

УДК 528.48

Лізунова А.П.

СТАТИСТИЧНІ ДАНІ РОЗВИТКУ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ НА РИНКУ УКРАЇНИ

Постановка проблеми.

Ціни на нерухомість в Україні в повній мірі відповідають Європейським, а іноді навіть перевищують їх

Вартість одного квадратного метра в Києві становить близько 3200\$.

Згідно даних «Global Property Guide»(1), що опублікував рейтинг цін на нерухомість в європейських столицях, Київські ціни випереджають такі країни як Німеччина, Австрія, Швеція, Бельгія, в столицях яких середня вартість квадратного метра варіюється від 2000 до 3000 \$.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Аналітики ринку нерухомості роблять невтішні прогнози: подальше зростання цін на українське житло буде продовжуватись і обвалу цін, на який так надіються молоді сім'ї, так і не буде.

За останні три роки деякі об'єкти київської нерухомості зросли в ціні на 600 % , а загалом в Україні лише за останні місяці житло подорожчало на 25 %.

Високі ціни на житло пояснюються:

1. Відсутністю замінників таких інвестицій за рівнем прибутковості.

З точки зору більшості українських громадян, інвестиції в нерухомість й надалі залишаються не лише одними з найнадійніших, але й одними з найприбутковіших. Сьогодні прибутковість будівництва житла в Україні становить 30-70 % , в залежності від інвестиційної вартості проекту. Також, це хороша можливість для тих, хто хоче вкласти «тіньові» кошти, не надаючи ніяких довідок про їх джерело.

2. Зростання цін провокують спекулянти ринку нерухомості, які скуповують нові будинки, а потім залишають їх пустувати, чим збільшують дисбаланс між попитом і пропозицією.

На думку експертів ринку нерухомості, близько 40 % житла в новобудовах роками стоять під замком і навіть не здаються в оренду. Іноземці також вкладають кошти в українське житло. Лідерами серед них є американці та англійці, що купують житло в престижних районах України: на першому місці – столична нерухомість, а слідом ідуть кримський і карпатський регіони курортної зони.

На ринку нерухомості України попит значно випереджає пропозицію. Але проблема в тому, що навіть той мінімум, що зараз будується, в більшості орієнтований на досить заможних покупців.

І той факт, що вартість квадратного метра в новобудові дорівнює його вартості в «хрущовці» абсолютно ні про що не говорить. Адже, в новобудовах площа, як правило, більша в 1,5-2 рази, а відповідно і ціна. Свою роль в подорожчанні нерухомості зіграли і банки. Свого часу банківські кредити починалися з 25 % річних. Згодом кредитні ставки впали до 12 %. Банки дають кошти, яких бракує, що і є фактором росту.

На сьогоднішня на фінансовий ринок нашої країни виходять нові іноземні банки з європейськими грошима, тобто на ринку послуг іпотечного кредитування зростає конкуренція.

Комітет по аналізу ринку Асоціації спеціалістів з нерухомості (ріелторів) України узагальнив дані по цінах на житло. На основі даного аналізу створено рейтинг середньої вартості квадратного метра житла на вторинному ринку на 1 квітня 2008 року (2).

Місце в рейтингу за висновками першого кварталу 2008 року	Місто	Середня вартість кв. м. житла в I кварталі 2008р (в \$)	Зміни цін в I кварталі 2008р
1	2	3	4
1	Київ	3217	+8,0%
2	Одеса	1937	+6,2%
3(+2)	Донецьк	1842	+18,0%
4	Дніпропетровськ	1805	+13,2%
5(-2)	Севастополь	1785	+7,0%
6	Львів	1750	+22,1%
7(+1)	Харків	1627	+19,2%
8(-1)	Сімферополь	1560	+11,4%
9(+1)	Запоріжжя	1490	+19,0%
10(+7)	Луцьк	1450	+20,8%
11(+2)	Хмельницький	1379	+13,8%
12(-3)	Житомир	1370	+6,9%
13(+5)	Ужгород	1350	+26,6%
14(-2)	Херсон	1303	+7,2%
15(-4)	Рівне	1300	+3,9%
16(+6)	Івано-Франківськ	1250	+25,0%

1	2	3	4
17(-1)	Тернопіль	1238	+10,6%
18(+1)	Черкаси	1228	+16,8%
19(+3)	Полтава	1210	+18,9%
20(-6)	Миколаїв	1200	+5,9%
21(-6)	Вінниця	1180	+5,0%
22(+3)	Луганськ	1140	24,2%
23(-3)	Чернівці	1080	+5,8%
24(-1)	Чернігів	1000	+0,9%
25(-1)	Суми	994	+1,5%
26	Кіровоград	900	+11,1%

Середня вартість квадратного метра в обласних центрах України за перший квартал виросла на 11,3% і склала \$1819. (У визначенні середньої вартості враховувалися "ваги міст" - кількість квадратних метрів житла в містах і усереднені ціни в них).

Слід зазначити, що лише в: Києві (\$3217), Одесі (\$1937) і Донецьку (\$1842) вартість квадратного метра перевищує середньозважену по Україні. У інших містах ціни нижче за середньозважену ціну.

За підсумками першого кварталу відбулися значні зміни позицій в рейтингу вартості вторинного житла по Україні. Найактивніше переміщалися вгору в рейтингу Луцьк (на 5 позицій, при зростанні 20,8%), Ужгород (на 5 позицій, при зростанні 26,6%).

Найбільші темпи приросту вартості квадратного метра житла в першому кварталі зафіксовані в Ужгороді (26,6%), Івано-Франківську (+25,0%), Луганську (+24,2%).

Найнижчі темпи зростання цін зафіксовані в Чернігові (+0,9%) і Сумах (+1,5%). Але і при такій незначній динаміці Чернігів увійшов до списку міст, в яких ціна квадратного метра на вторинному ринку 1000 доларів і вище.

Висновки.

Згідно даних Комітету з аналізу ринку нерухомості Асоціації спеціалістів з нерухомості (ріелторів) України (3) для того, щоби досягнути середньоєвропейського показника забезпеченості житлом на одну людину – 30 кв.м., з врахуванням сьгоднішніх об'ємів будівництва за рік, необхідно близько 60 років. А в східному регіоні це стане можливо взагалі через 96 років.

Рекордсменом стане північний регіон, де цього рівня можна буде досягнути вже через 36 років. Але якщо ми будемо збільшувати об'єми

будівництва щороку на 8 % (так як у 2006 році), то термін суттєво зменшиться : в середньому по Україні до 23 років.

В східному регіоні середньоєвропейського рівня можна буде досягнути через 28 років.

Якщо темпи будівництва будуть зростати на 15 % щороку, то сучасного європейського рівня можна буде досягнути через 17 років.

Література.

1. «Global Property Guide» <http://www.globalpropertyguide.com>
2. Рейтинг міст України за середньою вартістю житла на вторинному ринку в I кварталі 2008 року.
http://jeybud.com.ua/index.php?item=articles&sub=4062&d_id=6
3. Дані Комітету з аналізу ринку нерухомості Асоціації спеціалістів з нерухомості (ріелторів) України.

Анотація.

В даній статті наведені та проаналізовані деякі статистичні дані вартості житлової нерухомості в містах України.

Аннотация.

В данной статье приведены и проанализированы некоторые статистические данные стоимости жилищной недвижимости в городах Украины.