

УДК 332.85(477)

Ю. М. Манцевич,
к. е. н., зав. секретаріатом Комітету ВРУ з питань
будівництва, містобудування і житлово-комунального
господарства

ДОСЛІДЖЕННЯ СИТУАЦІЇ З ОБВАЛОМ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ НА ПРИКЛАДІ М. КИЄВА

Стаття присвячена вивченню проблем формування цін на житло в м. Києві з урахуванням впливу економічної кризи та прогнозу стану ринку житла на перспективу.

The article is devoted to studying the problems of habitation prices forming in Kiev taking into account influence of economic crisis and prognosis of habitation market conditions in future.

ВСТУП

У двох статтях: "Про можливість обвалу ринку житла в Україні" ("Економіка України", №7, 2007) та "Про можливі шляхи зниження цін на ринку житла" ("Економіка України", №3, 2008) автором було проведено аналіз передумов, які впливають на ціни продажу житла та певних закономірностей формування кінцевої вартості житла в умовах України. У статтях обережно висловлювалось припущення, що економічні передумови до різкого обвалу цін на ринку житла на сучасному етапі розвитку цього сегменту економіки відсутні. Можливі лише певні відхилення від загального тренду на поступове підвищення цін, а якщо можуть спостерігатися незначні коливання цін, то їх варто тлумачити швидше як різновид коригування ринку, а не обвал. Проте пройшов всього рік, а ціни в пропозиціях агенцій нерухомості скоротились майже вдвічі, будівельники оголошують про повну зупинку будівництва житла і колапс галузі. Що ж насправді відбувається?

Відповідь на це питання автор виклав у даній статті, яка, по суті, є продовженням дослідження ринку житла в Україні.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

При вивченні теоретичних проблем формування цін на житло та

їхній розподіл в умовах вільного ринку необхідно суто наукові методи аналізу захистити від доволіного впливу змін соціально-економічних умов, які не носять довготривалий характер. У даній статті аналіз поведінки ринку житла розглядається як один з найбільш ефективних інструментів поточного і стратегічного планування.

АНАЛІЗ ПОПЕРЕДНІХ ДОСЛІДЖЕНЬ

У ХХ столітті відбувся один з найважливіших проривів у розвитку економічної думки, який за ім'ям свого засновника отримав назву "кейнсіанство". Д.-М. Кейнс у своїй головній книзі "Загальна теорія зайнятості, відсотків і грошей" запропонував спосіб уникати фінансових криз і безробіття шляхом корекції урядового контролю за кредитами і валютою. Він займався тією частиною економіки, що нині називається макроекономікою.

Слід відзначити великий внесок таких видатних дослідників, як Р. Хоутрі, Ф. Хайека, Д. Кейнса, А. Пігу, Й. Шумпетера, Дж. Кларка та інших, які вивчали проблеми розвитку економіки в кризові періоди. Різноманіття теорій говорить про надзвичайно широкий діапазон факторів, які можуть спричиняти економічні спади та зумовлювати наступне зростання економіки. У

світовій економічній теорії досі продовжуються пошуки найоптимальнішої моделі поведінки ринку в різних умовах та глибина можливо-го втручання держави у ринкові процеси.

Іншу групу дослідників складають автори, які переважно присвятили свої дослідження вивченню проблем формування та розвитку ринку нерухомості. Вони базуються на детальному аналізі та максимально-му перетворенні у систему економічних показників всієї або певної сукупності факторів і чинників, що впливають на формування спеціалізованих ринків. Досить цікавими представниками цього напрямку є Randall J. Pozdena, Arthur O'Sullivan, Edwin S. Mills, Thomas King, Jack P. Friedman, Nicholas Ordway. Основною проблемою застосування результатів їхніх досліджень для поточної ситуації в Україні є слабка адаптованість до умов перехідної економіки.

Варто відзначити і внесок українських дослідників проблем розвитку продуктивних сил, І.К. Бистряков, Б.М. Данилишин, О.І. Дацій, М.Х. Корецький, А.І. Чернюк, М.І. Фашевський, проблем розвитку житлової сфери і ринку житла — В.І. Куценко, І.М. Геллер, Г.О. Крамаренко, В.І. Торкатюк, В.Б. Сивий, Б.Г. Скоков та інші.

МЕТА РОБОТИ

На основі даних по пропозиціях продажу житла в місті Києві на вільному ринку в період гострої економічної кризи виявити основні тенденції динаміки зміни цін та спрогнозувати можливі тенденції зміни цін.

ОСНОВНИЙ МАТЕРІАЛ ДОСЛІДЖЕННЯ

Розгляд проблем ціноутворення на ринку житла в період кризи є легким і складним водночас. Легким — через очевидні процеси, які нам нав'язливо демонструють окремі засоби масової інформації щодо різкого зниження доларової ціни квартир. Складним — через необхідність глибокого наукового аналізу реальних процесів, що відбуваються в економіці України впродовж двох років.

Останнім часом розвиток економіки України ускладнився, оскільки економічні фактори дедалі більше пов'язуються із соціальними. Саме тому набули актуальності економічні дослідження щодо реалізації основних функцій соціальної сфери. Україна обрала модель соціально-ринкової економіки, що є складовою соціальної держави. Пе-

рехід до соціально орієнтованої високоефективної та конкурентоспроможної економіки передбачає досягнення сучасних характеристик якості життєвого рівня населення, оновлення технологій виробництва, посилення ролі держави в регулюванні економічних і соціальних процесів, зміцнення соціальної інфраструктури, перехід до надійної системи соціального партнерства підприємств і держави. На зміну економіки товарів-речей у всіх розвинених країнах прийшла соціальна сфера [1, с.48].

Необхідно враховувати дію економічної кризи та специфіку її прояву в умовах України. Варто звернути увагу на застосування терміна "економічна криза" щодо ринку житла в Україні. На перший погляд, є суттєві відмінності у протіканні кризи в Україні і більшості розвинених країн світу. Так, в США та більшості країн Євросоюзу з початком розвитку іпотечної кризи зусилля урядів були спрямовані на компенсацію ризиків позичальникам, надання допомоги банкам, які здійснюють іпотечне кредитування житла та запровадження програм відстрочення платежів за вже взятими зобов'язаннями. В Україні основні зусилля спрямовані на допомогу банківській системі взагалі, а не конкретним напрямкам фінансування, іпотека житлового сектору змішана з іпотечними операціями споживчого ринку і фактично відбувається кредитування імпортерів, а не вітчизняного товаровиробника. США проголосили відверто протекціоністський лозунг "купуємо американське", а українська торгівля продовжує наповнюватися імпортними товарами.

Економіка України відреагувала досить своєрідно з погляду зарубіжних фінансових аналітиків: в той час, коли в більшості країн банківська система намагається залучити кошти більш вигідними умовами, а державні центробанки знижують ставку рефінансування, в нашій країні все відбувається в абсолютно протилежному напрямі: ставка рефінансування зростає, а кредити стають практично недоступними.

У зв'язку з різким погіршенням умов кредитування під загрозою повного зупинення будівництва опинилася більшість незавершених новобудов. Це посилює панічні настрої серед інвесторів і ще більше скоротило приплив грошей в будівельну галузь. Таким чином, станом на березень 2009 року продажі на первинному ринку житла припинилися практично повністю, а обсяги продажів на вторинному ринку скоротилися майже в п'ять разів відносно

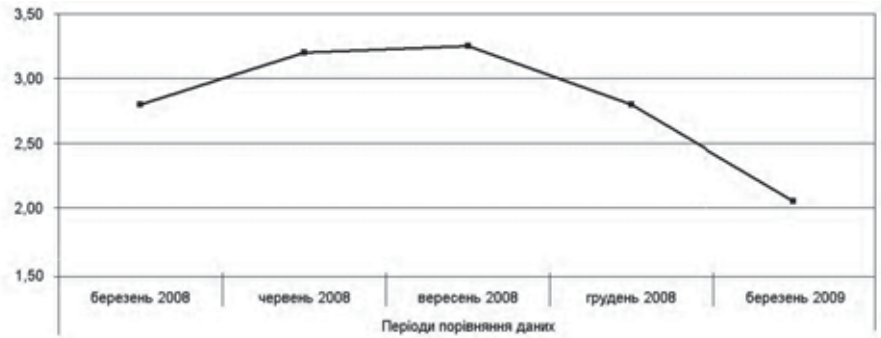


Рис. 1. Динаміка зміни ціни 1 м² пропозиції продажу двокімнатних квартир у м. Києві

обсягів на піку розвитку житлового ринку.

Цілком логічним в даній ситуації виглядає графік пропозицій цін, який міститься на сайті "Агент" в розділі статистики (рис. 1). В цьому випадку та в усіх інших реальні цифри перераховані автором у спрощеному поквартальному вигляді. Виходячи з наведеного, середня вартість 1 м² житла у пропозиціях скоротилася з \$3200 до приблизно \$2000, тобто скорочення відбулося майже в 1,5 рази.

Проте цей графік не відображає реального стану справ на ринку житла. Він відображає точку зору продавців. Власне сайт "agent.ua" і є сайтом продавців нерухомості. Але є і інший погляд на дану проблему.

Автор провів додаткові розрахунки зміни цін на ринку житла за період з березня 2008 року по березень 2009 року, ґрунтуючись на певних умовах. Слід коротко зупинитися на тих вихідних даних, які були покладені автором в основу розрахунків для того, щоб наведені результати могли бути піддані перевірці.

Для проведення аналізу автор вибрав двокімнатну квартиру площею 70 м² загальної площі у новобудові. Інші показники отримані з наступних джерел:

- вартість 1 м² двокімнатної квартири приймали за даними сайту "agent.ua";
- курси валют оцінювали наближено за матеріалами сайту "finanse.ua" як середні за місяць (тому відсутні пікові значення);
- ставки кредитів як середньозважені на основі аналітичних матеріалів у спеціалізованих журналах та Інтернет-виданнях;
- термін кредиту приймався рівним 10 рокам, що зумовлено скороченням термінів кредитування більшістю банків у березні 2009 року до 5—7 років, і лише окремі установи могли надати кредит терміном на 10—15 років.

Як видно з табл. 1, у зазначений

період відбулося значне зростання більшості абсолютних показників наведеної таблиці. Необхідно звернути увагу на наступне: показники по кредитуванню за грудень 2008 року слід вважати умовними, тому що реально в цей період банки операції по кредитуванню не здійснювали. З погляду коректності дослідження, автор вважає недоцільним враховувати дані за грудень 2008 року взагалі, оскільки в цей час відбулося стрімке (спекулятивне) зростання курсу долара, яке мало наслідком розбалансування всіх ринків, у тому числі й ринку житла. Також варто зазначити, що по операціях кредитування в березні 2009 переважали пропозиції банків власного житла (яке відчужено у позичальників або у недобудованих житлових будинках, де банки мають свою частку). Загалом для даного дослідження цікавим є співвідношення показників з березня 2008 до березня 2009 року, а проміжні показники варті уваги лише як певний фон, що забезпечує більш глибоке розуміння процесів, що відбувалися протягом цього часу.

Абсолютні показники вражають динамікою, проте заважають неупередженому аналізу реальної ситуації. Для більш виваженого погляду доцільно всі показники відобразити у вигляді індексів зростання. В загальному вигляді окремі показники наведені на графіку на рис. 2.

Зважаючи, що протягом зазначеного періоду реальна середня заробітна плата не зросла, то зміну індексів показників "перерахована вартість у грн" і "сукупна вартість квартири у кредит" можна вважати компенсацією інфляції за цей же період. Незначне зростання індексу показника "сума внеску за кредит у перший місяць" є реальним збільшенням плати і її варто вважати компенсацією підвищення ризиків банків на неповернення кредитів.

Таким чином, можна зробити висновок про те, що жодний з учасників ланцюжка посередників в ре-

Таблиця 1. Порівняльні характеристики зміни основних показників, що пов'язані з продажем житла в м. Києві в період з березня 2008 по березень 2009 року

Найменування показника	Розмірність	Періоди порівняння даних				
		березень 2008	червень 2008	вересень 2008	грудень 2008	березень 2009
Вартість 1м ² у валюті*	тис. дол.	2,80	3,20	3,25	2,80	2,05
Готівковий курс у відповідний період	грн/дол.	5,05	4,86	5,20	8,60	8,30
Перерахована вартість у грн.	тис. грн	14,14	15,55	16,90	24,08	17,02
Ставка по кредитах у грн.	%	13,50	12,00	16,00	20,00	25,00
Перший внесок, частина від вартості.	%	10,00	10,00	20,00	25,00	30,00
Орієнтовна вартість квартири (70м ²) без кредиту	тис. грн	989,80	1 088,64	1 183,00	1 685,60	1 191,05
Вартість першого внеску у грн.	тис. грн	98,98	108,86	236,60	421,40	357,32
Сукупна вартість квартири у кредит	тис. грн	1 474,68	1 572,54	1 709,83	2 538,94	1 884,59
Плата за користування кредитом	тис. грн	583,86	592,76	763,43	1 274,74	1 050,85
Сума внеску за кредит у перший місяць	тис. грн	17,07	17,96	20,50	31,60	24,31

зультаті не втратив жодної копійки. Ціна не знизилась, і у індексованих показниках її можна було б вважати умовно стабільною, якби не реальне зростання вартості всіх компонентів у гривневому виразі. Тому варто повернутись до окремих показників у їхньому абсолютному значенні.

Особливе занепокоєння має викликати розбіжність між темпами зростання заробітної плати населення і таких ключових показників, як розмір першого внеску і сума внеску за кредит у перший місяць. Ці два показники є надзвичайно важливими через те, що вони визначають співвідношення рівня цін на ринку нерухомості і рівня платоспроможності пересічного громадянина. Для аналізу важливим є саме середньостатистичний пересічний громадянин, який може придбавати житло не у

спекулятивних цілях, а для задоволення власних потреб.

У одній з попередніх статей [5] автор наводив алгоритм розрахунку рівня доходів, який має отримувати сім'я для того, щоб бути спроможною придбати житло, тому немає потреби повертатися до цього питання. Але необхідно зупинитися на кількох моментах, які, на думку автора, ускладнили ситуацію на ринку житла. Якщо у згаданій статті аналізувалась теоретична можливість придбання житла в різних умовах, то зараз досить жорсткі умови визначають банки і варіанти поведінки позичальника відсутні. Тобто той, хто не може дозволити собі прийняти умови банку, залишається за межами ринку незалежно від свого бажання.

Крім того, за цей час за рахунок інфляційних процесів значно зросли

ціни на продукти харчування та інші витрати, не пов'язані з придбанням житла, а отже, вимоги до рівня сукупного доходу сім'ї значно зросли. Це уточнення необхідне у зв'язку з тим, що у табл. 1 наведені розрахунки по щомісячним платежам, які безпосередньо стосуються виплати кредиту, а з врахуванням наведених уточнень цей рівень підніметься приблизно на 20—30%. Таким чином, реальний рівень доходу сім'ї повинен бути не меншим 30—35 тис. грн. на місяць, щоб така сім'я мала змогу придбати житло за умов, що склалися на поточний момент. Варто співставити цю цифру з розміром середньої заробітної плати по м. Києву у березні 2009 року (2918 грн у березні 2009 року).

Отже, з погляду потенційного покупця, ситуація на ринку значно погіршилася, і зниження цін на житло, про яке весь час говорять представники забудовників і посередники, не відбулося. Навпаки, відбулось значне зростання вартості житла по двом ключовим показникам:

1) розмір першого внеску зріс до більш як 350 тис. грн (більше 122 середніх зарплат або 10 років роботи середньостатистичного працівника);

2) сума внеску за кредит у перший місяць наближається до 25 тис. грн, а з врахуванням забезпечення прожиткового мінімуму 30 тис. (більше 10 середніх зарплат).

Якщо на цю проблему дивитися з погляду динаміки індексованих показників, то вражаючих наслідків ми не побачимо, але розгляд абсолютних показників у гривневому виразі дає можливість оцінити розрив між цінами на ринку нерухомості і потребами переважної частини населення, яка потребує вирішення житлових проблем. При проведенні аналізу автор не ставив собі за мету звинуватити будь-кого у ситуації, що склалася, а лише хотів підкреслити розбіжності між декларованим зниженням цін на житло і реальним станом речей. Абсурдність ситуації полягає у небажанні бізнесменів від житлового ринку зробити реальні кроки назустріч споживачам і неможливості більшості потенційних споживачів дотягнутися до рівня вимог, встановлених бізнесменами.

У сучасних курсах економічної теорії нерухомість не розглядається як особлива категорія. "Вона розчинена" в економічному змісті інших понять, таких як земля, основні фонди, товари тривалого користування. Однак у процесі економічних реформ стає абсолютно очевидно, що нерухомість як особливе благо має свій зміст, специфічні закономірності розвитку і функціонування.

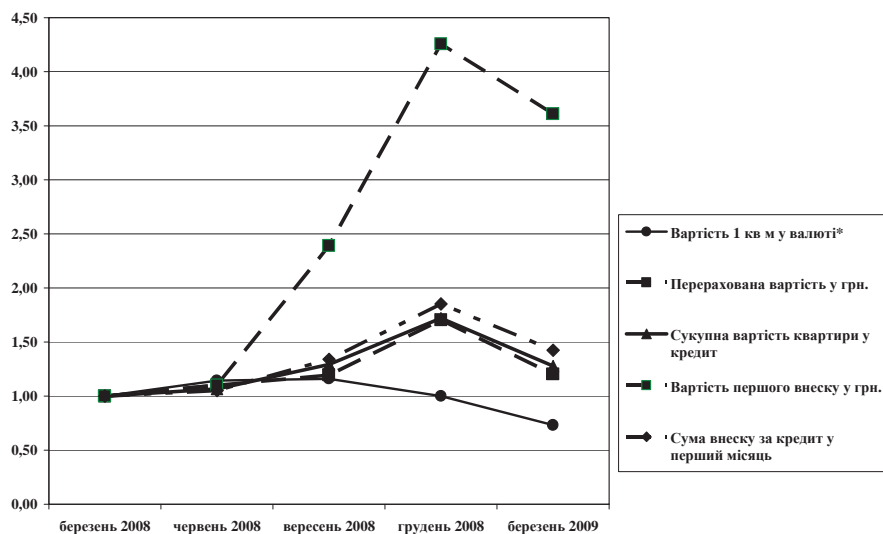


Рис. 2. Індексовані показники зміни вартості окремих компонентів ринку житла за період з березня 2008 по березень 2009 року

Тепер нерухомість є повноправним об'єктом ринкових відносин. Навколо неї складається система цивільно-правових відносин (державна реєстрація, іпотека, оподаткування). Її обслуговують численні інституції (ріелтерів, оцінювачів, забудовників, фінансових установ), з нею активно взаємодіють інші види ринків (споживчих товарів, чинників виробництва, цінних паперів, кредитних зобов'язань). Від неї залежать механізми ринкового ціноутворення, інвестування, заощадження в економіці тощо" [6, с. 150].

Якщо бути послідовним у дотриманні логіки подій, то у найближчому майбутньому ринок житла в Україні не очікує ніяких різких змін.

По-перше, світова практика показує, що при зниженні ставки кредиту збільшується кількість покупців, а це означає, що зниження ставки призведе не до зниження сукупної вартості ціни на квартиру, а до перерозподілу доходів між посередниками, які працюють на ринку житла, а ціна залишиться незмінною, або навіть трохи зросте (орієнтовно на величину індексу інфляції).

По-друге, власники житла, які придбали його з метою наступного продажу (спекуляції), в попередні роки отримали 200—300% доходу, що дорівнює 15—20 рокам отримання прибутку на депозитних вкладах у банку. Виходячи з цього, з врахуванням навіть поточних витрат вони можуть утримувати свою власність ще років 5, не виставляючи її на продаж і при цьому не понесуть збитків. І власники прекрасно розуміють, що 5 років ні економіка, ні уряд, ні пересічний громадянин не протримається, не кажучи вже про будівельні організації.

По-третє, найлегше було б звинуватити когось з учасників цього ринкового ланцюжка у зловживаннях і зробити його крайнім. Проте у своїй попередній статті на цю тему [7] автор писав: "Зниження цін на ринку житла в абсолютному виразі наразі є малоімовірним в короткому проміжку часу, оскільки основні чинники впливу на формування вартості житла мають різну економічну природу і різні механізми регулювання". За час, що минув з дня написання цих рядків, у державі нічого не змінилося з погляду цілеспрямованого впливу на ситуацію з застосуванням законодавчих, організаційних і фінансових механізмів.

Економічна теорія говорить нам про те, що ціни на житло (так само, як і на будь-які інші товари та послуги) залежать не тільки від інтенсивності попиту, але й від його взаємодії

з пропозицією, доступністю житла [8, с. 25].

На думку автора, найбільш доцільним було б, використовуючи численні урядові і міністерські комісії, розробити конкретний пакет заходів для регулювання цін на нерухомість шляхом консенсусу. Зважаючи на складність проблеми, навряд чи це вдасться зробити в короткий період, але такий план дій має бути напрацьований спільними зусиллями управлінців, забудовників, будівельників, банкірів, ріелтерів, землевпорядників, проектувальників і багатьох інших фахівців. Тільки спільна робота і узгодження інтересів можуть дати позитивний результат.

Варто нагадати, що ключовим у поведінці покупця і продавця на вільному ринку є досягнення згоди щодо ціни товару, інакше транзакція не відбувається. Це достатньо чітко прописано у визначенні ринкової вартості при оцінці майна — вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу (виділено автором) [9].

У ситуації, коли покупець через засоби масової інформації намагаються переконати, що ціни на ринку житла обвалилися і треба негайно купувати житло за вигідними цінами, навряд чи можна назвати такими, що відповідають наведеному визначенню ринкової вартості (кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо).

Запропоновані кроки по напрацюванню спільного пакету заходів дозволять підвищити об'єктивність інформації щодо ситуації на ринку житла в Україні та зменшити ризики спекулятивних коливань ринкових цін. Збільшення прогнозованості ринку житла, його чітка структуризація дозволять кожному потенційному покупцю чіткіше уявляти свої можливості та планувати власні кроки у здійсненні заповітної мрії — придбання власного житла. Адже саме населення є найбільшим інвестором цього специфічного ринку, і саме йому треба приділяти найбільшу увагу.

ВИСНОВКИ:

1. Сьогоднішній стан ринку житла можна характеризувати як розбалансований і слобопрогнозований. Коливання курсу долара США і корекцію гривневого еквіваленту пропозицій квартир на ринку міста Києва продавці намагаються видати за обвал ринку житла з метою заохо-

чення майбутніх покупців до придбання квартир вже зараз.

2. Реально ринок житла в Києві не відреагував на зовнішні впливи і практично не змінився під дією економічної кризи. Імітація обвалу ринку в доларовому виразі насправді не підтверджується, особливо з врахуванням здійснення фінансування придбання житла з залученням банківських кредитів у будь-якій формі. Більше того, ситуація для покупців значно погіршилась, зважаючи на темпи росту цін на житло і середньостатистичної заробітної плати.

3. Вихід з глухого кута, в якому опинився ринок житла, можливий лише за умови співпраці всіх державних і недержавних структур, причетних до вирішення проблеми виключно на основі порозуміння і врахування інтересів всіх учасників ринку.

4. Стаття побудована за даними по місту Києву, проте цілком очевидним є проведення аналогічного дослідження на всіх основних регіональних ринках України.

Література:

1. Куценко В.І. Соціальна сфера: реальність і контури майбутнього (питання теорії і практики): монографія / За наук. ред. д.е.н., проф., чл.-кор. НАН України Б.М. Данилишина / РВПС України НАН України. — Ніжин: ТОВ "Видавництво "Аспект-Поліграф", 2008. — 818 с.
2. Динамика изменения среднего наличного 1USD/1UAN в банках Киева // <http://charts.finance.ua/ru/currency/cash/~1/usd/36>
3. Средняя стоимость квадратного метра квартир в Киеве (эквив. USD / 1 кв.м.) // <http://agent.ua/statistics/?s=9>
4. Середньомісячна заробітна плата за регіонами за період з початку року у 2009 році // <http://www.ukrstat.gov.ua/>
5. Манцевич Ю.М. Про можливість обвалу ринку житла в Україні // Економіка України. — 2007. — № 7. — С. 81—87.
6. Перехідна економіка: Підручник / В.М. Гець, Є.Г. Панченко, Е.М. Лібанова та ін.; За ред. В.М. Гейця. — К.: Вища шк., 2003. — 591 с.: іл.
7. Манцевич Ю.М. Про можливі шляхи зниження цін на ринку житла // Економіка України. — 2008. — № 3. — С. 76—83.
8. Поляковский Г.А. Жилищная экономика: Пер. с англ. — М.: Дело, 1996. — 224 с.
9. Національний стандарт № 1. "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 // <http://www.kmu.gov.ua/control/npd/list>

Стаття надійшла до редакції 08.05.2009 р.