

УДК 332.85

Т.С.ОДАРЕНКО, канд. екон. наук

Харківський національний університет міського господарства імені О.М.Бекетова

ЖИТЛОВА НЕРУХОМІСТЬ М. ХАРКОВА: СТАН, ПРОБЛЕМИ, ПЕРСПЕКТИВИ

Розглядається житловий фонд України, зокрема міста Харкова, його стан, проблеми будівництва первинного житла, перспективи розвитку на майбутнє.

Рассматривается жилищный фонд Украины, в частности города Харькова, его состояние, проблемы строительства первичного жилья, перспективы развития на будущее.

Considered housing Ukrainian city of Kharkov in particular, its condition, the problem of construction of primary residence, the prospects for the future.

Ключові слова: нерухомість, житловий фонд, будівництво, первинне житло, будівельна галузь, забудовники, кредит.

На сьогодні стан житловий фонд України незадовільний. За останні роки, внаслідок недостатнього фінансування капітального ремонту житлофонду – не більше 15 % від потреби, – погіршився технічний стан житла: кожен третій будинок потребує капітального чи поточного ремонту. До категорії ветхих та аварійних будинків віднесено майже 54 тис. будинків у Дніпропетровській, Донецькій, Житомирській, Харківській, Одеській, Чернівецькій областях. Розраховувати на державну допомогу в проведенні капітальних ремонтів українцям не варто. У 2012 р. парламент VI скликання прийняв у цілому проект закону «Про державний бюджет України на 2013 рік», в якому не передбачено фінансування на реконструкцію житлофонду або на кредитування ОСББ. Тому відновлення нерухомості можливе тільки за умови капітальних вкладень в його ремонт власників житла або інвестування в будівництво нового житлового фонду.

Тому серед широкого кола економічних і соціальних проблем, пов'язаних з підвищенням народного добробуту, найбільш важливою є житлова проблема. Будівельна галузь є одним з тих виробництв, що не тільки задовольняє потреби замовників на її кінцевий продукт, але є ще й тим потягом який тягне за собою розвиток цілої низки інших галузей, продукція яких використовується під час будівництва. Будівельні та оздоблювальні матеріали, метал, матеріали для паро-, гідро-, теплоізоляції, техніка для обслуговування як будівництва, так і вже готових об'єктів (ліфти, ескалатори, вентиляція, насоси, теплові установки) та інше. Тому будь які проблеми зі зниженням темпів будівництва негайно, або з невеликою затримкою стають проблемами виробників інших галузей через зменшення обсягів замовлень.

Великі проблеми для забудовників створюють надмірне регулювання будівельного бізнесу – це велика кількість ліцензій в будівництві (ліцензується більше семисот видів будівельних робіт), і величезна кількість необхідних узгоджень та дозволів, і тривалий час їх надання (в Україні понад 400 днів) [1]. Це істотно гальмує інвестиції в країну і пригнічує будівельну галузь. З цієї точки зору будівництво вимагає термінової дерегуляції.

Важливою подією в розвитку будівельної галузі України стало ухвалення в лютому 2011 р. Закону «Про регулювання містобудівної діяльності». Ключовим моментом цього правового акту стало скорочення переліку і спрощення процедур отримання дозвільної документації для проведення проектних і будівельно-монтажних робіт. Але необхідна деталізація положень закону. Наприклад, тільки додаткових підзаконних актів потрібно близько шести десятків.

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, О.А. Гриценко, М.П. Лебеда, М.А. Федотової [2-6] та ін. Проте закономірності становлення і розвитку ринку нерухомості України потребують наукового узагальнення.

Спираючись на дослідження науковців і експертів даної галузі, а також статистичні дані, визначимо та проаналізуємо стан ринку житла м. Харкова, його проблеми та перспективи подальшого розвитку.

Мета статті □ аналіз стану та виявлення проблем ринку житлової нерухомості, визначення перспектив його розвитку в м. Харкові.

Сьогодні український ринок нерухомості перебуває в стагнації. Це викликано відсутністю достатнього платоспроможного попиту. У людей немає грошей на купівлю дорогої нерухомості.

Важливу роль повинна відігравати банківська система України за умови встановлення прийнятних кредитних ставок для населення. Але банки кредитують населення під високий відсоток, та ще й вимагають першого внеску до 30 %. Такі умови не під силу багатьом громадянам.

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.

Будівельний ринок досліджувався багатьма вченими, такими як А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко [7] та ін. Але вчені не торкались питання про фінансову кризу на будівельному ринку. Основною причиною кризи в будівельній галузі України стала криза на світових фінансових ринках. В результаті погіршились умови фінансування

будівництва, істотно скоротився доступ українських будівельних компаній та домогосподарств до кредитних ресурсів внаслідок росту відсоткових ставок.

Починаючи з 2009 р. до сьогодні позначається негативна тенденція за обсягами кредитування юридичних і фізичних осіб з метою придбання, будівництва та реконструкції нерухомості.

В м. Харкові кризи пережили в основному великі забудовники: АТ «Трест Житлобуд-1», ВАТ «Житлобуд-2», АТ «КДСК» та ін. Для того, щоб отримувати прибуток необхідно будувати багато об'єктів «економ-класу» (заробляючи на обсягах) або будувати елітні будинки в центрі міста, тобто споруджувати будинки, які користуються попитом. Компанії, які пережили кризи, мають свою техніку, постійний персонал, довіру покупців.

Житлова політика повинна поєднувати принципи бюджетного фінансування й ринкового саморегулювання. Державне регулювання ринку житла й процесів житлового інвестування є об'єктивно необхідним в умовах ринкової економіки.

У посткризовий період, коли з ринку пішли спекулянти, а банки перестали видавати іпотечні кредити, кількість платоспроможних клієнтів значно зменшилася, ринок нерухомості став цілком і повністю належати покупцеві. Настала черга забудовників підлаштовуватися під вимоги клієнтів.

Нинішній покупець при виборі квартири на первинному ринку житла в м. Харкові звертає увагу в першу чергу на її місце розташування, адже саме воно обумовлює і класність самого житла, і престижність проживання в даному районі, транспортну доступність і розвиненість інфраструктури в зоні 5-10- хвилинної пішої доступності. Величезною перевагою виступає також наявність поруч парку, скверу чи зони відпочинку. Так само при виборі квартири в новобудові важливу роль відіграє ціна. Зараз покупці оцінюють не окремо взятую величину вартості 1 кв. м., а кінцеву вартість всієї квартири. Покупці підходять раціонально до площі квартири: на перше місце виходять квартири з відносно невеликою площею і вдалим плануваннями. Будівники намагаються робити квартири в нових житлових комплексах більш компактними, адже надлишково великі квартири вже не користуються популярністю. Велику роль при виборі квартири грає і репутація забудовника: тривалість присутності компанії на ринку, якість реалізованих раніше проєктів, дотримання фінансових зобов'язань і своєчасність здачі будинків в експлуатацію. Репутація забудовника особливо важлива при купівлі квартири в ще споруджуваному об'єкті.

Щоб поживити будівельну індустрію необхідно зайнятися пошу-

ком і прийняттям нестандартних рішень.

Аналіз ринку житлової нерухомості міста Харкова показав, що введення в експлуатацію первинного житла з 1997 по 2012 рік, наведеного на графіку (рис. 1), після кризи 2008 р. почав оживати [8].

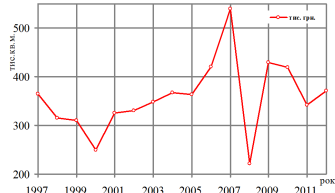


Рис. 1 – Графік введення в експлуатацію первинного житла в м. Харків по роках

Аналіз змінення цін на первинне житло в м. Харкові по класності житла представлений на рис. 2.

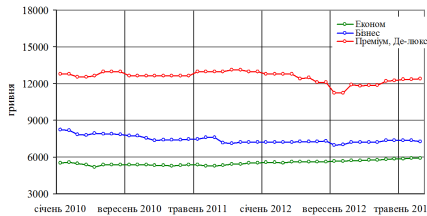


Рис. 2 – Графік змінення цін по класності житла (грн.)

З графіку (рис. 2) бачимо, що ціни по класності житла в гривневому еквіваленті мають тенденцію до зростання, особливо це стосується «економ-класу» та «преміум-класу». Найбільшу популярність набуло житло «економ-класу», тому що коштує дешевше ніж інші класи житла.

Зважаючи на тенденції розвитку ринку у 2012-2013 рр. та зниження курсу гривні відносно долару США і європейської валюти у 2013 р., а також як наслідок здороження імпортованих будівельних матеріалів, зростає ціна на житло в новобудовах (рис. 2).

Харків'яни чекають зниження відсотків по кредитах, щоб банки почали працювати на людей. Так, велика вигода від зниження вартості іпотечних кредитів чекає учасників Державної цільової програми «Доступне житло», яка почалася в серпні 2011 р. та яка передбачає пайову участь інвесторів і держави в оплаті вартості житла. Реалізуються ще кілька програм для придбання житла – програми «Молодіжного кредитування» і «Здешевлення іпотечних кредитів».

У Харкові вже створено більше 300 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), завершено будівництво стадіонів, го-

телів. Під патронатом президента України будується стадіон Євробаскет. У місті благоустроєні понад 23 міських об'єкта. Упорядкувалися дороги, тротуари, дитячі майданчики, які прийшли в запустіння. Пройшла масштабна реконструкція ЦПКіО ім. Горького, двох великих парків по пр. Московському. Благоустроєні два сквери по вул. Плеханівській [9, с. 150]. Харківська міська рада затвердила генеральний план міста Харкова до 2026 р., розроблений Українським науково-дослідним інститутом проектування міст «Діпромисто» і доручила ГУ містобудування, архітектури та земельних відносин Харківської міської ради організувати розробку містобудівної документації у відповідності до затвердженого генерального плану м. Харкова до 2026 р.

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова за участю інших харківських вузів розробив Концепцію стратегії розвитку Харкова до 2030 року. Технічним завданням створення Концепції передбачено обов'язкова умова входу Харкова в ТОП-100 кращих міст світу. За основу взяті показники кращих світових міст. При цьому треба враховувати специфіку Харкова та України.

Харків має високі тенденції з розвитку нерухомості. Але треба все більше залучати інвесторів, залучати комерційні структури Харкова брати участь в співфінансуванні благоустрою рекреаційних та інших зон відпочинку городян.

1. Dom.gia.ua. Сергей Тигипко назвал главные проблемы строительства. 5 августа 2010. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dom.gia.com/ru/news/180250.html>.

2. Амосов О.Ю. Анализ закономерности расслоения цен на жилую недвижимость в Украине на современном этапе. / О.Ю. Амосов // Коммунальное хозяйство городов: наук.-техн. сб. – К.: Техніка, 2006. – Вып. 68. – С. 202-207.

3. Висоцька Г.В. Рекомендации по усовершенствованию методики расчета рыночной стоимости объектов строительства городского жилого фонда / Г.В. Висоцька, Т.Г. Молодченко-Серебрякова // Коммунальное хозяйство городов: наук.-техн. сб. – К.: Техніка, 2005. – Вып. 62. – С. 165-168.

4. Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы методологии и теории) / Е.А. Гриценко. – Х.: Бизнес-Інформ, 2002. – 420 с.

5. Оценка имущества и имущественных прав в Украине / Н.П. Лебедь, А.Г. Мендрул, В.С. Ларцев и др. – К.: Принт Експрес, 2002. – 688 с.

6. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.

7. Асаул А.М., Павлов В.І., Пилипенко І.І. та ін. Ринок нерухомості. / А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко та ін. – 2-е вид. – К.: Кондор, 2006. – 336 с.

8. СтройОбзор. Харьковской портал новостроек. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://stroyobzor.net.ua/news/82871>.

9. Менеджмент міського розвитку: монографія / за ред. О.В. Васильєва, Н.М. Богдан, К.А. Фісуна; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. – Х.: ХНАМГ, 2013. – 397 С.

Отримано 23.01.2014