світі ринки нерухомості є циклічними. Про зрілість ринку часто судять по кількості циклів, які він пройшов. В розвинутих країнах довжина одного циклу, як правило, складає 7-10 років. Як видно з наведеної вище інформації, в Україні цей строк був значно коротшим. Щоправда, бурхлива цінова динаміка ринку нерухомості характерна для більшості країн із перехідною економікою, в яких на початкових етапах розвитку, як правило, відбуваються процеси приватизації та перерозподілу власності, спостерігається макроекономічна нестабільність. Довжина циклу починає подовжуватися по мірі розвитку як самого ринку нерухомості, так і економіки в цілому.

Сьогодні український ринок нерухомості перебуває в стагнації. Ціни знижуються, а обсяги продажу малі. Це викликано відсутністю достатнього платоспроможного попиту. У людей немає грошей на купівлю наддорогої нерухомості. Так, рівень цін на квартири у Києві приблизно такий же, як у столицях центральноєвропейських країн. Водночас рівень реальних доходів населення втричі менший. Це спонукало банки фактично зупинити іпотечне кредитування.

Стабілізація ринку нерухомості та подальше нарощування обороту вторинного ринку нерухомості можливе, перш за все, за умов належного розвитку житлового будівництва та надання можливості придбання житла громадянам із середнім рівнем доходу.