

ОЦІНКА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ СТОЛИЧНОГО РЕГІОНАЛЬНОГО РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

ASSESSMENT OF SOCIO-ECONOMIC FEATURES OF THE CAPITAL REGIONAL MARKET OF HOUSING PROPERTY OF UKRAINE

У статті здійснено оцінку широкого спектра соціальних та економічних особливостей столичного регіонального ринку житлової нерухомості відповідно до меж запропонованого авторського бачення до територіального поділу території країни. До уваги взято географічні, економічні, демографічні, соціальні та інші специфічні особливості та характеристики. Окрім того, дослідження, що запропоновані автором, знаходять своє відображення в показниках рівня валового регіонального продукту, житлового фонду в регіоні, динаміки показників прийнятної в експлуатації загальної площі, капітальних інвестицій у житлове будівництво, показників рівня забезпечення населення житлом, тенденції цінового утворення на житлові об'єкти, середньої вартості квадратного метру житлової нерухомості тощо. Унікальність дослідження полягає в обґрунтуванні теоретичних та практичних гіпотез ефективності функціонування регіональних ринків житлової нерухомості на основі емпіричних, соціально-економічних, а також потенційних переваг самого регіону. У результаті аналітичного дослідження вдалося обґрунтувати особливості конкурентного середовища, а також їхній вплив на процес цінового утворення та попит на ринку.

Ключові слова: соціально-економічний потенціал, регіональний валовий продукт, урбанізація, житловий фонд, конкурентоспроможність, капітальні інвестиції, реґіонування, ринковий попит, ціноутворення, цінова кон'юнктура, регіональний ринок, Центральний регіон, ринок житла Центрального регіону.

В статті осуществлена оценка социально-экономических особенностей столичного регионального рынка жилой недвижимости в пределах предложенного авторского видения территориального разграничения территории страны. К вниманию взяты географические, экономические, демографические, социальные и другие особенности. Кроме того, предложенные исследования находят свое проявление в показателях валового регионального продукта, жилого фонда региона, динамики приемлемой в эксплуатации общей площади, капитальных инвестиций в жилищное строительство, показателей жилищного обеспечения населения, динамики ценообразования на объекты жилой недвижимости, динамики средней стоимости квадратного метра жилой недвижимости и тому подобное. Уникальность исследования связана с обоснованием теоретико-практических гипотез эффективности функционирования региональных рынков жилой недвижимости на основе эмпирических социально-экономических, потенциальных преимуществ самого региона. В результате анализа удалось обосновать особенности конкурентной среды, а также их влияние на процесс ценообразования и спрос на рынке.

Ключевые слова: социально-экономический потенциал, региональный валовой продукт, урбанизация, жилой фонд, конкурентоспособность, капитальные инвестиции, рыночный спрос, ценообразование, ценовая конъюнктура, региональный рынок, Центральный регион, рынок жилья Центрального региона.

УДК 338.001.36

Павлов К.В.

д.е.н., доцент,

доцент кафедри аналітичної економіки та природокористування

Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки

The urgency of the topic lies in the fact that in this paper an analysis of socio-economic indicators that reflect the features of the Capital regional market of residential real estate of Ukraine. At the same time, attention was paid to such indicators of regional development as: the gross regional product, the volume of residential housing adopted, the volume of available housing stock, the volume of capital investment in housing construction, average cost indicators for residential real estate of different levels of accessibility. The peculiarity of the research carried out by the author is the theoretical and practical substantiation of the functional efficiency of the Capital regional real estate market, based on the economic, social and empirical potential benefits of the region. It should be noted separately the industrial efforts of the region in such fields as chemical, light and machine building. Directly the construction complex of the Capital region, by volume, is the largest in the state. On its territory there is a large number of developer organizations, contracting construction and assembly companies, as well as small construction cooperatives and organizations. In the conditions of global manifestations of competition, the assessment of the socio-economic characteristics of the region, which combines demographic, geographical, economic and other factors, plays a crucial role in the market prosperity of the region. In general, as a result of the study of social and economic characteristics of the Capital Regional Real Estate Market, it was revealed, calculated, and also reflected in the article the characteristics of industrial, economic and territorial development. As a result, it was possible to trace the specific features and quality of the regional economic profile of the Capital Regional Real Estate Market. The practical value of the results obtained is that the nature of the economic and industrial territorial development of the state is clearly traceable in the specifics of the regional economic profile of certain of its territories. Therefore, the link between the functioning of market processes in the region with the social, economic potential and economic assessment of the region itself is obvious and understandable. In this regard, as well as taking into account the author's approach to the regional distribution of residential real estate markets, the special nature of the analysis of social and economic factors of influence becomes Capital regional market.

Key words: socio-economic potential, regional gross product, urbanization, housing stock, competitiveness, capital investments, regionalization, market demand, pricing, price situation, regional market, central region.

Постановка проблеми. Наша столиця – місто Київ – є найбільшим містом в Україні. Авторами було розглянуто Київ у запропонованій моделі регіонального розподілу ринку житлової нерухомості як окремого регіонального ринку житлової нерухомості, адже за окремими параметрами, такими як кількість населення, індекс інвестування в житлову нерухомість, ВВП, доходи населення тощо,

він є співставним з окремими адміністративними областями, які є значно більшими за територією [12; 15].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Результати дослідження відносно процесів становлення та функціонування ринку житлової нерухомості в Україні відображено в наукових та дослідних працях А.Г. Грязновой, І.В. Кривов'язюка,

Т.Г. Молодченка, В.І. Павлова, О.М. Стрішенець, А.І. Сівця. Проте дослідженню ринкового становища та соціально-економічних чинників, що впливають на ринок житла в окремих регіонах країни, приділено недостатньо уваги, що потребує подальшого і більш змістовного дослідження.

Постановка завдання. Метою статті є аналіз та оцінка соціальних та економічних показників-особливостей столичного регіонального ринку житлової нерухомості. До основних завдань слід віднести: аналіз різних складників соціально-економічних особливостей регіону; емпіричне обґрунтування гіпотези взаємозв'язку основних чинників розвитку регіону з обласними або більш дрібними – локальними житловими ринками.

Виклад основного матеріалу дослідження. Місто Київ за своєю площею посідає сьоме місце в Європі та займає лідируючі позиції за показниками густини населення в Україні – 3 490,1 осіб на квадратний метр. Водночас кількість його наявного населення на 1 січня 2017 р. становила – 2 916,2 тисяч осіб, а це близько – 6,8% всього населення України. Також слід відзначити, що вищезазначений показник постійно зростає. Слід зауважити, що місто Київ із його передмістями утворює так звану Київську агломерацію з населенням, кількість якого становить близько 3,4–5 млн. мешканців [12; 15].

Загалом Київ – місто, що має особливий статус у державі, яке виокремлене на адміністративному та територіальному рівнях – центр Київської області. Дане місто розташоване в північно-центральній частині країни по обидва боки річки Дніпро. Територіально місто Київ охоплює 847 кв. км загальної площі. Більшу частину міста розташовано на правому березі річки Дніпро [12].

Столиця, територію якої покладено в основу Столичного регіону, являє собою один із найважливіших економічних, політичних, релігійних та культурно-освітніх осередків Європи, оскільки на його території розташовані центральні органи та материнські осередки політичних партій, громадських організацій, а також судової, законодавчої, виконавчої влади.

Столичний регіон являє собою один з основних центрів промисловості країни. Здебільшого це харчова продукція, тютюн, виробництво електричної енергії, а також розподіл газу та води. Окремо слід відзначити промислові потуги регіону в таких галузях, як хімічна, легка та машинобудування.

Безпосередньо будівельний комплекс Столичного регіону за обсягами є найбільшим у державі. На його території діє велика кількість девелоперських організацій, підрядних будівельно-монтажних компаній, а також дрібних будівельних кооперативів та організацій [15].

Столичний регіон являє собою найбільший транспортний вузол держави. У його розпоря-

дженні знаходяться два міжнародні аеропорти – «Бориспіль», «Київ», а також один вантажного призначення – «Гостомель». Водночас цей регіон являє собою крупний залізничний вузол, який об'єднує у собі 13 пасажиро-вантажних станцій у п'яти магістральних напрямках: коростенському, ніжинському, миронівському, фастівському та гребінківському з головним управлінням Південно-Західної залізниці. У розпорядженні Столичного регіону є також діючий річковий порт [15].

Із території Столичного регіону відходять такі основні магістрально-дорожні напрямки міжнародного значення: Київ – Суми – Юнаківка, Київ – Харків – п.п. Довжанський, Київ – Одеса, Київ – Чернігів – п.п. Нові Яриловичі, Київ – Львів – Мукачеве – Чоп, Київ – Ковель – п.п. Ягодин, Київ – Знам'янка. Обслуговування автобусних пасажирських перевезень міжміського значення зосереджено на Центральному автомобільному вокзалі та шести автостанціях в околицях регіону [15; 21].

Слід зауважити про наявність у регіоні розвинутої системи зелених насаджень, його основою слугує свого роду унікальний водно-зелений центр, діаметр якого становить 30 на 5 км. Він включає у себе акваторіальну частину річки Дніпро з прилеглими до неї островами та прибережними територіями. Водночас завдяки сприятливим природним умовам регіону було зумовлене формування кліматичних осередків: Конча-Заспа та Пуща-Водиця. Загалом територія зелених насаджень, що знаходиться в загальному користуванні, становить трохи більше 5,5 тис. га, у тому числі вододійми регіону, які охоплюють понад 2,3 тис. га [15].

У цілому ж забудована частина зазначеного регіону становить трохи більше 40% від загальної його площі, у тому числі: землі, що зайняті житловими багатопверховими будівлями, – близько 6,5 тис. га; забудова громадського будівництва – 6,8 тис. га; будівлі виробничого призначення – 6,0 тис. га [3; 15; 21].

Валовий регіональний продукт Столичного регіону. Досліджуючи низку загальних показників соціально-економічного характеру Столичного регіону, слід звернути увагу на рівень показників валового регіонального продукту в загальному його обсязі та в розрахунку на одну особу. Отже, показник економічного розвитку зазначеного регіону із шести нами окреслених є лідируючим та становив на початку 2016 р. 451 700 млн. грн. та 155 904 грн. відповідно (рис. 1, 2).

Урбанізація, чисельність та густина населення Столичного регіону. Особливістю Столичного регіону з-поміж інших умовних регіональних відокремлень та обласних центрів країни, є найвищий рівень густоти та чисельності населення, значення яких на 1 січня 2017 р. становило 3493,86 осіб/кв. км та 2 925 760 осіб, або 6,9% відносно всього населення країни (рис. 3).

Житловий фонд Столичного регіону. Показник рівня пропозиції на регіональному ринку житлової нерухомості Столичного регіону відносно інших міст та обласних центрів є найвищим у державі, його значення станом на 1 січня 2017 р. становило 63 463 тис. кв. м наявного житлового фонду. Водночас за даним показником відносно інших нами визначених регіонів Столичний посідає останню – шосту – позицію (рис. 4).

Характеризуючи типологію та принцип забудови регіону, слід відзначити, що в переважній більшості вона є комплексною та характеризується мікрорайонним типом забудови, наявністю великої кількості житлових комплексів [15].

На регіональному ринку житлової нерухомості Столичного регіону сьогодні є велика кількість пропозицій як на первинному, так і вторинному ринку. Суттєво збільшилася кількість на ринку

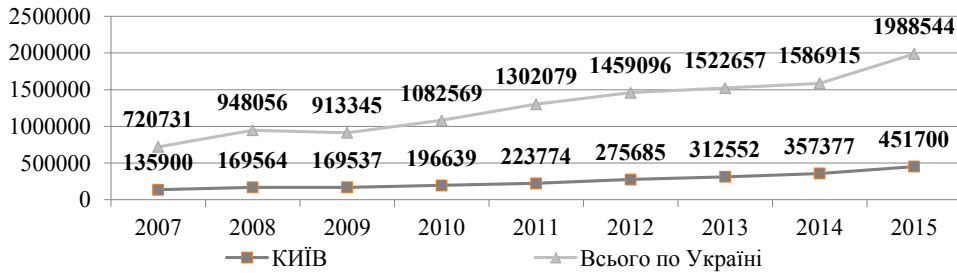


Рис. 1. Динаміка обсягів валового регіонального продукту Столичного регіону (млн. грн.)

Джерело: розроблено та систематизовано на основі [1; 3; 20]

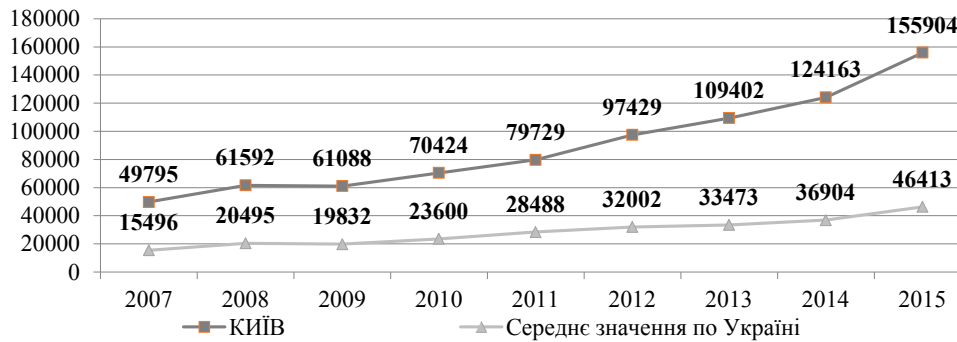


Рис. 1. Динаміка обсягів валового регіонального продукту Столичного регіону (млн. грн.)

Джерело: розроблено та систематизовано на основі [1; 3; 20]

Рис. 2. Динаміка обсягів валового регіонального продукту Столичного регіону в розрахунку на одну особу (млн. грн.)

Джерело: розроблено та систематизовано на основі [1; 3; 20]

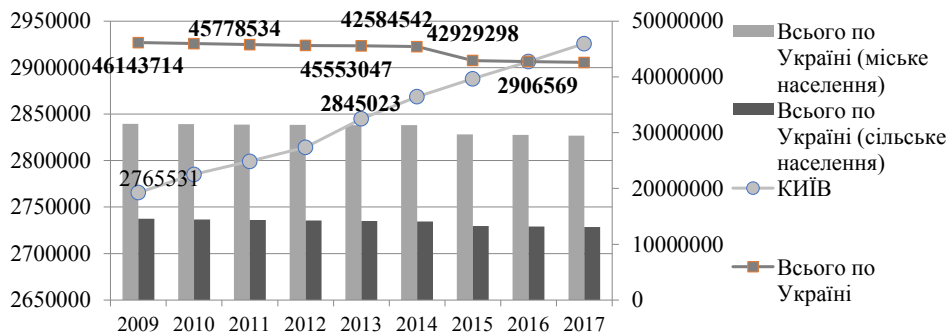


Рис. 3. Динаміка чисельності населення Столичного регіону (на 1 січня, осіб)

Джерело: розроблено та систематизовано на основі [3; 17–19]

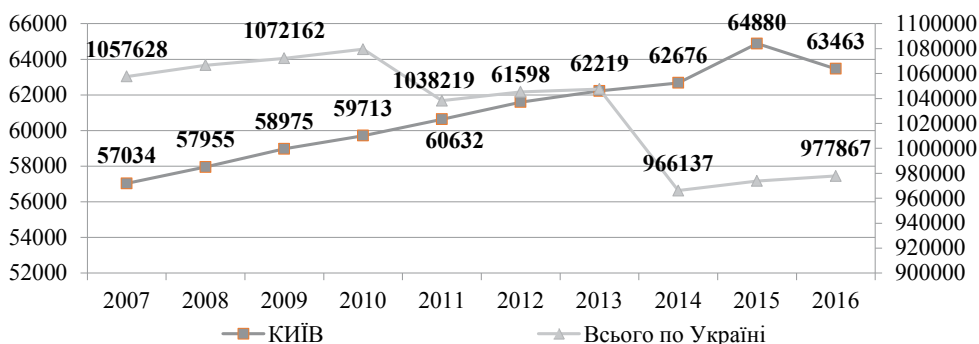


Рис. 4. Житловий фонд Столичного регіону (тис. кв. м загальної площі)

Джерело: розроблено та систематизовано на основі [3–9; 20]

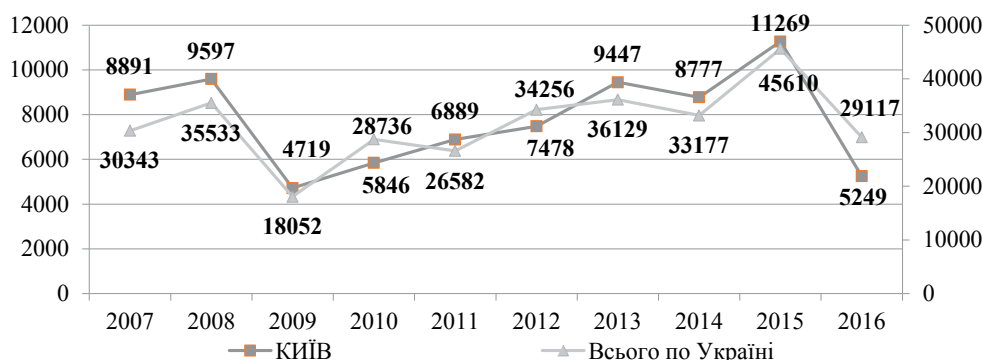


Рис. 5. Динаміка обсягів капітальних інвестицій у житлове будівництво Столичного регіону (у фактичних цінах, млн. грн.)



Рис. 6. Будівельна діяльність у Столичному регіоні

Джерело: розроблено та систематизовано на основі [3–9; 20]

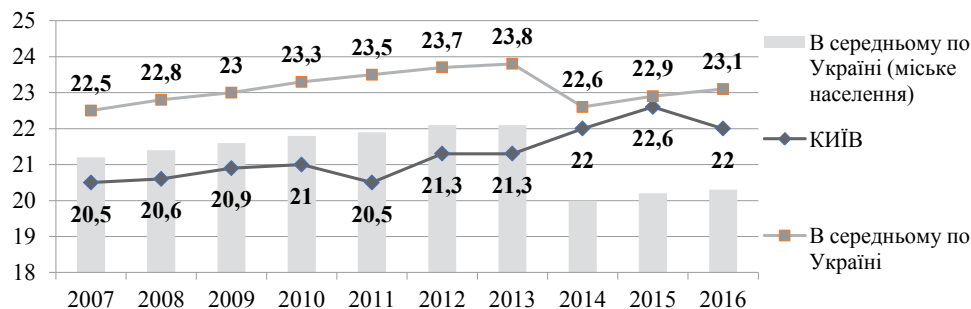


Рис. 7. Динаміка показників житлового забезпечення населення Столичного регіону (у середньому на одну особу, кв. м загальної площі)

Джерело: розроблено та систематизовано на основі [3–9; 20]

новозбудованих житлових об'єктів з уже здійсненим ремонтом різного рівня, адже для споживача сьогодні це відчутна перевага, оскільки вартість ремонтних робіт залишається на тому самому рівні, а подекуди суттєво дорожчає [15].

Загалом в останні роки склад пропозиції на ринку житла в регіоні змінився, адже відчутно зменшився попит на однокімнатні житлові об'єкти та підвищився на дво- та трикімнатні квартири. Водночас для покупця дедалі цікавішою стала територіальна розміщеність потенційних житлових об'єктів, яка значно змістилася на околиці міста Києва.

Що стосується показників попиту на вторинному ринку в Столичному регіоні, то він загалом складається з об'єктів економічного та соціального рівнів. Бізнес-клас користується відносно достатнім попитом у новозведених житлових будинках у центральній частині міста та прилеглих до нього районах, іноді в спальних районах із високорозвинутою соціально-транспортною інфраструктурою. У секторі преміальної нерухомості кількість операцій знаходиться на природньо низькому рівні, адже для економії покупці дедалі більше уваги звертають на просторі житлові об'єкти у відносно нових будівлях віком 5–10 років.

Капітальні інвестиції в житлове будівництво Столичного регіону. Загалом показники структури та пропозиції на регіональному ринку житлової нерухомості Столичного регіону відображають загальні тенденції капітальних інвестиційних обсягів у житлове будівництво [15]. За даним показником частка Столичного регіону відносно даного

показника в масштабах країни становила впродовж 2007–2016 рр. 78 162 млн. грн., а це близько 18% у масштабах країни (рис. 5, 6).

Аналізуючи рис. 6, можемо спостерігати те, що обсяги капітальних інвестицій у житлове будівництво є співставними відносно обсягів прийнятої в експлуатацію житлової площі в Столичному регіоні.

Забезпеченість населення Столичного регіону житловим фондом. Незважаючи на високий рівень обсягів прийнятої в експлуатацію житлової площі в Столичному регіоні та значні обсяги капітальних інвестицій у житлове будівництво, за показником забезпеченості населення житловим фондом даний регіон посів останню позицію із шести нами окреслених та становив на кінець 2016 р. 22,0 кв. м/особу. У масштабах країни середнє значення даного показника на початку 2017 р. становило 23,1 кв. м/особу (рис. 7).

Така ситуація виникла у зв'язку з особливою територіальною та адміністративною специфікою Столичного регіону, оскільки його фактичні межі постійно розширюються, а кількість населення зростає.

Зайнятість та доходи населення. Відомо, що однією з основних умов для позитивного, стабільного розвитку та подальшого функціонування ринку житлової нерухомості любого рівня є показник рівня доходів населення. За даним показником серед окреслених нами регіонів Столичний займає третю позицію, що в січні 2017 р. становив 338 679 млн. грн.

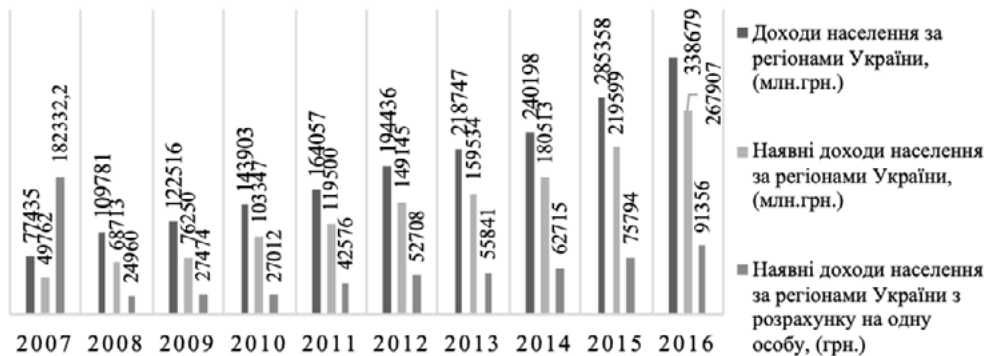


Рис. 8. Динаміка показників рівня доходів населення Столичного регіону

Джерело: розроблено та систематизовано на основі [9]

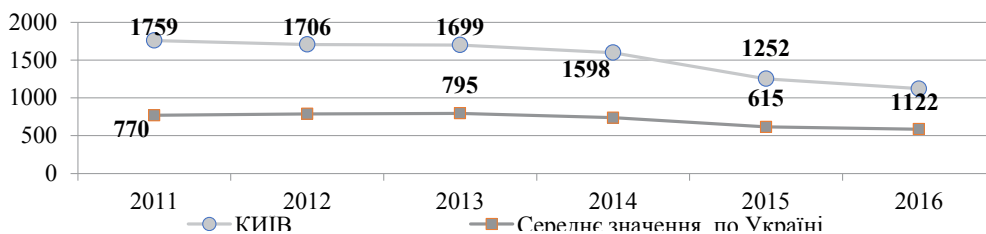


Рис. 9. Динаміка вартості квадратного метра житлової нерухомості у Столичному регіоні (дол. США)

За показником наявного доходу населення позиція регіону є другою – 267 907 млн. грн. Водночас за умови розподілу наявних доходів населення в розрахунку на одну особу Столичний регіон з-поміж інших є безумовним лідером – 91 356,6 грн. (рис. 8).

Ціноутворення на об'єкти житлової нерухомості Столичного регіону. Процес цінового утворення на Столичному регіональному ринку житлової нерухомості відносно інших суттєво різниться. Викликане таке явище певною особливістю зазначеного регіону, що відображається в загальних його соціально-економічних показниках та уособленості ринків, що діють у його межах. Не винятком став і ринок житлової нерухомості [15].

Аналізуючи усереднені показники вартості квадратного метра площі житла у Столичному регіоні, видно, що вони є на порядок вищими відносно інших регіональних показників. Водночас упродовж останніх шести років, як і в інших виділених нами регіонах, ми можемо спостерігати спад цінової динаміки, що становив близько 36%, яка є особливо відчутною з 2014 р. (рис. 9).

Висновки з проведеного дослідження. Отже, в умовах глобальних проявів конкуренції оцінка соціально-економічних особливостей регіону, яка поєднує у собі демографічні, географічні, економічні та інші чинники, відіграє вирішальну роль у ринковому процвітанні зазначеного регіону. Загалом у результаті дослідження соціальних та економічних особливостей столичного регіонального ринку житлової нерухомості було виявлено, а також відображено у статті характеристику промислового, господарського і територіального його розвитку.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Валовий регіональний продукт України за 2014 рік, Київ, 1998–2018. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2008/vvp/vrp/vrp2008_u.htm (дата звернення: 16.02.19).
2. Демографічний щорічник «Населення України». URL: https://ukrstat.org/uk/druk/publicat/Arhiv_u/13/Arch_nasel_zb.htm (дата звернення: 19.02.18).
3. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18).
4. Житлове будівництво в Україні у 2000–2009 роках. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18).
5. Житлове будівництво в Україні у 2007–2013 роках. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18).
6. Житлове будівництво в Україні у 2010–2015 роках. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18).

7. Капітальні інвестиції в Україні за січень–грудень 2016 року. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18).

8. Капітальні інвестиції в Україні у 2007–2011 роках. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18).

9. Капітальні інвестиції в Україні у 2010–2015 роках. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18).

10. Консалтингова компанія «Увекон». Офіц. веб-ресурс аналіт. компанії-оцінювача. Київ, 2002–2018. URL: <https://www.ua-region.com.ua/32553089> (дата звернення: 19.02.18).

11. Консалтингова компанія SV-Development. URL: http://www.svdevelopment.com/ua/web/house_costs (дата звернення: 19.02.18).

12. Павлов К.В. Інноваційний підхід до регіонування ринків житлової нерухомості в Україні. *Наука й економіка*. 2017. № 2. С. 78–85.

13. Павлов К.В. Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України : монографія. ПрАТ «Волинська обласна друкарня», 2018. 482 с.

14. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні : монографія. Рівне : НУВГП, 2013. 250 с.

15. Павлов К.В. Столичний регіональний ринок житлової нерухомості: тенденції та конкурентні особливості. *Глобальні виміри захисту економічної конкуренції* : матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції, м. Київ, 28 лютого 2018 р. Київ : Тенар, 2018. С. 106–107.

16. Прийняття в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир. Державна служба статистики України. URL: http://www.km.ukrstat.gov.ua/ukr/statinf/kb/pvezk_r.htm (дата звернення: 20.02.18).

17. Статистичний збірник «Чисельність наявного населення України» на 1 січня 2015 р. Державна служба статистики України. URL: http://database.ukrcensus.gov.ua/PXWEB2007/ukr/publ_new1/2015/zb_nas_14.pdf (дата звернення: 21.02.18).

18. Статистичний збірник «Чисельність наявного населення України» на 1 січня 2016 р. URL: http://database.ukrcensus.gov.ua/PXWEB2007/ukr/publ_new1/2016/zb_nas_15.pdf (дата звернення: 21.02.18).

19. Статистичний збірник «Чисельність наявного населення України» на 1 січня 2017 р. Державна служба статистики України. URL: http://database.ukrcensus.gov.ua/PXWEB2007/ukr/publ_new1/2017/zb_chnn_0117.pdf (дата звернення: 21.02.18).

20. Статистичний збірник «Україна в цифрах 2016». Державна служба статистики України. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/publ1_u.htm (дата звернення: 21.02.18).

21. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007–2013 : монографія / за ред. О.І. Драпіковського, І.Б. Іванової. Київ : Арт Економі, 2012. 240 с.