

Економіка

УДК 528.4:339.138

Павлова Олена Миколаївна

*доктор економічних наук, професор,
професор кафедри аналітичної економіки та природокористування
Волинського національного університету імені Лесі Українки*

Павлова Елена Николаевна

*доктор экономических наук, профессор,
професор кафедры аналитической экономики и природопользования
Волынского национального университета имени Леси Украинки*

Pavlova Olena

*Doctor of Economics, Professor,
Professor of the Department of Analytical Economics and Nature Management
Lesya Ukrainka Volyn National University*

Яровенко Марія Миколаївна

*студент
Волинського національного університету імені Лесі Українки*

Яровенко Мария Николаевна

*студент
Волынского национального университета имени Леси Украинки*

Yarovenko Mariia

*Student of the
Lesya Ukrainka Volyn National University*

Данечкіна Анастасія Олександрівна

*студент
Волинського національного університету імені Лесі Українки*

Данечкина Анастасия Александровна

студент

Волинського національного університета імені Леси Українки

Danechkina Anastasiia

Student of the

Lesya Ukrainka Volyn National University

Ющак Анна Володимирівна

аспірант

Волинського національного університету імені Леси Українки

Ющак Анна Владимировна

аспирант

Волинського національного університета імені Леси Українки

Yushchak Anna

Postgraduate of the

Lesya Ukrainka Volyn National University

**МІКРОЕКОНОМІЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ
НЕРУХОМОСТІ ЗАХІДНОГО РЕГІОНУ УКРАЇНИ
МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ ЗАПАДНОГО РЕГИОНА УКРАИНЫ
MICROECONOMIC APPROACHES TO THE ASSESSMENT OF REAL
ESTATE OBJECTS OF THE WESTERN REGION OF UKRAINE**

Анотація. У сучасній економіці України все більшого значення набувають комерційні відносини, активна діяльність оптових та роздрібних підприємств, посередників щодо доведення товарів до покупців (споживачів). У зв'язку з великою кількістю новобудов у Західному регіоні

України пропозиція перевищує попит. В Україні зараз відбувається активне формування і розвиток ринку нерухомості, який відбиває всі проблеми економіки та характеризується нерівномірним розвитком окремих сегментів, незавершеною законодавчою базою, невисокою платоспроможністю громадян та інвестиційним потенціалом юридичних осіб. Саме тому, у даній статті розкрито сутність ринку нерухомості, наведено його характерні ознаки та функції. Розглянуто особливості функціонування ринку і фактори, які стримують його розвиток у сучасних умовах. Розглянуто ціни на нерухомість у різних областях Західної України. Розглянуто динаміку, що спостерігається на ринку нерухомості України залежно від регіонів. Аналізуються причини падіння продажів і невеликої ділової активності. Проаналізовано ринок нерухомості України з точки зору концепції фінансових ринків на основі динаміки середніх цін на житло. Розглянуто ряд чинників та причини, які сповільнюють розвиток ринку нерухомості в Україні загалом та у Західній Україні. Ринок нерухомості є одним із найважливіших показників розвитку власне ринкових відносин, оскільки без нього буде неможливий ефективний розвиток ринку праці, капіталу, товару і послуг. Він регулює механізм ринкового ціноутворення, інвестування та загалом заощадження в економіці.

Ключові слова: ринок нерухомості, комерційна нерухомість, некомерційна нерухомість, будівництво, оренда.

Анотація. В современной экономике Украины все большее значение приобретают коммерческие отношения, активная деятельность оптовых и розничных предприятий, посредников по доведению товаров до покупателей (потребителей). В связи с большим количеством новостроек в Западном регионе Украины предложение превышает спрос. В Украине сейчас происходит активное формирование и развитие рынка

недвижимости, отражающий все проблемы экономики и характеризуется неравномерным развитием отдельных сегментов, незавершенной законодательной базой, низкой платежеспособностью граждан и инвестиционным потенциалом юридических лиц. Именно поэтому, в данной статье раскрыта сущность рынка недвижимости, приведены его характерные признаки и функции. Рассмотрены особенности функционирования рынка и факторы, сдерживающие его развитие в современных условиях. Рассмотрены цены на недвижимость в различных областях Западной Украины. Рассмотрена динамика, наблюдаемая на рынке недвижимости Украины в зависимости от регионов. Анализируются причины падения продаж и небольшой деловой активности. Проанализирован рынок недвижимости Украины с точки зрения концепции финансовых рынков на основе динамики средних цен на жилье. Рассмотрены ряд факторов и причины, которые замедляют развитие рынка недвижимости в Украине в целом и в Западной Украине. Рынок недвижимости является одним из важнейших показателей развития собственно рыночных отношений, поскольку без него будет невозможно эффективное развитие рынка труда, капитала, товара и услуг. Он регулирует механизм рыночного ценообразования, инвестирования и в целом сбережения в экономике.

Ключевые слова: *рынок недвижимости, коммерческая недвижимость, некоммерческая недвижимость, строительство, аренда.*

Summary. *In the modern economy of Ukraine, commercial relations, active activity of wholesale and retail enterprises, intermediaries in bringing goods to buyers (consumers) are becoming increasingly important. Due to the large number of new buildings in the Western region of Ukraine, supply exceeds demand. Ukraine is currently actively forming and developing the real estate market, which reflects all the problems of the economy and is characterized by*

uneven development of individual segments, incomplete legal framework, low solvency of citizens and investment potential of legal entities. That is why this article reveals the essence of the real estate market, presents its characteristics and functions. The peculiarities of the market functioning and the factors that hinder its development in modern conditions are considered. Real estate prices in different regions of Western Ukraine are considered. The dynamics observed in the real estate market of Ukraine depending on the regions is considered. The reasons for falling sales and low business activity are analyzed. The real estate market of Ukraine is analyzed from the point of view of the concept of financial markets based on the dynamics of average housing prices. A number of factors and reasons that slow down the development of the real estate market in Ukraine in general and in Western Ukraine are discussed. The real estate market is one of the most important indicators of the development of market relations, because without it it will be impossible to effectively develop the labor market, capital, goods and services. It regulates the mechanism of market pricing, investment and savings in general in the economy.

Key words: *real estate market, commercial real estate, non-commercial real estate, construction, rent.*

Виклад основного матеріалу. У сучасному світі, ринок нерухомості є важливою складовою ринкової економіки. Насамперед, це безпосередньо пов'язано із будівельним ринком. На будівельному ринку суб'єктами є забудовники (девелопери), підрядники, керуючі проектами, і відносини між ними виникають з приводу виконання робіт і надання послуг у процесі будівництва. Власне, Ринок нерухомості - це сукупність організаційно-економічних відносин, засіб перерозподілу земельних ділянок, будівель, споруд та іншого майна між власниками і користувачами економічними методами на основі конкурентного попиту і пропозиції [8]. Нині, на ринок житлової нерухомості та на ринок

комерційної нерухомості впливає загальна економічна діяльність України, яка визначає попит на нерухомість.

Нерухомість є фактором виробництва в нашій економіці так само, як праця та капітал. Ефективне використання нерухомості може мати великий вплив на продуктивність бізнесу. Економічне зростання також може мати значний вплив на попит на нерухомість. Наприклад, коли економіка процвітає і відбувається зростання робочих місць, попит на офісні приміщення зазвичай зростає. Коли особисті доходи від нових робочих місць зростають, люди мають більше грошей на роздрібні покупки, збільшуючи попит на торгові площі.

Крім того, ново зайняті працівники можуть дозволити собі власне житло та забезпечити попит на ринку житла. Індустрія нерухомості також має власний ланцюжок поставок, включаючи фірми, що займаються технічним обслуговуванням, підрядниками, будівельними компаніями та багатьма професійними працівниками сфери послуг. На всіх цих допоміжних учасників впливає ріст галузі нерухомості та генерує економічну активність, реагуючи на підвищений попит на товари та послуги, необхідні для розвитку, експлуатації та управління майном.

Прихід нового року традиційно пов’язують з активізацією ринку нерухомості. Однак надії на зростання кількості продаж у 2019- 2021 р. поки виявились марними, і цьому посприяли такі чинники:

1. Не дивлячись на те, що кількість новобудов у Західній Україні значно зростає з кожним роком, економічна криза у сфері нерухомості все ж триває. Оскільки, кількість зведених об’єктів хоч і є високою, проте порожня державна казна не дає змоги сподіватись на фінансову допомогу в добудовуванні ще незавершених будинків;

2. Пандемія справила помітний вплив на ринок житла, хоча і короткочасний та обмежений. У зв’язку із карантинними обмеженнями

люди втратили частково платоспроможність, через що не мали можливості робити, навіть, щомісячні внески за житло, вже не говорячи про придбання нерухомості.

3. Ще однією причиною сповільнення продажів нерухомості стала новина про ліквідацію ДАБІ (Державної архітектурно-будівельної інспекції) та створення трьох нових центральних органів регулювання містобудування. Оскільки, саме це, сповільнило надання ліцензій для здійснення будівництва, реєстрації повідомлень про початок підготовчих і будівельних робіт, видачу дозволів на виконання будівельних робіт, прийняття в експлуатацію побудованих об'єктів, ведення реєстру дозвільних документів на будівництво.

4. У зв'язку із карантинними обмеженнями ставку річних на іпотеку знизили з 18% до 10% , проте із додатковими вимогами до позичальників, тим самим, банки стали більше вивчати документи та історію позичальників, що значно знизило кількість іпотек. Оскільки банки бояться втратити кошти , бо люди у цей період втрачали платоспроможність.

Ще півроку тому ринок нерухомості в Україні переживав кризу, внаслідок введення 13%-кового податку на продаж житла. Практично усі продажі були припинені. Але після відміни цього закону ситуація на ринку одразу різко пожвавилась і переросла в суцільний ажіотаж. Попит на житло набагато перевищує пропозицію.

Розглянемо ринки нерухомості у Західній Україні. Як і очікувалось відбулося багато змін на ринку нерухомості в 2019–2021 рр. Люди частіше звертаються в агентства нерухомості з приводу купівлі-продажу і, як правило, дешевші об'єкти розпродаються. Складається враження, що нібито ціни поволі підвищуються. Якщо є попит на товар, завжди буде продаж. Результати виборів трохи вплинуть не тільки на ринок нерухомості, а й на всі галузі промисловості в Україні. Багато продавців

відклали продаж своїх об’єктів, надіючись, що це принесе їм підвищення цін. Це стосується передусім областей таких, як : Волинська, Рівненська, Львівська.

Що стосується Волинської області, то у місті Луцьку однокімнатні квартири подорожчали порівняно з минулим роком аж на 2—3 тисячі у.о., а дво- і трикімнатні до 6 тисяч у. о. Йде тенденція на подальше зростання. Наприклад, навіть старі “хрущовки” тепер уже не по кишені: однокімнатна квартира від 15,5 тисячі у. о., а двокімнатні від 22 тис. у. о. А взагалі середні ціни на житло на вторинному ринку такі: однокімнатна квартира коштує 12—30 тис., двокімнатні — 22—40 тис., трикімнатні — 26—50 тис., чотирикімнатні — 35 тис. у. о. і більше. Щоправда, найдорожчими вважаються малосімейки: однокімнатна — 12—22 тис., двокімнатна — 18—30 тис. у. о. На даний момент, можна придбати й трикімнатну квартиру площею 80 квадратних метрів за 90 тисяч у. о. Нині користується особливим попитом нове житло. Та й ціни на 2—3 тисячі дешевші (2100—3500 гривень за квадратний метр), ніж за вторинне житло. Наприклад, нова двокімнатна квартира 65 квадратних метрів вартує 29 тис. у. о. [2]. Звичайно, не варто забувати, що новеньке також влітає в копійчку, адже ви отримуєте взамін лише голі стіни і вікна. Найпрестижнішими і найдорожчими районами м. Луцька вважаються Центральний і Привокзальний. Квадратний метр площі під офісні приміщення на проспекті Волі, вулиці Сенатора і біля універмагу коштує 1700 у. о. Щоправда, можна дещо зекономити, купуючи під магазин квартири — 1000—1200 у. о. [1]. Якщо розглядати ціни у таких містах, як Ковель та Володимир-Волинський, то у ціни на нерухомість є трішки меншими, ніж у Луцьку.

Сфера нерухомості завжди була затребуваною також і у Рівненській області, а саме у місті Рівне. На сьогоднішній день, Рівне стало досить багатим на новобудови. Саме тому, з кожним роком, житло збудоване за

радянських часів, суттєво втрачає свою актуальність, адже ніхто не хоче вкладати кошти у «старе» житло. Тим не менше, даний тип житла користується попитом серед мешканців міста, оскільки воно є доступнішим у ціні. Спостерігаючи за ринком нерухомості Рівного, можна побачити, що середня ціна на квадратний метр у доларовому еквіваленті зросла орієнтовно на 20%. Причому ціни зростають і в гривнях, і в доларах. Неформально ринок досі функціонує саме в доларовому еквіваленті [3].

Середня ціна квартир в місті Рівне: бюджетні варіанти (малосімейки) – від 15 000 у.о., однокімнатні квартири – від 19 000 у.о., двокімнатні квартири – від 23 000 у.о., трикімнатні квартири – від 25 000 у.о.

Тим не менше, варто враховувати, що ціни залежать від локації розміщення новобудови, а також від типу будинку та особливості планування квартири і власне самого житла.

Ринок нерухомості Львівської області розглянемо на прикладі міста Львів. Незважаючи на те, що він є лише сьомим за величиною містом в Україні обґрунтовану справу можна було б розглянути щодо Львова як другого за значимістю міста країни після Києва. Що стосується нерухомості у Львові, ціни у багатьох сегментах, такі як нові будинки та цілорічна оренда, поступаються лише Києву [4]. Починаючи із 2017 року Львів почав дуже сильно розбудовуватися. Про це свідчать розбудови нових комплексів Львова, які пропонувалися за ціною від 11 000 грн за квадратний метр (близько 400 доларів США). В даний час TRF Ukraine є єдиним великим забудовником житлової нерухомості у Львові, яким володіють і експлуатують західні інвестори. Їх першим проектом було Бельгійське селище - комплекс з 9 будівель «класу комфорту» з 312 квартирами на доглянутому майданчику, у чудовому місці, приблизно за

300 метрів від нового торгового центру «Форум Львів» та приблизно за кілометр від центру Опери у центрі міста [5].

Блоки продаються як об'єкти під ключ із повним ремонтом, що є відносно рідкісним явищем в Україні. Уже введено в експлуатацію сім із дев'яти будівель і продано понад 95% одиниць. Поточні ціни на одиниці, що залишились, коливаються від 25000 до 32000 грн за квадратний метр (близько 920 USD-1 USD, 175) залежно від розміру одиниці, будівлі та поверху. Нещодавно ТРФ розпочав продаж свого найновішого проекту - забудови таунхауса у приміському селі Пустомити. Зараз, ціна за квадратний метр у Львові становить у мало благополучних районах обійдеться у 800-900 доларів за квадратний метр, в той час , як елітні квартири від 2000-2500тис.дол за квадратний метр.

Елітними у Львові вважаються квартири розташовані в центральній частині міста або старовинних, так би мовити, районах міста. Якщо брати середню ціну за квадратний метр, то вона коливається від 1000-1500 доларів. Однією цікавою особливістю нерухомості і цін на неї є те, що ціни на квартири у старовинному будинку будуть значно нижчим, ніж на таку ж квартиру, проте у центрі міста, оскільки дуже часто за красивими фасадами старовинних будинків, ховаються квартири з дерев'яними перекриттями, загальним з сусідами по балкону санвузлом, кухнею без вікон і тому подібного. Побачивши всю нестабільність ситуації на ринку багато покупців «метушаться» і масово відмовляються від укладання раніше запланованих угод. Причому їх не лякає навіть безповоротно загублений застава в 1-2 тис. дол.

На даний момент, в Україні в цілому, забезпечення дозволів на будівництво стало значно простішим. Хоча корупція залишається проблемою номер один в Україні, легкість ведення бізнесу, особливо отримання дозволів на будівництво, помітно покращилася за останні роки. Нині, Україна зайняла 64 місце із 190 країн у 2020 році - різко,

перевищивши 71 місце у 2019 році та 112 місце у 2014 році. Це пов'язано головним чином із зменшенням кількості обов'язкових ліцензій та дозволів, особливо у будівельному секторі, та завдяки спрощеній системі оподаткування.

Що стосується простоти отримання дозволів на будівництво, Україна перейшла зі 140-го рангу в 2014 році до 20-го рівня у 2020 році. Забезпечення дозволів на будівництво в Україні зараз вимагає 10 процедур, займає 72,5 дня і коштує 4,4% від вартості майна. Незважаючи на значне покращення, корупція все ще існує. Ті, хто має прямі зв'язки з високопосадовцями, які готові платити великі хабарі, зазвичай виграють у виділенні земельних ділянок. Таким чином, не дивно, що на ринку є лише кілька будівельників. У нових розробках у великих містах зазвичай переважають дві-три компанії, управління якими безпосередньо пов'язане з місцевою владою.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Отже, тенденції розвитку будівельного ринку України – позитивні: з кожним роком збільшуються обсяги будівництва та ціни. Водночас ситуація на ринку нерухомості України нестабільна.

У 2018 р. було прийнято ряд законів, які повинні вивести ринок нерухомості з тіні. Очевидно, буде спостерігатися сезонне зниження ціни на оренду нерухомості у зимовий період.

Проте на ринку купівлі-продажу нерухомості ціни в гривні ймовірно залишаться стабільними. Ціни у валюті можуть знизитись до 5% при зростанні курсів іноземних валют. У випадку ескалації військової загрози зросте попит на квартири економ-класу в новобудовах західних і центральних областей, що може викликати зростання цін. «Дорогий сегмент» на первинному ринку при цьому не зазнає змін.

На вторинному ринку ситуація схожа – попит може зрости у випадку внутрішньої міграції. У сегменті комерційної нерухомості можливе значне збільшення попиту. На даний момент ВРУ розглядається ряд законопроектів, які можуть спричинити бум на ринку комерційної нерухомості України. можна дійти висновку, що ринок нерухомості України на даний момент є привабливим для інвестицій.

Література

1. Охорона житлових комплексів. URL: <https://tor-safety.com/ua/fizicheskaya-bezopasnost/ohrana-zhk-2/>.
2. Павлов К.В. Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України : монографія. Луцьк : ПрАТ «Волинська обласна друкарня», 2018. 482 с.
3. Павлов К.В., Павлова О.М. Формування та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України : монографія. Луцьк : видавництво «Терен», 2019 542 с. URL: <http://esnuir.eenu.edu.ua/handle/123456789/15852>.
4. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні: монографія. Рівне: НУВГП, 2013. 230 с.
5. Павлова О. М., Купчак В. Р., Павлов К. В., Лагодієнко В. В. Формування та регулювання регіональних енергетичних систем: теорія, методологія та практика: монографія. Луцьк: СПД Гадяк Жанна Володимирівна, друкарня "Волиньполіграф", 2019. 346 с.
6. Ринок нерухомості, його особливості та структура. URL: https://m.stud.com.ua/44562/ekonomika/rinok_neruhomosti_yogo_osoblivosti_struktura
7. Стрішенець О. М., Павлов К. В. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості. Економічний часопис

- Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки: журнал. Луцьк: Вежа Друк, 2017. №3(11). С. 7-12.
8. Стрішенець О.М., Павлов К.В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. Науковий вісник ужгородського університету. Серія «Економіка». Збірник наукових праць. Випуск 1 (47). Том 2. Ужгород, 2016. С. 35-38.
 9. Стрішенець О. М., Павлов К. В. Формування ринку житлової нерухомості в Україні: цикли та етапи. Актуальні проблеми управління соціально-економічними системами: матеріали міжнародної наукової практичної Інтернет-конференції, (м. Луцьк, 7 грудня 2017 року). Частина перша. Луцьк: РВВ Луцького НТУ, 2017. С. 210-214.
 10. Сучасний стан формування ринку нерухомості в Україні. URL: https://otherreferats.allbest.ru/economy/00900884_0.htm
 11. Що буде з цінами на нерухомість після кризи та пандемії. URL: http://tvoemisto.tv/news/ne_pospishayte_vkladaty_v_grechku_shcho_bude_z_tsinamy_na_neruhomist_pislya_kryzy_ta_epidemii_107447.html.
 12. Як змінилися ціни на житло на початок 2020 року. URL: https://biz.ligazakon.net/ua/news/192581_yak-zmnilisya-tsni-na-zhitlo-na-pochatok-2020-roku
 13. Регіональна економіка та економіка природокористування. URL: <file:///C:/Users/User/Downloads/634-Article%20Text-919-3-10-20210102.pdf>