

Селезньова О. А.*к.е.н., доцент кафедри маркетингу**Одеська державна академія будівництва та архітектури**м. Одеса, Україна***Продаєвич І. П.***студентка V курсу спеціальності менеджмент організацій**Одеська державна академія будівництва та архітектури**м. Одеса, Україна*

АНАЛІЗ ЦІН НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Житлове питання ніколи не втрачає своєї актуальності. У поточних умовах, коли кризові явища спостерігаються в будь-якій з економічних сфер, громадяни України намагаються зберегти свої заощадження. Одним з поширених методів інвестування останніх вважається купівля нерухомості.

У 2015 році ціни на житло знижувалися на 1,5-2% щомісяця, що призвело до значного обвалу вартості квартир. Так, наприклад, у столиці ціна на вторинному ринку впала на 20,0-20,2% за кілька попередніх років (до 1285 доларів за квадратний метр).

У регіонах падіння цін виявився не настільки критичним. Так, у Херсоні падіння вартості житла в 2016 році склало всього 0,75% (до 580-590 доларів), у Львові – 1,3-1,4% (до 1048 доларів), в Одесі – 2,7-2,8% (до 930 доларів), у Харкові – 3,2-3,3% (до 690 доларів), в Дніпропетровську – 3,9-4,0% (до 660 доларів), в Черкасах – 3,0-3,2% (до 540 доларів), в Рівному – 2,9-3% (до 670 доларів), в Івано-Франківську – 3,3-3,5% (до 525 доларів).

У підсумку середня ціна однокімнатної квартири в столиці склала близько 40300 доларів США, в Одесі та Львові – 30500 доларів. Безумовно, найдешевше житло можна знайти в Луганську та Донецьку, де однокімнатна квартира продається в середньому за 9000-10500 доларів США. Учасники ринку вторинної нерухомості відреагували на ці економічні явища зменшенням пропозиції об'єктів, пропонуванних до продажу.

Фахівці стверджують, що в 2016 році ринок житла показав негативну динаміку, яка оцінюється в середньому в 3-5%, так що на початку 2016 року

Києві можна було знайти квартири з розрахунку 950-1000 доларів за квадрат, а до середини – до 800 доларів за метр. Ситуацію тільки загострює той факт, що при мінімальному попиті з боку населення пропозицію первинки залишається досить високим, так як в останні роки практично у всіх регіонах і містах був відзначений справжній будівельний бум.

На сьогоднішній день українські покупці мають широкий вибір, що веде до зростання конкурентної боротьби і, як наслідок, закономірного зниження цін.

За останні кілька років ціни на нерухомість в Україні знижувалися мало не кожен місяць, що призвело до серйозного просідання ринку житла. В 2016 році міжнародні компанії-брокери присвоїли країні звання ринку з самим швидким темпом падіння цін на нерухомість. У Києві підсумком цього процесу стало падіння вартості квартир на 16%, середня зафіксована ціна на квартиру-студію в столиці — 40250 доларів.

Однак житло в столиці завжди відрізнялося непомірно завищеними цінами. Тому зниження вартості житла в регіонах носило менш хворобливий характер: на одеському ринку нерухомості вона знизилася на 3%, львівській – на 8 %, харківському – на 35%, черкаському – 33%, івано-франківській – 35%, дніпровському – 71%. Тепер цілком можливо в Одесі чи Львові купити однушку за середньою ціною в 30250 доларів США. Не пройшов даремно, і конфлікт на Сході – там зараз можна придбати вторинне житло за 8000 доларів.

Середнє падіння цін по країні виражається показником в 105%. Експерти в сфері нерухомості говорять, що основним негативним фактором стали «гойдалки» курсів валют і різке зниження показника купівельної спроможності українців. Незважаючи на всілякі знижки та рекламні акції у вигляді розіграшів путівок та інших цінних призів, забудовникам не вдається стимулювати клієнтів до покупок квартир [1].

Чергова хвиля валютної лихоманки призвела до падіння вартості житла навіть у західних областях країни, а цей ринок нерухомості довго чинив опір негативним трендам. Падіння торкнулося всі сегменти ринку нерухомості,

однак найшвидшими темпами дешевшають апартаменти в три і більше кімнат. Даний факт пояснюється не тільки більш високою вартістю такого житла, але і цінами на його обслуговування. Підвищення комунальних тарифів призвело до популярності у покупців меншого метражу.

Серед основних чинників, що заважають стабілізацію житлового ринку України, експерти називають відсутність нормальних умов іпотечного кредитування. Сьогодні до 70-80% угод припадає на сегмент квартир економ-класу, а це житло, яке коштує в межах 400-800 тисяч гривень у вигляді міні-квартир з оздоблювальними роботами. У цьому сегменті на початку 2017 року був навіть зареєстрований невелике зростання цін (на 1-15%).

У 2017 році конкуренція на ринку житлової нерухомості посилюється. І саме вона стримує зростання цін. Водночас пропозиція вже сьогодні значно перевищує платоспроможний попит. Як результат дрібні забудовники все частіше пропонують співпрацю — в них не вистачає грошей для завершення проектів.

Аналіз середніх цін за один квадратний метр на ринку житла серед найбільших український забудовників [2] наведено в таблиці 1 [3 – 9].

Таблиця 1

**Конкурентний зріз цін на ринку житла в Україні 2017 року
за класами житла**

№	Назва підприємства	Преміум, Грн/м ²	Еліт, Грн/м ²	Бізнес, Грн/м ²	Економ, Грн/м ²
1	«ХК «Київміськбуд»	40437	33647	20731	13780
2	Корпорація «Укрбуд»	42000	39868	35500	14725
3	GEOS	65000	48600	41200	33945
4	КП «Житлоінвестбуд-УКБ»	26300	21460	17569	15392
5	KADORR Group	44174	36400	28600	21580
6	Стикон	30510	26530	23880	15600
7	ПАТ АКБ «Аркада»	27036	22690	17268	15300

Виявлено, що найбільша ціна на житло класу «Преміум» спостерігається у будівельній компанії GEOS – 65000 Грн/м². Найменша ціна на житло класу «Преміум» спостерігається у будівельній компанії КП «Житлоінвестбуд-УКБ» – 26300 Грн/м².

Найбільша ціна на житло класу «Еліт» спостерігається у будівельній компанії GEOS – 48600 Грн/м². Найменша ціна на житло класу «Еліт» спостерігається у будівельній компанії КП «Житлоінвестбуд-УКБ» – 21460 Грн/м².

Найбільша ціна на житло класу «Бізнес» спостерігається у будівельній компанії GEOS – 41200 Грн/м². Найменша ціна на житло класу «Бізнес» спостерігається у будівельній компанії КП «Аркада» – 17268 Грн/м².

Найбільша ціна на житло класу «Економ» спостерігається у будівельній компанії GEOS – 33945 Грн/м². Найменша ціна на житло класу «Економ» спостерігається у будівельній компанії КП ПАТ АКБ «Аркада» – 15300 Грн/м².

Щодо прогнозів, то експерти кажуть, що швидше за все, у 2018 році найбільш активним попитом будуть користуватися квартири економ-класу, тому девелоперам доцільно проводити перепланування об'єктів, намагаючись заповнити їх малогабаритним житлом. На цей сегмент знайдеться свій покупець, адже в умовах економічної кризи споживачі все менше довіряють банківським депозитам і все більше інвестують у матеріальні об'єкти типу нерухомості.

Список літератури:

1. Гришина Оксана - Ціни на нерухомість в 2017 році - За матеріалами УБР. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://news.finance.ua/ua/news/-/392042/shho-bude-z-tsinamy-na-neruhomist-v-2017-rotsi>. 06.10.2017
2. Рейтинг найбільших українських забудовників. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://forbes.net.ua/magazine/forbes/1426714-nastroilis-naluchshee-rejting-krupnejshih-ukrainskih-zastrojshchikov> .01.10.2017

3. Офіційний сайт компанії «ХК «Київміськбуд». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kmb.ua/ru.08.10.2017>
4. Офіційний сайт Корпорації «Укрбуд». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ub.com.ua/ru.08.10.2017>
5. Офіційний сайт компанії «GEOS». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://geos.ua/.08.10.2017>
6. Офіційний сайт КП «Житлоінвестбуд-УКБ». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://investbud.kiev.ua/.08.10.2017>
7. Офіційний сайт будівельної компанії «KADORR Group». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kadorrgroup.com/.08.10.2017>
8. Офіційний сайт будівельної компанії «Стікон». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.stikon.od.ua/ru-ru/.08.10.2017>
9. Офіційний сайт компанії ПАТ АКБ «Аркада». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://arkada.ua/ua/2/5/.08.10.2017>