

УДК 338.012

Іванченко А.М., к.е.н., доцент (Національний університет водного господарства та природокористування)

МАРКЕТИНГОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ РІВНЕНСЬКОГО РЕГІОНУ

У статті проведена класифікація концептуальних положень регіонального ринку житлової нерухомості. Розглянуто взаємозв'язок основних фундаментальних напрямків розвитку житлової нерухомості, а також фінансових ресурсів громадян та будівельної галузі регіону в цілому.

В статье проведена классификация концептуальных положений регионального рынка жилой недвижимости. Рассмотрена взаимосвязь основных фундаментальных направлений развития жилой недвижимости, а также финансовых ресурсов граждан и строительной отрасли региона в целом.

A classification of conceptual positions regional housing market is carried out in this paper. The interrelation of the main fundamental areas of residential real estate and financial resources of citizens and the construction industry of the region as a whole is reviewed.

Відмінною рисою української економіки сучасного періоду, є становлення і розвиток регіонального ринку житлової нерухомості. Будучи досить новим для вітчизняної теорії і практики, цей ринок з його характерними рисами, особливостями і соціально-економічними закономірностями став предметом вивчення і наукових дискусій провідних представників національної науково-економічної школи. У соціалістичній економіці говорити про ринки житлової нерухомості і продукцію будівництва не доводилось, оскільки природні ресурси, такі як земля, надра, ліси та ін., основні фонди – заводи, електростанції, елементи інфраструктури та ін., були повністю вилучені з ринкового обігу. Тому ринки нерухомості, на яких в якості товару виступає земля, і безпосередньо і обмежено з нею пов'язані будівлі і споруди, різних споживчих властивостей, з'явилися в Україні лише у роки реформ, і сьогодні, є для нашої господарської практики складовим елементом ринкової економіки.

Питанням ринку нерухомості присвячено достатньо наукових праць, зокрема Р. Пейзера, А. Урбаха, Н. Беддінгтона, І. Мазура, В. Шапіро, Е. Дудіна, О. Щукіна, Н. Ольдерогге та інших науковців. Питання економіки нерухомості широко представлені у працях А. Асаула, А. Гойко, С. Грибовського, П. Кривовязюка, Г. Грабового, С. Єршової, Дж. Фрідмана, Н. Ордуэйна,

Г. Харрісона, Г. Стерника, В. Павлова, А. Черняка та багатьох інших. Інвестування у нерухомість детально розглядається такими вченими, як С. Тарасевич, Дж. Еккерт, Л. Еллвуда, А. Грязнова, Е. Смірнов, Н. Щербакова, А. Платонова, Е. Ушакова та ін. [1, 2, 3, 4, 5, 6, 7].

Таблиця 1

Введення житла у Рівному в експлуатацію по містах і районах області (тис. м²)

	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Рівненська об- ласть	219,0	106,7	193,9	144,7	234,5	254,2	172,9	98,3
м. Рівне	36,8	17,0	41,9	28,3	81,8	83,6	64,5	52,2
м. Дубно	25,5	6,3	4,7	7,7	8,3	4,2	3,0	5,8
м. Кузнецовськ	7,2	1,7	8,3	7,7	11,3	10,8	0,1	...
м. Острог	3,3	0,7	1,6	1,6	1,8	3,9	4,1	0,8
райони								
Березнівський	14,0	10,2	15,2	8,5	10,7	11,7	12,1	3,7
Володимирець- кий	11,1	1,3	9,4	11,5	11,6	14,5	13,5	0,5
Гошанський	3,6	0,8	3,5	2,5	5,8	4,8	5,4	0,4
Демидівський	...	0,7	2,3	2,4	3,3	3,6	3,2	1,4
Дубенський	2,4	1,0	3,5	2,1	3,9	5,5	0,8	...
Дубровицький	13,4	13,2	6,6	3,5	6,4	6,5	3,7	...
Зарічненський	8,2	1,8	3,2	3,2	3,6	4,1	1,7	0,6
Здолбунівський	10,5	5,0	15,7	11,5	13,6	15,9	9,7	0,6
Корецький	6,3	1,2	2,5	1,5	3,3	3,5	1,2	1,3
Костопільський	18,7	4,9	13,7	8,4	7,1	10,5	6,1	6,6
Млинівський	9,9	1,5	6,9	6,4	6,5	6,8	1,7	0,5
Острозький	4,1	0,8	1,1	0,1	1,1	0,9	0,9	0,7
Радивилівський	4,1	4,0	3,4	2,4	4,0	7,0	6,7	3,7
Рівненський	11,0	13,8	31,1	19,0	30,1	35,6	18,4	15,2
Рокитнівський	10,4	12,4	10,8	6,3	8,2	7,2	1,6	1,2
Сарненський	18,5	8,4	8,5	10,1	12,1	13,6	14,5	1,9

* Джерело: Головне управління статистики у Рівненській області.

За законами ринкової економіки капітали, як відомо, направляються туди, де створені кращі умови для їх зростання. З цієї точки зору можна передбачити, що ринок житлової нерухомості, у своєму розвитку у сторону цивілізованого ринку є більш просунутим, про що свідчать, наприклад, дані вводу житла по м. Рівному та інших містах і районах Рівненської області (табл. 1).

Для регіонального ринку житлової нерухомості періодом росту активності став 2007 р. У загальному в 2009 р. будівельний комплекс Рівненської області забезпечив введення в експлуатацію 98,3 тис. м² житлової площі. Це

склало 25% до показника введення 90-х років. Найбільший об'єм житла введений у м. Рівному, м. Кузнецовську, Рівненському і Костопільському районах області. У цих районах відбувалось активне будівництво, і на них припадає значна частина запропонованого типового житла. Значно зменшився обсяг будівництва у Сарненському і Володимирецькому (в 7 разів), Березнівському (в 6 разів) районах.

Із загального об'єму введеного у 2009 р. житла 98% приходить на нове будівництво, 48% – на індивідуальне будівництво, а 2% – на реконструкцію.

Великим, і поки ще невикористаним, ресурсом для інвестицій є фінансові нагромадження на руках у населення. У зарубіжних країнах заощадження населення через придбання прибуткових цінних паперів, забезпечених нерухомістю, стає джерелом реальних інвестицій.

В Україні ж висока схильність населення до заощаджень не тягне за собою росту інвестиційних ресурсів – заощадження обертаються на придбання іноземної валюти, тобто покриваються емісією західних центральних банків і слугують джерелом доходів для іноземних бюджетів.

Таблиця 2

Доходи і заощадження населення (млн грн)*

№ з/п	Назва	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Всього грошові доходи	3260	5675	7821	9656	12555	16865	17714
2.	Приріст фінансових активів у банках і на руках населення	-12	622	1074	1390	1869	1962	2338
3.	У тому числі придбання валюти	201	233	478	644	1166	1330	1235

* Джерело: Головне управління статистики у Рівненській області.

Як видно з табл. 2, значна частина заощаджень витрачається населенням на придбання іноземної валюти. Дані приведені за окремі періоди з 2001 р. по 2009 р., однак ця ж тенденція зберігається і в даний період.

В кінці 2011 р. в Україні за різними оцінками на руках у населення знаходилось від 10 до 30 млрд дол. США.

У той же час об'єм реальних інвестицій в економіку за останні роки систематично знижується. Створилась парадоксальна ситуація, коли країна відчуває гостру потребу в інвестиціях, а її громадяни шосту частину доходів зберігають у “панчосі”. Ці величезні кошти не приймають участі в економічному обороті. Вони могли б стати одним з важливих джерел інвестицій, якщо

б в Україні було розвинене іпотечне кредитування. Воно також створило б умови для значного розширення обороноздатності нерухомості та ліквідації невідповідності між нею і фінансовим капіталом. При розвитку іпотечних відносин нерухомість стає надійним забезпеченням довгострокових банківських суд.

Таблиця 3

Інвестиції в економіку і заощадження населення (млн грн)

№ з/п	Назва	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Всього інвестицій	1203	2201	1582	2574	3501	4204	3263
	з них у будівництво	696,0	1377	705,3	997,1	1886	2269	1729
2.	Залишки вкладів населення, всього	333	447	829	1279	1919	2472	2475
	з них у нац. валюті	201	233	478	644	1166	1330	1235

* Джерело: Головне управління статистики у Рівненській області.

Так, наприклад, вже в кінці 1992 – початку 1993 рр., почався різкий спад темпів і обсягів державного житлового будівництва. У 1992 р. в Рівному за рахунок усіх джерел фінансування побудовано 1 тис. квартир загальною площею 57 тис. м² (це приблизно такий же обсяг житлового будівництва, як і у 1953 р.). У 1995 р. були введені в експлуатацію 2,5 тис. квартир. У 1995 р. бюджетним фінансуванням планувалось забезпечити будівництво 16,4 тис. м² житла (з 219,0 тис. м²); для ЖБК передбачалось введення житлових будинків загальною площею 24 тис. м² для комерційного будівництва – 39,6 тис. м² (біля 50%). Таким чином, державне житло для малозабезпечених черговиків обмежене 40 квартир, для будівництва яких було виділено з бюджетних джерел міста 2,7 млн грн.

Ситуація, що склалась на початку 90-років у житловій сфері України, характеризується падінням об'ємів введення побудованого житла з 72,88 млн м² загальної площі у 1987 р. до 4,9 млн м² 1991 р. і 3,7 млн м² у 2002 р., зниженням темпів надання житла громадянам при значних витратах держави на житлове будівництво.

Розпочата у 1992 р. приватизаційна кампанія здійснила серйозний вплив на ринок житлової нерухомості. Сукупний об'єм відомчого житла, включаючи гуртожитки, перед початком приватизації складав 400 млн м², чи 80% державного фонду (без врахування Києва) і 65% муніципального житла України. Проте, житло, яке раніше знаходилось у державній власності, стало предметом приватної власності. Житловий фонд у приватній власності зріс з

30% у 1989 р. до 64% до початку 2001 р. Зросла у 3 рази участь населення у фінансуванні житлового будівництва. Щорічно залучається у ринковий обіг від 1,5 до 2,0% житлового фонду.

У Рівненській області з 2002 по 2007 р. спостерігалось зростання об'єму вводу в експлуатацію загальної площі житлових будинків з 106,7 тис. м² до 254,2 тис. м². У 1990 р. відбувся спад до 359,0 тис. м², і з цього моменту відбувалось постійне зменшення об'ємів будівництва – до 96,9 тис. м² у 2001 р.

Лише після 2001 р. в Рівному почалась спостерігатись динаміка росту введення житла (табл. 4).

Таблиця 4

Введення житла (без врахування індивідуального житлового сектору)*

Період (рік)	Збудовано квартир		Всього квартир	Всього, м ²
	у сільській місцевості	у місті		
1	2	3	4	5
1986-1990	–	–	34958	
1990	–	–	5787	395 000
1995	–	–	2656	219 000
1999	–	–	2136	174 300
2000	473	599	1072	106 700
2001	–	–	1001	96 900
2002	–	–	1202	121 400
2003	–	–	1327	159 000
2004	500	958	1458	193 900
2005	413	755	1168	144 700
2006	532	1760	2292	234 500
2007	581	1603	2184	254 200
2008	358	1027	1385	172 900
2009	188	874	1062	98 300

* Джерело: Головне управління статистики у Рівненській області.

Для порівняння, у Києві в 2001 г. було побудовано 3,8 млн м², а в 2002 р. об'єм побудованої житлової площі збільшився приблизно до 4,2 млн м².

У даний час на ринку житла спостерігається спад, але так було не завжди. Хоча переважна більшість забудовників Рівного у кінці 2008 р. і в 2009–2010 рр. несли збитки, проте, починаючи з 2003 р., відбувався різкий ріст цін. Головна причина росту – штучне здорожчання вартості реалізованих квадратних метрів. Тоді у структурі собівартості будівництва частка будівельних матеріалів складала від 25 до 30% (за даними Мінрегіонбуду).

Одночасно, незважаючи на надання державою права придбання у приватну власність квартири, будинку, декількох будинків, квартир, будівель, соціально-економічна ситуація і реальні умови формування ринку житла свідчать про те, що цим правом скористалась лише малочисельна група жителів Рів-

ного і багатих переселенців з інших міст України і ближнього зарубіжжя.

Проведені соціологічні опитування серед жителів Рівного у 2008–2011 рр. показали, що основними проблемами повсякденного життя городян є дефіцит грошових коштів і ріст цін, а вирішення проблеми житла при відсутності необхідних коштів і надій на отримання державного житла у переважній частині малозабезпечених верств населення порівнюється з проблемами охорони здоров'я, особистої і майнової безпеки. У той же час концентрація великих коштів у посередницьких, торгових, банківських, фінансових, будівельних комерційних, у деяких виробничих, енергетичних, паливних, нафтотрейдерних, газорозподільних, транспортних структурах у кінці 2003 – початку 2008 рр. дозволила активізувати ринок житла у Рівненській області, включаючи території індивідуальної забудови і комплекси рекреаційного житла у радіусі до 5-20 км від меж міста.

У самому місті, перш за все у центрі, ціни на квартири у 2011 р. склали (тис. дол. США): однокімнатна – 35, двокімнатна – 50, трьохкімнатна – 70, чотирьохкімнатна – 75, у периферійних районах; однокімнатна – 25, двокімнатна – 40, трьохкімнатна – 50, чотирьохкімнатна – 60 [42].

Очевидно, ціни на житло у минулі роки (2001–2008 рр.) не були стабільними і залежали від багатьох факторів – якості і “престижності” квартир і самих будинків, районів розташування житла і т.д. Наприклад, значний вплив на ціноутворення у сфері продажу квартир здійснюють еколого-ландшафтні і містобудівні фактори: у районах з несприятливою екологічною ситуацією ціни на 10% нижче, квартири з видом з вікна на парк, набережну обходяться покупцю у 2,5-3 рази дорожче у порівнянні з аналогічною квартирою у спальному невиразному, гамірному і психологічно дискомфортному середовищі. Наявність у квартирах окремих санвузлів, сміттепроводу, великих ванних кімнат збільшує ціни на 3-5% і більше. Особливо престижні квартири у будинках, побудованих у першій половині ХХ століття, зі старовинними камінами, сходами, входами.

Узагальнюючи вищевикладене, можна зробити наступні висновки: соціально-економічна природа регіонального ринку житлової нерухомості досить складна і дозволяє розглядати його у взаємозв'язку ринку товарів, послуг і фінансового капіталу. У даний час відсутні вагомі теоретичні основи для його однозначної ідентифікації. Регіональний ринок нерухомості – це інтегрована категорія, що припускає наявність характерних ознак, притаманних фінансовому ринку, а також ринку товарів і послуг. Таке трактування не протирічить вузько направленому розумінню ринку нерухомості, що припускає економічну функцію зведення разом покупців і продавців, прав власності на нерухомість через механізм цін.

Очевидно, що на регіональному ринку нерухомості стала проявлятися тенденція затоварювання ринку житла дорогими багатокімнатними квартирами у центрі міста. Багато комерсантів, придбавши квартиру у центрі міста, на

периферії, будинок у передмісті, перестають купувати нерухомість у Рівному і вкладають кошти у приватний бізнес, комерційну нерухомість, житлові будинки, центри розваг, переводять їх на рахунки іноземних банків.

1. Асаул А. Н., Старинский В. Н., Рыбнов Е. И., Клюев А. Ф., Экономика недвижимости: учеб. пособие. – СПб. : Питер, 2004. **2.** Багиев Г. Л., Тарасевич В. М., Анн Х. Маркетинг: учебник. – М. : Экономика, 1999. **3.** Беддингтон Н. Строительство торговых центров / пер. с англ. С. А. Хомутова; под ред. И. Р. Федосеевой. – М. : Стройиздат, 1986. – 172 с. **4.** Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости: учебник для вузов по спец. – М. : Финансы и кредит, 2005. – 493 с. **5.** Иванов В. В., Хан О. К. Управление недвижимостью. – М. : И НФРА-М, 2007. – 446 с. **6.** Котлер Ф., Армстронг Г., Сондерс Д., Вонг В. Основы маркетинга / пер. с англ. – М.; СПб.; К.; Издательский дом “Вильямс”, 2003. – 944 с. **7.** Кучеренко В. Р., Квач Я. П., Сментина Н. В., Улибина В. О. Оцінка бізнесу та нерухомості / В. Р. Кучеренко, Я. П. Квач, Н. В. Сментина та ін. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 200 с. **8.** Міжнародний стандарт оцінки. МСО 1 – 4, від 24 березня 1994 р. **9.** Оценка имущества и имущественных прав в Украине. Монография / Н. Лебедь, А. Мендрул, В. Ларцев, С. Скрынько, Н. Жиленко, В. Пашков / под ред. Н. Лебедь. – К. :ООО “Информационно-аналитическая фирма “Принт-Экспресс”, 2002. – 688 с. **10.** Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. М.А. Федотовой.– М.: КНОРУС, 2007. – 208 с. **11.** Оценка стоимости недвижимости / С. В. Грибовский, Е. Н. Иванова, Д. С. Львов, О. Е. Медведева.– М. : Интерреклама, 2003. – 704 с. **12.** Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие / А. В. Марченко. – Ростов н/Д: Феникс, 2007. – 448 с. **13.** Ричард Б. Пейзер и др. Профессиональный девелопмент недвижимости: Руководство ULI: Руководство ULI по ведению бизнеса. ULI-The Urban Land institute, 2003. – 452 с. **14.** Тепман Л. Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / под ред. В. А. Швандра. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2007. – 463 с. **15.** Татарова А. В. Оценка недвижимости и управление собственностью: учебное пособие. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. – 70 с.

Рецензент: к.е.н., професор Кушнір Н.Б. (НУВГП)