

С.М. Кобзан

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

ДОСЛІДЖЕННЯ ПЕРВИННОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Метою статті є дослідити первинний ринок нерухомості та динаміку розвитку. Значну увагу приділено тенденціям та перспективам розвитку первинного ринку нерухомості. У статті проаналізовано ринок первинної нерухомості Харкова, Києва, Одеси, Львова. Проведено дослідження попиту та пропозиції на ринку. Визначено типові класи на ринку новобудов. Визначено динаміку зміни вартості на ринку первинної нерухомості відповідно до її класу. Досліджено фактори впливу на ринку первинної нерухомості. Зроблено висновки щодо тенденцій розвитку ринку первинної нерухомості у майбутньому.

Ключові слова: ринок первинної нерухомості, новобудова, попит, пропозиція, класи житлової нерухомості в новобудовах, об'єми будівництва, житловий комплекс, стадія готовності..

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Проведені дослідження ринку нерухомості, а саме ринку земель [1],[6], ринку первинної на вторинній нерухомості [2] показують, що це достатньо складне питання. Дослідження ринку, особливо первинної нерухомості не проводяться. Більшість авторів обмежується тільки аналітикою ринку [9],[10]. Потрібно зосередити увагу на тому, що інформація про первинний ринок нерухомості є дуже складною для отримання дослідниками та практично закритою. Такі дослідники як Попов А.В., Рильцева В.В. прямо на це вказують [4].

Постановка проблеми

Ринок нерухомості, як вторинний так і первинний повністю залежать від рівня розвиненості країни та рівня економічного розвитку базових сфер економіки. Первинний ринок нерухомості є дуже залежним від цін на енергоносії, від цін на будівельні матеріали та вартості будівельно – монтажних робіт. І саме первинний ринок нерухомості є відображення процесів, які відображають розвиток будівельної сфери в цілому. Значний вплив на первинний ринок оказує рівень доходів населення, тобто потенційних покупців ринку нерухомості [1].

Розвиток та перспективи первинного ринку нерухомого майна має дуже важливе значення для розуміння подальшої динаміки усього ринку нерухомості. Це питання дуже важливо розглядати во взаємодії первинного та вторинного ринків нерухомості [3].

При дослідженні первинного ринку нерухомості виникає дуже багато запитань, саме тому, що ринок не є прозорим. Більшість забудовників приховують цифри дійсно проданого житла [2]. Таким чином стимулюючи ринок та, фактично, виробляючи штучний дефіцит. У дослідників є доступ тільки до цифр

характеризуючих кількість побудованого житла, кількість житла введеного в експлуатацію, кількість закладеного до будівництва житла. Але щодо кількості реалізованого житла у конкретний період немає статистичної інформації.

Фактори впливу на первинний ринок нерухомості:

- рівень інфляції
- стабільність курсу гривні до іноземних валют
- темпи зрості ВВП
- рівень реально отриманої населенням заробітної плати
- банківські ставки по іпотечному кредитуванню
- ціни на енергоносії
- ціни на будівельні матеріали
- ціни на будівельно – монтажні роботи
- вартість земельної ділянки
- вартість додаткових витрат на відведення земельної ділянки та проектні роботи
- вартість підключення до основних мереж (вода, каналізація, тепломережі, електромережі, газ)

Мета та завдання статті

Провести дослідженням первинного ринку нерухомості Харкова та порівняти ринками первинної нерухомості інших міст. Для досягнення зазначеної мети в роботі поставлені наступні завдання:

1. Дослідити пропозиції на ринку первинної нерухомості
2. Дослідити попит на ринку первинної нерухомості
3. Дослідити динаміку зміни вартості по новобудовам Харкова з 2016 року
4. Визначити особливості первинного ринку нерухомості.
5. Визначити фактори впливу на ринок первинної нерухомості

Виклад основного матеріалу дослідження

1. Об'єми будівництва

Щодо загальних об'ємів будівництва, то вони представлені на рисунку 1 [5].

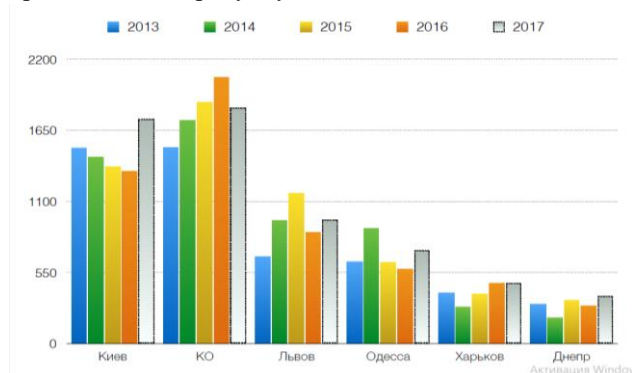


Рис. 1 Загальні об'єми введеного в експлуатацію житла в кв.м.

2. Конкуренція на ринку

На рисунку 2 наведена загальна кількість житлових комплексів (ЖК) по Києву, Київській області, Львову, Одесі, Харкову та Дніпру по роках, з 2014 по 2017 рік.

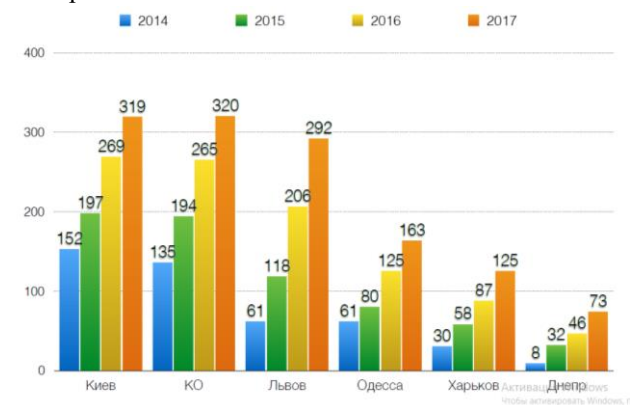


Рис. 2 Загальна кількість житлових комплексів

3. Стадія готовності житлових комплексів

Загальна кількість житлових комплексів по м. Харків починаючи з 2010 року складає 223 [2]. На рисунку 3 надано ступінь готовності житлових комплексів по критеріям: збудовано, будується, проект або призупинено.



Рис. 3 Ступені готовності ЖК по м. Харків з 2010 року

4. Пропозиція на ринку первинної нерухомості наведена на рисунку 4.



Рис. 4 Пропозиції на ринку первинної нерухомості

5. Класифікація на ринку первинної нерухомості

Найбільшу долю ринку, а саме, 40% новобудов (71 956 кв. м.) на сьогодні зводять у Харкові та відносять до економ-класу. Зараз таке житло користується великою популярністю у потенційних покупців квартир на первинному ринку - насамперед, через доступні ціни.

Згідно з проведеними дослідженнями - 24% (42 864 кв. м.) припадає на преміум-клас і 22% (39 520 кв. м.) на бізнес-клас, 12% (20 879 кв. м.) - комфорт і 2% (3 579 кв. м.) відносять до класу де-люкс.

Визначимо класи на ринку первинного житла:

1. ЕКОНОМ - КЛАС

На сьогоднішній день маємо 38 новобудов економ-класу. Будують такі будинки у всіх районах Харкова - від центру до самих околиць. Але найбільше таких ЖК зосереджено в Індустріальному районі, а також в районі Холодної гори.

Сьогодні самий бюджетний варіант покупки житла в класі «економ» становить 9 500 грн. за кв. м. У той час як найдорожче житло - 22 923 грн. за «квадрат». У серпні середня вартість метра квадратного в цьому сегменті склала 12 643 грн. Що стосується особливостей будинків економ-класу, то, як правило, для їх будівництва застосовуються типові рішення. Ніяких особливих вимог до обробки, інфраструктури, благоустрою прибудинкової території, і до решти немає. Все робиться за мінімальними нормами, прописаними в законодавстві. Економлять практично на усьому.

2. КЛАС -КОМФОРТ

Якщо говорити про комфорт-класі, то тут вимоги будуть вищі. Наприклад, більш дорога обробка квартир або заходи безпеки (огорожу навколо будинку, камери відеоспостереження, консьєржі). Головною відмінністю від економ-класу може бути те, що в будинку можуть бути присутніми покращене планування та інженерні рішення.

У класі «комфорт» в серпні середня вартість склала 14 854 грн. за кв. м. Що стосується порівняння з липнем, то ціна істотно підвищилася - на 19%. Це найбільший стрибок за сегментами цього літа.

28 новобудов в каталозі порталу - це ЖК комфорт-класу. Найнижчі ціни в таких будинках на рівні 10 100 грн. за кв. м. А ось найдорожчий варіант покупки житла - 26 000 грн. за кв. м.

Більшість новобудов комфорт-класу зводять на Салтівці, уздовж Московського проспекту та вул. Клочківській.

3. БІЗНЕС - КЛАС

У серпні середня ціна в цьому сегменті склала 18 572 грн. за метр квадратний. А в порівнянні з липнем підвищилася на 1%. Новобудови бізнес-класу часто будуються за індивідуальним замовленням девелопера. Вони мають нетипові фасади. Тобто сам по собі проект будівель завжди індивідуальний, зі своєю архітектурною ідеєю.

У Харкові будують 31 будинок бізнес-класу. Розосереджені такі ЖК по всьому місту. Багато з них зводять на Салтівці, також частина будинків бізнес-класу сьогодні будують в центральній частині міста і наближених районах.

Самий бюджетний варіант покупки житла в класі «бізнес» - 13 000 грн. за «квадрат». У найдорожчому будинку бізнес-класу ціна метра становить 39 500 грн.

4. КЛАС ПРЕМІУМ І ДЕ-ЛЮКС

Класи «преміум» і «де-люкс» - це елітне та найдорожче житло.

Площі квартир в таких будинках в середньому становлять 120 кв. м. Про те, що в таких комплексах повинна бути добре упорядкована територія, до дрібниць продумана система безпеки і обладнана велика парковка, навіть не треба і говорити. Так само, як і про саму технологію і матеріали будівництва.

А ось, що стосується розташування будинку, то тут виникають розбіжності. Елітні новобудови повинні розміщуватися в зелених, спокійних, спальних зонах, подалі від робочих і бізнес районів. При цьому в Харкові (втім, як і в багатьох містах України) вважається, що саме розташування будинку в центрі міста додає йому клас будівництва.

Взагалі, в світовій практиці вимоги до елітної нерухомості дуже високі і тільки поодинокі будинки потрапляють під цю категорію. Проте в нашому місті є компанії-забудовники, які відносять свої будинки до класів «преміум» і «де-люкс» [3,4].

До класу «преміум» сьогодні в Харкові можна віднести 18 новобудов. Що стосується цін, то в серпні, в порівнянні з липнем, ціна опустилися вниз на 0,1% і склали 32 671 грн. за кв. м. Ціна варіюється від 20 000 грн. за кв. м (самий бюджетний варіант) до 56 000 грн. за кв. м (найдорожчий). Більшість будинків преміум-класу будують у центрі і в районі Павлово Поле.

Говорячи про де-люкс відзначимо, що сьогодні в місті тільки два будинки потрапляють під цю кате-

горію. Будують їх в самому центрі - на Сумській. Купити елітну квартиру в серпні можна було в середньому за 40 365 грн. за кв. м, що на 1,6% нижче, ніж в середині літа.

Потрібно звернути увагу на те, що класифікація класів житла носить більше рекомендаційний характер. Новобудова може мати ознаки як одного класу, так і іншого. Вирішальним фактором стає вартість житла, адже саме в залежності від класу забудовник може виставляти відповідну ціну. При цьому якщо ми подивимося на вартість квадратних метрів, то часто ціна квартири в будинку економ-класу може бути вище комфорту. Так само, як і житло в новобудовах класу «бізнес» може бути не дорожче квартир формату «комфорт». У висновку маємо, що визначення класу залишається на совісті самого забудовника [6].

6. Попит по класам ЖК

Попит на ринку первинної нерухомості по житловим комплексам залежно від класу наведено на рисунку 5.



Рис. 5 Попит на ринку первинної нерухомості залежно від класу

У квітні 2019 року почалися продажі в будинку 3 ЖК «Рогатинський», в будинку 15 ЖК «Левада», в будинку 1а ЖК «Луч» (Забудовник - «Житлобуд-1»). Компанія «Житлобуд-2» відкрила продажі в секції 1 будинку 2 ЖК «Парковий квартал» і почала будівництво і реалізацію квартир в ЖК «Подвір'я» (сел. Подвірки Дергачівського району).

7. Порівняння попиту на ринку первинної нерухомості залежно від класу по містам Харків, Київ, Одеса наведено на рисунку 6



Рис. 6 Порівняння попиту на ринку первинної нерухомості залежно від класу по містам Харків, Київ, Одеса

8. Вартість на новобудови та динаміка зміни цін

Рис. 7 характеризує динаміка зміни вартості по новобудовам Харкова з 2016 року у гривні.

На рис. 8 наведена динаміка зміни вартості по новобудовам Харкова з 2016 року (долари США)

Середньозважена ціна пропозиції квартир в новобудовах Харкова в квітні 2019 року в гривні знизилася на 1,1% - до 19 225 грн., В доларах США збільшилася на 0,9% до 722 USD / кв.м. [10]



Рис. 7. Динаміка зміни вартості по новобудовам Харкова з 2016 року (грн)

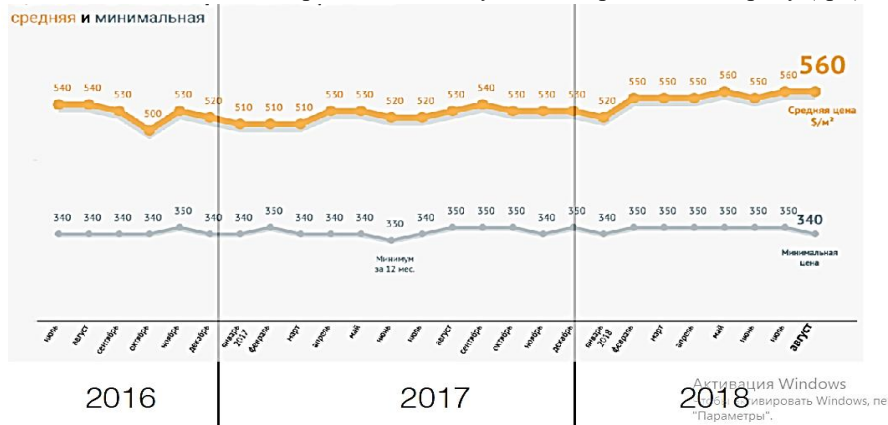


Рис. 8 Динаміка зміни вартості по новобудовам Харкова з 2016 року (долари США)

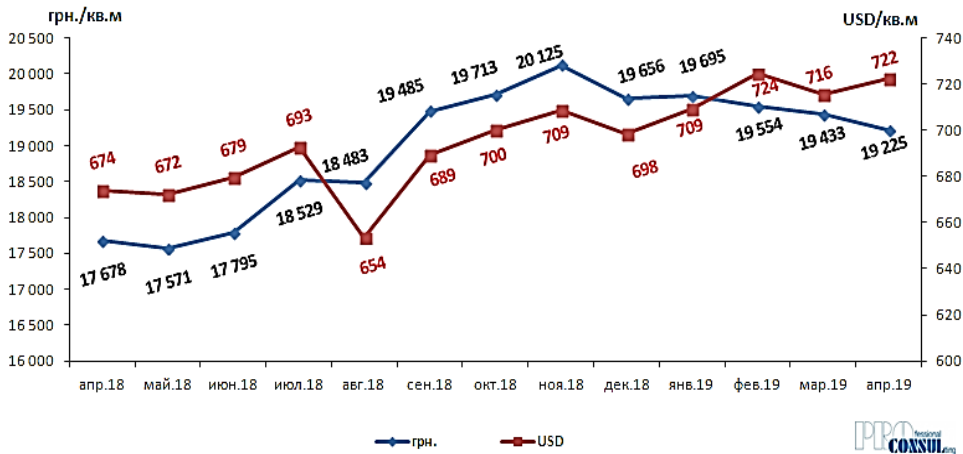


Рис. 9 Динаміка зміни вартості 1 м.кв. на первинному ринку нерухомості м. Харкова у гривні та у долари

Перспективи розвитку

Прогнозується стагнація на ринку новобудов в Україні [8].

У найближчі півроку обсяги будівництва житла в Україні можуть скоротитися на третину. Більше 30% проектів по всій Україні, старт реалізації яких

був запланований на III-IV квартал 2019 року, можуть бути відкладені.

Зараз на українському ринку будівництва дуже важливо розуміти, чи будуть тривати розпочаті реформи особливо в області реформування Державної архітектурно-будівельної інспекції та впровадження жорстких обмежувальних норм щодо будівництва в

щільно забудованих житлових масивах, в центральних частинах українських міст [6]/

Слід відзначити, що обсяги будівництва в січні-квітні 2019 року порівняно з аналогічним періодом 2018 року зросли на 28,1%. Обсяг виробленої будівельної продукції (виконаних будівельних робіт) підприємствами України в січні-квітні 2019 року склав 38,6 млрд грн. Нове будівництво, реконструкція і технічне переозброєння склали 79,3% від загального обсягу виробленої будівельної продукції, капітальний і поточний ремонт - 12,1% та 8,6% відповідно.

За перший квартал в Харкові і області прийнято в експлуатацію 90,2 тис. кв. м загальної площі житлових будинків. Загальна площа прийнятого в експлуатацію житла в січні-березні 2019 року порівняно з аналогічним періодом попереднього року зменшилась в 1,7 рази.

**Сегмент первинного ринку житла
Введення в експлуатацію**

Пріоритетні напрямки інвестицій на ринку нерухомості Харкова визначає поточна ринкова кон'юнктура, соціально-економічної ситуації в країні і регіоні. Найбільша інвестиційна активність на ринку нерухомості зосереджена в сегменті житлової нерухомості [8]/

За останні 10 років в Харкові було введено в експлуатацію близько 2,7млн.кв.м житла. На рисунку 10 наведена динаміка вводу в експлуатацію житла у Харкові починаючи з 2008 року [5]/

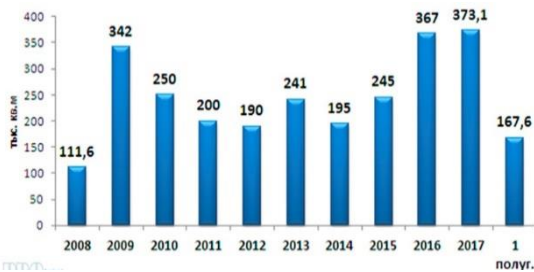


Рис. 10 Динаміка вводу в експлуатацію житла у Харкові

У даний час на первинному ринку в Харкові і ближньому передмісті (смт Пісочин) реалізуються квартири в 108 будинках / секціях, що входять до складу 60 житлових комплексів. 25% об'єктів (будинків / секцій) вже введені в експлуатацію, а 51% заплановані до введення в 2018 році.

На рисунку 11 наведена структура пропозиції на первинному ринку житлової нерухомості Харкова по секціям будинків [10]



Рис. 11 Структура пропозиції на первинному ринку житлової нерухомості Харкова по кількості будинків

З початку 2018 р ринкова пропозиція поповнили нові житлові комплекси: ЖК «Леонардо» («Мегаінвестбуд»), РК «Дипломат», ЖК «Німецький проект на валентіновскім» («Констракшн Груп»), РК «Театральний» і ЖК по вул. Динамівської, 1 («Житлобуд-1»), РК «Столичний» («ХарьковСтройСіті»), РК «На Зерновий» («Житлобуд-2»), а також нові житлові будинки / секції в уже споруджуваних житлових комплексах «Люксембург», «Миру», «Левада», «Лазурний» і ін.

У структурі ринкової пропозиції переважають будинки економ-і комфорт-класу. На рисунку 12 наведена структура пропозиції на первинному ринку житлової нерухомості Харкова по класам



Рис. 12 Структура пропозиції на первинному ринку житлової нерухомості Харкова по класам [10]/

У Харкові зростає кількість споруджуваних великих житлових комплексів і навіть цілих мікрорайонів. Комплексна забудова стає цікавішою, ніж точкова як для будівельних компаній, так і для майбутніх мешканців.

Найбільш масштабний проект - ЖК «Миру» реалізує компанія «Житлобуд-1». На сьогоднішній день уздовж однієї з основних магістралей міста - Московського проспекту будівництво ведеться на трьох ділянках, на кожному з яких вже побудовано / будується / планується побудувати від 19 до 25 дев'ятиповерхових будинків.

У категорії комплексної забудови представлені також житлові комплекси «Салтівський», «Левада»,

«Ньютона», «Рогатинський» («Житлобуд-1»), «Меридіан», «Пролісок» («Житлобуд-2»), «Лазурний» («Градстрой») і ін. [9]

З початку поточного року найбільше подорожчали квартири преміум-класу, по економ-класу ціни незначно знизилися.

На рисунку 13 наведена динаміка зміни вартості житла на первинному ринку нерухомості м. Харкова з початку 2018 року.

У Таблиці 1 наведено діапазон цін на первинному ринку житлової нерухомості м. Харкова



Рис. 13 Динаміка зміни вартості житла на первинному ринку нерухомості м. Харкова з початку 2018 року.

Таблиця 1

Діапазон цін на первинному ринку житлової нерухомості м. Харкова

Клас	Стоимость, грн./кв. м	Стоимость, USD/кв. м	Структура спроса, %
Премиум	25 200 - 58 800	900 - 2100	5%
Бизнес	17 000 - 51 800	600 - 1850	14%
Комфорт	10 350 - 25 000	370 - 890	28%
Эконом	8 500 - 20 500	300 - 730	53%

Таким чином, можемо побачити, що на економ класі житла при вартості від 8500 грн. існує самий великий попит – більш ніж 50%.

Основний попит спостерігається на квартири економ- і комфорт-класу (81%). Порядку 60% в структурі попиту - однокімнатні квартири. При цьому

спостерігається тенденція зниження попиту на однокімнатні квартири у міру підвищення класності будинку.

На рисунку 14 наведена динаміка зміни вартості квартир на первинному ринку по класам [10]

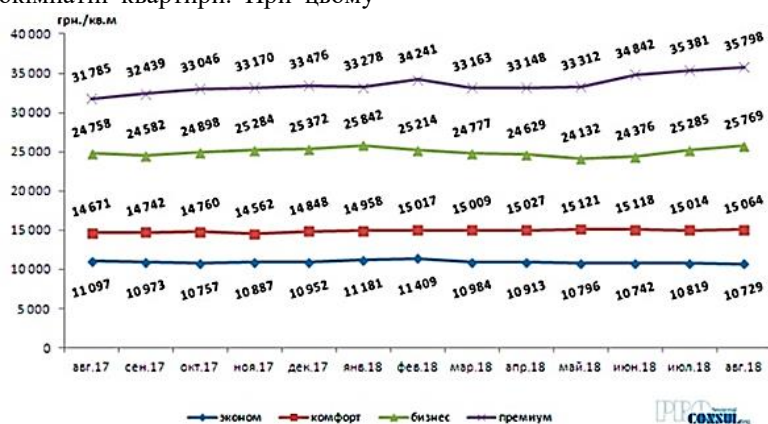


Рис. 14 Динаміка зміни вартості квартир на первинному ринку по класам

Основний попит спостерігається на квартири економ-і комфорт-класу (81%). Порядку 60% в структурі Попит - однокімнатні квартири. При цьому спостерігається тенденція зниження Попит на однокімнатні квартири у міру Підвищення класності будинку.

Висновки

1. Ринок первинної нерухомості не є прозорим у загальній системі економіки країни
2. Ринок первинної нерухомості функціонує тільки у взаємодії з вторинним ринком нерухомого майна

3. Ринок первинної нерухомості дуже стрімко розвивається завдяки існуючому великому попиту на новозбудовану нерухомість у центральних районах та районах, розташованих біля транспортних магістралей та станцій метро

Література

1. Пейчев, К. *Операции с землей.*[Текст]: 3-е изд. / К. Пейчев, Ю. Ляшенко, С. Кобзан, В. Левков. - Издательский дом Фактор, 2013 г. – 1040 с.
2. Петрушина, В. *Операции с недвижимостью .*[Текст] / В. Петрушина, М. Бойцова, С. Кобзан. - Издательский дом Фактор, 2006 г. – 632 с.

3. Аналіз ринку нерухомості і технології ріелторського бізнесу. [Текст]: монографія / Мамонов К.А., Кобзан С.М., Анопрієнко Т.В. - Харків: ФОП Панов А. Н., 2016. -92с.
4. Кобзан, С.М. Ринок нерухомості: від ріелтора до інвестора. [Текст] С.М. Кобзан, А.В. Попов, В.В. Рільцева. - Харків: ФОП Панов А. Н., 2016. -58с
5. Аналітика [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://xian.com.ua/uk/statistics-and-analytics/>
6. Земельне адміністрування: особливості формування та сучасні технології реалізації. [Текст] / Анопрієнко Т.В., Ачкасов І. А., Вяткін К. І., Грек М. О., Доброходова О. В., Доля К. В., та ін. Монографія / Харків: ФОП Мезина В.В., 2018. – 356 с.
7. Real estate market overview for 2018 [Електронний ресурс] Режим доступу: <https://inventure.com.ua/en/news/ukraine/real-estate-market-overview-for-2018>
8. Ukraine's housing market is stabilizing, but is still very weak [Електронний ресурс] Режим доступу: <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Ukraine>
9. Аналітика [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://proconsul.com.ua/press-center/analitika/>
10. Аналітика [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://kharkov-realter.com.ua/novosti>.

References

1. Peichev, K., Lyashenko, Yu., Kobzan, S., Levkov, V. (2013) Operations with land. 3rd ed., Publishing house Factor, 1040.
2. Petrushina, V., Boytsova, M., Kobzan, S. (2006) Real estate transactions. Publishing House Factor, 632.
3. Mamonov, KA, Kobzan, SM, Anoprienko, T.V. (2016) Analysis of real estate market and technology of real estate business: monograph - Kharkiv: FOP Panov A. N., 92.

4. Kobzan, S.M., Popov, A.V., Riltseva, V.V. (2016) Real estate market: from realtor to investor. - Kharkiv: FOP Panov A. N., 58.
5. Analytics (n.d.). Retrieved from <http://xian.com.ua/en/statistics-and-analytics/>
6. Anoprienko, T.V., Achkasov, I.A., Vyatkin, K.I., Grek, M.O., Dobrokhodova, O.V., Dolya, K.V., and others. (2018) Land administration: peculiarities of formation and modern technologies of realization. Monograph. Kharkiv: FOP Mezina VV, 356.
7. Real estate market overview for 2018 (n.d.). Retrieved from <https://inventure.com.ua/en/news/ukraine/real-estate-market-overview-for-2018>
8. Ukraine's housing market is stabilizing, but still very weak. (n.d.). Retrieved from <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Ukraine>
9. Analytics (n.d.). Retrieved from <https://proconsul.com.ua/press-center/analitika/>
10. Analytics (n.d.). Retrieved from <https://kharkov-realter.com.ua/novosti>.

Рецензент: д-р екон. наук, професор К.А. Мамонов, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Харків, Україна

Автор: КОБЗАН Сергій Маркович

кандидат технічних наук., доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова

E-mail - s.kobzan@gmail.com

ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-5257-8117>

RESEARCH OF PRIMARY REAL ESTATE MARKET

S. Kobzan

O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

The purpose of the article is to explore the primary real estate market and the dynamics of development. Market research, especially primary real estate, is not conducted. Most authors are limited to market analytics research.

Considerable attention has been paid to the trends and prospects for the development of the primary real estate market. The development and prospects of the primary real estate market is very important to understand the further dynamics of the entire real estate market. This issue is very important to consider in the interaction between primary and secondary real estate markets

The article analyzes the primary real estate market in Kharkiv, Kiev, Odessa, Lviv. Market demand and supply studies have been conducted. Typical classes in the market for new buildings have been identified. The dynamics of changes in the value of the primary real estate market according to its class are determined. The factors of influence on the primary real estate market are investigated. Conclusions are made regarding the tendencies of the development of the primary real estate market in the future.

The author identified factors influencing the primary real estate market: inflation rate; stability of the hryvnia to foreign currencies; GDP growth rate; the level of wages actually received by the population; bank mortgage lending rates; energy prices; prices for building materials; prices for construction works; the value of the land; the cost of additional costs for land allotment and design work; cost of connection to the main networks (water, sewerage, heating, electricity, gas).

The article explores the proposals for the primary real estate market, the demand for the primary real estate market, the dynamics of changes in the value of new buildings in Kharkov since 2016.

The article proved that

- the primary real estate market is not transparent in the overall system of the country's economy
- the primary real estate market functions only in conjunction with the secondary real estate market
- the primary real estate market is rapidly developing due to the high demand for newly built real estate in the central and suburban areas near the highways and metro stations.

Keywords: primary real estate market, new building, demand, supply, residential real estate classes in new buildings, construction volumes, residential complex, stage of readiness.