

РОЗВИТОК ПРОДУКТИВНИХ СИЛ І РЕГІОНАЛЬНА ЕКОНОМІКА

DOI: 10.35774/econa2022.03.080

JEL classification: A13, D40, O30, R30
UDC: 330.3:338.3

Людмила ЄЛІСЄЄВА

доктор економічних наук, професор,
професор кафедри економіки та природокористування,
Волинський національний університет імені Лесі Українки, Україна
E-mail: Yelisiieva.Liudmyla@vnu.edu.ua
ORCID ID: 0000-0002-8801-3329
ResearcherID: Q-9086-2017

ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ: МІКРО- ТА МАКРОЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ

АНОТАЦІЯ

Вступ. У статті досліджено теоретичні і практичні аспекти розвитку ринку житлової нерухомості України під впливом безпекового та глобальних викликів.

Мета. Мета статті полягає в виявленні особливостей і перспектив розвитку ринку житла в Україні у довоєнний і воєнний періоди.

Метод (методологія). За допомогою системного підходу й структурного аналізу систематизовано основні типи житла, узагальнено недоліки та чинники, що стимулюють і стримують розвиток такого ринку на мікро- та макрорівнях.

Результати. Проаналізовано стан і динаміку формування житла в Україні у довоєнний період. Виявлено, що впродовж останніх років ціни на первинне та вторинне житло постійно зростали. За допомогою статистичного та компаративного методів зроблено висновок, що тенденції розвитку ринку житла в Україні не повністю відповідали світовим трендам. Специфікою розвитку національного ринку було зростання попиту на т.зв. «хрущовки» та недооцінка споживачами нових інноваційних рішень на даному ринку. Під час дослідження напрямів розвитку ринку житла в Україні в контексті зарубіжного досвіду було проведено PEST-аналіз, за допомогою якого виокремлено політичні, економічні, соціальні та технологічні чинники, які стимулюють, або ж навпаки стримують розвиток ринку житлової нерухомості у національній економіці. З'ясовано, що в довоєнний період на ринку нерухомості з'явився новий тренд – поширення екологічного житла. Конкретизовано, що найбільше ринок житлової нерухомості України постраждав внаслідок пандемії covid-19 та був зруйнований в окремих регіонах внаслідок війни. У довоєнний період проблемами для розвитку національного ринку житла були корупційні ризики, високі ставки іпотечного кредитування, неефективність судової системи захисту прав власників тощо. Наразі важливими кроками в напрямі розвитку житлової сфери є усунення ризиків, а також розроблення візії щодо відбудови житлового фонду України, доступного й комфортного для українців. Підсумовано, що новобудови мають бути не лише комфортними, а й виконувати як безпекову, так і енергозберігаючу функції. Для цього необхідна консолідація зусиль усіх суб'єктів національної економіки та міжнародної спільноти.

Ключові слова: житлова нерухомість; ринок житла; ринкова структура ринку житла; ціноутворення на ринку нерухомості; економічна політика.

Вступ

Із початком війни національний ринок нерухомості фактично зупинився і зараз поступово відновлює роботу. Станом на

початок червня 2022 р. вартість зруйнованого житла уже перевищила 40 млрд доларів. У повоєнний період гостро стане питання відбудови житла та розвитку ринку нерухомості для задоволення первинних потреб українців.

© Людмила Єлісєєва, 2022

Отримано: 10.08.2022 р.

Рекомендовано до друку: 30.09.2022 р.

Опубліковано: 14.10.2022 р.



Ця стаття розповсюджується на умовах ліцензії Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0, яка дозволяє необмежене повторне використання, розповсюдження та відтворення на будь-якому носії, за умови правильного цитування оригінальної роботи.

Як цитувати: Єлісєєва Л. Особливості розвитку ринку житла в Україні: мікро- та макроекономічні аспекти. *Економічний аналіз*. 2022. Том 32. № 3. С. 80-85. DOI: 10.35774/econa2022.03.080

Це підтверджує актуальність вибраної нами проблематики.

У довоєнний період окремі аспекти цієї проблеми досліджували В. Воронін [1], С. Кобзан [2], Н. Петрищенко [3], О. Поморцева та ін. Проте з початком війни ця тема потребує переосмислення в світлі сучасних реалій.

Мета статті

Метою статті є дослідити особливості та перспективи розвитку ринку житла в Україні у довоєнний і воєнний періоди.

Виклад основного матеріалу дослідження

Нерухомість і ринок нерухомості відіграють важливу роль у соціально-економічних та суспільно-політичних процесах національного господарства. По-перше, нерухомість є однією з основних складових національного багатства та чинником забезпечення добробуту населення. По-друге, вона є матеріально-просторовою формою організації господарської діяльності та компонентом засобів виробництва. По-третє, нерухомість – важливий об'єкт власності, що нерозривно пов'язаний із тріадою власності – правами користування, володіння та розпорядження тощо.

Розрізняють три типи нерухомості: земля, житло та нежитлові приміщення. Крім того, за різними критеріями також виділяють елітну, типову, пересувну, соціальну, орендну, комерційну нерухомість тощо. Відповідно розрізняють і різні види ринків нерухомості. За місцем розташування виокремлюють міський і приміський ринки житла; за формами власності – ринки житла, що перебувають у приватній, муніципальній, колективній, державній власності тощо. За терміном експлуатації житлової нерухомості розрізняють первинний і вторинний ринки нерухомості.

Згідно з економічною теорією житлова нерухомість є економічним благом. Відповідно вона має ознаки подільності та конкурентності. Житлова нерухомість має низку характеристик: високу споживчу корисність відносно інших благ, здатність задовільняти матеріальні й нематеріальні потреби, тривалий період використання та є джерелом доходу тощо.

Житловий фонд складає найбільшу частку національного багатства, оскільки житло

належить до головних потреб людини й до недавнього часу було первинною цінністю для більшості громадян України. У 1991 р. загальний обсяг житлового фонду в Україні нараховував 923 млн м², а через тридцять років такий показник уже становив 1 млрд м² [4]. Станом на кінець 2021 р. майже весь житловий фонд (98,1%) розміщувався в житлових будинках квартирного типу, а 1,9% (16,1 млн м²) – площа гуртожитків та житлових приміщень у нежилых будівлях. Частка приватного житлового фонду в загальному обсязі становила 93,4%, тоді як комунального – 5,2%, державного – 1,4% [4]. Житловий фонд включає квартири в багатоквартирних житлових будинках, садибні житлові будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності. Згідно з даними Державної служби статистики України житлова площа, що у довоєнний період припадала в середньому на одну особу в Україні, становила 24 м² проти 17 м² у 1990 р. [4]. Водночас такий показник є дещо менший відносно соціального стандарту ООН, що складає 30 м² житлової площі на одну особу [5]. У довоєнний період Україна щорічно будувала близько 10 млн м² житла або приблизно 0,25 м² на особу на рік [6]. Такі обсяги будівництва не призводили до виникнення надлишку нового житла. Найбільше будівництво здійснювалося в Києві, Львові та Одесі.

У довоєнний період попри поширення Covid попит на житлову нерухомість в Україні теж зростав. Однією з причин цього стало збільшення доходів українських трудових мігрантів закордоном [7]. Це суттєво вплинуло на ціноутворення на ринку житлової нерухомості в Україні. У 2021 р. Україна входила до топ-10 європейських держав-лідерів за темпами подорожчання житла. За даними консалтингової компанії Knight Frank, серед 130 держав Україна посіла 24 місце [8]. До початку 2022 р. середня вартість квадратного метру на первинному ринку складала 35 тис грн, тоді як на вторинному – близько 27 тис грн. Для порівняння за вартістю квадратного метру житлової нерухомості в Києві Україна випередила навіть такі міста як: Бухарест, Варшаву та Люксембург. На підставі аналізу даних Державної служби статистики України можемо стверджувати, що у довоєнний період за умови заощадження 30-50% місячного

доходу (вище середнього у регіоні) домогосподарствам, які працювали в національній економіці, було потрібно щонайменше вісім років для того, щоб купити житло, а для населення міст-мільйонників – більше десяти-п'ятнадцяти років. Для прикладу у Харкові для цього було потрібно щонайменше шістнадцять років.

Вторгнення росії та руйнація інфраструктури спричинили призупинку й дезорганізацію вторинного й первинного ринків нерухомості. Станом на кінець травня за даними Міністерства інфраструктури України було уже зруйновано понад 45 000 м² житла. Найбільше від руйнування житлового фонду постраждали такі міста, як Маріуполь, Харків, Чернігів, Северодонецьк та Лисичанськ.

Унаслідок війни на первинному ринку попит на житло скоротився від 20% до 100% залежно від регіону. Пропозиція теж зменшилась в рази.

На вторинному ринку ситуація також складна. Для прикладу вартість оренди житла у Західному регіоні зросла від 20% до 225%. Аналогічно і в Кіровоградській, і Черкаській областях, де оренда квартир подорожчала від 13% до 373%. Пропозиція, як і на первинному ринку, зменшилась практично у всій Україні.

Вагомим довоєнним чинником, що впливав на ринок житла, було іпотечне кредитування. Доступність та умови іпотечного кредитування в Україні суттєво відрізнялися від багатьох країн Європи. Для прикладу в країнах Єврозони середня ставка за іпотечними кредитами знаходилася на рівні дещо вище одиниці, тоді як в Україні такі кредити у 2021 р. надавалися за ставкою 12% і вище.

Важливим чинником розвитку ринку нерухомості в Україні також можна вважати рівень бідності, який підвищився внаслідок поширення пандемії covid-19 та і надалі зростає внаслідок військових дій на території України. Це обґрунтовано тим, що значна кількість економічних агентів втратила роботу через масове скорочення робочих місць або через відсутність можливості вести свій бізнес унаслідок війни. Відповідно до цього платоспроможність споживачів значно зменшується.

Під час дослідження було проведено PEST-аналіз, який дозволив виявити політичні (війна, мінливість податкового законодавства, надмірна бюрократизація економіки, політична

корупція), економічні (зменшення доходів населення, відсутність заощаджень у більшій частині домогосподарств, високі ціни на енергоресурси та будівельні матеріали), соціальні (внутрішня і зовнішня міграція, мобільність населення, консервативний характер соціальної поведінки населення) та технологічні («старіння», руйнування житлового фонду України, поява інновацій) чинники, які мають суттєвий вплив на ринок житла в Україні. На нашу думку, стимулюючими факторами для розвитку житла в Україні в довоєнний період були поява інноваційних технологій та висока мобільність населення. До стримуючих чинників відносимо мінливість податкового законодавства, політичну корупцію та надмірну бюрократизацію економіки.

Крім того, на світовому ринку житлової нерухомості значного поширення набувають екологічні рішення. Початком «зеленого» будівництва можна вважати енергетичну кризу 1970-х років. Тоді суттєво зросла вартість енергоносіїв, що спонукало зменшити споживання невідновлюваних викопних ресурсів. Для прикладу такі технології активно використовують Китай, США, Японія та Індія [9; 10]. Будівництво комплексів із використанням екологічних технологій вважаємо перспективним напрямом у сучасному будівництві.

Існує низка методів екологічної сертифікації інноваційної нерухомості, використання яких позитивно впливає на імідж бренду забудовника. Найвідомішими методами екологічної сертифікації (надання статусу екологічної будівлі) є європейський BREEAM та американський LEED [11]. Загалом зміст у них однаковий, мають жорсткі критерії відповідності стандартам, але з часом змінюються тільки умови оцінювання. Американський стандарт LEED (від англ. Leadership in Energy and Environmental Design – Лідерство у сфері енергоефективного й екологічного проектування) розроблений у США у 1998 р. BREEAM (від англ. Building Research Establishment Environmental Assessment Method – Метод досліджень оцінки екологічної ефективності будівель) – це перший метод екологічної сертифікації будівель. Він був розроблений у 1990 р. у Великобританії. Нерухомість, яка має оцінки LEED та BREEAM,

має вищу ринкову вартість на первинному та вторинному ринках.

На думку експертів, «зелене» будівництво – це комплекс заходів, які забезпечують підвищення енергоефективності споруди. До його критеріїв належать енергоефективність, біокліматизм (використання особливостей місцевого клімату для зменшення енергозатратності і створення гармонійного простору), зменшення обсягу шкідливих викидів і т.д.

На сучасному етапі суспільного розвитку світовими лідерами в будівництві є компанії, що будують екологічно чисті будівлі. Зазначимо, що технології такого будівництва розповсюджені та використовують в світі вже давно. Практично 50% приватних будинків в США побудовані за каркасною технологією з використанням природних утеплювачів. Населення Фінляндії будує свої домівки з клеєного бруса, а в Канаді переважно використовують природні дерев'яні колоди.

У довоєнний період у національній економіці теж активізувалося «зелене» будівництво. Причиною цього була висока енергозалежність України від імпортованих ресурсів. У загальному енергетичному балансі національного господарства більше 60–70% складала іноземні енергоресурси [12]. Україна була однією з найбільш енергозалежних країн Європи. Цьому сприяло не тільки відсутність власних енергоресурсів, а і їх неефективне використання, що посилювало загрозу захисту національних інтересів та національній безпеці країни.

Якщо розглядати інноваційні рішення на вітчизняному ринку в довоєнний період, можна навести приклад солом'яних будинків від компанії LifeHouseBuilding. На основі доступних технічних рішень вони розробили технологію виготовлення стінових панелей із доступного органічного матеріалу – соломи. У 2017 р. компанія отримала державну сертифікацію своїх конструкцій і давала гарантію на весь термін їх експлуатації. Дана компанія втілила понад 30 проєктів у Дніпрі, Києві, Львові, Харкові та ін. та успішно здійснювала експорт закордон.

У довоєнний період житлова політика в Україні була одним із найбільш дискусійних питань. Значна частина населення потребувала покращення житлових умов, при цьому часто

не маючи коштів на придбання нового помешкання. Крім того, уже доволі гостро стояла питання внутрішніх переселенців в Україні [13]. Державні житлові програми, спрямовані на вирішення цієї проблеми, недофінансовувалися, а законодавство у сфері житла потребувало вдосконалення. З огляду на це маємо працювати щонайменше у кількох напрямках: вивчати можливості та джерела відбудови житлового фонду, змінювати підходи до обслуговування житла.

На жаль, через напад російської федерації на Україну ринок житла в багатьох регіонах знищений. Першочерговим завданням є забезпечення житлом осіб, які його втратили через військові дії. Крім того, з часом вагомим інструментом розвитку житлової політики має бути зниження ставки за іпотекою, що підвищить купівельну спроможність населення, стимулюватиме зростання попиту на житло та активізацію ринку первинної нерухомості тощо. Проте серед іншого потрібно усунути ключові перешкоди для розвитку будівельної галузі в Україні. Серед них – корупційні ризики, непрозорі та ненадійні схеми залучення коштів інвесторів у будівництво, недостатньо надійна гарантія влади щодо відповідності об'єкта будівельним нормам під час видачі дозволу на початок виконання будівельних робіт тощо.

Висновки та перспективи подальших розвідок

Ринок житлової нерухомості України найбільше постраждав внаслідок пандемії COVID-19 та зруйнований в окремих регіонах внаслідок війни. У довоєнний період складними проблемами для розвитку національного ринку житла були корупційні ризики, високі ставки іпотечного кредитування, неефективність судової системи захисту прав власників тощо. Тому у післявоєнний період важливими кроками в напрямі розвитку житлової сфери є усунення ризиків, а також розроблення візії щодо відбудови житлового фонду України, доступного й комфортного для українців.

Наразі тривають обговорення з приводу перспектив відновлення житлового будівництва в Україні, серед яких – відмова від будівництва панельних будинків і неоднідність створення житла з бомбосховищами за прикладом Ізраїлю. Активно розпочалося будівництво модульних будинків. Водночас

мають бути враховані екологічні тенденції, які набувають поширення у всьому світі.

Таким чином, відновлення функціонування ринку житла в Україні буде одним із нагальних завдань у повоєнній відбудові національної економіки. Новобудови мають бути не лише комфортними, а й виконувати як безпекову, так і енергозберігаючу функції. Для цього буде необхідна консолідація зусиль усіх

суб'єктів національної економіки та міжнародної спільноти. Одним із важливих факторів забезпечення ефективності функціонування такого ринку має бути подолання корупції на усіх рівнях, щоб відбудовуючи соціальну інфраструктуру і запускаючи ринок нерухомості в Україні підтвердити ті принципи та цінності, які ми задекларували під час війни з росією.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Воронін В. О., Лянце Е. В., Мамчин М. М. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки: монографія. Львів: Магнолія, 2014. 304 с.
2. Кобзан С. М. Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2019. 211 с.
3. Петрищенко Н. А., Андріянова В. С., Рижова Р. Г. Дослідження ринку нерухомості в Україні. Інфраструктура ринку. 2018. Вип. 25. С. 135-139.
4. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
5. Euro Area Housing Markets: Trends, Challenges & Policy Responses (September 2021)/European Commission, European Union. URL: https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/economy-finance/dp147_en_0.pdf.
6. Ринок нерухомості та пов'язані ризики / Міністерство фінансів України. URL: <https://minfin.com.ua/blogs/manny34/116197>.
7. Єлісеєва Л. В. Роль соціального капіталу в економічному розвитку: монографія / НАН України, ДУ "Інститут економіки та прогнозування НАН України". Київ, 2019. 356 с.
8. Active Capital 2021. Trends in Global Real Estate Investment / KnightFrank. URL: <https://www.knightfrank.com>.
9. Міністерство інфраструктури України. URL: <https://mtu.gov.ua>.
10. Emerging Trends in Real Estate: Climate of change / Urban Land Institute. URL: <https://www.pwc.com/sk/sk/assets/PDFs/pwc-emerging-trends-real-estate-europe-2020.pdf>.
11. «Зелене» будівництво – головні відмінності сертифікатів LEED та BREEAM. URL: <https://aw-therm.com.ua/sertifikati-leed-ta-breeam-golovni-vidminnosti>.
12. Міністерство енергетики України. URL: <http://mev.gov.ua>.
13. Єлісеєва Л. В. Проблеми внутрішньої міграції в Україні. Економіка. Управління. Інновації. 2015. № 1. URL: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/eui_2015_1_13.pdf.

REFERENCES

1. Voronin, V. O., Liantse, E. V., Mamchyn, M. M. (2014). Real estate market analysis: methodology and principles of modern evaluation. Lviv: Mahnoliia [in Ukrainian].
2. Kobzan, S. M. (2019). Formation of the real estate market: practical aspects and peculiarities of assessment. Kyiv: Yurinkom Inter [in Ukrainian].
3. Petryshchenko, N. A., Andriianova, V. S., Ryzhova, R. H. (2018). Real estate market research in Ukraine. Infrastruktura rynku, 25, 135-139 [in Ukrainian].
4. State Statistics Service of Ukraine. <http://www.ukrstat.gov.ua/>
5. Euro Area Housing Markets: Trends, Challenges & Policy Responses (September 2021). European Commission, European Union. https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/economy-finance/dp147_en_0.pdf [in English].
6. Real estate market and related risks. Ministry of Finance of Ukraine. <https://minfin.com.ua/blogs/manny34/116197/> [in Ukrainian].
7. Yeliseieva, L. V. (2019). The role of social capital in economic development. Kyiv: Institute for economics and forecasting National Academy of Sciences of Ukraine [in Ukrainian].
8. Active Capital 2021. Trends in Global Real Estate Investment (2021). KnightFrank. <https://www.knightfrank.com/> [in English].
9. Ministry of Infrastructure of Ukraine. <https://mtu.gov.ua/>
10. Emerging Trends in Real Estate: Climate of change. Urban Land Institute. <https://www.pwc.com/sk/sk/assets/PDFs/pwc-emerging-trends-real-estate-europe-2020.pdf> [in English].

11. "Green" construction – the main differences between LEED and BREEAM certificates. <https://aw-term.com.ua/sertifikati-leed-ta-breeam-golovni-vidminnosti/> [in Ukrainian].
12. Ministry of Energy of Ukraine. <http://mev.gov.ua/>
13. Yelisiaieva, L. V. (2015). Problems of internal migration in Ukraine. *Ekonomika. Upravlinnia. Innovatsii*, 1, http://nbuv.gov.ua/j-pdf/eui_2015_1_13.pdf [in Ukrainian].

Liudmyla Yelisiaieva, Doctor of Economics, Professor, Department of Economy and Nature Management, Lesya Ukrainka Volyn National University, Ukraine

FEATURES OF THE DEVELOPMENT OF THE HOUSING MARKET IN UKRAINE: MICRO AND MACROECONOMIC ASPECTS

Abstract

Introduction. The article examines the theoretical and practical aspects of the development of national real estate market under the influence of security, global challenges.

Purpose. The purpose of the article is to reveal the peculiarities and prospects of the development of the housing market in Ukraine in the pre-war and post-war periods.

Method (methodology). With the help of a systematic approach and structural analysis, the main types of housing are systematized, the shortcomings and factors that stimulate and restrain the development of such a market are summarized.

Results. The dynamics of housing formation in Ukraine in the pre-war period are analyzed. It was revealed that in recent years, prices for primary and secondary housing have been constantly increasing. With the help of statistical and comparative methods, it was concluded that the development trends of the housing market in Ukraine did not fully correspond to world trends. The specifics of the development of the national market was the growth of demand for the so-called "khrushchevka" and underestimation by consumers of new innovative solutions in this market. During the study of the directions of development of the housing market in Ukraine in the context of foreign experience, a PEST analysis was conducted, with the help of which the political, economic, social and technological factors that stimulate or, on the contrary, restrain the development of the residential real estate market in the national economy, were identified. It was found out that in the pre-war period, a new trend appeared on the real estate market – the spread of ecological housing. It was specified that the residential real estate market of Ukraine suffered the most as a result of the covid-19 pandemic and was destroyed in some regions as a result of the war. In the pre-war period, corruption risks, high mortgage lending rates, inefficiency of the judicial system for protecting the rights of owners, etc., were difficult problems for the development of the national housing market. Therefore, in the post-war period, the elimination of risks, as well as the development of a vision for the reconstruction of the housing stock of Ukraine, which is affordable and comfortable for Ukrainians, are important steps in the direction of the development of the housing sector. It is concluded that restoring the functioning of the housing market in Ukraine will be one of the urgent tasks in the post-war reconstruction of the national economy. New buildings should not only be comfortable, but also perform both safety and energy-saving functions. For this, it will be necessary to consolidate the efforts of all subjects of the national economy and the international community.

Keywords: residential real estate; housing market; market structure of the housing market; pricing in the real estate market; economic policy.

Cite as: Yelisiaieva, L. (2022). Features of the development of the housing market in Ukraine: micro and macroeconomic aspects. *Economic analysis*, 32 (3), 80-85. DOI: 10.35774/econa2022.03.080