

УДК 332.72

*Варцаба В.І.,
д-р екон. наук, доц., зав. кафедри
фінансів і банківської справи,
Огородник В.О.,
канд. екон. наук, доц., доц. кафедри
фінансів і банківської справи,
Заславська О.І.,
канд. екон. наук, доц. кафедри
фінансів і банківської справи,
ДВНЗ «Ужгородський національний університет»*

АНАЛІЗ ОСОБЛИВОСТЕЙ СУЧАСНОГО СТАНУ ПЕРВИННОГО ТА ВТОРИННОГО РИНКІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Постановка проблеми. Ринок житлової нерухомості є невід'ємною складовою економіки країни та виступає лакмусовим папірцем економічної та політичної ситуації в державі. Стан його розвитку має важливе як економічне, так і соціальне значення, оскільки задовольняє одну з базових потреб людей – потребу у житлі. Для значної частини населення нашої країни житло є головним багатством, базисом збереження родини, підтримки психологічної рівноваги та впевненості у завтрашньому дні.

Світовий досвід житлового будівництва свідчить про те, що розвиток даного сектора економіки знаходиться в пріоритеті державної політики кожної країни, при цьому здійснює мультиплікативний ефект на розвиток інших галузей національної економіки. Окрім житлової політики держави, до основних факторів, що впливають на рівень розвитку вітчизняного ринку житла, можна віднести також і складові попиту і пропозиції та їх співвідношення на ринку нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Багато вітчизняних і зарубіжних учених займаються дослідженням питань щодо становлення, розвитку та аналізу ринку житлової нерухомості. Серед них такі, як: А. В. Борисенко [1], П. І. Седугін [2], І. І. Канєєва [3], Т. М. Завора [4], Р. О. Ткаченко [5], І. Д. Тургель [6], В. І. Павлов [7] та ін.

Загалом вченими створено значну теоретичну базу для аналізу та дослідження ринку житла. Разом з тим, зважаючи на важливе соціально-економічне значення, поточний стан ринку житла України вимагає більш ретельного дослідження з метою визначення проблемних аспектів його розвитку та формування науково обґрунтованих підходів до змін державної політики в питаннях забезпечення населення доступним житлом.

Постановка завдання. Розвиток вітчизняного ринку житлової нерухомості в Україні залежить, насамперед, від виваженості ухвалених рішень, які базуються на його ґрунтовному дослідженні. Прийняттю рішень має передувати здійснення поглибленого аналізу як первинного, так і вторинного ринку житла з точки зору чинників формування попиту та пропозиції, цінової політики, темпів будівництва та введення житла в експлуатацію та їх відповідності сьогоденню. Отже, мета даної роботи – аналіз первинного та вторинного ринків житлової нерухомості та визначення сучасних особливостей їхнього стану.

Виклад основного матеріалу дослідження. Поняття житла, його функції та види не залишаються незмінними, вони змінюються під впливом різних умов історичного розвитку держави: залежно від рівня розвитку продуктивних сил і характеру виробничих відносин, соціальної, демографічної та етнічної культури суспільства. Борисенко А. В. стверджує, що житловою нерухомістю є будова або його частина, призначена для проживання людей, завершена будівництвом і прийнята у встановленому законом порядку в експлуатацію, пов'язана із земельною ділянкою, яка має кордони, підлягає кадастровому й технічному обліку (інвентаризації), включає житлові приміщення, що безпосередньо задовольняють житлові потреби людей, а також підсобні та інші допоміжні приміщення, обладнання, споруди та елементи інженерної інфраструктури, що обслуговують житлові приміщення [1, с. 3]. Звернемо увагу, що це визначення співпадає з широким поняттям «житло». Так, на думку Седугіна П. І., термін «житло» означає зазвичай особливу споруду або приміщення, спеціально призначену для проживання людей: житловий будинок, квартиру, інше житлове приміщення разом з відповідною допоміжною площею (кухня, коридор, ванна кімната, вітальня і т.п.). У широкому сенсі поняття «житло» охоплює не тільки межі житлового приміщення (квартири, житлового будинку), але і різного роду засоби щоденного обслуговування і прилеглу прибудинкову територію. При визначенні поняття житла розрізняються також соціальні та архітектурні

аспекти, які тісно пов'язані між собою [2, с. 30].

За визначенням Канєєвої І. І., ринок житлової нерухомості – це особливий сектор ринку, на якому відбувається торгівля житловою нерухомістю як специфічним товаром, здійснюються інші операції та угоди, визначені чинним законодавством, формуються попит, пропозиція і ціна на цей товар [3, с. 25].

Згідно з твердженням Завори Т. М., ринок житлової нерухомості характеризує функціональне призначення нерухомості та має свої об'єкти, суб'єкти, організаційну структуру, навколишнє середовище, джерела фінансування, які відображають ступінь соціально-економічного розвитку країни, її національні, географічні, кліматичні особливості, спосіб і якість життя населення [4, с. 73].

Ринок житла – система економічних відносин, певний набір конкретних механізмів, за допомогою яких передаються права на власність у вигляді житлових будинків і квартир, пов'язані з нею інтереси, через механізм попиту та пропозиції встановлюються ціни і розподіляється житловий простір між різними конкуруючими суб'єктами. Він є основою споживчого ринку і, що не менш важливо, однією з умов виникнення і динамічного розвитку ринку праці [5, с. 33].

Тургель І. Д. вважає недопустимим розглядати ринок житлової нерухомості тільки з точки зору товарного обороту, в межах якого здійснюється взаємодія продавців та покупців житла [6, с. 26]. Так само Павлов В. І. стверджує, що ринок житлової нерухомості функціонує першочергово як товарний ринок [7, с. 67].

Незважаючи на певні відмінності в теоретичних підходах до визначення понять «житло» та «житлова нерухомість», їх значення та роль в забезпеченні добробуту населення не викликає заперечень.

Традиційно ринок нерухомості поділяється на первинний та вторинний. В Україні за часів економіко-політичної кризи відбулось руйнування економіки країни, стрімко зменшилися доходи населення, здійснено неодноразове підвищення тарифів на комунальні послуги, що в свою чергу змусило та й змушує домовласників позбавлятися від «зайвих» квадратних метрів житла. Відповідно пропозиція на вторинному ринку нерухомості перевищує попит, у той час як фінансово спроможних покупців стає все менше.

Проведений аналіз житлового фонду (рис. 1) свідчить, що найбільший показник загальної житлової площі спостерігався в Україні у 2013 році, а площа житлового фонду на 1 жителя змінювалась по роках пропорційно зміні загальної житлової площі. Найбільшого значення даний показник сягнув у 2013 році – 23,8 м², а найменшого – у 2014 році (22,6 м²).

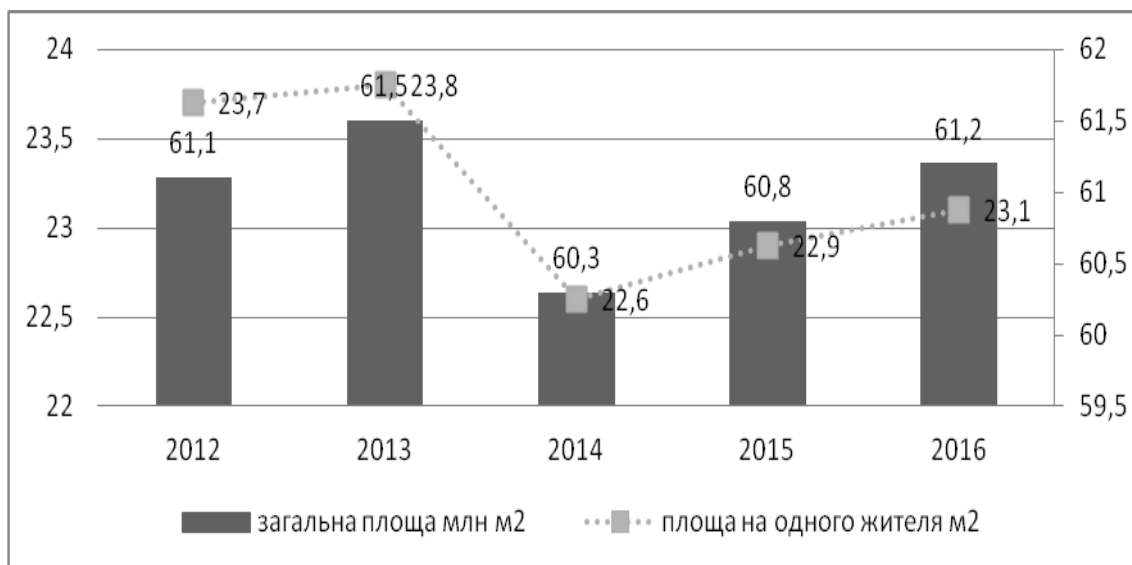


Рис. 1. Показники загальної житлової площі в Україні за 2012-2016 рр.

Джерело: [8]

Слід зауважити, що всі виконані розрахунки та наведені статистичні дані у дослідженні здійснені без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя (з 2014 року), та частини зони проведення антитерористичної операції (з 2015 року).

У Житловому кодексі Української РСР прийнятому ще 30 червня 1983 року, у статті 47, зазначено наступне: «Норма жилої площі в Українській РСР встановлюється в розмірі 13,65 квадратних метрів на одну особу» [9].

Понад 26 років ми живемо у вільній, самостійній Україні, що дає право поставити логічне запитання: чому до теперішнього часу ми користуємось Кодексом, в якому зазначено «Українську

РСР» та вказано, що на одну особу встановлюється «13,65 квадратних метрів», у той час коли санітарна норма складає 21 квадратний метр на одну особу.

Жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території «Української РСР», утворюють житловий фонд, який згідно [9] включає:

– жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать державі (державний житловий фонд);

– жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать колгоспам та іншим кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським організаціям (громадський житловий фонд);

– жилі будинки, що належать житлово-будівельним кооперативам (фонд житлово-будівельних кооперативів);

– жилі будинки (частини будинків), квартири, що належать громадянам на праві приватної власності (приватний житловий фонд);

– квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності, що надаються громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту (житловий фонд соціального призначення).

Підводячи підсумки активності ринку нерухомості України за 2016 рік, Міністерство юстиції України констатує, що на вітчизняному ринку нерухомості стало продаватися на 18,8% більше об'єктів нерухомості у порівнянні з 2015 роком. Однак, сплеск інтересу громадян до новобудов, на думку експертів ринку нерухомості, був обумовлений лише тим, що в умовах кризових явищ вітчизняної банківської системи, вкладники вилучали кошти з депозитних рахунків, по суті перекладаючи їх з банку в житло. Поясненням цьому може бути те, що українці, не довіряючи державі, намагались захистити свої вкладення від кризи, особливо, після банкрутства десятка великих фінансових структур і націоналізацію найбільшого банку країни – КБ «Приватбанк».

Первинний ринок житлової нерухомості України, як і економіка загалом, протягом 2014-2017 рр. продовжували знаходитись у складному становищі, яке було обумовлено дефіцитом ліквідності, обмеженим доступом до кредитних ресурсів, нестабільним попитом та політичною ситуацією, погіршенням основних макроекономічних показників, що також відобразилось на базових статистичних даних. Так, обсяги виконаних будівельних робіт по будівництву житла в Україні за підсумками 2016 року склали 18012,8 млн грн, що вдвічі більше ніж у 2012 році [10]. Однак, якщо відповідний показник розглянути не у національній валюті, а в доларах США, то можна констатувати, що ситуація повністю протилежна (рис. 2).

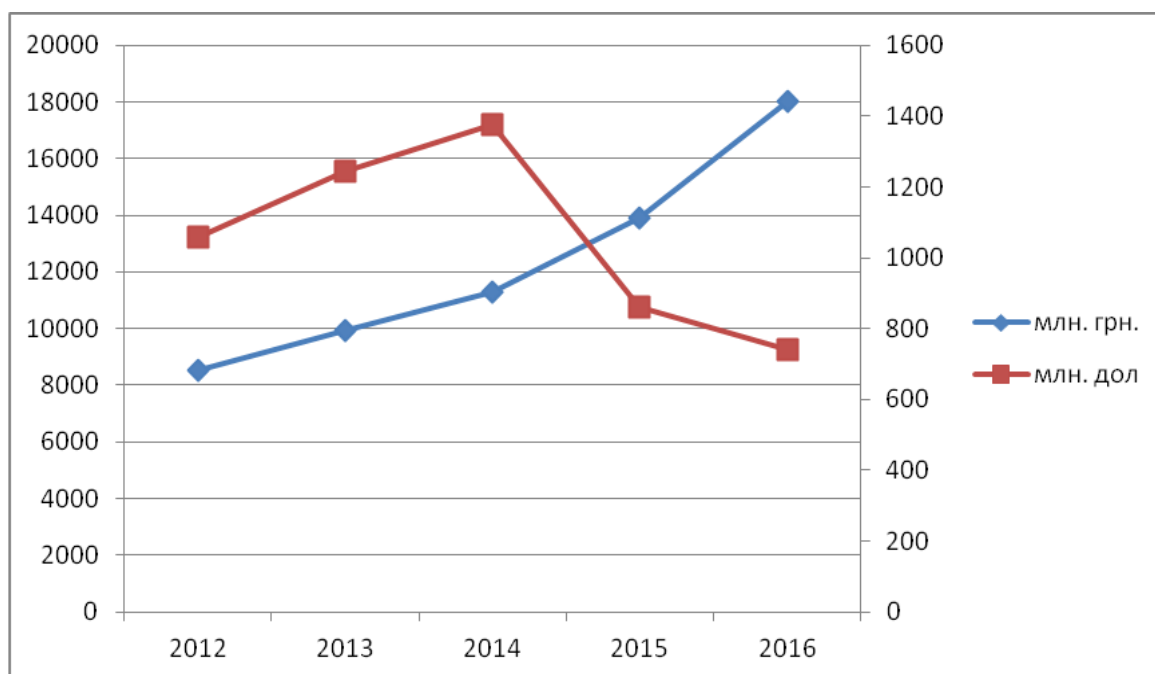


Рис. 2. Обсяг виконаних будівельних робіт по будівництву житла в Україні за 2012-2016 рр.

Джерело: [10]

З даних рис. 2 видно, що до 2014 року графічні криві, що показують ріст обсягу виконаних будівельних робіт по будівництву житла, йшли паралельно як в доларах США, так і в гривнях, а вже

після 2014 року в національній валюті крива продовжує зростати, тоді як в доларовому еквіваленті крива стрімко йде вниз.

За показником загальної площі прийнятого в експлуатацію житла найкращою ситуація була в 2015 році (11044,4 тис. м²), найгіршою – у 2016 році (9366,8 тис. м²). Незважаючи на погіршення ситуації з обсягом виконаних будівельних робіт по будівництву житла за 2012-2016рр. в Україні введено в 2016 році в експлуатацію 9366,8 тис. м² загальної площі (табл. 1).

Таблиця 1

Прийнято в експлуатацію житло за видами житлових будівель на території України (тис. м² загальної площі)

Роки	Усього	У тому числі у житлових будівлях		
		одноквартирних	з двома та більше квартирами	гуртожитках
2012	9769,6	6465,1	3260,9	43,6
2013	9949,4	5864,1	4023,7	61,6
2014	9741,3	4553,4	5161,1	26,8
2015	11044,4	5580,0	5435,2	29,2
2016	9366,8	4089,2	5249,6	28,0

Джерело: [10]

У розрізі видів житла з усіх прийнятих в експлуатацію житлових будівель у 2016 році переважають будівлі з двома та більше квартирами, хоча слід зазначити, що до 2014 року переважало будівництво саме одноквартирних будинків. Сьогодні вітчизняний ринок нерухомості характеризується попитом на квартири «економ-класу» з невеликою площею через зниження платоспроможного попиту на житло, що пояснює зменшення одноквартирних будівель.

Незважаючи на негативні тенденції на ринку житлової нерухомості України, кількість збудованих квартир в 2016 році збільшилась на 36% в порівнянні з 2012 роком (рис. 3).

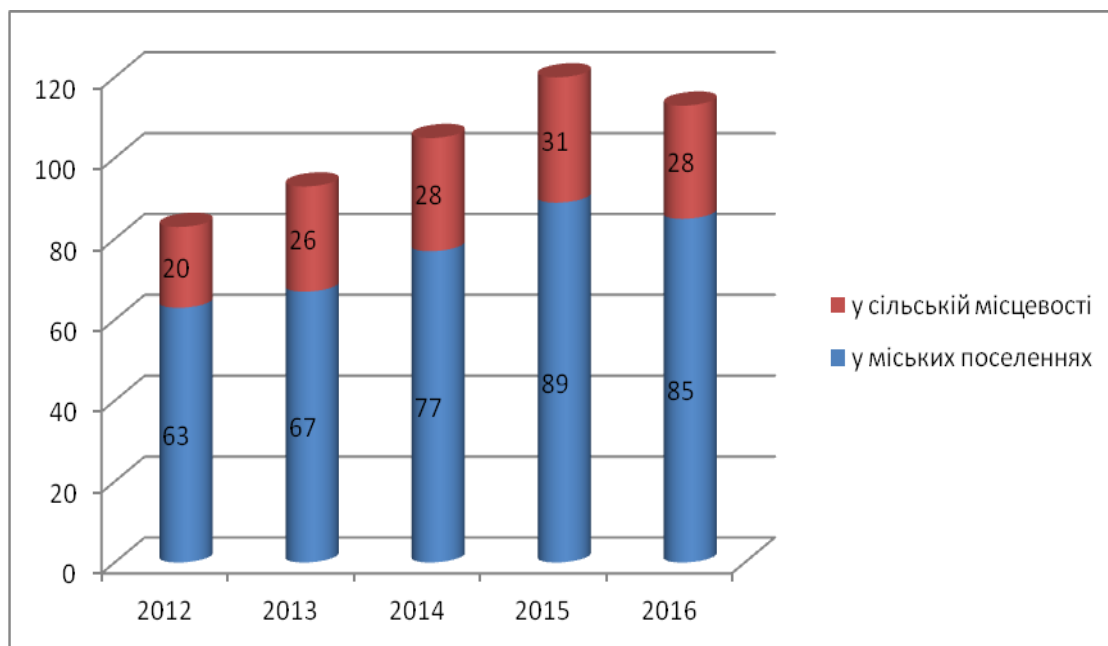


Рис. 3. Кількість збудованих квартир в Україні за 2012-2016 рр., тис.

Джерело: [10]

Збільшення пропозиції житла та економічні труднощі громадян призвели до стагнації ринку нерухомості та відповідно зниження його вартості. Динаміка зниження середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в Україні (соціальне житло) за 2016 рік, серед п'яти великих обласних центрів, представлена на рис. 4.

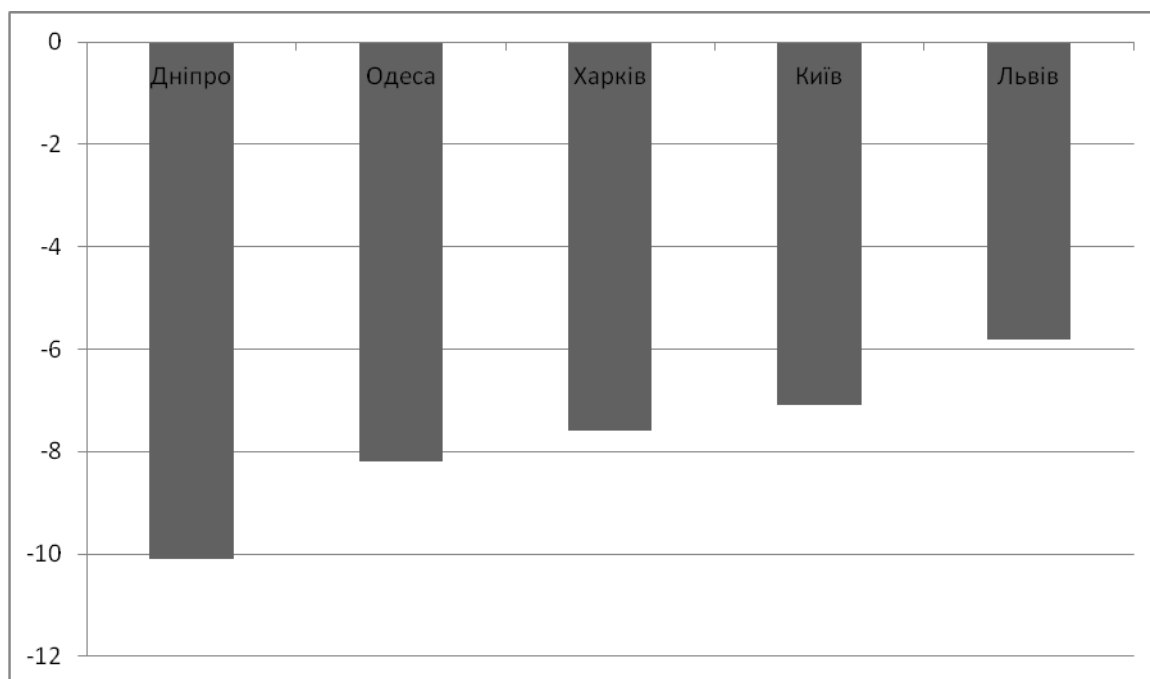


Рис. 4. Динаміка зниження вартості 1 м² житлової нерухомості у 2016 році в 5-ти найбільших обласних центрах України

Джерело: [11]

Як видно з даних рис. 4, найбільше житлова нерухомість подешевшала в містах Дніпро – 10,1%, Одеса – 8,2%, Харків – 7,6%, Київ – 7,1%, найменше – у місті Львів – 5,8%.

За даними інформаційно-аналітичного центру «Олімп-Консалтинг», лідером зниження середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в Центральному регіоні за 2016 рік стало м. Кропивницький –10,2%, в Західному регіоні – м. Хмельницький (10,4%), у Причорноморському регіоні – м. Одеса (8,2%), в Північно-Східному регіоні – м. Чернігів (10,4%), в Донецько-Придніпровському регіоні – м. Запоріжжя (10,9%) (рис. 5) [11].

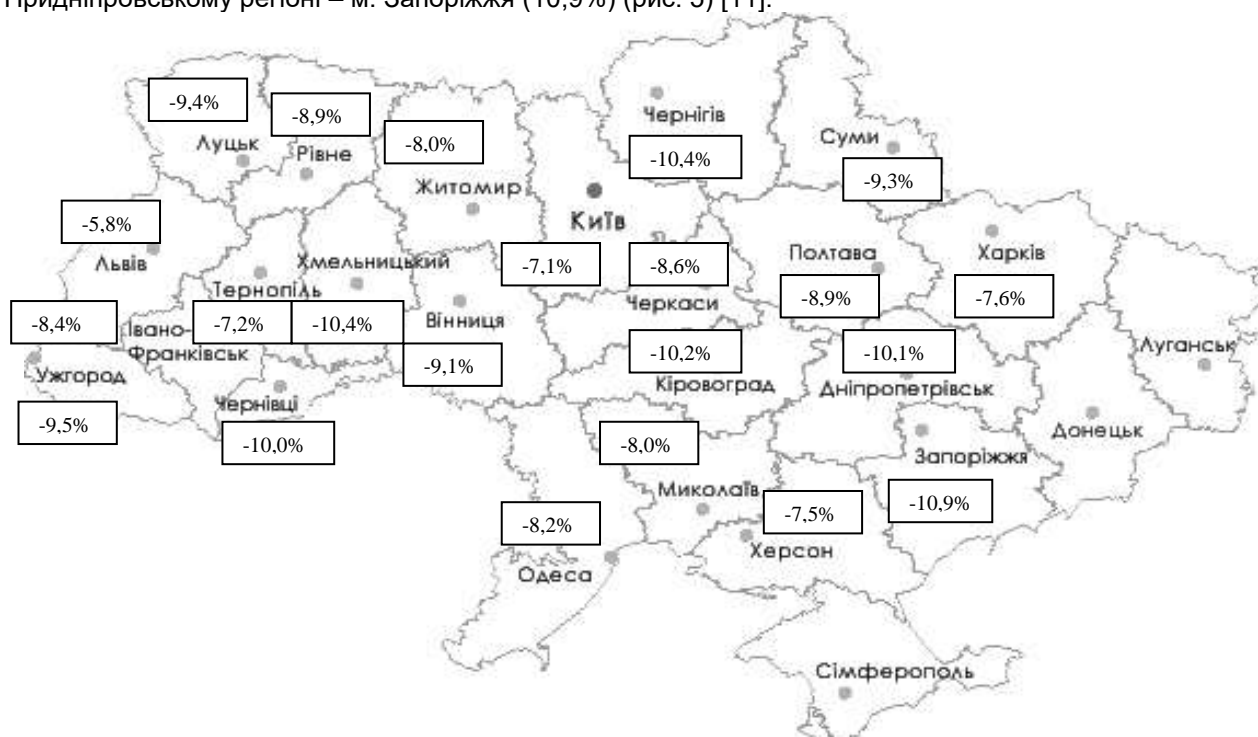


Рис. 5. Зниження вартості 1 м² житлової нерухомості в Україні за 2016 рік

Джерело: [11]

Зниження вартості на первинне житло вплинуло і на ціни на вторинному ринку житлової нерухомості. За даними аналітиків, середня вартість квадратного метра житлової нерухомості на

вторинному ринку в місті Києві за період з 31.08.2016 року по 30.09.2017 року знизилася у відносних величинах на 7,1%, в абсолютних величинах середня ціна квадратного метра склала 1042 дол. США за кв. м., або 27635 грн за кв. м., за курсом НБУ станом на 30.09.2017 року [12]. Вартість квадратного метра житлової нерухомості в регіонах України наведена на рис. 6.



Рис. 6. Вартість 1 м² житлової нерухомості в регіонах України, дол. США

Джерело: [12]

Однак, навіть при зниженні вартості 1 м² житлової нерухомості переважна більшість населення не може дозволити собі навіть соціальне житло. Найголовнішою причиною зниження активності ринку житлової нерухомості є брак коштів, адже рівень доходу більшої частини населення не вище мінімального. За умов коли стан іпотечного кредитування є незадовільним, ситуація в економіці та політиці – невизначена, зростання цін на комунальні послуги, незважаючи на систему субсидіювання, лягає непідйомним тягарем на громадян України, очікувати поживавлення на вітчизняному ринку житлової нерухомості не варто.

З іншого боку, зважаючи на зниження цін та підвищення пропозиції житлової нерухомості, власники житла стримано пропонують свої об'єкти для продажу, вичікуючи більш вигідні ціни. Замість того, щоб продавати житло, власники «квадратних метрів» почали більш активно здавати квартири в оренду.

Отже, на тлі провальних 2014–2015 років, 2016-й на ринку житлової нерухомості виглядає досить гідно. Хоча, напевно, лише недостатня довіра до банківської системи і відсутність доступних народу надійних альтернативних шляхів для вкладення грошей підтримували деякий інтерес до нерухомості як до інструменту інвестування.

Висновки з проведеного дослідження. У сфері нерухомості продовжує тривати криза, ринок житлової нерухомості майже не функціонує та без доступної іпотеки він приречений залишатись надто вузьким. Безумовно на такий стан вплинули банківська криза, знецінення гривні, падіння темпів розвитку економіки, військові дії на сході країни. Основною причиною стагнації ринку житлової нерухомості є розрив між купівельною спроможністю та цінами на житло. А, отже, подальші наукові дослідження повинні бути спрямовані на розробку методів і механізмів нівелювання даного розриву, пошуку можливостей активізації ринку іпотечного кредитування та зміни підходів у цих питаннях державної житлової політики.

Бібліографічний список

- 1.Борисенко А.В. Купля-продаж жилой недвижимости: Современные правовые проблемы : автореф. дис. на соискание ученой степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / А.В. Борисенко. – Волгоград, 2002. – 22 с.
- 2.Седугин П.И. Право на жилище в СССР / П.И. Седугин. – М. : Юридлит, 1983. – 224 с.
- 3.Канеєва І.І. Торгівля житловою нерухомістю та механізм її удосконалення : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.07.05 / І.І. Канеєва. – Донецьк, 2007. – 18 с.
- 4.Завора Т.М. Формування житлової політики регіону : дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.00.05 / Т.М. Завора. – Полтава, 2008. – 264 с.

- 5.Ткаченко Р.О. Організаційно-економічний розвиток регіонального ринку житла (на основі іпотечного кредитування): дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.00.05 / Р.О. Ткаченко. – К., 2008. – 222 с.
- 6.Тургель И.Д. Рынок недвижимости как сложная пространственная система: теория и методология анализа / И.Д. Тургель // Экономика региона. – 2006. – № 6 (33). – С. 22-31
- 7.Павлов В.І. Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку нерухомості / В.І. Павлов, І.В. Кривов'язюк // Регіональна економіка. – 2005. – № 2. – С. 67-75.
- 8.Житловий фонд України // Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/xls/2006_u.zip.
- 9.Житловий Кодекс Української РСР: Закон УРСР від 30.06.1983 р. № 5464-Х [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws>.
- 10.Інвестиції та будівельна діяльність // Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.ukrstat.gov.ua.
- 11.Анализ динамики рынка жилой недвижимости в Украине // Олимп-консалтинг. – 2017 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://olimp.net.ua/obzory/analiz-dinamiki-rynka-zhiloj-nedvizhimosti-v-ukraine.html>.
- 12.Статистика рынка жилой недвижимости по регионам Украины // Олимп-Консалтинг. – 2017. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://olimp.net.ua/wp-content/uploads/STATISTIKA-ZHILOJ-NEDVIZHIMOSTI-_SOTSIALNOE-ZHILE_-PO-REGIONAM-UKRAINY.pdf.

References

- 1.Borisenko, A.V. (2002), "Purchase and sale of residential real estate: modern legal problems", Thesis abstract of Cand. Sc. (Jur.), 12.00.03, Volgograd, Russia, 22 p.
- 2.Sedugin, P.I. (1983), *Pravo na zhilishche v SSSR* [The right to housing in the USSR], Yuridlit, Moscow, Russia, 224 p.
- 3.Kanieieva, I.I. (2007), "Trade in residential real estate and the mechanism of its improvement", Thesis abstract of Cand. Sc. (Econ.), 08.07.05, Donetsk, Ukraine, 18 p.
- 4.Zavora, T.M. (2008), "Formation of housing policy of the region", Diss. of Cand. Sc. (Econ.), 08.00.05, Poltava, Ukraine, 264 p.
- 5.Tkachenko, R.O. (2008), "Organizational and economic development of the regional housing market (based on mortgage lending)", Diss. of Cand. Sc. (Econ.), 08.00.05, Kyiv, Ukraine, 222 p.
- 6.Turgel, I.D. (2006), "Real estate market as a complex spatial system: theory and methodology of analysis", *Ekonomika regiona*, no. 6 (33), pp. 22-31.
- 7.Pavlov, V.I. and Kryvoviazuk, I.V. (2005), "Mechanisms of development stimulation of the modern real estate market", *Rehionalna ekonomika*, no. 2, pp. 67-75.
- 8.Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy, *Zhytlovyi fond Ukrainy* [The Residential Fund of Ukraine], available at: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/xls/2006_u.zip (access date January 15, 2018).
- 9.Verkhovna Rada Ukrainskoi RSR (1983), *Zhytlovyi Kodeks Ukrainskoi RSR* [The Residential Code of the Ukrainian SSR], Zakon URSR dated 30.06.83 no. 5464-X, available at: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws> (access date January 15, 2018).
10. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy, *Investytsii ta budivelna diialnist* [Investments and construction activities], available at: www.ukrstat.gov.ua (access date January 15, 2018).
11. Olimp-konsalting (2017), *Analiz dinamiki rynku zhiloy nedvizhimosti v Ukraine* [Analysis of the residential real estate market dynamics in Ukraine], available at: <http://olimp.net.ua/obzory/analiz-dinamiki-rynka-zhiloj-nedvizhimosti-v-ukraine.html>. (access date January 15, 2018).
12. Olimp-konsalting (2017), *Statistika rynku zhiloy nedvizhimosti po regionam Ukrainy* [Statistics of the residential real estate market by regions of Ukraine], available at: http://olimp.net.ua/wp-content/uploads/STATISTIKA-ZHILOJ-NEDVIZHIMOSTI-_SOTSIALNOE-ZHILE_-PO-REGIONAM-UKRAINY.pdf (access date January 15, 2018).

Варцаба В.І., Огородник В.О., Заславська О.І. АНАЛІЗ ОСОБЛИВОСТЕЙ СУЧАСНОГО СТАНУ ПЕРВИННОГО ТА ВТОРИННОГО РИНКІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Мета. Аналіз первинного та вторинного ринків житлової нерухомості та визначення сучасних особливостей їхнього стану.

Методика дослідження. Для досягнення поставленої мети в процесі дослідження застосовано такі методи: спостереження (для розгляду стану розвитку первинного та вторинного ринків житлової нерухомості); теоретичного узагальнення і порівняння (для визначення теоретичних основ трактування понять «житло» та «житлова нерухомість»); аналізу і синтезу (для проведення аналізу житлового фонду та оцінки вартості житлової нерухомості).

Результати. Досліджено особливості сучасного стану первинного та вторинного ринку житлової нерухомості в Україні. Розглянуто теоретичні підходи до визначення понять «житло» та «житлова нерухомість».

Проаналізовано житловий фонд, акцентуючи увагу на недоречності використання чинного Житлового кодексу. Досліджено обсяги виконаних будівельних робіт та прийнятого в експлуатацію житла за 2012–2016 рр., що дозволяє констатувати, що вітчизняний ринок нерухомості характеризується попитом на квартири з невеликою площею. Інтерес громадян до новобудов спричинений бажанням зберегти власні заощадження, оминаючи банківську сферу після банкрутства десятка фінансових структур і націоналізації КБ «Приватбанк». Задля дослідження стану вторинного ринку житла проаналізовано середню вартість квадратного метра житлової нерухомості. Виявлено, що основною причиною стагнації ринку житлової нерухомості є розрив між купівельною спроможністю та цінами на житло.

Наукова новизна. Удосконалено та обґрунтовано теоретичні основи функціонування первинного та вторинного ринків житлової нерухомості з точки зору чинників формування попиту та пропозиції, цінової політики, темпів будівництва та введення житла в експлуатацію та їх відповідності сьогоденню.

Практична значущість. Результати дослідження можуть бути використані з метою удосконалення державної житлової політики в Україні, а також пошуку можливостей активізації ринку іпотечного кредитування.

Ключові слова: нерухомість, житло, первинний ринок, вторинний ринок, житловий фонд.

Vartsaba V.I., Ohorodnyk V.O., Zaslavska O.I. ANALYSIS OF THE PECULIARITIES OF THE PRIMARY AND SECONDARY RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKETS' MODERN STATE IN UKRAINE

Purpose. An analysis of residential real estate primary and secondary markets and definition of modern features of their condition.

Methodology of research. In order to achieve the aim of the research process, the following methods have been used: observation (to consider the state of development of residential real estate primary and secondary markets); theoretical generalization and comparison (to determine the theoretical basis for interpretation of the concepts «housing» and «residential property»); analysis and synthesis (for analysis of residential fund and valuation of residential real estate).

Findings. The peculiarities of the current state of primary and secondary residential real estate markets in Ukraine were explored. There were considered theoretical approaches to the definition of the concepts «housing» and «residential property». It was analyzed a residential fund, focusing on the shortcomings in practical use of the existing Residential Code. There was explored the volume of completed construction work and commissioned housing in 2012–2016, which allows us to state that the domestic real estate market is characterized by demand for apartments with a small area. Citizens' interest in new buildings is caused by desire to preserve their own savings bypassing the banking sector, especially after bankruptcy of a dozen financial structures and nationalization of CB «Privatbank». In order to study the condition of the secondary residential real estate market there was analyzed an average cost per square meter of residential property. It was discovered that the main reason for residential real estate market stagnation is a gap between purchasing power and housing prices.

Originality. The theoretical bases of residential real estate primary and secondary markets functioning from the point of view of the demand and supply formation factors, pricing policy, construction rates, introduction of housing in operation and their accordance to the present were improved and substantiated.

Practical value. The results of the study can be used to improve the state housing policy in Ukraine, as well as to find opportunities for activating the mortgage lending market.

Key words: real estate, housing, primary market, secondary market, residential fund.

Варцаба В.И., Огородник В.О., Заславская О.И. АНАЛИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ПЕРВИЧНОГО И ВТОРИЧНОГО РЫНКОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УКРАИНЕ

Цель. Анализ первичного и вторичного рынков жилой недвижимости и определение современных особенностей их состояния.

Методы исследования. Для достижения поставленной цели в процессе исследования применены следующие методы: наблюдение (для рассмотрения состояния развития первичного и вторичного рынков жилой недвижимости); теоретического обобщения и сравнения (для определения теоретических основ трактовки понятий «жилище» и «жилая недвижимость»); анализа и синтеза (для проведения анализа жилищного фонда и оценки стоимости жилой недвижимости).

Результаты. Исследованы особенности современного состояния первичного и вторичного рынка жилой недвижимости в Украине. Рассмотрены теоретические подходы к определению понятий «жилище» и «жилая недвижимость». Проанализирован жилой фонд, акцентируя внимание на недочеты использования действующего Жилищного кодекса. Исследованы объемы выполненных строительных работ и принятого в эксплуатацию жилья за 2012–2016 гг., что разрешает констатировать, что отечественный рынок недвижимости характеризуется спросом на квартиры с небольшой площадью. Интерес граждан к новостройкам вызван желанием сохранить собственные сбережения, минуя банковскую сферу после банкротства десятка финансовых структур и национализации КБ «Приватбанк». Для исследования состояния вторичного рынка жилья проанализирована средняя стоимость квадратного метра жилой недвижимости. Выявлено, что основной причиной стагнации рынка жилой недвижимости является разрыв между покупательной способностью и ценами на жилье.

Научная новизна. Усовершенствованы и обоснованы теоретические основы функционирования первичного и вторичного рынков жилой недвижимости с точки зрения факторов формирования спроса и предложения, ценовой политики, темпов строительства и ввода жилья в эксплуатацию и их соответствия настоящему времени.

Практическая значимость. Результаты исследования могут быть использованы в целях совершенствования государственной жилищной политики в Украине, а также поиска возможностей активизации рынка ипотечного кредитования.

Ключевые слова: недвижимость, жилье, первичный рынок, вторичный рынок, жилой фонд.