

Ольга СУШКО

## ТЕНДЕНЦІЇ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

*Розглянуто динаміку, що спостерігається на ринку нерухомості України залежно від регіонів. Аналізуються причини падіння продажів і невеликої ділової активності, а також зроблено експертний прогноз на подальший розвиток ринку нерухомості.*

**Постановка проблеми.** Перехід до ринкових відносин, пов'язаний з появою реальних господарів на засоби виробництва, неможливий без розвитку ринку нерухомості. Приватизація державних підприємств і організацій та виникнення різних організаційно-правових форм власності в країні призвели до якісної зміни інвестиційної сфери й до виділення самостійного елемента – ринку нерухомості, який найбільш активно почав розвиватися як споживче благо, оскільки цей процес здійснювався практично безкоштовно. Поступово ринок нерухомості як споживче благо із стадії формування перейшов на стадію функціонування.

Ключові слова: ринок нерухомості, комунікаційний процес, фінансова криза.

**Аналіз останніх досягнень і публікацій.** Дослідженню комунікацій, комунікаційного процесу присвячено чимало праць закордонних та вітчизняних вчених. Слід зазначити значний вклад таких авторів, як Є. Ромат, Д. Шульц, Б. Барнс, П. Постма, Б. Карлофф, Дж. О'Шоннесі, М. Мескон, М. Альберт, Ф. Хедоурі, Дж. Росітер, Л. Персі та інші. Проте питання створення комплексної системи управління маркетинговими комунікаціями на ринку нерухомості розглянуті недостатньо і потребують подальшого дослідження. Для розгляду цих проблем треба проаналізувати розвиток ринку нерухомості.

**Виклад основного матеріалу.** Прихід нового року традиційно пов'язують з активізацією ринку нерухомості. Однак надії на зростання кількості продаж у 2011 р. поки виявились марними, і цьому посприяли такі чинники:

1) економічна криза у сфері нерухомості триває. Будівельна галузь перебуває в глибокому занепаді. Кількість зведених об'єктів є невисокою. Очікуючи на допомогу з боку держави, колишні власники надприбутків готові знизити ціни та обмежити апетити. Проте порожня державна казна не дає змоги сподіватись на фінансову допомогу в добудовуванні ще незавершених будинків;

2) ринок первинної нерухомості майже не функціонує. Без доступної іпотеки він приречений залишатись надто вузьким. Реальних же ознак швидкого відродження іпотечного кредитування немає. Водночас на ринку вторинної нерухомості відбувається жорстка боротьба двох протилежних тенденцій. Незважаючи на продовження економічної стагнації та падіння рівня доходів більшості громадян, власники квадратних метрів принципово не йдуть на зниження цін. Середня вартість квартири порівняно з минулорічним весняним сезоном навіть зросла. Разом із тим, про-

позиція на ринку суттєво перевищує попит. Проте ця пропозиція не є затребуваною покупцями;

3) причиною стагнації ринку нерухомості є розрив між купівельною спроможністю та цінами на житло. Власники в умовах нестабільної економічної ситуації намагаються отримати максимум прибутку зі своєї житлової площі, вирішивши свої проблеми. Покупці переважно не мають жодної можливості вдовольнити їхні надмірні запити. Ріелтори під загрозою втрати будь-яких доходів намагаються скоригувати ціни в бік їхнього зменшення, однак без особливих успіхів. Інформація про справжню кількість угод купівлі-продажу фактично відсутня. Проте точно відомо, що показники є навіть нижчі за минулорічні. За таких умов, очевидно, значну кількість покупок становлять ті, що ґрунтуються на обміні чи продажі однієї і купівлі іншої нерухомості. Поки що важко сказати, чи хоч якось вплине на стан справ у цьому сегменті ринку новий уряд;

4) на поточний момент ціни фактично завмерли. Хоча в певних регіонах спостерігається деяке зростання, тоді як в інших триває поступове, але неухильне падіння. При цьому варто зазначити: цінові коливання в той чи протилежний бік не є значними.

Розглянемо столичний і регіональні ринки нерухомості. Як і очікувалось великих змін на ринку нерухомості не відбулося взимку 2010–2011 рр. Все майже залишилось на попередніх позиціях. Деяке поживавлення на початку грудня відбулося на ринку нерухомості в Україні. Люди частіше звертаються в агентства нерухомості з приводу купівлі-продажу і, як правило, дешевші об'єкти розпродаються.

Складається враження, що нібито ціни поволі підвищуються. Якщо є попит на товар, завжди буде продаж. Січень – це вирішальний місяць на політичній арені. Результати виборів трохи вплинуть не тільки на ринок нерухомості, а й на всі галузі промисловості в Україні. Багато продавців відклали продаж своїх об'єктів, надіючись, що весна принесе їм підвищення цін. Це стосується передусім невеликих обласних центрів, таких як Житомир, Вінниця, Івано-Франківськ, Рівне.

1. Київ. Відносно цін на ринку нерухомості в м. Києві сподівання ріелторів на оживлення ринку виявились марними, адже вартість квадратного метра в столиці зашкалює, враховуючи загальний кризовий фон. Незважаючи на суттєву різницю в цінових індексах, котрі пропонують агентства нерухомості, загальний висновок зробити можливо. Ціни є незмінними ось уже кілька місяців. При чому останнім часом переважає швидше від'ємний тренд, хоча і не надто помітний. Вартість вторинного житла в середньому становить 1600 – 1700 дол./м<sup>2</sup>. Наскільки реальні заявлені ціни, сказати не може ніхто. Проте факт, що мінімальна вартість однокімнатних квартир зараз починається з 45 – 50 тис. дол. США, є очевидним. Проте рік тому можна було підшукати варіанти за 30 – 35 тис. дол. Кількість угод купівлі-продажу є дуже невисока і за місяць не перевищує кількості об'єктів.

Однокімнатну квартиру в престижних районах, таких як Печерський, Шевченківський, Соломенський, Голосіївський, можна придбати від 75000 у. о. Ціни коливаються. В новобудовах вартість житла доходить до 1500–2500 у. о. за 1 квадратний метр. В таких районах, як Троєщина, Борщагівка, Дарницький, Деснянський, однокімнатну квартиру можна придбати від 50000 у. о. Це залежить від планування квартири, розташування тощо. Двокімнатна квартира коштує від 90000 до 250000 у. о., трьохкімнатна – від 100000 у. о. та вище, чотирьохкімнатну та більшу можна придбати від 200000 у. о. та вище. Вартість земельних ділянок коливається від 20000 у. о. за сотку (такі райони, як Зверінець, Совки), а в престижних районах, наприклад, Царське село – від 40000 у. о. за сотку під забудову. Приміські райони, наприклад, Святошинський район, – від 5000 до 15000 у. о. за сотку під забудову [1].

2. Житомир. Однокімнатну квартиру в м. Житомир і зараз можна придбати від 26000 до 36000 у. о, залежно від стану квартири та її місця розташування. Користуються попитом квартири з найнижчими цінами, навіть якщо вони потребують капітального ремонту; двокімнатні квартири – від 30000 до 55000 у. о. (від 30000 у. о. – це район Польова, Мальованка (останні та перші поверхи), а трьохкімнатні – від 40000 до 70000 у. о.; кімнати в гуртожитках подорожчали порівняно з вереснем 2009 р. від 10000 до 15000 у. о. [2].

Малогабаритні квартири коштують від 23000 у. о. до 25000 у. о., також відбулося незначне подорожчання. Вартість приватного сектору не знизилася порівняно з цінами на весні 2010 р. Вартість земельних ділянок у місті Житомирі стабілізувалась і досягає від 2000 до 8000 у. о. за сотку під забудову, в передмісті Житомира – від 1500 у. о. під забудову.

3. Рівне. В м. Рівному однокімнатну квартиру “Хрущову” в таких районах, як Південний, Пивзавод (біля Центру), можна придбати від 26500 у. о., двокімнатну (район Автовокзалу, по вул. Київській) від 36000 у. о., з ремонтом – від 47000 у. о., трьохкімнатну (в Центрі) від 45000 до 60000 у. о. (район Ювілейний). Земельні ділянки коштують від 1500 до 10000 у. о. за сотку під забудову [2].

4. Львів. У Львові однокімнатну квартиру можна придбати від 40000 до 50000 у. о. в таких районах, як Новий Львів, Франківський район, район 700-річчя; двокімнатну від 5000 до 60000 у. о., трьохкімнатну від 73000 у. о, малогабаритні квартири – від 32000 у. о. Вартість земельних ділянок під забудову в Центрі коштує від 30000 у. о. за сотку, а у віддалених районах – від 20000 у. о. за сотку під забудову [2].

Ринок нерухомості Львова переживає далеко не найкращі часи. Незважаючи на не надто високі доходи населення, квартири в центрі Західної України завжди були доволі дорогими. Незважаючи на кризу і падіння доходів, власники не поспішають знижувати ціни. Проте ріелтори наголошують на суттєвому перевищенні пропозиції над попитом, що працює на тенденцію падіння вартості квадратних метрів. Середня ціна квартир у березні становить 1300 – 1400 дол. за квадрат. Проте продаються переважно об'єкти з показником близько 900 – 1000 дол./м<sup>2</sup> [1].

5. Івано-Франківськ. Однокімнатна квартира в районах Пасічна, Каскад, Позетрон коштує від 25000 до 32000 у. о., в Центрі – від 30000 у. о., двокімнатна – від 30000 до 40000 у. о., трьохкімнатна – від 35000 у. о. і вище, новобудови – від 4000 грн. за 1 квадратний метр. Земельні ділянки коштують від 3000 до 20000 у. о. за сотку під забудову.

6. Одеса. В м. Одесі однокімнатні квартири можна придбати від 25000 у. о. (старий фонд), в Центрі – приблизно від 45000 до 50000 у. о., двокімнатні – від 35000 у. о. в селищах Котовського, Таїрово, Черемушки – від 45000 у. о., поліпшеного планування – 55000–60000 у. о.; в Центрі: район Аркадія, Приморський, Французький Бульвар – від 1700 до 2000 у. о. за 1 квадратний метр. Вартість земельних ділянок від 3000 у. о. – це віддалені райони, до 150000 у. о. за сотку під забудову, наприклад, район Аркадія, Французький Бульвар.

Дещо менша диференціація цін на житло спостерігається в Одесі. Якщо середня вартість квадратного метра тут коливається в межах 1400 дол., то максимальні і мінімальні показники за районами міста на узбережжі Чорного моря перебувають в межах 1600 – 1100 дол. Попитом тут користується дешеве житло. Саме на нього припадає більша частка угод. Проте знайти квартири за ціною хоча б 30 тис. дол. проблематично. Загальна ж пропозиція квартир в Одесі навіть дещо зменшилась [1].

7. Харків. У м. Харкові однокімнатна квартира коштує від 25000 у. о., це такі райони, як Пролетарський, ХТЗ; у Центрі однокімнатна квартира може коштувати 50000–60000 у. о. в елітних будинках. Велика різниця цін у престижних районах,

районі Центру та у віддалених. Двокімнатні – від 35000 до 45000 у. о. – це будинки старої забудови, “хрущовки”. Земельні ділянки коштують від 1500 до 40000 у. о. за сотку. Наприклад, район Павлове поле, – від 15000 до 20000 у. о. за сотку під забудову.

Аналітики вказують на невисокий рівень ділової активності на ринку нерухомості першої столиці України. Деякі ознаки пожавлення на початку року з приходом весни зникли. Попит перебуває на низькому рівні, тоді як пропозиція у березні зросла на кілька відсотків. Забудовники також неохоче йдуть на торг. У підсумку ринок перебуває у фазі стагнації. Середня вартість житла в Харкові в перший місяць весни становить орієнтовно 950 дол./м<sup>2</sup> [2].

8. Донецьк. На вторинному ринку нерухомості ціна за 1 кв. м у таких районах, як Ленінський, Київський, Калінінський, Ворошиловський, коливається від 960 до 1300 у. о. за однокімнатну квартиру; за двокімнатну – від 900 до 1360 у. о., трьохкімнатну від 870 до 1450 у. о. В центральній частині Донецька в престижних районах, наприклад, Калінінський, Куйбишевський, сотка землі коштує в середньому 15000–2000 у. о. За такі гроші можна придбати якісну ділянку з комунікаціями і гарним краєвидом. У віддалених районах ціни на земельну ділянку становлять від 5000 у. о. за сотку.

Для Донецька характерним є деяке зростання попиту на ринку нерухомості. Одні експерти пояснюють це перемогою В. Януковича на виборах і з впевненістю у покращенні економічної ситуації. Перевірити правдоподібність такого твердження практично неможливо. Ще однією рисою донецького ринку є більша вартість первинного сегменту, яка перевищує вторинний приблизно на 20%. Проте, саме квартири в новобудовах і приваблюють не надто численних покупців. Для Донецька на даний час середній індикатор квадратного метра перебуває в районі 1100 дол./м<sup>2</sup>. При цьому наявні суттєві відмінності в цінах залежно від району: від 1400 до 700 дол./м<sup>2</sup> [1].

9. Дніпропетровськ. Вартість 1 квадратного метра становить від 908 до 1290 у. о., у віддалених районах міста – від 630 у. о. за 1 кв. м. Вартість земельних ділянок під забудову – від 1500 у. о. за сотку.

У Дніпропетровську з початку березня вартість квадратних метрів, згідно з даними компанії “SV Development”, зросла на 0,76%. З початку року цей показник ще вищий і досяг 1,34%. Найбільш активно дорожчали такі райони: Кіровський і Амур-Нижньодніпровський. У березні середній індикатор цін перевищив позначку в 1050 дол. за квадрат.

На нашу думку, у другій половині 2011 р. не буде великих змін на ринку нерухомості. Хоча фактом є те, що дефіцит нового житла буде давати про себе знати, але в Україні майже нічого нового не будується і люди неохоче вкладають свої кошти в недобудовані об'єкти нерухомості.

Ринок ще лихоманитиме 4–5 років. І ні про яке відновлення ринку і його позитивний розвиток говорити не доводиться. На ринок нерухомості очікує хвиля корекції. Насамперед через те, що нині дуже велика кількість компаній, дуже велика кількість інвесторів прийшла на ринок у період піднесення і зараз вони не мають нагоди з нього вийти. Вважаємо, що очікується ще хвиля банкрутств, злиттів і поглинань. Слід очікувати на значне посилення професійного контролю собівартості, організації будівництва і процесу управління будівництвом, а також на більш вузьку спеціалізацію девелоперських компаній. Тому ряд холдингів, які мають активи у різних напрямках, сегмент нерухомості або відокремлюватимуть в окремий бізнес, або продаватимуть.

За оцінками експерта, прибутковість проектів у нерухомості знизилася до 15–18% річних. Найближчим часом, навіть незважаючи на те, що нових продуктів на ринок не планується виводити, є сумніви, що прибутковість зросте.

Ще однією тенденцією сьогоднішнього дня стало те, що вартість землі, не придатної для розвитку першокласної комерційної нерухомості, прямує до нуля. Значні обсяги інвестицій, які вимірюються сотнями мільярдів доларів, не мають реальної ринкової ціни, тому що їх неможливо конвертувати у гроші. Люди, які розмістили там свої грошові кошти можуть сподіватися на їхнє повернення не раніше, ніж через 7–10 років. І це буде сильно дисконтований потік. На думку експерта, серед найбільш перспективних напрямків інвестування в нерухомість слід виділити малогабаритне економжитло (квартири площею 50–60 кв. м), торговельні центри, мережі супермаркетів, гіпермаркетів, DIY, а також інфраструктура туристичного бізнесу і готелі [3].

Ринок житлової нерухомості України вивести “з коми” може хіба досягнення ще більшого цінового дна. Причин для поживлення попиту немає на довготривалій період. Рівень доходів громадян, стан іпотечного кредитування, ситуація в економіці, політична невизначеність, зростання цін на продукти – це список можна продовжити ще не одним чинником.

А “відкладений попит” очікує подальшого падіння цін. У 2010 р. купували переважно малогабаритні квартири, дешеву “вторичку”, практично здану в експлуатацію “первинку” при “викидній” ціні. За підсумками року багато фахівців вказують, що громадяни купували за рахунок власних накопичень. На початок 2011 р. середня вартість квадратного метра вторинного житла в Києві становила близько 2200 у. о., але поняття “середня вартість” дуже абстрактне, оскільки ціни абсолютно різні в різних районах і серіях будинків. Враховуючи теперішній рівень зарплат, кредитні ставки мають бути не 25% річних, а хоч 11–13%, і вартість метра – близько тисячі у. о. Інакше кредити брати практично нікому. Поки не з’явиться платоспроможний попит, ринок не оживе, і ціни не почнуть знову зростати. Ціни, заявлені при продажі в рекламі, поставлені в надії знайти покупця, але з доречним торгом до переможного в більшості пропозицій. Іноді торг доходить до 20%, залежно від ситуації, від недоліків об’єктів. Якщо ціна більш-менш ринкова, тобто нижча за аналоги на порядок, швидше за все це “терміново” і без торгу, решта пропозицій чекає клієнта “абияк куплять за стільки” або “мені не горить, але поторговуватися могу”.

На думку багатьох фахівців ринку нерухомості, якщо з’явиться попит, банки почнуть більш активно виставляти квартири. Відповідно це уповільнить зростання цін на інші пропозиції, оскільки ціну банк ставитиме таку, яка вигідна покупцеві. Бути власником заставної квартири банку не вигідно. Що стосується ринку землі за містом, то там продавці “сидять на порохівій бочці”. За зиму ціни зменшились в деяких випадках до 30%, а продано за всього близько 7% пропозицій. Земля не прив’язана до собівартості будівництва, тому тут покупці з категорії “відкладений попит” очікують на подальше падіння більш впевненіше [4].

Все залежить від характеристик ділянки, адже земля під забудову житлового будинку за наявності такої кількості пропозицій з низьким попитом – це не просто шматок землі для будівництва будинку. Є вибір, і цікаві пропозиції без попиту не залишаються, якщо ціна більш-менш адекватна ситуації. Купують переважно 6–15 соток і не дорого, з комунікаціями, з транспортною доступністю.

Активність на ринку оренди складської нерухомості залишається найнижчою порівняно з іншими сегментами ринку комерційної нерухомості.

Темпи зростання макроекономічних показників поки недостатньо високі для того, щоб активізувати ринок. Про це свідчать дані дослідження “CB Richard Ellis” ринку складських приміщень за 2010 р.

У I півріччі спостерігалися позитивні тенденції в основних макроекономічних драйверах попиту на складські приміщення: роздрібний товарообіг зріс на 2,3% порівняно з аналогічним періодом 2010 р., а обсяг промислового виробництва – на 12% [5].

Проте, з огляду на низьку базу порівняння темп зростання цих показників є недостатнім для істотної активізації орендної активності. Більшість компаній не зміцніла після кризи і при поточному рівні попиту на свої послуги та продукцію не мають необхідності в розширенні діяльності.

У структурі попиту спостерігаються тенденції 2010 р. Так, на ринку перебувають активні компанії, які зберегли свої позиції в період кризи. У першу чергу попит поживається з їх боку в зв'язку з розширенням діяльності або поліпшенням вже наявних умов. Серед логістичних операторів в огляді ринку відзначені компанії "Raben" і "Kuehne und Nagel", на ринку роздрібною торгівлі розвиваються такі ритейлери, як "Auchan", "АТБ", "Novus", "Ельдорадо", "Нова Лінія" та інші.

З 2009 р. спостерігається істотне уповільнення темпів введення логістичних об'єктів в експлуатацію, тому що одночасно з виходом на рекордну кількість нових професійних приміщень у 2008 р. (близько 400 тис. кв. м) відбувся сильний спад в економіці. У 2011–2012 рр., за оцінюванням аналітиків, нова пропозиція професійних складських приміщень на спекулятивний ринок становитиме не набагато більше 100 тис. кв. м (на 30% менше, ніж у 2009 р. і практично в 3 рази менше, ніж у 2008 р.).

Відповідно до огляду, зниження орендних ставок у I півріччі 2011 р. не спостерігалось. З III кварталу 2008 р. орендні ставки на найкращі приміщення впали на 43% у доларовому вираженні і на 7% – у гривневому. На сьогодні орендні ставки стабілізувалися і перебувають в середньому на рівні 5,5–6,5 дол. за кв. м на місяць (без урахування ПДВ і експлуатаційних витрат). Розмір орендної ставки може варіюватися істотно залежно від місця розташування, якості і рівня вакантності конкретного складу.

Рівень вакантних площ у складських приміщеннях Києва і Київської області в середньому по ринку становить близько 25%, збільшившись на 3 процентних пункти за II квартал на тлі нової пропозиції. Насправді частка незайнятих площ у нових комплексах може дорівнювати і 100%. Також негативно впливають на рівень вакантності і створюють додаткову конкуренцію на ринку складські приміщення в об'єктах, які спочатку були призначені для власного користування.

Загалом, за словами експерта, власники логістичних комплексів продовжують йти на компроміси, утримуючи якірних орендарів гнучкими комерційними умовами та розподілом орендної площі на шкоду собі. Наприклад, якщо раніше орендодавець міг нав'язувати орендарю офісну площу і мезонін, яка відноситься до складської секції, незалежно від потреб орендаря, то сьогодні дозволяє відмовлятися від неї. Крім того, орендодавці готові здавати приміщення більш дрібним орендарям.

За прогнозами аналітиків, орендні ставки в найближчому майбутньому не зміняться, оскільки їхнє зростання буде стримувати існуюча вакантна пропозиція, а також введення в експлуатацію до кінця 2011 р. ще не менше 70 тис. кв. м нових складських площ.

Для початку зростання орендних ставок необхідно, щоб ринок перебував у стані рівноваги, при якому частка вакантних площ становить 8–10%. При сьогоднішньому рівні вакантності в 25% зростання орендних ставок неможливе. За нашими оцінками, до кінця 2011 р. частка вакантних площ залишиться приблизно на сьогоднішньому рівні або скоротиться незначно.

Прогнозують, що обсяг нової пропозиції у 2011 р. може виявитися найнижчим за останні 5 років, що допоможе значно зменшити вакантність. Реальне підвищення орендних ставок на професійні складські приміщення стане можливим не раніше II половини 2012 р.

Агентства нерухомості зазначають, що такої повної відсутності покупців не було з 1993 р. Експерти переконані, що це не пов'язано із сезонним спадом, адже навіть під час кризи люди телефонували і консультувалися з приводу придбання житла. Житлова нерухомість може подешевшати на 10–15%. Зараз в агентствах повне затишшя! Деякі фахівці стверджують: друга хвиля кризи на ринку нерухомості не за горами. У результаті до кінця 2011 р. отримаємо чергове зниження цін на 10–15%.

Сезонний літній спад активності покупців був завжди, але з минулим роком цей червень не зрівняється. Не купують навіть популярне в усі часи дешеве житло: однокімнатні “вітальні” і “хрущовки”.

Із січня в Києві було введено в експлуатацію 350 000 квадратних метрів житла. За прогнозами фахівців, до кінця року слід очікувати ще 400 000. Однак забудовники ціни знижують неохоче. Середня вартість квадратного метра в Києві на первинному ринку становить майже 2000 дол. На вторинному – на 100 дол. дорожче. Хоча експерти зазначають, що бажаних придбати нерухомість – велика кількість, проте не всі можуть собі це дозволити, тому населення перебуває в очікуванні.

Процес зниження ціни дуже довготривалий. І поки ще немає масового зниження цін. Однак при цьому спостерігаємо, якщо об'єкт нерухомості продають нижче за середню ціну ринку на 10–15%, він реалізується протягом місяця. Більш-менш іде продаж житла економкласу. Будівельні компанії зараз активно працюють у цьому сегменті. Будують у передмісті невеликі приміщення, використовують дешевий матеріал. Проте гравці ринку стверджують, що переваги населення змінилися. Українці залюбки переїжджають із квартир у будинки. І саме в цьому сегменті відбуваються продажі. Люди продають 3-кімнатні квартири на масивах з метою купити будинки в передмісті. Якщо кілька років тому це було неможливо, то на сьогодні день в 50-кілометровій зоні вже можна купити ділянку землі з будиночком за 30–50000 дол.

Що ж стосується торговельної нерухомості, то в містах-мільйонниках з'явилася потреба у вільних площах. Лідер – Київ, де налічують лише 2% незайнятих метрів у торгових центрах. Тоді як у найдорожчій (негласно) столиці світу – Москві – потреба в десять разів вища і при відкритті таких ТЦ заповнення здійснюється лише 50%. Так, в Україні, на думку девелоперів, ще є значний потенціал. Зараз прогнозується відкриття в містах-мільйонниках російських, турецьких і румунських мереж. На сьогодні середня ставка квадратного метра в торгових центрах Києва – близько 57 дол. без експлуатаційних витрат. Підприємці цих трьох країн дуже активно розглядають Київ як продовження свого розвитку. Це говорить про те, що ринок України, зокрема Києва та міст-мільйонників, не є нецікавим. На думку фахівців, все це відбулось тому, що згадані країни по-різному пережили кризу. Наприклад, у Москві орендодавці не пішли на компроміс з ріелтерами і не зменшили орендних ставок. Це спричинило закриття дуже багатьох мереж. В українських містах відбувалося все навпаки. У нас падіння з орендної ставки набагато більше – до 60% при збереженні низької частки вільних площ і високої заповнюваності. У Росії орендодавці відстоювали свою позицію, тому менша частка падіння орендних ставок, але велика частка вільних площ.

Що ж стосується ринку офісної нерухомості, то він швидше недовірливий. До кризи 70% офісів класу “А” і “Б” орендували іноземні компанії. Зараз багато хто з них згурнував свою діяльність і залишив країну. Нові орендарі поки в чергу не шикуються.

До того ж з січня лише в Києві офісних приміщень було введено в експлуатації загальною площею більше 30 000 квадратних метрів. І до кінця року прогнозують ввести ще 170 000. Тепер середня вартість одного квадратного метра офісу класу "А" – 43 дол. "Б" – 28 дол. [6].

Реалізації проектів сьогодні заважають такі фактори: відсутність оборотних коштів у забудовників, вантаж помилок попередніх років, недостатня глибина опрацювання інфраструктурної та макроекономічної частин зазначених концепцій будівництва. Також ринок вимагає нових кредитно-фінансових механізмів інвестування нового будівництва, нових іпотечних механізмів аж до створення державного іпотечного банку.

Житлова нерухомість дешевшає в усьому світі. За даними "Global Property Guide", в II кварталі 2009 р. вартість житла практично зменшилася до рівня 2000–2005 рр., втративши за час глобальної рецесії від 5% до 70% залежно від країни.

Враховуючи, що аналітики GPG переважно відстежують цінову динаміку житла преміум-класу (квартири в центральних районах великих міст, будинки на популярних курортах), реальний стан справ на більшості національних ринків ще гірший.

Разом із тим, серпневе дослідження елітної нерухомості "Global Property Guide" дає уявлення про загальну ситуацію на світовому ринку житла, який вперше у світовій історії переживає глобальне падіння, і саме це відрізняє нинішню ситуацію від попередніх криз як повідомив Інфобуд. Більшість національних ринків випробували періоди падіння і в минулому: слід згадати обвал цін на житло у Великобританії у 1980-х рр. або здешевлення квартир в Україні, Росії та країнах Балтії в кінці 1990-х рр.

Десять років тому такі корекції мали локальний характер, не впливаючи на ринки сусідніх держав, не кажучи вже про інші континенти. Проте за цей період житлова нерухомість стала таким самим глобальним товаром, як нафта, метал або зерно, з усіма характерними рисами у вигляді спекулятивного зростання цін (що не залежить від реальних потреб локального ринку) або обвального падіння котирвань за найменшого скорочення попиту.

Починаючи приблизно з 2005 р., ринок нерухомості Панами "розігрівали" американські і канадські пенсіонери (зростання цін на 200%). Вілли в болгарських Бургасі та Варні останні п'ять-вісім років дорожчали переважно через ажіотаж, зумовлений німецькими, французькими та англійськими інвесторами. Прямі іноземні інвестиції в нерухомість Болгарії зросли з 13,4 млн. євро в 2001 р. (1% всіх ПІІ) до 3 млрд. євро у 2007 р. (35% від всіх іноземних інвестицій). У 2005 рр. нерухомість на узбережжі піднялася в ціні на 37%, у 2006 р. – на 16%, а в 2007 р. – на 27% [8]. Квартири в Москві однаково купували не тільки жителі нафтоносних провінцій Росії, а й інвестори зі Східної Європи та країн ЄС, завдяки чому в 2005–2010 рр. ціни збільшилися більш ніж утричі.

Більшість подібних покупок так чи інакше відбувалася за допомогою позичкового капіталу, причому не стільки в розрахунку на стабільний річний дохід, скільки в надії вигідно перепродати об'єкт. Проте рік тому потік дешевих кредитів вичерпався, попит зменшився і житло подешевшало практично повсюдно. Наприклад, у згаданих вище Болгарії та Росії тільки за останній рік нерухомість втратила в ціні 25–30% і продовжує дешевшати.

Проте із загального правила є винятки. Наприклад, в Ізраїлі, Швейцарії та Китаї ціни зросли і в цьому, і в минулому роках.

Не зумівши уникнути негативних наслідків світової фінансової кризи (у квітні-червні 2009 р. ВВП знизився на 0,3% квартал до кварталу і на 2% в річному численні), Швейцарія отримала несподівану підтримку у вигляді коштів своїх громадян. Після падіння цін на житло в інших країнах швейцарці активно репатріювали



свої інвестиції, вкладаючи вивільнені гроші на внутрішньому ринку житла, – зазначається у звіті “Global Property Guide”. За рік вартість нерухомості зросла на 5,3–5,6%. Бум внутрішнього інвестування був закономірним. Купити житло в Швейцарії можуть тільки громадяни конфедерації; при цьому нерухомість у великих містах користується стабільним попитом з боку орендарів-іноземців, які працюють у численних представництвах закордонних компаній. У результаті інвестиції в житло при високій вартості (1 тис. євро за кв. м, або п'яте місце за рівнем цін у Європі) стабільно забезпечують 3–5% річних тільки за рахунок оренди.

Триваюче подорожчання вартості житла в Шанхаї пояснюється стабільним зростанням економіки Китаю, ВВП якого, за прогнозом Світового банку, зросте в 2009 р. на 9%. Як наслідок, нерухомість в одному з найбільших портів Піднебесної, що претендує на статус світового фінансового центру, тільки з квітня по червень 2009 р. подорожчала більш ніж на 2% – до 2,5–3,2 тис. дол. за кв. м, згідно з даними Національного бюро статистики КНР.

Ціни на нерухомість в Ізраїлі “підігріваються” високим внутрішнім попитом і позитивною динамікою ВВП: в II кварталі поточного року цей показник збільшився на 1% після падіння на 3,2% кварталом раніше. Загалом з липня минулого року по липень нинішнього середні ціни на житло, за даними Центрального бюро статистики Ізраїлю, зросли на 8,4% переважно за рахунок подорожчання житла в Єрусалимі і Тель-Авіві.

При всіх відмінностях Китай, Швейцарію та Ізраїль об'єднує одна спільна риса: відносно невелика питома вага іноземного капіталу на місцевих ринках нерухомості, як зазначає Інфобуд. У Швейцарії та КНР це зумовлено прямими заборонами на придбання житла нерезидентами; в Ізраїлі тим, що понад 90% придатних для будівництва земель перебуває в держвласності. У підсумку всі три країни зуміли уникнути галопуючого зростання цін у 2001–2008 рр. і подальшого обвалу, зумовленого відпливом спекулятивного капіталу.

Проте, загальний тон, згідно з останнім дослідженням світових ринків нерухомості “Global Property Guide” задають зовсім не Китай, Швейцарія чи Ізраїль. Основна група, до якої належить половина з 30 досліджених національних ринків, це країни з помірним (від –0,4% до –9% в річному численні) падінням цін, такі як Канада, Німеччина, Австралія чи Нідерланди [8].

Вартість нерухомості в цих державах зросла здебільшого за рахунок іпотечного кредитування, а національні ринки були відкриті для іноземного капіталу. Проте в річному численні житло – навіть у докризовому 2007 р. – дорожчало не більш ніж на 10–15%.

Приблизно таким самим виявився і відплив: за півтора року з початку кризи нерухомість у більшості цих країн втратила в ціні до 15%. Крім того, за результатами II кварталу нинішнього року 8 з 15 локальних ринків, що входять до групи, продемонстрували зростання цін на 0,7–9,7% залежно від країни.

На перший погляд, причини відновлення для ринків нерухомості Португалії, Швеції, Індонезії, Австралії, Нової Зеландії, Норвегії, Іспанії та Гонконгу різні. Наприклад, для Гонконгу основний драйвер – зростання національної економіки, у Португалії – держдотації для покупців житла та будівельної галузі загалом; стабілізацію ринку житла в Норвегії експерти пов'язують із зростанням цін на нафту. Але спільна риса простежується і тут: чим стриманіше зростали ціни на житло напередодні кризи, тим меншим виявилось подальше падіння вартості.

Усього два роки тому Болгарія, Латвія, Ісландія та Україна займали перші рядки всіх світових рейтингів інвестиційної привабливості – зростання цін на нерухомість у цих країнах в 2005–2007 рр. перевищувало 25–30% в річному численні.

У 2009 р. ситуація змінилася практично дзеркально: ці держави разом з Великобританією та США входять в десятку країн, в яких нерухомість за півтора року з початку кризи подешевшала більш ніж на чверть, як повідомляє Інфобуд. Причини обвалу житлового ринку стандартні: вплив іноземного капіталу, колапс національної системи іпотечного кредитування та відсутність платоспроможного попиту на внутрішньому ринку.

Проте якщо в II кварталі 2009 р. ситуація на ринках США і Великобританії стабілізувалася (зростання цін у кварталному численні становило 1,78% і 0,35% відповідно), то Болгарії, Латвії, Ісландії та Україні не варто розраховувати на покращення, як мінімум, до середини наступного року.

На відміну від світових фінансових центрів, до яких належать Великобританія і США, кожна з чотирьох перерахованих країн повністю залежить від іноземного капіталу: у вигляді прямих інвестицій або дешевих кредитів.

Проте для того, щоб у Болгарію, Латвію, Ісландію чи Україну повернулися інвестиції і дешеві кредити, потрібен надлишок ліквідності у світовій фінансовій системі. Тільки тоді іноземні банки почнуть кредитувати фінустанови emerging markets під 10% річних, як це відбувалося в 2006–2007 рр. А болгарські, латвійські, естонські і українські банкіри знову зможуть видавати іпотечні кредити під 14–17%, що спровокує новий виток зростання цін і, як наслідок, приплив ПІІ, який ще більше “розігріє” локальні ринки.

Проте розвиток подій за подібним сценарієм можливий не раніше II половини 2011 р. У найближчі рік-півтора українська нерухомість разом з болгарською, ісландською і прибалтійською буде лише дешевшати.

**Висновки.** Таким чином, можна зробити висновки, що ринок української нерухомості нині відчуває наслідки кризи. Проте аналітики прогнозують зниження цін у найближчі рік-півтора.

#### Література

1. Герасименко П. Огляд ринку нерухомості (березень 2010 року) [Електронний ресурс] / П. Герасименко. – Режим доступу : <http://www.ukrbiznes.com/analitic/есопоту/8980.html>. – Заголовок з екрану.
2. Форест С. Аналіз ринку нерухомості за січень 2010 року по Україні [Електронний ресурс] / С. Форест. – Режим доступу : <http://zhzh.info/pub/4-1-0-1814>. – Заголовок з екрану.
3. Ринок нерухомості України буде “лихоманити” 5–7 років [Електронний ресурс] // Режим доступу : <http://www.unian.net/ukr/news/news-378100.html>] – Заголовок з екрану.
4. Ринок нерухомості 2010: Попиту немає, а чи буде взагалі? [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zavtra.com.ua/> – Заголовок з екрану.
5. Складська нерухомість: активність на ринку залишається низькою [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrinform.info/skladaska-nerухomist-aktivnist-na-rinku-zalishayetsya-nizkoу-2967.html>. – Заголовок з екрану.
6. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.donetskboard.com.ua/n127-rinok-neruhomosti-znovu-zavmer-ta-scho-zavazhae-poyavi-deshevogo-zhitla\\_v-ukrayni.html](http://www.donetskboard.com.ua/n127-rinok-neruhomosti-znovu-zavmer-ta-scho-zavazhae-poyavi-deshevogo-zhitla_v-ukrayni.html). – Заголовок з екрану.
7. Проблеми законодавчого регулювання ринку нерухомості України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=10252811&cat\\_id=29489](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=10252811&cat_id=29489). – Заголовок з екрану.
8. Криза обвалила ціни на нерухомість по всьому світу: Україна в лідерах по падінню [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.domik.net/mod/main/news/dcx-1/cat12156/id191975997/>. – Заголовок з екрану.