

УДК 332.851

*I. A. Azhaman,
д. е. н., доцент, зав. кафедри менеджменту та управління проектами,
Одеська державна академія будівництва та архітектури, м. Одеса
Д. О. Сливка,
аспірант кафедри менеджменту та управління проектами,
Одеська державна академія будівництва та архітектури, м. Одеса*

СТАН ТА ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ОДЕЩИНИ

*I. Azhaman,
Doctor of Science in Economics, Associate professor,
Head of the Department of Management and Management the Project,
Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture, Odessa
D. Slyvka,
postgraduate student of the Department of Management and Management the Project,
Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture, Odessa*

STATUS AND TRENDS OF THE ODESSA REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT

Визначено актуальність дослідження стану та тенденцій розвитку ринку житлової нерухомості Одещини. Сформоване авторське визначення ринку нерухомості як певного механізму, який забезпечує взаємодію юридичних та / або фізичних осіб стосовно купівлі-продажу, обміну чи застави об'єктів нерухомості. Наведено класифікаційні ознаки ринку нерухомості, основними з яких є: галузевий і географічний фактори, функціональне призначення, види учасників, форма власності, ступінь готовності до експлуатації, спосіб здійснення угод, різновиди об'єктів будівництва тощо. Визначені характерні риси ринку житлової нерухомості – це такі ознаки як: локальність, сезонні коливання цін на житло, коливання цін в залежності від місце розташування об'єктів, ступеня їх оснащеності комунікаціями та їх автономність, екологічність використаних матеріалів в при будівництві тощо. Встановлено, що для ринку житлової нерухомості Одещини характерне поступове збільшення житлового фонду, проте ступінь забезпеченості житла основними видами комунікації за досліджуваний зазнав негативних змін. Основна частина введеного в експлуатацію житла розташована в міських поселеннях і лише третина - в сільських. Переважно зводяться багатоквартирні житлові будинки, проте в 2017 році порівняно з попереднім майже на 40% зросли обсяги будівництва індивідуальних житлових будинків. Будівництво здійснюється за власні кошти забудовників, фінансування з державного бюджету на проводиться.

The relevance of the study of the state and trends of the development of the Odessa real estate market is determined. Formed copyright definition of the real estate market as a mechanism that provides interaction between legal entities and / or individuals in relation to the sale, exchange or pledge of real estate. The classification marks of the real estate market are presented, the main of which are: industry and geographical factors, functional purpose, types of participants, ownership, degree of

readiness for operation, the way of transactions, types of construction objects, etc. The identified features of the residential property market are signs such as: location, seasonal fluctuations in housing prices, fluctuations of prices depending on the location of objects, the degree of their equipment by communications and their autonomy, environmental friendliness of materials used in construction, etc. It was established that for the residential real estate market of Odesa region characterized by a gradual increase of the housing stock, however, the degree of housing security was the main types of communications for the subject experienced negative changes. The main part of the commissioned housing is located in urban settlements and only one third - in rural areas. Apartment buildings are generally reduced, but in 2017, as compared with the previous year, the volume of individual dwelling-houses construction increased by almost 40%. Construction is carried out at the own expense of developers, financing from the state budget is spent.

Ключові слова: ринок нерухомості, ринок житлової нерухомості, індивідуальні житлові будинки, багатоквартирні будинки, міські поселення, сільські позеленення, структура, введення в експлуатацію, загальна площа житла.

Keywords: real estate market, residential property market, individual dwelling houses, apartment buildings, urban settlements, village greenery, structure, commissioning, total housing area.

Постановка проблеми. Ринок житлової нерухомості виступаючи як певна система взаємовідносин між фізичними і юридичними особами забезпечує обмін прав на нерухомість та відіграє важливу роль для економіки країни і суспільства в цілому оскільки: сприяє вирішенню однієї з найбільш актуальних потреб людини – потреби у житлі, має безпосереднє відношення до фінансових інвестицій, впливає на формування складної ринкової структури країни тощо. Ринок житлової нерухомості динамічно розвивається, для нього характерна низка проблем щодо незбалансованості окремих сегментів, низької платоспроможності потенційних клієнтів при одночасному зростанні попиту на окремі різновиди житла. Дослідження ринку житлової нерухомості на прикладі Одещини дозволить визначити найбільш нагальні проблеми та сформувані перспективні напрями їх вирішення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій дозволив встановити, що теоретичні аспекти щодо сутності та значення ринку житлової нерухомості знайшли відображення у наукових роботах І. Т. Балабанова, Н. І. Верхоглядова, О. В. Воронченко, Н. М. Давиденко, М. В. Ковтун, О. Ю. Щеглової та інших. Тенденції розвитку ринку житла в Україні досліджувалися такими вітчизняними науковцями як О. Б. Гірна, О. В. Лепьохіна, Н. К. Максишко, О. Сушко, В. О. Шаповалова, О. І. Шевчук. Проте на додаткову увагу заслуговує дослідження особливостей та стану розвитку первинного ринку житлової нерухомості в конкретному регіоні зокрема на Одещині.

Формулювання цілей статті. Враховуючи вищевикладене, метою досліджень в даній роботі є визначення стану, особливостей та основних тенденцій розвитку ринку житлової нерухомості Одещини, що враховуватиме характерні риси формування попиту та пропозиції на ньому

Виклад основного матеріалу дослідження. Дослідження сутності поняття «ринок нерухомості» виявив, що в науковій літературі немає єдиного трактування. Так Л.А. Свистун та Т.Ш. Даниленко визначають його як особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту виступає нерухомість. Також його розглядають як сферу вкладання капіталу в об'єкти нерухомості; як сферу, де об'єкти нерухомості виступають як товар; як ринок послуг, що створює умови для життєдіяльності людини [1].

Ринок нерухомості виступає і як певна сфера вкладення коштів у систему економічних відносин, які виникають при операціях з нерухомістю, і в об'єкти нерухомості. Він виступає у вигляді певного механізму, який забезпечує взаємодію між фізичними і/або юридичними особами щодо обміну наявних у них прав на нерухомість і гроші. В свою чергу ринок нерухомості виступає в якості складової частини ринку інвестицій [2]. Отже нами ринок нерухомості розглядатиметься як різновид ринку, певний механізм, який забезпечує взаємодію юридичних та / або фізичних осіб стосовно купівлі-продажу, обміну чи застави об'єктів нерухомості.

Ринок нерухомості класифікується за різними ознаками, які в сукупності дозволяють його найбільш повно описати (рисунк 1).

нерухомості. Останній поділяється на ринок заміського житла та ринок житла в містах (міський житловий фонд). Ринок житла Одещини представлений вищезазначеними складовими. Для нього характерні такі ознаки як локальність, сезонні коливання цін на житло (як на первинну, так і на вторинну нерухомість), коливання цін в залежності від місце розташування об'єктів, ступеня їх оснащення комунікаціями та їх автономність, екологічність використаних матеріалів в при будівництві тощо.

Динаміка житлового фонду в Одеській області представлена на рисунку 2. В області відбувається поступове збільшення житлового фонду – з 47,7 в 1995 році до 53,6 млн. м² в 2016 році. Однак зауважимо, що

активне зростання загальної площі житла в області спостерігався до 2003 року. Починаючи з 2008 року обсяги загальної житлової площі зростають повільними темпами, за 2008-2016 рр. таке збільшення склало 0,46 млн. кв. м.

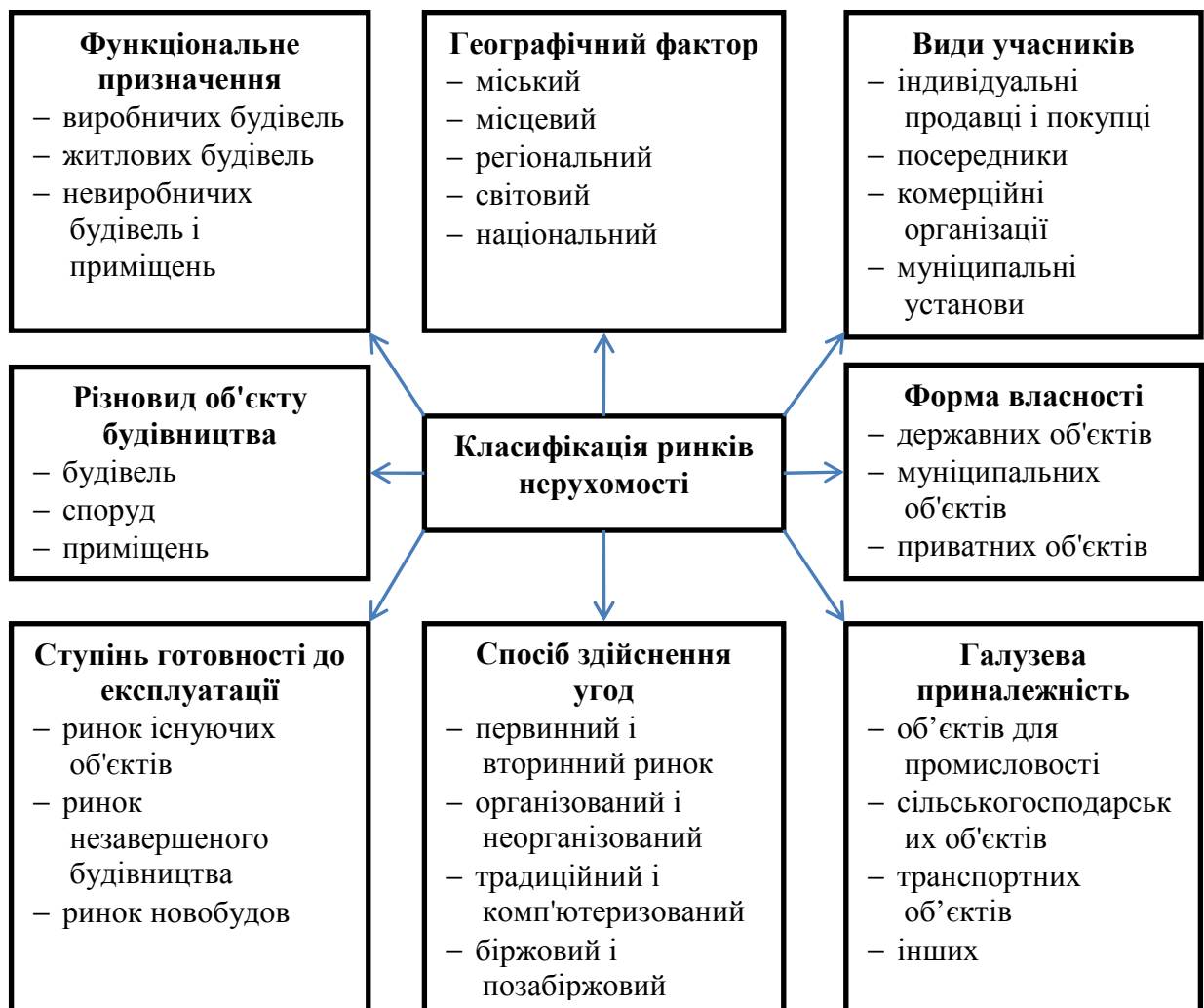


Рис. 1. Класифікація ринків нерухомості

Невід'ємним сегментом ринку нерухомості є ринок житлової

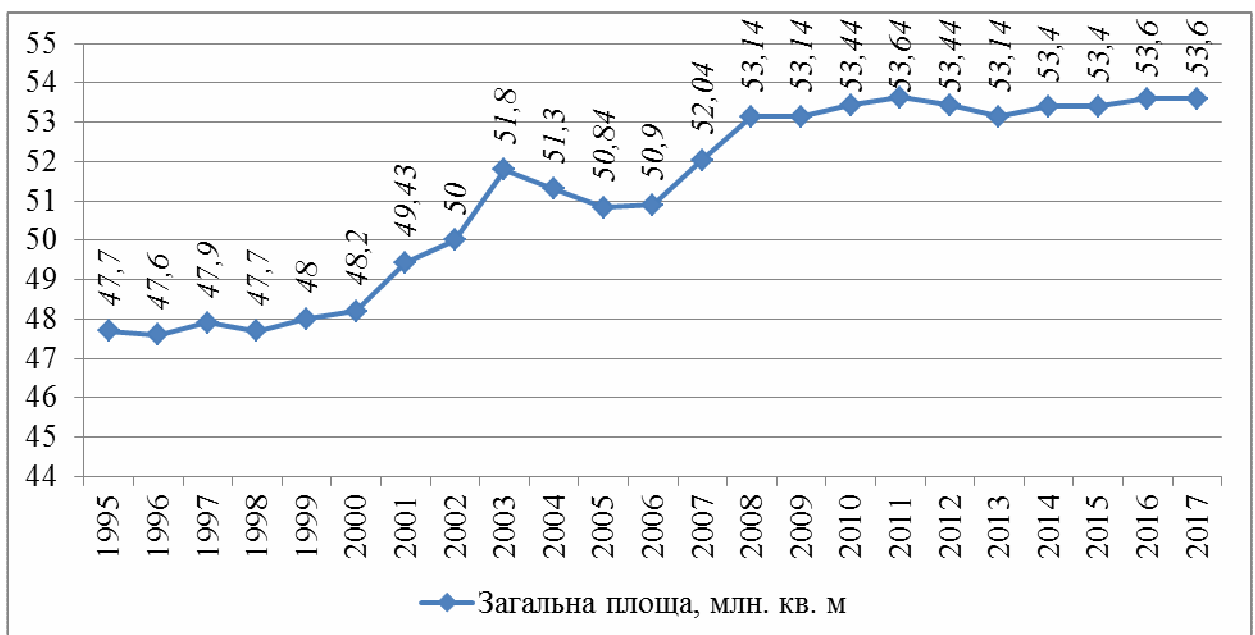


Рис. 2. Динаміка житлового фонду Одеської області [3]

Проте необхідно звернути увагу, що ступінь забезпеченості житла основними видами комунікацій за досліджуваний період зазнав значних негативних змін – рисунок 3.

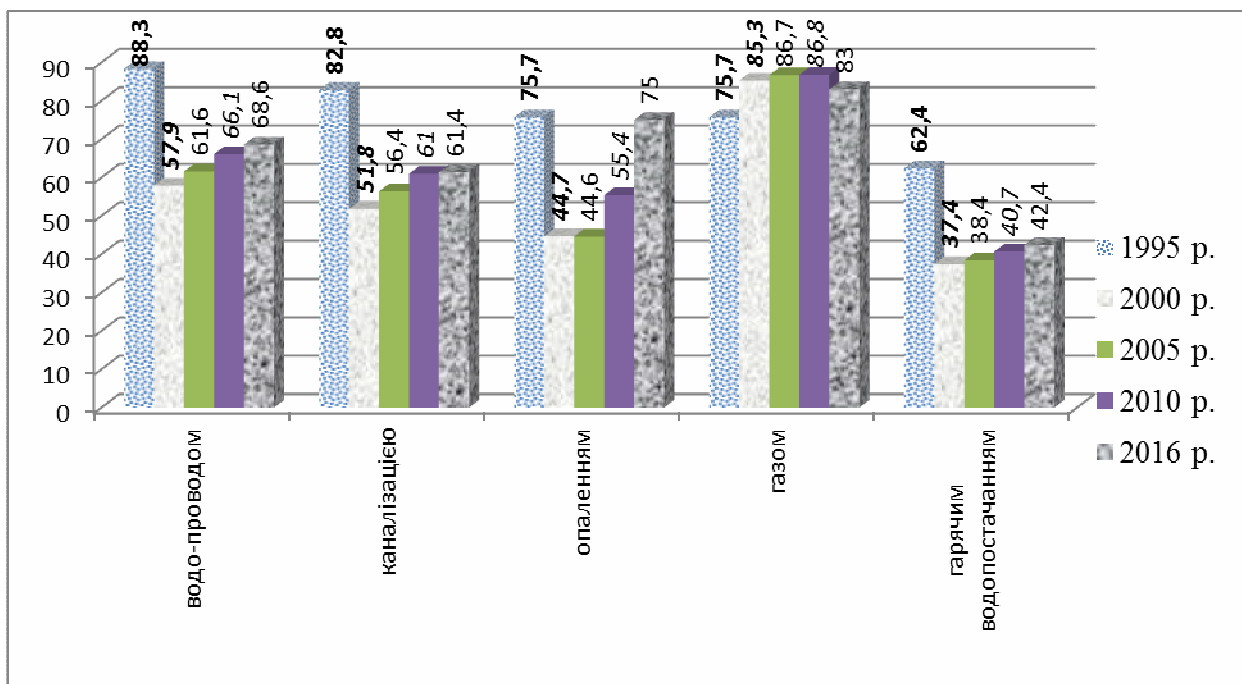


Рис. 3. Питома вага загальної площі, обладнаної основними видами комунікацій, % [3]

Згідно представлених результатів досліджень за 1995 – 2016 рр. зменшився рівень оснащення загальної житлової площі водопроводом, каналізацією, опаленням та гарячим водопостачанням. Лише рівень забезпеченості житлового фонду газом зріс з 75,7% в 1995 році до 83% в 2016 році. Такі дані свідчать про зниження якості житлових умов в Одеській області [4, 5].

Дослідження особливостей будівництва щодо його типу – одноквартирні, багатоквартирні будинки, гуртожитки – виявило, що на долю індивідуальних житлових будинків станом на 2017 рік припадало лише 20,4% від загальної площі збудованого житла, питома вага площі в багатоквартирних будинках становить 79,5%. Щодо гуртожитків – то зведення такого різновиду житла майже не проводиться – 0,1% від загальної площі. Графічно структура введеного в 2017 році в експлуатацію житла в розрізі його типів представлена на рисунку 4.

Також відмітимо, що в порівнянні з попереднім роком в Одеській області збільшились обсяги введення в експлуатацію житла в індивідуальних та багатоквартирних житлових будинках – на 39,4% і на 22,4% відповідно. Одночасно обсяги введення в експлуатацію гуртожитків зменшились на 83,1%. Відповідно до вказаного можна зробити висновок про переважну зацікавленість у будівництві індивідуальних житлових будинків. Такі тенденції в будівництві також пояснюються тим, що будівництво житла в Одеській області за кошти державного бюджету не здійснювалося.

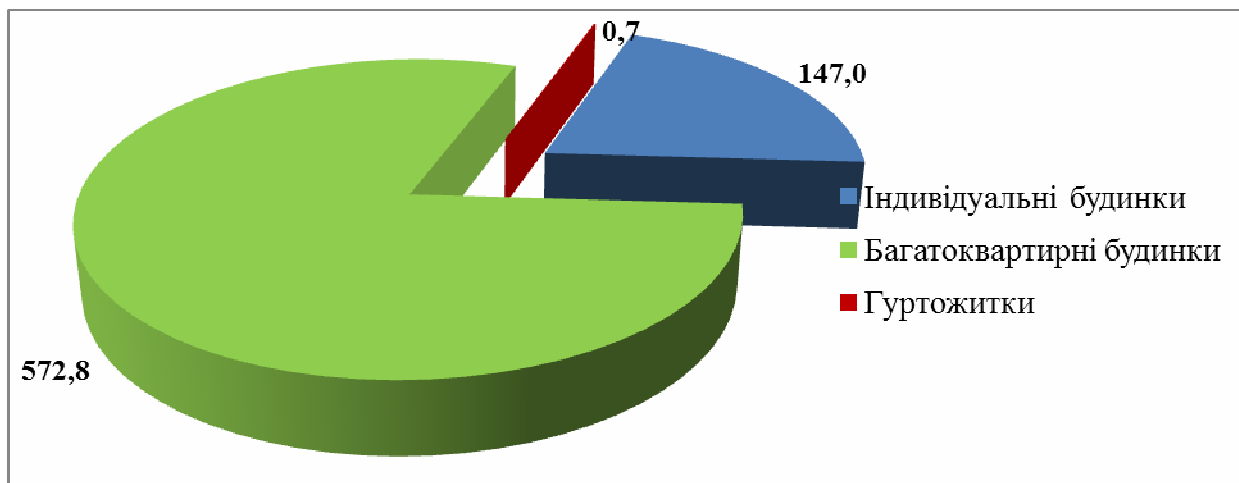


Рис. 4. Обсяги введеного в експлуатацію житла в розрізі його типів в 2017 році в Одеській області, тис. м² [3]

Дослідження географічних особливостей введення в експлуатацію житла в Одеській області свідчить про те, що дві третини такого житла вводиться в міських поселеннях, і лише третина в сільських – рисунок 5. Загальна площа прийнятого в експлуатацію житла у міських поселеннях становила 519,2 тис.м², у сільській місцевості – 201,3 тис.м². За останні 5 років визначилася тенденція до зменшення загальної площі житла, що вводиться в експлуатацію в сільських поселеннях [4].

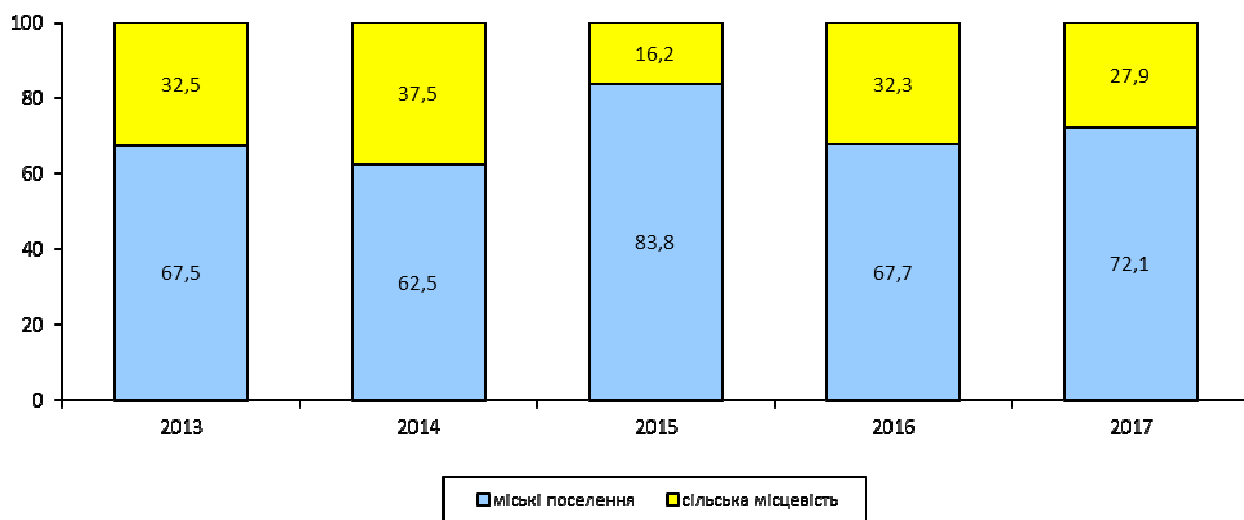


Рис. 5. Структура прийнятої в експлуатацію загальної площі житла за місцем будівництва в Одеській області, % [3]

Таким чином, в 2017 році в міських поселеннях було введено в експлуатацію 72,1% від загальної площі збудованого житла. Переважна частина такого житла зосереджена в місті Одеса та в на приміських територіях.

Розподіл загальної кількості прийнятих в експлуатацію квартир за місцем будівництва в Одеській області в 2017 році представлено в таблиці 1.

**Таблиця 1.
Розподіл загальної кількості прийнятих в експлуатацію квартир за місцем будівництва [3]**

Показники	Кількість квартир	Загальна площа		Середній розмір квартири, м ² загальної площі
		тис.м ²	% до загального обсягу	
у міських поселеннях	8630	518777	72,0	60,1
у сільській місцевості	2710	201273	28,0	74,3
Разом	11340	720050	100,0	63,5

В Одесі та Одеській області будівництво індивідуальних житлових будинків здійснюється переважно власними силами забудовників. Багатоквартирні об'єкти зводяться будівельними компаніями, основними з яких є Kadorg Group, Интострой, Ривьера Девелопмент, Будова, Одиссей-СМУ-11, ЗАРС, Гефест, Стикон, СМУ-1, Сфера ЛТД, Одесстрой, Materik та багато інших [6].

Дослідження особливостей будівництва багатоквартирних будинків в місті Одеса виявило, що все житло, що вводиться в експлуатацію можна умовно розподілити на економ, комфорт, бізнес, еліт класи. Для кожного з таких класів характерна властива йому цінова політика, інфраструктурне забезпечення, якість використовуваних будівельних матеріалів і технологій, місце розташування об'єктів. Так, середня ціна для житла економ класу в січні 2018 року склала 15,1 тис. грн. за м², а для житла еліт класу – 40,8 тис. грн. за м². Також відмітимо, що різниця між цінами на економ і комфорт клас складає 15%, між комфорт і бізнес класом – 30 %. Найбільше відхилення між цінами на еліт та бізнес житло – близько 80%. Житло бізнес і еліт класу переважно розташовують в прибережній зоні 0- відповідно в розрізі районів міста Одеси найдорожче житло в Приморському – 25,2 та Київському районах – 18,3 тис. грн. за м². Житло економ класу переважно розташоване в Суворовському районі та в приміських поселеннях – переважно Овідіопольський район Одеської області. Для житла економі класу характерне використання бюджетних матеріалів та невеликі площі приміщень. В загальному вигляді в м. Одеса визначається тенденція до зростання попиту на квартири типу «Smart» (малометражні квартири) та збільшення зацікавленості житлом на початкових етапах будівництва з мінімальними цінами в розрахунку на 1 м².

Висновки. Узагальнюючи вищевикладене відмітимо, що ринок нерухомості виступає як певний механізм, який забезпечує взаємодію юридичних та / або фізичних осіб стосовно купівлі-продажу, обміну чи застави об'єктів нерухомості. Ринок нерухомості можливо класифікувати за рядом ознак, основними з яких є галузевий і

географічний фактори, функціональне призначення, види учасників, форма власності, ступінь готовності до експлуатації, спосіб здійснення угод, різновиди об'єктів будівництва тощо. Невід'ємним сегментом ринку нерухомості є ринок житлової нерухомості. Для нього характерні такі ознаки як локальність, сезонні коливання цін на житло, коливання цін в залежності від місце розташування об'єктів, ступеня їх оснащення комунікаціями та їх автономність, екологічність використаних матеріалів в при будівництві тощо. Дослідження ринку житлової нерухомості Одещини виявило, що відбувається поступове збільшення житлового фонду, проте ступінь забезпеченості житла основними видами комунікацій за досліджуваний зазнав негативних змін. Основна частина введеного в експлуатацію житла розташована в міських поселеннях і лише третина - в сільських. Переважно зводяться багатоквартирні житлові будинки, проте в 2017 році порівняно з попереднім майже на 40% зросли обсяги будівництва індивідуальних житлових будинків. Будівництво здійснюється за власні кошти забудовників, фінансування з державного бюджету на проводиться. Отже існує нагальна потреба пошуку шляхів підвищення рівня забезпеченості житлового фонду основними видами комунікацій, а також підвищення ролі держави у процесі стимулювання будівництва житла як в місті, такі в сільських поселеннях. Саме на вирішення даних питань і будуть направлені подальші дослідження.

Література.

1. Свистун Л. А. Особливості та проблеми функціонування ринку нерухомості Полтавського регіону / Л. А. Свистун, Е. Ш. Даниленко // Економіка і регіон. – 2011.- № 3 (30). – С. 34 – 38.
2. Грибовський С. В. Оцінка вартості нерухомості / С. В. Грибовський, О. М. Іванова, Д. С. Львів, О. Є. Медведєва. URL: [http:// bibliograph.com.ua/biznes-8/4.htm](http://bibliograph.com.ua/biznes-8/4.htm) (дата звернення: 20.04.2018)
3. Офіційний сайт Головного управління статистики в Одеській області. URL: <http://od.ukrstat.gov.ua/index.html> (дата звернення: 20.04.2018)
4. Ажаман І. А. Стан та тенденції розвитку житлового будівництва в сільській місцевості України / І. А. Ажаман // Європейський вектор економічного розвитку. – 2013. – № 2 (15). – С. 7-19
5. Ажаман І. А. Промислове та цивільне будівництво як пріоритетний напрям розвитку сільських територій / І. А. Ажаман // Вісник ХНАУ. Сер. : Економічні науки. – 2014. – № 5. – С. 75-80.
6. Сайт забудовник м. Одеси ЛУН. URL: <https://novostroyki.lun.ua> (дата звернення: 20.04.2018)

References.

1. Svistun, L. A. & Danilenko, E. Sh. (2011), “Peculiarities and Problems of Real Estate Market Operation in the Poltava Region”, *Ekonomika i rehion*, vol. 3 (30), pp.34 – 38.
2. Gribovsky, S.V., Ivanov, O. M., Lviv, D. S., Medvedev, O. Ye. “Estimation of the value of real estate”, available at: <http://bibliograph.com.ua/biznes-8/4.htm> (Accessed 20 April 2018)
3. Official site of the Main Department of Statistics in the Odessa region, available at: <http://od.ukrstat.gov.ua/index.html> (Accessed 20 April 2018)/
4. Azhaman, I. A. (2013), “Status and Trends in the Development of Housing Construction in Rural Areas of Ukraine”, *Yevropeys'ky vektor ekonomichnoho rozvytku*, vol. 2 (15), pp. 7 – 19.
5. Azhaman, I. A. (2014), “Industrial and Civil Engineering as a Priority Direction of Development of Rural Territories”, *Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu*, vol. 5, pp. 75 – 80.
6. The site of the developer of the city of Odessa LUN, available at: <https://novostroyki.lun.ua> (Accessed 20 April 2018).

Стаття надійшла до редакції 03.05.2018 р.