

С.М. Кобзан, А.І. Івахненко, М.О. Толста

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

ДОСЛІДЖЕННЯ ОСОБЛИВОСТЕЙ РОЗВИТКУ РИНКУ ОРЕНДИ

Метою статті є проведення дослідження ринку оренди, як окремого сегменту ринку нерухомості у міському розвитку. Проведено дослідження ринку оренди м. Харкова. Актуальність дослідження полягає у визначенні перспектив розвитку сучасного міського господарства з урахуванням розвитку ринку оренди. Визначається питання залежності вартості оренди від вартості житла та дохідність окремих сегментів ринку житла. Наведено вдосконалену класифікацію різних сегментів житла в сучасному місті. Проведено аналіз вартості оренди по кожному сегменту та в залежності від місця розташування. Досліджено фактори, які суттєво впливають на вартість оренди. Зроблено висновки про майбутній розвиток ринку оренди у міському господарстві.

Ключові слова: ринок нерухомості, оренда, класифікація різних сегментів житла, фактори впливу на вартість оренди, ГІС модель, майбутній розвиток нерухомості у міському господарстві.

Постановка проблеми

Ринок оренди на цей час дуже мало досліджується. Відсутні дослідження взаємодії ринку оренди та ринку продажу. Відносно до дослідження ринку оренди житлової нерухомості, то він стрімко розвивається завдяки постійному попиту саме на оренду житлових приміщень. Крім того, ринок оренди житла дуже динамічно змінюється, що постійно впливає на ринок продажу нерухомості та має значний вплив на майбутні стратегії забудовників у межах міського господарства кожного окремого населеного пункту [1].

У Харкові дуже активно триває реконструкція старих житлових будинків, переобладнання великих житлових квартир та нове будівництво сучасних будинків орієнтованих на структуру попиту. Саме сьогодні цей напрямок має постійний розвиток. Значна кількість замовників житла орієнтовані на отримання прибутку. Та при купівлі житлової нерухомості постійно розраховують прибуток від здачі в оренду [3]. У містобудуванні й міському плануванні вкрай необхідно враховувати перспективи та розвиток такого сегменту ринку, як ринок оренди житлової нерухомості [9].

Актуальність дослідження полягає у визначенні перспектив розвитку сучасного міського господарства з урахуванням розвитку ринку оренди. Ринок оренди це дуже важлива складова для ринку житлової нерухомості у міському господарстві Харкова [10]. Тому питання дослідження ринку оренди квартир є актуальним та буде глибоко проаналізоване у подальшому.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Стрімкий розвиток інфраструктури міського господарства дуже тісно пов'язаний з розвитком ринку нерухомості. Саме сучасний ринок нерухомості є базою для розвитку міського господарства [1]. Не зважаючи на кризові явища в економіці, ринок нерухомості продовжує розвиватися. Дуже стрімко розвивається ринок оренди. Будівельні компанії розвивають ринок первинної нерухомості підлаштовуючись під потреби замовників, які бажають отримувати максимальний прибуток. Збудовники змушені проектувати таке житло, яке буде мати попит на ринку нерухомості.

Такі дослідники як Шелаєв В.М., Гусельников А., Воронін В.О., Sarah Schmidt займаються дослідженням цих проблем [2, 7, 11].

Мета та завдання статті

Провести дослідження ринку оренди житлової нерухомості. Для досягнення зазначеної мети в роботі поставлені наступні завдання:

1. Провести аналіз ринку оренди;
2. Розробити вдосконалену класифікацію сегментації на ринку житлової нерухомості;
3. Провести дослідження факторів, які впливають на вартість оренди житла;
4. Розробити ГІС модель впливу вартості оренди житла в залежності від району міста;
5. Побудувати розгорнуту таблицю залежності вартості оренди від місця розташування.
6. Дослідити взаємодію на ринку оренди нерухомості та продажу у межах міського розвитку.

Виклад основного матеріалу дослідження

На ринку нерухомості міста Харкова у цей час спостерігається підвищена активність. Визначається підвищення активності на ринку оренди житла [3].

Проведено дослідження аналітики оренди житлової нерухомості у м. Харкові за вересень 2020 р. Проведено аналітику цін оренди на гостинки та 1, 2, 3 - кімнатні квартири у м. Харкові.

За допомогою GOOGLE MAP було розроблено карту залежності середньої вартості оренди гостинки та 1, 2, 3 - кімнатних квартир від місця розташування по районах Харкова на вересень місяць поточного року.

Визначено, що найменша вартість оренди гостинки – на Н. Будинках (2500 грн), найбільша в районі Центру, Нагірний, Держпром та району Олексіївки (8600 грн). Найменша вартість оренди 1-кімнатної квартири – Жуковський, Шишковка, ХТЗ, Рогань (3800 грн), найбільша в районі Центру та Олексіївки (10000 грн). Найменша вартість оренди 2-кімнатної квартири – Жуковський, Шишковка (5500 грн), найбільша в районі Центру (18000 грн). Найменша вартість оренди 3-кімнатної квартири – ХТЗ, Рогань (5500 грн), найбільша в районі Центру (23000 грн).

На період з березня по червень 2020 р. було зафіксовано період зниження цін на оренду житлової нерухомості через пандемію та значне зниження попиту. І вже з серпня орендні ставки почали повертатися початкового рівня та, навіть, зростати.

При подальшому зростанні попиту на оренду житлової нерухомості можливий подальший ріст вартості орендних ставок.

Ціна на оренду квартир доволі відрізняється, у різних районах. На ціну оренди безумовно впливають саме такі фактори:

- тенденції росту або падіння загального стану ринку нерухомості в цілому;
- сезонність;
- віддаленість району від центру міста;
- наявність транспортної розв'язки;
- екологія, в районі, в якому знаходиться об'єкт;
- розвинена інфраструктура;
- рівень комфорту житла;
- тривалість оренди;
- кількість кімнат;
- наявність ремонту;
- тип та стан будівлі в якій розташоване житло.

Класифікація різних сегментів житла у сучасному місті

A. За розташуванням:

1. Віддалені зони - заводська забудова.
2. Віддалені зони - житлова забудова.

3. Середні зони в нежитловій забудові.

4. Середні зони в житловій забудові.

5. Зони близькі до центру і центр в нежитловій забудові.

6. Зони близькі до центру і центр в житловій забудові.

B. За житловою площею:

1. Великі кімнати понад 20 м.кв.

2. Середньої величини від 10 до 20 м.кв.

3. Менше 10 м.кв.

C. За наявністю або відсутністю санвузла та міні кухні:

1. Свій санвузол, міні кухня відокремлена від спальні.

2. Свій санвузол, міні кухня знаходиться в кімнаті (студія).

3. Свій санвузол, міні кухня відсутня.

4. Загальний санвузол, загальна міні кухня.

D. За конструктивними ознаками:

1. Поверховість.

2. Матеріал стін і перекриття, загальні особливості планування (коридори, під'їзди, кількість кімнат на поверсі).

3. Конструктивні особливості (форма і розміри кімнати), наявність і розміри с / вузла, наявність і розміри кухні, наявність балкона.

4. Загальний стан під'їздів, загальних коридорів і прибудинкової території.

5. Наявність автономного опалення та загальна вартість комунальних платежів.

6. Кількість квартир, кімнат і сусідів на поверсі і в під'їзді.

7. Загальний рівень соціальних груп, що відображає рівень їх життя.

Класифікація ринку оренди квартир проводиться за параметрами, які значно впливають на ціни в досліджуваному сегменті. Вони можуть збільшувати, або зменшувати ринкову вартість такої нерухомості [9].

На ринок оренди житлової нерухомості мають значний вплив усі фактори, які впливають на економічну ситуацію у країні, а саме нестабільна економічна ситуація, девальвація гривні, зменшення доходів населення та пандемія. Сьогодні ринок оренди квартир є достатньо розвиненим та має тенденції для подальшого розвитку.

Дослідження ринку оренди

У Харкові та у інших великих містах України постійно зростає попит на оренду житла.

Проведене у статті дослідження ринку оренди житлової нерухомості м. Харкова визначило важливі складові ринку оренди за цінами відносно до кожного з районів міста. Саме ці складові та залежність середньої вартості оренди гостинки, 1, 2, 3 - кімнатних квартир від місця розташування по

районам Харкова відображено за допомогою моделі, наведеної на GOOGLE MAP.

На рисунку 1 наведено карту залежності середньої вартості оренди квартир від місця розташування.

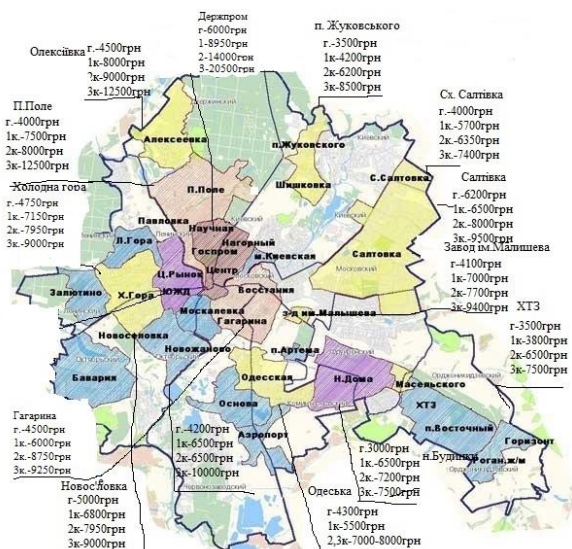


Рис. 1. Карта залежності середньої вартості оренди квартир від місця розташування

На період з березня по червень 2020 р. було зафіксовано період зниження цін на оренду житлової нерухомості через пандемію та значне зниження попиту. І вже з серпня орендні ставки почали повертатися початкового рівня та, навіть, зростати.

При подальшому зростанні попиту на оренду житлової нерухомості можливий подальший ріст вартості орендних ставок [6]. На основі статистичних даних з оренди житлової нерухомості,

отриманих з ринку оренди житлової нерухомості, було створено карту за максимальними та мінімальними показниками цін на гостинки та 1, 2, 3 – кімнатні квартири у м. Харкові станом на вересень 2020 року.

На рисунку 2 наведена середня вартість орендних ставок квартир по районам.



Рис. 2. Середня вартість орендних ставок квартир по районам

Райони, які користуються найбільшим попитом з оренди по Харкову це: район метро «Наукова», метро «Студентська», «Героїв Праці», метро «Холодна Гора», метро «Ботанічний Сад», метро «Олексіївська» та «Перемоги», «Захисників України», «Спортивна» [8].

Розроблено діаграму мінімальної, максимальної та середньої ціни гостинки в місті Харкові. Проведено розрахунок середньої вартості оренди житлової нерухомості за 1 м.кв. та побудовано таблицю залежності вартості конкретного сегменту ринку нерухомості від місця розташування.

Таблиця 1.

Розрахунок середньої вартості оренди житлової нерухомості за 1 м.кв.

Назва району	Гостинки	1 кім. Кварт.	2 кім. Кварт.	3 кім. Кварт.	Середня ціна за 1 м.кв
Гагаріна	211	203	182	131	182
Жуковського, Шишковка	184	131	141	131	147
Н.Будинки	158	203	164	115	160
Новожилого, Москалівка	221	203	148	154	181
Одеська	226	172	159	123	170
Олексіївська	237	250	205	192	221
П.Поле, Сос.Гірка	211	234	182	131	189
Пн.Салтівка	212	178	144	114	162
Салтівка	326	203	182	146	214
Спортивна, Зах. Україна	216	219	180	145	190
ХТЗ, Рогань, Село Східне	184	141	148	115	147
Х.Гора	263	213	181	138	199
Центральний ринок, Південний вокзал	245	147	125	131	162
Центр, Нагірний, Держпром	326	250	284	380	294
Середня вартість за 1 м.кв по Харкову	230	196	173	149	187

З проведених досліджень ринку оренди можемо зробити висновок, що середня вартість оренди у місті Харків 187\$ за даними на жовтень 2020 року. Більшість цін знаходяться в проміжку від 115 до 500\$ [5].

Побудовано діаграму цін на оренду гостинок від мінімальної до максимальної та наведено на рисунках 3, 4, 5.



Рис. 3. Діаграма цін на оренду гостинок з мінімальною вартістю



Рис. 4. Діаграма цін на оренду гостинок з середньою вартістю



Рис. 5. Діаграма цін на оренду гостинок з максимальною вартістю

Отже, виходячи з даних діаграм (Рис. 3–5), мінімальна ціна гостинок становить 2500 грн в

районі Н. будинки, а максимальна - Салтівка 8600 грн.



Рис. 6. Діаграма середньої вартості оренди по районах

У Харкові найбільш популярним житлом для двокімнатні квартири. Найбільш низький попит оренди залишаються однокімнатні квартири та серед орендарів - це трьохкімнатні квартири. гостинки [4]. На другому місці розташовуються

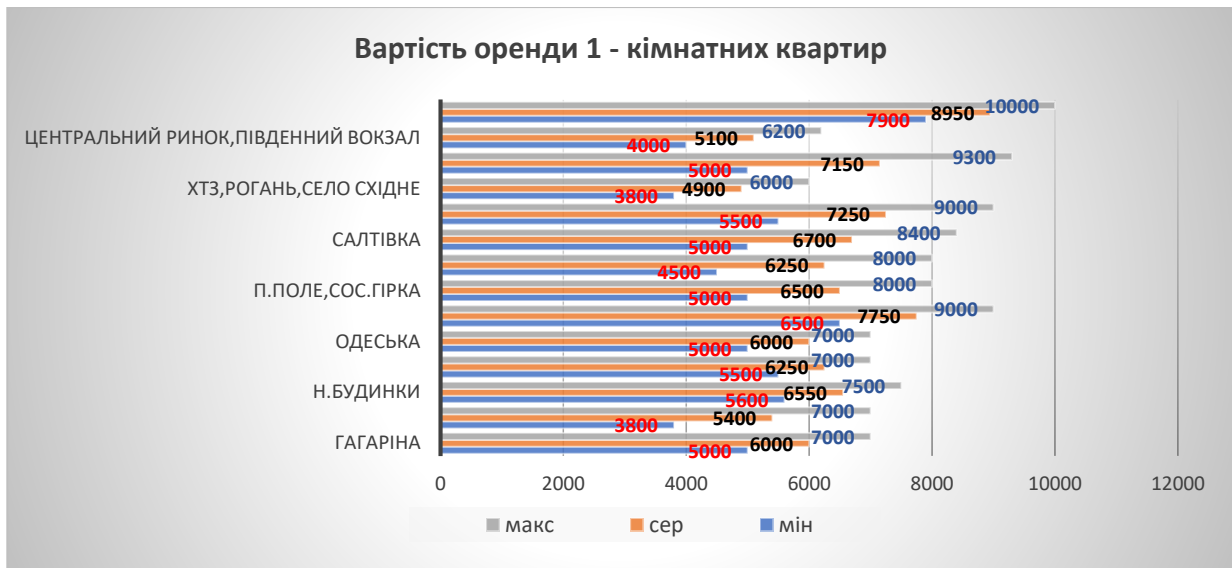


Рис. 7. Діаграма вартості оренди 1-к квартир



Рис. 8. Діаграма вартості оренди 2-к квартир

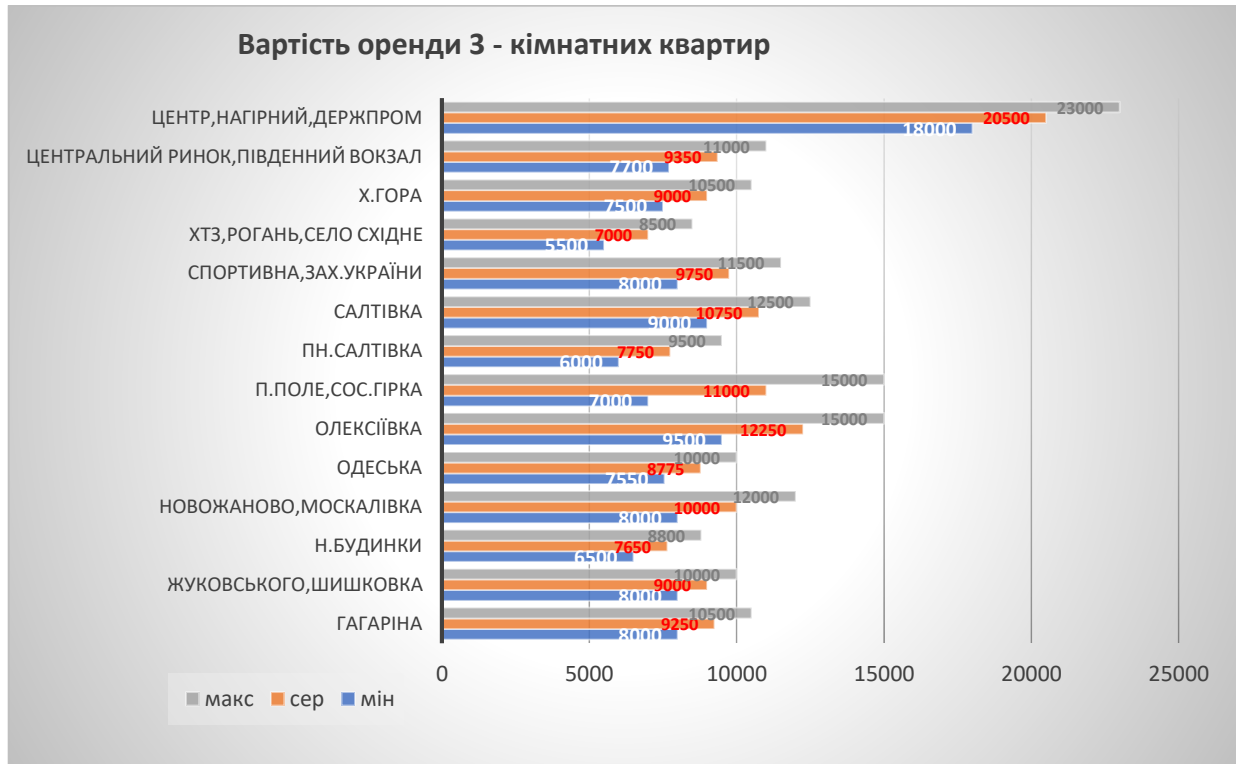


Рис. 9. Діаграма вартості оренди 3-к квартир

У статті проведено дослідження ринку оренди житлової нерухомості м. Харкова. Результати дослідження наведені у таблиці 2. Та показують залежність вартості житла від місця знаходження та аналізують мінімальні, середні та максимальні ціни на оренду 1-к, 2-к, 3-к квартир та гостиннок.

Таблиця 2.

Дослідження ринку оренди житлової нерухомості м. Харкова

Назва району	Гостинки			1-кім.Квартири			2-кім.Квартири			3-кім.Квартири			Середня вартість за 1 кв.м по району
	мін	сер	макс	мін	сер	макс	мін	сер	макс	мін	сер	макс	
Гагаріна	3500	4000	5500	5000	6500	7000	7500	8000	10000	8000	8500	10500	7000
Жуковського, Шишковка	3000	3500	5000	3800	4200	7000	5500	6200	8000	8000	8500	10000	6058
Н.Будинки	2500	3000	4500	5600	6500	7500	5000	7200	8500	6500	7500	8800	6092
Новожаново, Москалівка	4000	4200	5000	5500	6500	7000	6000	6500	9000	8000	10000	12000	6975
Одеська	3500	4300	6000	5000	5500	7000	6000	7000	9000	7550	8000	10000	6571
Олексіївка	4000	4500	6000	6500	8000	9000	8500	9000	9500	9500	12500	15000	8500
П.Поле, Сос.Гірка	3500	4000	5000	5000	7500	8000	5500	8000	10000	7000	8500	15000	7250
Пн.Салтівка	2800	4025	5200	4500	5700	8000	5000	6350	8500	6000	7400	9500	6081
Салтівка	4800	6200	8600	5000	6500	8400	6500	8000	8800	9000	9500	12500	7817
Спортивна, Зах. України	4000	4100	6000	5500	7000	11100	8500	7900	12500	8000	9400	11500	7958
ХТЗ, Рогань, Село Східне	2500	3500	4500	3800	4500	6000	4900	6500	8200	5500	7500	8500	5492
Х.Гора	4000	5000	5500	5000	6800	9300	7900	7950	8000	7500	9000	10500	7204
Центральний ринок, Південний вокзал	3000	4650	6000	4000	4700	6200	4800	5500	7500	7700	8500	11000	6129
Центр, Нагірний, Держпром	4900	6200	7100	7900	8000	11000	10000	12500	18000	18000	20500	23000	12258
Середня вартість за 1 кв.м по Харкову	3571	4370	5707	5150	6279	8036	6543	7614	9679	8304	9664	11986	7242

В середньому ціни на оренду квартир зростають від 5 до 15% щороку [4]. Близько 20% до вартості, як правило, додає локація, стан будинку (новобудова) і транспортна інфраструктура та стан самого об'єкту нерухомого майна.

Висновки

1. Проведено дослідження ринку орендованого житла. Визначені орендні ставки: мінімальна, середня та максимальна вартість. Побудовані діаграми залежності вартості оренди від сегменту та місця знаходження.

2. Ринок житла розвивається не зважаючи на нестабільну економічну ситуацію, девальвацію гривні та зменшення доходів населення. Вартість оренди квартири залежить від локації, стану будинку, транспортної інфраструктури та стану самого об'єкту нерухомого майна.

3. Дуже активно розвивається ринок оренди гостинок. У Харкові, в більшості випадків, купують малогабаритні квартири та гостинки з метою інвестування (отримання доходу від подальшої здачі в оренду).

4. За допомогою, GOOGLE MAP було розроблено карту залежності середньої вартості оренди гостинок та 1-к, 2-к, 3 - к квартир від місця розташування по районах Харкова. Визначено найменшу вартість оренди гостинки – на Н. Будинках (2500 грн) та найбільшу вартість в районі Центру, Нагорний, Держпром та району Олексіївки (8600 грн).

5. Визначено, що завдяки попиту, вартість гостинок дорівнює, а у деяких районах і перевищує, середню вартість оренди 1-кімнатних квартир. У центральних районах може навіть дорівнювати вартості оренди 2-кімнатної квартири.

Література

1. Петрушина В., Бойцова М., Кобзан С. *Операції с нерухомістю. Издательский дом Фактор, 2006. – 632 с.*
2. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки: монографія / В.О. Воронін, Е.В. Лянце, М.М. Мамчин. – Львів: видавництво «Магнолія-2006», 2014. – 304 с.
3. Кобзан С.М., Попов А.В., Рильцева В.В. *Ринок нерухомості: від ріелтора до інвестора. – Харків: ФОП Панов А.Н., 2016. – 58 с.*
4. Аналітика [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://xian.com.ua/uk/statistics-and-analytics/>
5. Real estate market overview for 2018 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://inventure.com.ua/en/news/ukraine/real-estate-market-overview-for-2018>
6. Ukraine's housing market is stabilizing, but is still very weak [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Ukraine>

7. Аналітика [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://olimp.net.ua/interaktivnaya-karta-kharkovskoj-oblasti/kharkov/>
8. Аналітика [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kharkov-realter.com.ua/novosti>
9. Кобзан С.М. *Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки: моногр. – Київ: Юрінком Інтер, 2019. – 212 с.*
10. Kobzan S., Nesterenko S. *About new aspects of the development of the market of mini apartments in Ukraine. The International Conference on Sustainable Futures: Environmental, Technological, Social and Economic Matters (ICSF 2020), Volume 166. 2020.*
11. Блог дослідження ринку нерухомості. Sarah Schmidt. Аналітика [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://blog.marketresearch.com/tiny-homes-a-booming-market>

References

1. Petrushina V., Boytsova M., Kobzan S. *Real estate operations. Publishing house Factor, 2006. – 632 p.*
2. Analytics of the market for nervelessness: methodology and principle of the current assessment: monograph / V.O. Voronin, E.V. Lyantse, M.M. Mamchin. – Lviv: view "Magnolia-2006", 2014. – 304p.
3. Kobzan S.M., Popov A.V., Riltsev V.V. *Rinok of nerves: from the realtor to the investor. – Kharkiv: FOP Panov A.N., 2016. – 58 p.*
4. Analytics [Electronic resource]. – URL: <http://xian.com.ua/uk/statistics-and-analytics/>
5. Real estate market overview for 2018 [Electronic resource]. – URL: <https://inventure.com.ua/en/news/ukraine/real-estate-market-overview-for-2018>
6. Ukraine's housing market is stabilizing, but is still very weak [Electronic resource]. – URL: <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Ukraine>
7. Analytics [Electronic resource]. – URL: <https://olimp.net.ua/interaktivnaya-karta-kharkovskoj-oblasti/kharkov/>
8. Analytics [Electronic resource]. – URL: <https://kharkov-realter.com.ua/novosti>
9. Kobzan S.M. *Formation of the market for non-dexterity: practical aspects and peculiarities of the assessment. Monograph. Kiev: Yurinkom Inter, 2019. – 212 p.*
10. Kobzan S., Nesterenko S. *About new aspects of the development of the market of mini apartments in Ukraine. The International Conference on Sustainable Futures: Environmental, Technological, Social and Economic Matters (ICSF 2020), Volume 166. 2020.*
11. Blog to the market of neruhomost. Sarah Schmidt. Analytics [Electronic resource]. – URL: <https://blog.marketresearch.com/tiny-homes-a-booming-market>

Рецензент: д-р техн. наук, професор К.А. Метешкін, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, 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>

Автор: ІВАХНЕНКО Аліна Ігорівна
студент, кафедра ЗА та ГІС
Харківський національний університет міського
господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – ivahnenkoalina5@gmail.com

Автор: ТОЛСТА Марина Олегівна
студент, кафедра ЗА та ГІС
Харківський національний університет міського
господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – marina.tolstaya.mail.com@gmail.com

RESEARCH OF FEATURES OF RENT MARKET DEVELOPMENT

S. Kobzan, A. Ivakhnenko, M. Tolsta

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

The purpose of the article is to conduct a study of the rental market as a separate segment of the real estate market in urban development. A study of the rental market in Kharkiv was conducted. The relevance of the study is to determine the prospects for the development of modern urban economy, taking into account the development of the rental market. The question of the dependence of the rent on the cost of housing and the profitability of certain segments of the housing market is determined. An improved classification of different segments of housing in the modern city is given. An analysis of the cost of rent for each segment and depending on the location. Factors that significantly affect the cost of rent have been studied. Conclusions are made about the future development of the rental market in the municipal economy.

In urban planning and urban planning it is extremely important to take into account the prospects and development of such a market segment as the rental market of residential real estate. The relevance of the study is to determine the prospects for the development of modern urban economy, taking into account the development of the rental market. The residential real estate rental market is a very important component for the development of the city in Kharkiv. The issue of researching the apartment rental market is relevant and will be deeply analyzed in the future.

To achieve this goal, the following tasks are set in the work:

- 1. Analyze the rental market.*
- 2. Develop an improved classification of segmentation in the residential real estate market.*
- 3. Conduct research on the factors that affect the cost of rent.*
- 4. Develop a GIS model of the impact of rental costs depending on the area of the city.*
- 5. Build a detailed table of the dependence of the cost of rent on the location.*
- 6. Investigate the interaction in the real estate rental market and sales within urban development.*

The rental price is influenced by the following factors:

- trends of growth or decline of the general state of the real estate market as a whole;*
- seasonality;*
- the distance of the district from the city center;*
- the presence of a transport interchange;*
- ecology, in the area where the object is located;*
- developed infrastructure;*
- level of housing comfort;*
- the duration of the lease;*
- number of rooms;*
- the presence of repairs;*
- type and condition of the building in which the dwelling is located.*

The article examines the rental housing market. Defined rental rates: minimum, average and maximum cost. Charts of dependence of cost of rent on a segment and a location are constructed. The housing market is developing despite the unstable economic situation, the devaluation of the hryvnia and declining incomes. The cost of renting an apartment depends on the location, condition of the house, transport infrastructure and the condition of the real estate.

The hotel rental market is developing very actively. In Kharkov, in most cases, buy small apartments and hotels for investment (income from further rent). With the help of GOOGLE MAP, a map of the dependence of the average cost of renting hotels and 1-bedroom, 2-bedroom, 3-bedroom apartments on the location in the areas of Kharkiv was developed.

Keywords: market of nervelessness, rent, classification of living segments of living, factor in pouring into rent, GIS model, future development of nervelessness in the local government.