

Студент 2 курсу
факультету міжнародних економічних відносин ХНЕУ

ОСОБЛИВОСТІ ЦІНОУТВОРЕННЯ НА РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Анотація. Розглянуто основні поняття та особливості ринку житла України. Проведено аналіз факторів ціноутворення на ринку житла. Спрогнозовано можливі зміни в галузі житлової нерухомості в Україні.

Аннотация. Рассмотрены основные понятия и особенности рынка жилья Украины. Проведен анализ относительно факторов ценообразования на рынке жилья. Спрогнозированы возможные изменения в отрасли жилой недвижимости в Украине.

Annotation. The basic concepts of the housing market in Ukraine were considered. The analysis of the pricing factors in the housing market was held. The possible changes in residential real estate in Ukraine were predicted.

Ключові слова: ціноутворення, ринок житла, нерухомість, ціна, попит, пропозиція.

Сучасний ринок житла формується в умовах низького платоспроможного попиту за рахунок пропозиції житла як на первинному, так і на вторинному ринках житла. Це забезпечує наявність різної за якістю та ціною пропозиції на ринку житла при постійно незадоволеному попиті.

Актуальність даної теми зумовлена динамікою розвитку ринку житла в Україні.

Предметом дослідження є процес формування та розвитку ринку житла в Україні.

Об'єктом дослідження є особливості ціноутворення на цьому ринку.

Метою дослідження є аналіз ринку житла в Україні, визначення особливостей ціноутворення та перспектив його розвитку.

Мета дослідження реалізується при вирішенні низки завдань дослідження:

вивчення економічного змісту поняття "ринок житла", його складових;

аналіз формування та розвитку ринку житла України;

з'ясування особливостей ціноутворення на ринку житла України;

перспективна оцінка розвитку ринку житла України.

Аналіз публікацій щодо досліджуваної проблеми показав, що у вітчизняній літературі є статті, присвячені оцінці житла, іпотечному кредитуванню, правовим аспектам ринку житла, якими займалися такі вчені, як: Дроздовська О. С., Манцевич Ю. М., Манн Р. В., Бичков А. П. та ін. Необхідно також визначити роботи дослідників у сфері ціноутворення – Поташева Р. Є., Гусева А. Б., Стерника Г. М. Але існують деякі проблеми, які на сучасному етапі потребують особливої уваги.

На думку Р. Поташева, можливі декілька варіантів задоволення потреби людини в житлі: купівля у власність житла на первинному або вторинному ринках, оренда житла, проживання з родичами, в гуртожитку, готелі та інші варіанти. З точки зору мікроекономіки перераховані варіанти є субститутами – товарами-замінниками. Тобто у разі погіршення споживчих властивостей якогось товару або підвищення його ціни споживачі будуть прагнути переключитися на споживання іншого товару [1].

Первинною називається нерухомість без терміну експлуатації, до неї відносяться котеджі і квартири готові від забудовника. Якщо новий об'єкт перепродується, то він первинним житлом не вважається. Вторинна нерухомість видається будівлями, що мають терміни експлуатації.

Ринку житла властивий цілий ряд особливостей і, перш за все, це індивідуальність ціноутворення. Ціноутворення на ринку житла, частіше за все, залежить від соціально-економічного стану регіону. Крім того, ринок відрізняється ризиком для продавців, покупців та орендарів.

Експертам зазвичай важко оцінити реальну ситуацію на ринку нерухомості. Це відбувається внаслідок того, що інформація про угоди в цьому секторі не є такою доступною, як наприклад на ринку цінних паперів. Основним інструментом аналізу тут є умовне розбиття ринку на декілька сегментів. Критерієм для цього може слугувати місцезнаходження об'єктів, їх якість, призначення та ін.

Як відомо, житло є найбільш довговічним товаром, зазвичай, зі значно вищою вартістю, ніж інші товари. Земля за своєю природою вічна, споруди та будівлі слугують десятки років. Звідки ринкова вартість нерухомості – це найімовірніша ціна при купівлі-продажу на конкурентному ринку. Фактор попиту та пропозиції є основним при оцінці об'єкта нерухомості та враховує діє закону попиту та пропозиції, котрий впливає на ринкову вартість об'єкта нерухомості, як і будь-якого іншого товару.

Економісти зазвичай виділяють три основних імовірних варіанти попиту та пропозиції:

попит та пропозиція рівні, в результаті ринкових угод формується справедлива рівноважна ціна;

попит перевищує пропозицію, ціни на ринку зростають, формуються спекулятивні ціни, виникає загроза корупції, що призводить до руйнування ринку;

пропозиція перевищує попит, ціни падають, виникає стагнація ринку.

Основними характеристиками ринку житлової нерухомості є висока ціна його об'єктів і низька еластичність

пропозиції по ціні: при зміні вартості житла його пропозиція на ринку майже незмінна. Нееластичність пропозиції викликана довготривалістю періоду будівництва. Так, при зростанні попиту на житло, збільшення пропозиції на ринку первісного житла можливе лише через рік-два, а при зменшенні попиту будівництво продовжується, що пов'язано з високим рівнем понесених витрат. Така природа взаємодії попиту та пропозиції призводить до того, що ціна є основним регулювальним фактором, за допомогою якого врівноважуються попит та пропозиція. Саме тому на ринку житла існує постійна небезпека виникнення ситуації, коли поточна вартість житла стає вище за його справедливую ринкову ціну. Тож на стадії економічного спаду держава повинна розробляти заходи для стимулювання придбання житла.

На фоні підйому в житловому секторі існує небезпека виникнення ефекту перегріву, коли надмірне збільшення інвестицій у будівництво виявиться після його закінчення нерентабельним, через погіршення загальної економічної кон'юнктури та падіння попиту порівняно з очікуваним об'ємом. Тому політика держави повинна бути максимально продуманою, щоб при необхідності гальмувати дестабілізуючі процеси в будівничому секторі. Особливої вагомості це питання набуває в разі масового поширення житлового кредитування, оскільки при падінні економічної активності зростає безробіття, доходи населення втрачають стабільність, що ускладнює виконання прийнятих громадянами зобов'язань за кредитними угодами.

Одночасно на стадії економічного спаду посилюється тиск на ринок житла. Це призводить до падіння цін. У сукупності ці фактори збільшують імовірність дефолту позичальників, внаслідок чого зростає число проблемних кредитів. За правилами ринку на ціну купівлі-продажу впливає мистецтво торгів, кількість учасників торгів, схеми фінансування даної угоди та інші фактори. Ціни в основному залежать від можливостей інвесторів. Попит більше схильний до коливань, ніж пропозиція, адже різка зміна грошової маси та емоційного настрою відбувається в коротший строк, ніж час будівництва об'єкта нерухомості [2].

Таким чином, під час дослідження було встановлено, що, по-перше, ринок нерухомості знаходиться під значним впливом: факторів державного регулювання, загальноекономічної ситуації, мікро- та макроекономічної ситуації, соціального положення та природних умов у регіоні. По-друге, основними чинниками, що впливають на рівень цін первинного та вторинного житла в Україні є:

- собівартість будівництва;
- фактор рівня життя;
- фактор ведення бізнесу в регіоні;
- політика міської влади у сфері нерухомості та нового будівництва;
- доступність кредитів і житлових субсидій;
- рівень платоспроможного попиту населення регіону;
- доходи населення;
- макроекономічні фактори (ВВП, рівень інфляції, стан торгового балансу, ціни на нафту тощо).

Сьогодні, у посткризовий час, деякі фахівці говорять про стабілізацію, про повноцінну роботу банків щодо іпотечного кредитування, а також про відновлення роботи великих будівництв. На думку автора, ситуація дещо складніша: усе зазначене може призвести до подальшого підвищення цін на нерухомість. Варто аргументувати це твердження.

На вітчизняному ринку нерухомості саме вторинний ринок регулює ціноутворення в цілому та ціни на первинному ринку. Ціни на первинне житло можуть змінюватись стрибкоподібним чином у міру готовності будинку; при бажанні швидко продати, девелопери можуть піти на значне зниження цін і т. д. У 2008 – 2010 рр. співвідношення попиту вторинного та первинного житла складало 90 на 10 % на користь вторинного. Проте, якщо на початку 2012 р. попит на первинне житло складав 30 %, зараз можна спостерігати перерозподіл співвідношення попиту – 60 на 40 % на користь первинного [3].

Причиною того, що покупці все частіше віддають перевагу квартирам у новобудовах, є вартість первинної нерухомості. Так, вартість квадратного метра первинного житла може бути на 20 – 30 % нижчою за аналогічну пропозицію на вторинному ринку.

На зростання попиту на первинне житло вплинуло й підвищення лояльності покупців до забудовників. Адже в докризові роки на фоні численних афер із новобудовами рівень довіри забудовникам був майже нульовим.

Таким чином, у зв'язку зі змінами законодавства відносно будівельної галузі та доступністю вигідних розстрочок та іпотек, за нашими прогнозами 2013 р. може стати роком зміни вектора попиту з ринку вторинного житла на первинне.

Наук. керівн. Колесніченко І. М.

Література: 1. Поташев Р. Е. Ценообразование на рынке жилья в странах СНГ / Р. Е. Поташев // Актуальные проблемы экономики. – 2011. – № 12. – С. 137–151. 2. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости : учебн. пособ. / С. В. Грибовский. – М. : Маросейка, 2009. – 432 с. 3. Спрос покупателей смещается в сторону первичного жилья [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://biz.liga.net/all/nedvizhimost/novosti/2287522-spros-pokupateley-smeshchaetsya-v-storonu-pervichnogo-zhilya.htm>. 4. Поташев Р. Е. Прогнозування цінової ситуації на ринку житла в умовах економічної кризи / Р. Е. Поташев // Вісник соціально-економічних досліджень. – 2009. – № 35. – С. 90–96. 5. Манн Р. В. Ціноутворюючі фактори на регіональному ринку нерухомості / Р. В. Манн // Економіка&Держава. – 2006. – № 3. – С. 49–50.