



УДК 332.8

ОСОБЛИВОСТІ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ТА ВПЛИВ ФІНАНСОВО-КРЕДИТНИХ ІНСТРУМЕНТІВ НА ЙОГО РОЗВИТОК В УКРАЇНІ

Штейнгауз Дмитро Олександрович,здобувач наукового ступеня доктора філософії,
Університет банківської справи, Львів, Україна;

e-mail: Dshteingaus@gmail.com; ORCID ID: 0000-0002-2279-3895

Анотація. Досліджено особливості функціонування та основні тенденції розвитку вітчизняного ринку житлової нерухомості на сучасному етапі. Метою дослідження є визначення основних тенденцій розвитку вітчизняного ринку житлової нерухомості на сучасному етапі, аналіз проблем і визначення перспективних напрямів використання фінансово-кредитних інструментів для забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні. Проаналізовано динаміку споживчого попиту за кількістю угод купівлі-продажу житла на фоні «ковідної кризи», структуру попиту за розміром і рівнем комфортності житла, досліджено динаміку і структуру капітальних інвестицій у житлове будівництво за видами активів. Виявлено проблеми неналежного фінансування потреб ремонту, реконструкції та оновлення старого житлового фонду, що в перспективі спричинять погіршення якості житлової нерухомості, яка реалізується на вторинному ринку. Обґрунтовано доцільність перегляду державної фінансової політики у сфері житлового будівництва і створення нових фінансово-кредитних інструментів, що забезпечать ефективне функціонування ринку житлової нерухомості. Визначено низький рівень інвестиційних можливостей населення у сфері будівництва житла й необхідність розвитку фінансово-кредитного інструментарію для розширення альтернативних можливостей інвестування населення в будівництво / придбання житла. Окреслено шляхи розв'язання соціально значущої проблеми забезпечення населення України доступним житлом належної якості. Визначено основні очікувані тенденції, які будуть мати вплив на розподіл фінансових потоків і визначатимуть можливі напрями вдосконалення фінансово-кредитних інструментів на ринку житлової нерухомості України, а саме: 1) перерозподіл капіталу між класами нерухомості та різке збільшення інвестицій у багатоквартирні об'єкти; 2) сприятливі можливості для розвитку ринку привілейованих акцій та різних похідних фінансово-кредитних інструментів; 3) поширення і вдосконалення цифрових інструментів як складової забезпечення застосування фінансово-кредитного інструментарію; 4) збереження високої ризиковості ринку нерухомості як для інвесторів, так і для кредиторів, що зумовлює потребу вдосконалення чинної системи фінансового моніторингу й фінансового контролю, а також створення системи страхування інвестицій на житлову нерухомість, оскільки на цьому ринку сконцентровані значні обсяги інвестицій населення.

Ключові слова: ринок житлової нерухомості, житлове будівництво, фінансове забезпечення, капітальні інвестиції, фінансово-кредитні інструменти, споживчий попит, доступне житло.

Формул: 0; рис.: 2; табл.: 0; бібл.: 5.

PECULIARITIES OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET AND THE INFLUENCE OF FINANCIAL AND CREDIT INSTRUMENTS ON ITS DEVELOPMENT IN UKRAINE

Shteingauz Dmytro,

Ph. D. student,

Banking University, Lviv, Ukraine;

e-mail: Dshteingaus@gmail.com; ORCID ID: 0000-0002-2279-3895

Abstract. The article examines the features of the functioning and the main trends in the development of the domestic residential real estate market at the present stage. The purpose of the study is to identify the main trends in the domestic residential real estate market at the present stage, to analyze the problems and to identify promising areas as of financial and credit instruments to ensure the effective functioning of the residential real estate market in Ukraine. The dynamics of consumer demand by the number of transactions of purchase and sale of housing against the background of the COVID-crisis, the structure of demand by size and level of comfort of housing, the dynamics and structure of capital investment in housing by type of assets. Problems of inadequate

financing of the needs of repair, reconstruction and renovation of the old housing stock have been identified, which in the long run will lead to deterioration in the quality of residential real estate sold on the secondary market. There is a need to revise the state financial policy in the field of housing construction and create new financial and credit instruments that will ensure the effective functioning of the residential real estate market. It is revealed the low level of investment opportunities of the population in the field of housing construction and the need to develop financial and credit tools to expand alternative opportunities for investment in the construction / purchase of housing. This paper outlines the ways of solving the socially significant problem of providing the population of Ukraine with affordable housing of proper quality. It is grounded that the main expected trends that will affect the distribution of financial flows and determine possible areas for improvement of financial and credit instruments in the residential real estate market of Ukraine, namely: 1) redistribution of capital between real estate classes and a sharp increase in investment in apartment buildings; 2) favorable opportunities for the development of the market of preferred shares and various derivative financial and credit instruments; 3) dissemination and improvement of digital tools as a component of ensuring the use of financial and credit tools; 4) maintaining the high risk of the real estate market for both investors and creditors, which necessitates improving the existing system of financial monitoring and financial control, as well as creating a system of insurance for residential real estate, as this market concentrates significant investments.

Keywords: residential real estate market, housing construction, financial security, capital investments, financial and credit instruments, consumer demand, affordable housing.

JEL Classification G21

Formulas: 0; fig.: 2; tabl.: 0; bibl.: 5.

Постановка проблеми. Існують певні особливості ринку житлової нерухомості, які знайшли відображення в дії фінансово-кредитних інструментів забезпечення його ефективного функціонування. Зважаючи на велику різноманітність фінансово-кредитних інструментів, які застосовуються на ринку житлової нерухомості України, вони мають різну ступінь доступності і вигідності для учасників ринку (забудовників, інвесторів, кредиторів, продавців, покупців). Насамперед, слід зауважити, що фінансові можливості самого ринку житлової нерухомості є досить обмеженими, що пов'язано як із низьким рівнем розвиненості фінансового ринку загалом, так і з неефективністю наявних механізмів застосування різних фінансово-кредитних інструментів. Зокрема, це проявляється в тому, що банки фактично не здійснюють довгострокового і середньострокового кредитування, ринок цінних паперів повноцінно не сформований і зростає повільними темпами, умови для застосування традиційних фінансових механізмів стимулювання попиту на придбання житла є несприятливими. Усе це обмежує застосування фінансово-кредитних інструментів на ринку житлової нерухомості і спонукає до вдосконалення механізмів використання фінансово-кредитних інструментів, створення нових інструментів, що забезпечать ефективне функціонування ринку житлової нерухомості та розвиток фінансово-кредитного інструментарію для розширення альтернативних можливостей інвестування населення в будівництво / придбання житла.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Значний внесок у дослідження економічної сутності ринку нерухомості зробили такі вчені, як: Д. Фрідман, Н. Ордуей, Г. Харрісон, І. Тарасевич, А. Асаул, А. Грязнова, М. Федотова, М. Коваленко, І. Балабанов, С. Мочерний та інші. Проте аналіз наявних досліджень вказує

на відсутність чіткого розуміння сутності й особливостей ринку житлової нерухомості в контексті визначення його інтегрованості у фінансову систему національної економіки й напрямів розвитку фінансово-кредитного інструментарію з реалізації фінансово-економічних відносин, які супроводжують процеси реалізації й обміну прав власності на житло.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є визначення основних тенденцій розвитку вітчизняного ринку житлової нерухомості на сучасному етапі, аналіз проблем та визначення перспективних напрямів використання фінансово-кредитних інструментів для забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні.

Виклад основного матеріалу. Аналіз особливостей функціонування ринку житлової нерухомості дозволяє стверджувати, що:

1) об'єкти ринку житлової нерухомості є унікальними товарами, що потребує окремого дослідження їхніх особливостей, у т. ч. з позиції їхнього впливу на вимоги щодо формування фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного функціонування відповідного ринку;

2) ринок житлової нерухомості доцільно розглядати з позиції такого, що він є поєднанням ринків товарного і послуг; при цьому сервісна складова ринку житлової нерухомості включає як ринок основних послуг (наприклад, передання житла в оренду, надання житла під інші цілі, перетворення житла на офісні приміщення тощо), так і допоміжних (наприклад, нотаріальні, девелоперські, страхові, будівельні, ріелтерські, консалтингові послуги та ін.);

3) оскільки, з одного боку, залучення коштів у будівництво житла потребує значних капіталовкладень, з другого — житлова нерухомість може виступати об'єктом інвестицій, то ринок житлової нерухомості



тісно взаємопов'язаний з інвестиційними і фінансовими ринками;

4) ринок нерухомості характеризується особливим складом учасників ринку, які мають різні економічні інтереси, узгодження і збалансування яких потребує застосування спеціальних засобів прямого і опосередкованого впливу — інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості. У цьому контексті цікавим є підхід Є. Тарасевича [1] щодо виділення чотирьох груп основних учасників інвестування в нерухомість: інвестор власного капіталу, іпотечний кредитор, орендар, що займає або використовує нерухомість, та уряд.

При цьому відмінність між першим і другим він убачає в тому, що інвестор володіє титулом на нерухомість, а кредитор — правами на отримання платежів

за зобов'язаннями (якщо в договорі не передбачена участь у власному капіталі);

5) фінансово-кредитні інструменти і механізми їх використання є однією з форм існування ринку нерухомості загалом і ринку житлової нерухомості зокрема;

6) ефективність функціонування ринку житлової нерухомості має оцінюватися з позиції поліпшення показників соціально-економічного розвитку країни і регіону.

Так, за показниками Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, у середньому за рік упродовж 2010—2020 рр. приватними і державними нотаріусами в Україні було підписано 231 790 договорів купівлі-продажу квартир та індивідуальних житлових будинків (рис. 1).

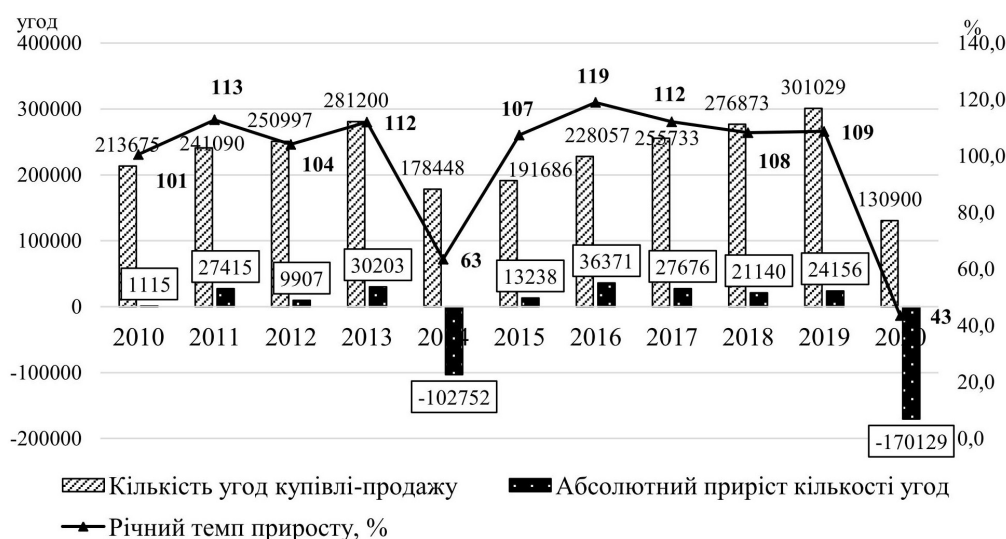


Рис. 1. Кількість угод купівлі-продажу квартир та індивідуальних житлових будинків в Україні у 2007—2020 рр.

Примітка. Розраховано за [2].

«Ковідна криза» 2020 року спричинила різке падіння активності на ринку житлової нерухомості, яке стало більш масштабним порівняно із втратою ринкового попиту 2014-го: загальна кількість укладених протягом року угод з купівлі-продажу житлової нерухомості становила лише 43 % від показника 2019 року, втрати попиту в 1,55 раза були вищими, ніж під час попередньої кризи ринку 2014-го.

При цьому, загалом, до пандемії COVID-19 спостерігалось зростання кількості укладених на ринку житлової нерухомості угод купівлі-продажу. Порівняно з 2018 роком, у середньому щорічно укладали таких договорів на 540 одиниць більше. Зазначена тенденція зростання кількості угод купівлі-продажу є свідченням формування тенденції до посилення купівельного попиту на квартири та індивідуальні житлові будинки, який, за експертними оцінками, був тимчасово відкладеним. Так, за даними Національного банку

України, після стрімкого падіння у другому кварталі 2020 року майже на третину в річному вимірі попит на нерухомість почав поволі зростати і в третьому кварталі 2020-го вже було укладено на 2,8 % більше угод купівлі-продажу житла порівняно з відповідним періодом попереднього року [3].

При цьому визначальною тенденцією розвитку ринку житлової нерухомості, на нашу думку, була зміна протягом 2015—2020 рр. структури споживчого попиту, а саме зниження попиту на однокімнатні квартири з відповідною переорієнтацією інвесторів на більше за площею житло. Це свідчить про поступове зростання попиту населення на бюджетну житлову нерухомість і зростання його інвестиційного інтересу на комфортніше житло. Ця тенденція вплинула на зміну показників житлового фонду в Україні: 2019 року в розрахунку на одну особу припадало 24,2 кв. м житлових площ, що на 1,3 кв. м більше, ніж 2015-го,

при цьому кількість квартир житлового фонду зростає за вказаний період із 16 886 до 17 380 [4].

А 2015 року в Україні спостерігалось підвищення попиту населення в житлі, пов'язане з наслідками анексії Російської Федерації території АР Крим і захопленням терористами частини територій Донецької та Луганської областей, що спричинило масове переселення біженців і створило додаткову потребу в житлі для їх розселення. Відтак, у 2014—2019 рр. темпи зростання капітальних інвестицій у житлове будівництво становили в середньому 94,7 % на рік, що відповідає щорічному скороченню інвестування в житло на 5,3 %, а розподіл капітальних інвестицій за напрямками інвестування був нераціональним.

Варто зазначити, що середня забезпеченість житлом в Україні є значно нижчою, ніж у багатьох країнах Європи і становила 2019 року лише 24,2 кв. м загальної площі на одну людину. Крім того, у черзі на поліпшення житлових умов протягом 2012—2019 рр. щорічно перебуває близько 850 тис. сімей, з яких лише

6—8 тис. сімей на рік (близько 1 %) отримують житло [5]. Частка будівництва у структурі ВВП України, яка в середньому протягом 2012—2019 рр. становила 2,29 %, є невисокою порівняно з показниками країн Європи. Це зумовлює потребу перегляду державної фінансової політики у сфері житлового будівництва, механізмів застосування наявних і створення нових фінансово-кредитних інструментів фінансового забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості.

Динаміка обсягів і частки інвестицій за рахунок коштів населення на житлове будівництво у складі капітальних інвестицій у житлове будівництво України у 2012—2019 рр. вказує на достатньо низький рівень інвестиційної можливостей населення у сфері будівництва житла і потребу розвитку фінансово-кредитного інструментарію ринку житлової нерухомості для розширення альтернативних можливостей фінансування інвестицій населення в житло (рис. 2).

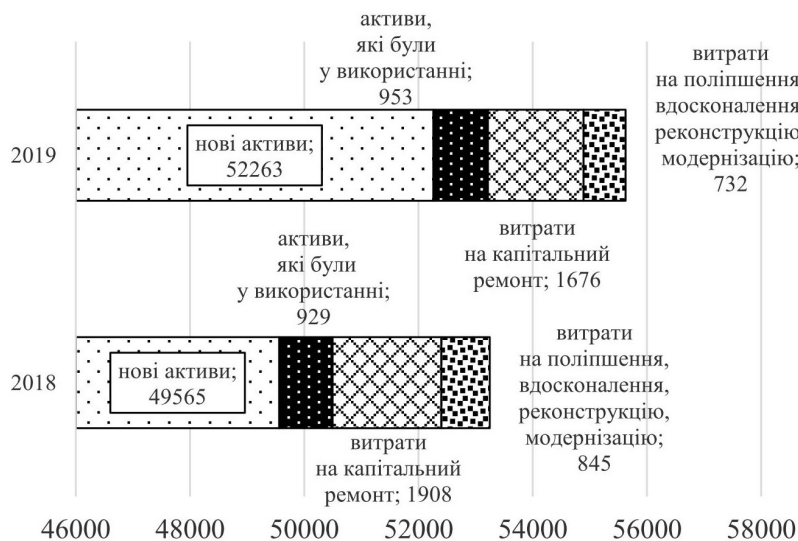


Рис. 2. Капітальні інвестиції в житлове будівництво в Україні за видами активів у 2018—2019 рр., млн грн

Примітка. Складено за даними [4].

Протягом 2016—2019 рр. частка інвестицій за рахунок коштів населення на будівництво житла скоротилась із 7,6 до 0,9 % відповідно. В абсолютному вираженні такі інвестиції зменшилися з 3 400,0 млн грн 2016 року до 511,9 млн грн 2019-го.

Зазначимо, що із загального обсягу капітальних інвестицій лише частина пов'язана зі створенням нових активів, тобто створенням нового житлового фонду. Як видно з рис. 2, у 2018—2019 рр. на новобудови припадало в середньому 93,6 % від загального обсягу капітальних інвестицій у житлове будівництво. Зокрема, 2019 року обсяг таких інвестицій у нове житло становив 52 263,0 млн грн, що на 5,4 %, або 2 698,0 млн грн більше, ніж 2018-го. Загалом, структура капітальних

інвестицій у житловому будівництві (див. рис. 2), на відміну від структури загального обсягу капітальних інвестицій, характеризується превалюванням нових активів, що, на нашу думку, може свідчити про неналежне фінансування потреб ремонту, реконструкції та оновлення старого житлового фонду, а отже, і про можливість погіршення в майбутньому якості житлової нерухомості, що реалізується на вторинному ринку.

Зуважимо, що загалом у капітальних інвестиціях України у 2018—2019 рр. на нові активи в середньому на рік припадало близько 69 % від їхнього загального обсягу; на поліпшення, реконструкцію і модернізацію — близько 17 %, на капітальний ремонт — близько 10 %.



Висновки. Отже, зазначені відносно високі темпи нарощення обсягів виробництва житла за наявної динаміки інвестування житлового будівництва, на нашу думку, не є достатніми для розв'язання соціально значущої проблеми забезпечення населення України доступним житлом належної якості. Для подолання і недопущення в подальшому цих негативних тенденцій потрібно розширити фінансування житлового будівництва, зокрема, шляхом удосконалення фінансово-кредитних механізмів його фінансування як складової фінансового забезпечення первинного ринку житлової нерухомості.

Водночас слід урахувати, що 2020 року суспільство зіштовхнулося з новими викликами, зумовленими пандемією COVID-19 і заходами щодо запобігання поширенню пандемії, які мали значні фінансово-економічні наслідки, у т. ч. і для розвитку ринку житлової нерухомості.

Таким чином, серед основних очікуваних тенденцій, які будуть мати вплив на розподіл фінансових потоків і визначатимуть можливі напрями вдосконалення фінансово-кредитних інструментів на цьому ринку, на нашу думку, варто виділити такі:

1) перерозподіл капіталу між класами нерухомості та різке збільшення інвестицій у багатоквартирні об'єкти, оскільки ця категорія нерухомості в умовах «ковідної кризи» є стабільним інвестиційним акти-

вом порівняно з комерційною нерухомістю, насамперед офісними приміщеннями;

2) сприятливі можливості для розвитку ринку привілейованих акцій і різних похідних фінансово-кредитних інструментів, оскільки під час пандемії COVID-19 традиційне банківське кредитування виявилось неспроможним задовольняти інвестиційні потреби забудовників;

3) поширення і вдосконалення цифрових інструментів як складової забезпечення застосування фінансово-кредитного інструментарію;

4) збереження високої ризиковості ринку нерухомості як для інвесторів, так і для кредиторів, що зумовлює потребу вдосконалення чинної системи фінансового моніторингу і фінансового контролю, а також створення системи страхування інвестицій на житлову нерухомість, оскільки на цьому ринку сконцентровані значні обсяги інвестицій населення.

Одним із найбільш важливих напрямів підвищення ефективності функціонування ринку житлової нерухомості в Україні, на нашу думку, є підвищення прозорості в галузі вдосконалення механізмів використання фінансово-кредитних інструментів для посилення фінансової відповідальності забудовників, зниження інвестиційних ризиків і запобігання шахрайським схемам.

Література

1. Тарасевич Е. И. Финансирование инвестиций в недвижимость. Санкт-Петербург : Изд-во СПбГТУ, 1996. 235 с.
2. Купівля житлової нерухомості в Україні за рік зросла на 8,7 % — інфографіка. *НВ. Бізнес*. 03.02.2020. URL : <https://nv.ua/ukr/biz/consmarket/zhitlova-neruhomosti-kilkist-ugod-iz-kupivli-prodazhu-zhitlovoi-neruhomosti-zroslo-na-8-7-novini-ukrajini-50067873.html>.
3. Звіт з фінансової стабільності Національного банку України. 2020. Грудень. URL : https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2020-H2.pdf?v=4.
4. Статистична інформація // Офіційний сайт Державного комітету статистики України. URL : http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/oper_new.html.
5. Міністерство розвитку громад та територій України. Офіційний сайт. URL : <https://www.minregion.gov.ua>.

References

1. Tarasevich, E. I. (1996). *Finansirovanie investitsij v nedvizhimost'* [Financing real estate investments]. Saint Petersburg: Izd-vo SPbGTU [in Russian].
2. Kupivlia zhytlovoi nerukhomosti v Ukraini za rik zroslo na 8,7% — infografika [Purchase of residential real estate in Ukraine for the year increased by 8.7 % — infographics]. (2020). *NV. Biznes — NV. Business*. Retrieved from <https://nv.ua/ukr/biz/consmarket/zhitlova-neruhomosti-kilkist-ugod-iz-kupivli-prodazhu-zhitlovoi-neruhomosti-zroslo-na-8-7-novini-ukrajini-50067873.html> [in Ukrainian].
3. Natsionalnyi bank Ukrainy. (2020). *Zvit z finansovoi stabilnosti Natsionalnoho banku Ukrainy* [Report on financial stability of the National Bank of Ukraine]. Retrieved from https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2020-H2.pdf?v=4 [in Ukrainian].
4. Derzhavnyi komitet statystyky Ukrainy. (n. d.). *Statystychna informatsiia* [Statistical information]. Retrieved from http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/oper_new.html [in Ukrainian].
5. Ministerstvo rozvytku hromad ta terytorii Ukrainy. (n. d.). *Ofitsiynyi sait* [Official site]. Retrieved from <https://www.minregion.gov.ua> [in Ukrainian].