

*Ісакова Ю.В., ст.гр. ФК-11-1  
Науковий керівник:  
ст.в. ЕАіФ Семеніхіна О. І.  
(Державний ВНЗ «Національний гірничий  
університет», м. Дніпропетровськ, Україна)*

## **ТЕНДЕНЦІЇ ЗМІНИ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ**

За класифікацією Ходаківської В. П. та Данілова О. Д. на ринку нерухомості основні суб'єкти поділяються на учасників первинного і вторинного ринку нерухомості [4]. Продавцями на первинному ринку нерухомості виступають поодинокі будівельні фірми та муніципальна влада. На вторинному - ріелторські фірми, приватні особи. На вторинному ринку житла виділяється орендний сектор. Надання житла в оренду практикується як приватними власниками, так і муніципальною владою.

Покупцями житла виступають ріелторські фірми, юридичні та фізичні особи. Крім продавців і покупців, інфраструктуру ринку житла утворюють агентства з нерухомості (ріелторські фірми), оцінники житла, банки, юристи, страхові компанії, інформаційні структури.

Головними тенденціями на ринку нерухомості України в 2014 році були: зростання цін через девальвацію гривні, скорочення попиту та реальних угод, а також подальше зниження будівельної активності. Падіння попиту було обумовлено як економічними проблемами, так і загальнополітичної ситуацією в країні, а також бойовими діями на сході України.

Найбільше в 2014 році збільшилися ціни в «преміум-класі». Якщо національна валюта просіла в 2 рази, то гривневі ціни в преміум-сегменті збільшилися на 70-80%. У «бізнес-класі» вони виростили на 40%, у класі «економ» і «комфорт» зростання склало в середньому від 23% до 28%. В 2014 році зниження попиту на житлову нерухомість в середньому склало до 20%, в порівнянні з 2013 роком. При цьому, близько 70% попиту зосереджено саме в дешевих сегментах, які найменше постраждали в кризових умовах [3]. Також, за даними Державної служби статистики, ми можемо бачити, що значно зменшилась кількість договорів куплі-продажу житлової нерухомості (рис. 1).

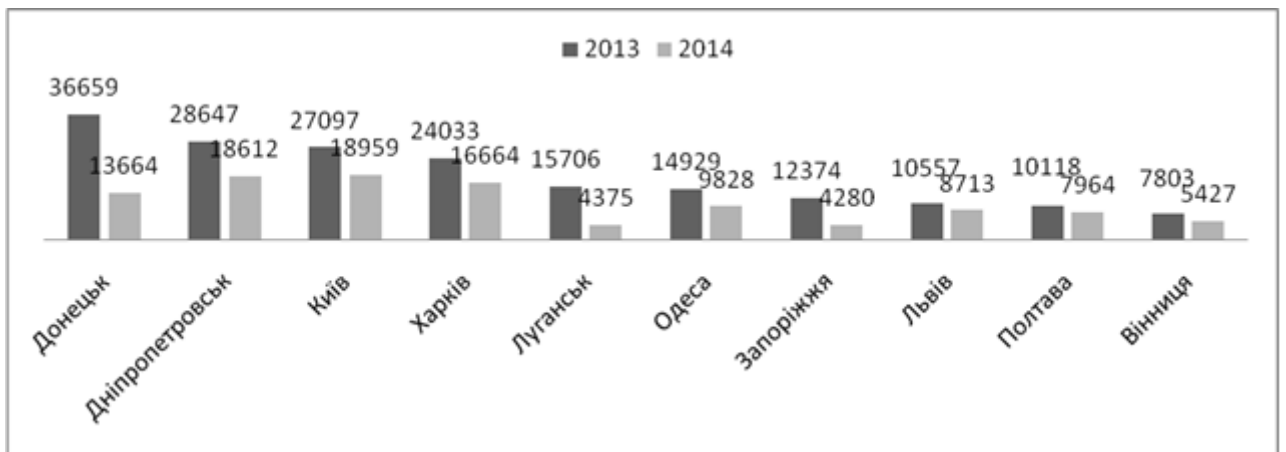


Рисунок 1. Операції з нерухомістю 2013/14 рр. Кількість договорів купівлі-продажу житлової нерухомості [5].

За даними Державної служби статистики України, за 11 місяців 2014 обсяги будівельних робіт в Україні скоротилися на 19,3% в порівнянні з аналогічним періодом минулого року - до 44238 млн грн. Невелике зростання робіт зафіксоване лише в будівництві житлових будинків - на 4,8%, до 9928 млн грн. [1].

Ринок нерухомості буде існувати при будь-яких умовах, однак інвестиції в нерухомість для населення будуть не вигідними [2]. На наш погляд, економічна нестабільність в Україні змушує забудовників проектувати в основному житло економ-класу, так як попит на інші сегменти невисокий. Однією з найважливіших проблем ринку нерухомості є збільшення фіскального навантаження. Ситуація повинна покращитися після стабілізації курсу долара, що дозволить учасникам ринку зорієнтуватися з ціною.

#### Список літератури:

1. Державна служба статистики України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
2. Ринок нерухомості завмер: українці сидять на валізах з грошима, але не купують житло. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.biznews.com.ua/rinok-neruhomosti-zavmer-ukrayintsi-sidyat-na-valizah-z-groshima-ale-ne-kupuyut/>
3. У 2015 році падіння ринку нерухомості продовжиться. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zagorodna.com/uk/analitika/u-2015-roci-padinnia-rinku-neruhomosti-prodovzhitsia.html>
4. Ходаківська В.П., Данілов О.Д. Ринок фінансових послуг: Навчальний посібник. – Ірпінь: Академія ДПС України, 2001. – 501 с.
5. Як змінився ринок нерухомості за два роки (Інфографіка). – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ukr.segodnya.ua/economics/realty/Rynok-nedvizhimosti-zamer-ukraincy-sidyat-na-chemodanah-s-dengami-no-ne-pokupayut-zhile-Infografika.html>