

ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ МІСТА ОДЕСИ

RESEARCH OF THE REAL ESTATE MARKET OF ODESA CITY

Пандас А.В.

кандидат економічних наук,
доцент кафедри економіки та підприємництва,
Одеська державна академія будівництва та архітектури

Пастухова К.В.

магістр,
Одеська державна академія будівництва та архітектури

На розвиток ринку нерухомості впливає низка негативних факторів. У статті наведені проблемні питання сучасного ринку нерухомості України – це і нестійкість його елементів, і недосконала нормативно-правова база, і низька інвестиційна спроможність населення. Виявлення негативних тенденцій та можливість швидкого реагування на них потребує наявності відповідної інформації. У статті розглянуто поняття моніторингу та дослідження ринку, що необхідні під час аналізу ринку нерухомості. Проблемним моментом під час дослідження ринку нерухомості є недостатність аналітичної та експертної інформації. У статті приділена увага теоретичному опису сегментації ринку нерухомості, проаналізовано стан і тенденції ринку нерухомості м. Одеси, досліджено розвиток ринку житлової нерухомості, земельних ділянок та комерційної нерухомості. Наведена структура маркетингових досліджень будівельних компаній. Виявлено ключові чинники, що впливають на формування цін на ринку нерухомості, а саме: зональні та локальні фактори.

Ключові слова: ринок нерухомості, моніторинг ринку нерухомості, дослідження ринку нерухомості, сегментація ринку нерухомості, житлова нерухомість, комерційна нерухомість.

На развитие рынка недвижимости влияет ряд негативных факторов. В статье приведены проблемные вопросы современного рынка недвижимости Украины – это и неустойчивость его элементов, и несовершенная нормативно-правовая база, и низкая инвестиционная способность. Выявление негативных тенденций и возможность быстрого реагирования на них требует наличия соответствующей информации. В статье рассмотрено понятие мониторинга и исследования рынка, которые необходимы при анализе рынка недвижимости. Проблемным моментом при исследовании рынка недвижимости является недостаточность аналитической и экспертной информации. В статье уделено внимание теоретическому описанию сегментации рынка недвижимости, проанализировано состояние и тенденции рынка недвижимости г. Одессы, исследовано развитие рынка жилой недвижимости, земельных участков и коммерческой недвижимости. Приведена структура маркетинговых исследований строительных компаний. Выявлены ключевые факторы, влияющие на формирование цен на рынке недвижимости, а именно: зональные и локальные факторы.

Ключевые слова: рынок недвижимости, мониторинг рынка недвижимости, исследование рынка недвижимости, сегментация рынка недвижимости, жилая недвижимость, коммерческая недвижимость.

The real estate market research makes it possible to analyze and systematize data on demand and supply, identify the most relevant segments and forecast its further development. In order to implement successful investment projects, objective, reliable and accessible information on operations in the market is needed, and for this purpose, it is necessary to conduct a statistical analysis in order to research and identify its key trends, problems and prospects. The current problem is the lack of reliable and accessible information. The development of the real estate market is affected by a number of negative factors. The article presents the problematic issues of the Ukrainian real estate market – the instability of its elements, and not the perfect regulatory framework, and low investment capacity of the population. It should be noted that the steady tendency of the Ukrainian real estate market is the excess of supply over demand. However, the equilibrium in the real estate market is difficult to achieve. This is due to the fact that the commissioning of real estate requires a certain amount of time. At the time of putting the object of the property into operation, the market situation may change a lot. The article deals with the concept of market monitoring and research, which is necessary for the analysis of the real estate market. The article focuses on the theoretical description of the segmentation of the real estate market, analyzed the state and trends of the real estate market of Odessa, the development of the residential property market, land plots and commercial real estate. The structure of marketing researches of the construction company is presented. The key factors influencing the formation of prices

in the real estate market are identified, namely: zonal and local factors. The zonal factors include: the location of the object, the ecological state of the territory, town-planning attractiveness and infrastructure. The local ones include: sanitary-hygienic, natural-landscape, engineering-geological, historical-cultural and infrastructure factors that have a different effect on the state, as well as the functional use of land or real estate. Despite the complexity associated with the unstable economic situation in the country, the real estate market is under development, and the situation can also improve the construction of low-cost housing, infrastructure and recreation.

Key words: real estate market, real estate market monitoring, real estate market research, segmentation of the real estate market, residential real estate, commercial real estate.

Постановка проблеми. Дослідження ринку нерухомості дає можливість аналізу та систематизації даних щодо попиту і пропозиції, виявлення найбільш актуальних сегментів та прогнозу подальшого його розвитку. Для реалізації успішних інвестиційних проектів необхідна об'єктивна, достовірна та доступна інформація щодо операцій на ринку, а тому є необхідність проведення статистичного аналізу задля дослідження та виявлення його ключових тенденцій, проблем та перспектив.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню основних тенденцій розвитку, формування та прогнозування ринку нерухомості присвячені праці широкого кола вітчизняних науковців, таких як Н.Є. Селюченко, Н. С. Косар, В. П. Пилипчук, О.В. Данніков, В.О. Воронін, Е.В. Лянце, М.М. Мамчин, І.А. Педько та ін. Під час дослідження сучасних наукових публікацій виявилось, що є необхідність вивчення та удосконалення механізму маркетингових досліджень ринку нерухомості або окремих його сегментів.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Ринок нерухомості, на відміну від фондового або товарного ринку, має низку особливостей, що і визначає специфіку його дослідження. Актуальною проблемою є запровадження та ефективне ведення достовірного, інформаційного та доступного кадастру нерухомості.

Формулювання цілей статті (**постановка завдання**). Метою дослідження є розгляд сучасного стану розвитку ринку нерухомості м. Одеси, а також перегляд основних чинників, які впливають на формування цінової політики, розроблення і впровадження маркетингових програм для підвищення ефективності об'єкта нерухомості.

Виклад основного матеріалу дослідження. Аналіз ринку нерухомості – це комплексне дослідження його стану, тенденцій, а також прогнозування розвитку на найближчу перспективу.

Загальний аналіз ринку нерухомості включає в себе такі етапи:

- створення і наповнення аналітичних баз даних;
- моніторинг ринку;
- дослідження ринку;
- прогнозування розвитку ринку [1, с. 53].

Більш детально розглянемо моніторинг та дослідження ринку нерухомості.

Моніторинг ринку – це статистична обробка даних; аналіз і оцінка поточного стану показників; аналіз і оцінка динаміки показників.

Дослідження ринку – це дослідження просторово-параметричних закономірностей зміни показників, в тому числі показників зовнішнього середовища (макроекономічних суміжних ринків тощо), дослідження показників, що не піддаються статистичному моніторингу (бар'єри входу на ринок тощо) [2, с. 50].

Ринок нерухомості відчуває на собі вплив економічної ситуації як на національному, так і на регіональному рівні [3, с. 152]. Нині український ринок нерухомості відчуває істотні труднощі:

1. Погіршення економічної ситуації в країні.
2. Падіння реальних доходів населення, як наслідок – скорочення попиту на нерухомість.
3. Вихід з українського ринку великої кількості компаній, що привело до зниження попиту на комерційну нерухомість.
4. Недосконала система іпотечного кредитування.
5. Переважна частина об'єктів житлової нерухомості володіє ознаками фізичного і морального зносу.

Слід зазначити, що стійкою тенденцією ринку нерухомості України є перевищення пропозиції над попитом. Однак рівноваги на ринку нерухомості важко досягти. Це зумовлюється тим, що введення в експлуатацію об'єктів нерухомості вимагає певного часу. У момент здачі об'єкта нерухомості в експлуатацію ринкова кон'юнктура може сильно змінитися.

Виявлення негативних ситуацій на ринку та можливість реагування, прийняття правильних рішень передбачає необхідність наявності відповідної інформації. Збір такої інформації здійснюється за допомогою маркетингових досліджень, які являють собою постійно діючу систему збору, класифікації, аналізу, оцінки актуальності і повноти отримуваної ринкової інформації, що забезпечує прийняття рішень у тій чи іншій ситуації [4, с. 16].

Проблемним моментом під час дослідження ринку нерухомості є недостатність аналітичної та експертної інформації. Різноманітні джерела зазвичай публікують інформацію про ціни пропозиції, а не реальні ціни угод. Цей ринок мало публікує огляди, статистичні висновки про реальні ціни, за якими угоди відбулися.

Переходячи до огляду ринку нерухомості м. Одеси, слід відмітити сегментацію ринку нерухомості загалом, якій відповідає певна класифікація. Виділимо ключові класифікаційні ознаки.

Якщо розглянути ринок житлової нерухомості м. Одеси, то протягом 2018 року на первинному ринку міста значно зріс попит на нерухомість проти попередніх років. Вартість житлової нерухомості за 1 м² зростає на 10% у гривневому еквіваленті. Згідно з даними [5, с. 78], найбільш ліквідним є первинне житло в багатоквартирних житлових комплексах. Найбільшим попитом користуються двокімнатні квартири – 58%, однокімнатні – 30%, трікімнатні квартири мають менший попит – 12%.

За оцінками експертів, на первинному ринку в середньому продається близько 12–16 тис. квартир на рік.

Щодо вторинного ринку житлової нерухомості, то середня вартість 1 м² у м. Одесі станом на 2018 р. підвищилась на 15–25% [6]. Динаміка

середньої та мінімальної вартості 1 м² житлової нерухомості наведена на рис. 1.

У 2018 р. в м. Одеса було укладено близько 25,2 тис. договорів купівлі-продажу помешкань вторинного ринку нерухомості.

Досліджуючи ринок оренди житлової нерухомості, можна дійти висновку, що простежується значне коливання цін у цьому сегменті протягом 2018 року (рис. 2).

Найвищі ціни спостерігалися влітку 2018 р., а найнижчі – взимку. Також ціни залежать від місця розташування об'єкта нерухомості. Звісно, ціна в центрі, а також біля моря буде вищою, ніж на окраїні міста. Згідно з даними можна припустити, що найвищої точки попит на оренду нерухомості набуває влітку, коли розпочинається курортний сезон. Також у період із червня по серпень є можливість знімати помешкання подово.

Продаж земельних ділянок у м. Одесі вважається розвинутим сегментом ринку нерухомості. Дуже стрімко зростають ціни на земельні

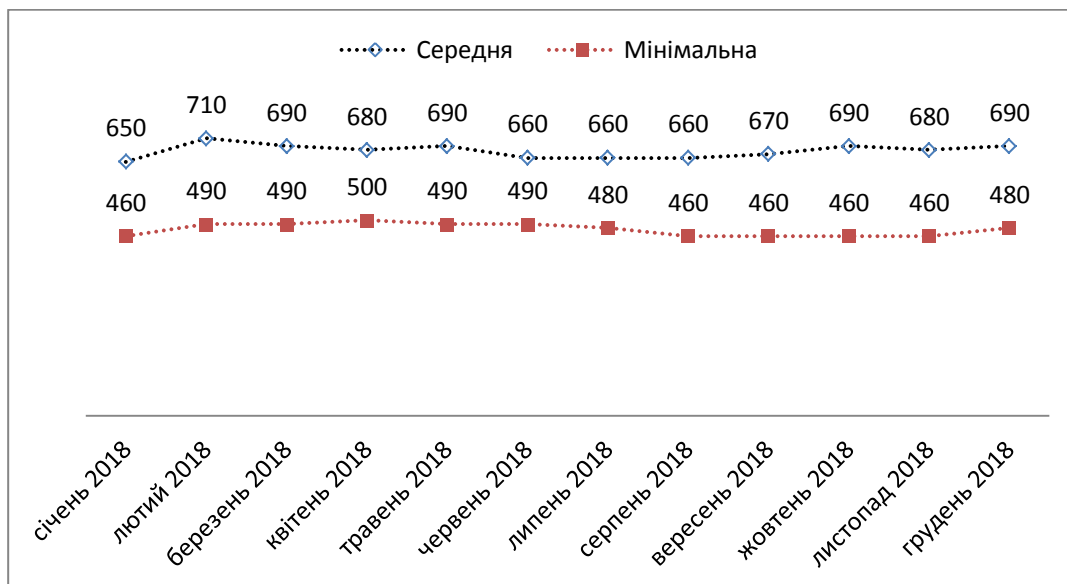


Рис. 1. Середня і мінімальна вартість 1 м² житлової нерухомості в м. Одеса (в доларах) [7]

Таблиця 1

Класифікація ринків нерухомості фасетним способом

Ознака класифікації	Види ринків нерухомості
1	2
Функціональне призначення	– Ринок житлової нерухомості. – Ринок комерційної нерухомості.
Ступінь готовності до експлуатації	– Ринок наявних об'єктів (старий фонд). – Ринок незавершеного будівництва. – Ринок нового будівництва.
Вид угод	– Ринок купівлі-продажу. – Ринок оренди.
Спосіб вчинення угод	– Ринок первинної нерухомості. – Ринок вторинної нерухомості.

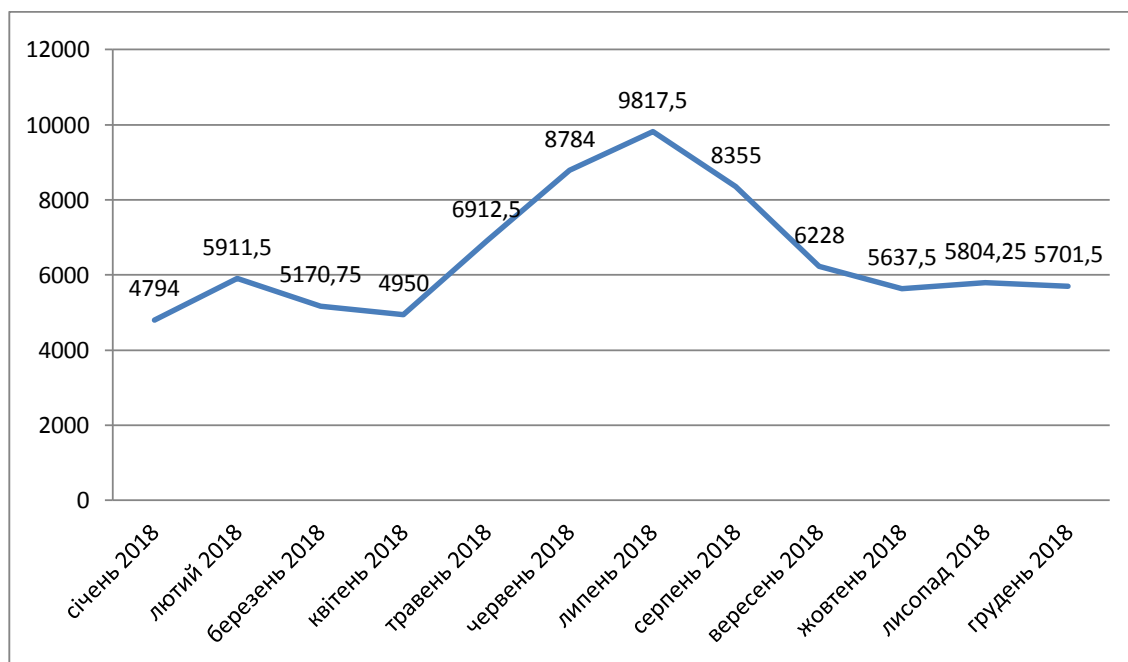


Рис. 2. Динаміка цін оренди житлової нерухомості у м. Одеса у 2018 р. [8]

ділянки переважно в центральній частині міста, а також біля моря. Останній фактор суттєво підвищує вартість нерухомості, подібні об'єкти в середньому коштують понад 90 тис. доларів. Високий попит на земельні ділянки формують будівельні компанії. Будівельні компанії зацікавлені в покупці ділянок під будівництво багатопверхівок. Будівельні компанії, розпочавши процес купівлі ділянки землі, проводять низку маркетингових досліджень:

- Аналізують потреби інвесторів, громадськості та ін.
- Аналізують свої доходи та витрати.
- Готують презентацію проекту, тобто представлення інвесторам, підрядникам, громадськості та іншим зацікавленим сторонам проекту. Головним завданням презентації є обґрунтування економічної ефективності цього проекту.
- Компанія надає описову, графічну і розрахункову частину, в якій присутні результати дослідження макроекономічних показників, конкурентного середовища, сильні та слабкі сторони та ін.
- Компанія повинна стежити за термінами здачі в експлуатацію об'єкта нерухомості. Якщо в договорі прописано, що об'єкт повинен бути зданий в 3 кварталі 2018 р., то часто це не є фактом, буває, що термін здачі переноситься, і компанія в обов'язковому порядку повинна попереджувати інвесторів про цю ситуацію.

Після цього інвестор оцінює доцільність вкладення коштів у проект. Позитивним показником, що говорить про надійність та стійкість будівельної компанії, є демонстрація результатів будівництва або можливість онлайн-доступу на будівельний майданчик. За оцінками експертів, цей фактор на 45% збільшує інтерес до цього будівництва та компанії загалом.

Незважаючи на суб'єктивність формування цінової політики на земельні ділянки та об'єкти нерухомості м. Одеси, головними чинниками, що впливають на формування цін, є зональні та локальні фактори.

До зональних факторів відносять: місце розташування об'єкта, екологічний стан території, містобудівну привабливість та інфраструктуру. До локальних належать: санітарно-гігієнічні, природно-ландшафтні, інженерно-геологічні, історико-культурні та інфраструктурні чинники, які по-різному впливають на стан, а також функціональне використання земельної ділянки або об'єкта нерухомості.

До зональних факторів відносять: місце розташування об'єкта, екологічний стан території, містобудівну привабливість та інфраструктуру. До локальних належать: санітарно-гігієнічні, природно-ландшафтні, інженерно-геологічні, історико-культурні та інфраструктурні чинники, які по-різному впливають на стан, а також функціональне використання земельної ділянки або об'єкта нерухомості.

Розглянемо ринок комерційної нерухомості, який в сучасних умовах відіграє одну з провідних ролей. Такий вид активу, як нерухомість, був завжди привабливим для інвесторів. Необхідно відзначити, що в цьому сегменті переважною формою угод є оренда. Комерційні об'єкти нерухомості підрозділяються на об'єкти, які приносять дохід, і такі, що створюють умови для його вилучення – промислові (виробничі). До об'єктів, що приносять дохід, належать об'єкти торгівлі, розважальні центри, готелі, офіси, гаражі та ін.

Є також більш загальна класифікація об'єктів комерційної нерухомості:

- офісна нерухомість;
- складська нерухомість;
- торгова нерухомість.

Комерційна нерухомість в м. Одеса зосереджена в середній і периферійній частині міста, рис. 3.

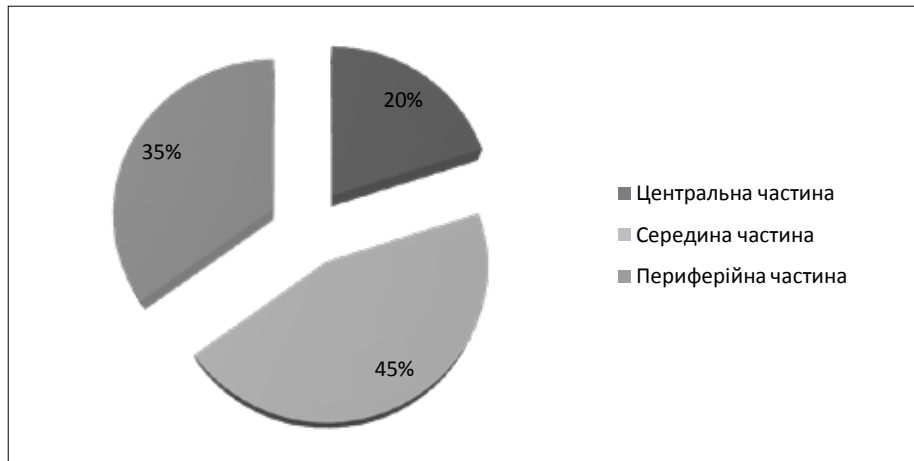


Рис. 3. Відсоткове співвідношення територіального розміщення комерційної нерухомості м. Одеси

Висновки. У статті проведено дослідження розвитку ринку нерухомості у м. Одеса та основних чинників, які можуть впливати на кон'юнктуру під час формування цінової політики. Незважаючи на складнощі, пов'язані з

нестабільною економічною ситуацією в країні, ринок нерухомості перебуває в стадії розвитку, покращити ситуацію також може зростання будівництва недорогого житла, об'єктів інфраструктури та рекреації.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Стерник Г.М. Методология прогнозирования российского рынка недвижимости. Часть 1. Основные допущения, ограничения и рабочие гипотезы / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник // Механизация строительства. 2013. № 8. С. 53–63.
2. Прокофьев К.Ю. Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости) / К.Ю. Прокофьев. Экономический анализ: теория и практика. 2014. 3 (354). С. 43–55.
3. Экономика недвижимости: учеб. пособие для высшего образования / Е.И. Лобанова, Т.В. Межуева, О.А. Мирошникова, В.А. Юрлова, под общ. ред. Е.И. Лобановой. Новосибирск: СГГА, 2007. 346 с.
4. Кислицына О.А. маркетинг: учеб. пособие / О.А. Кислицына, С.И. Потапович, В.К. Стародубцева. Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2006. 92 с.
5. Воронін В.О. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки: монографія / В.О. Воронін, Е.В. Лянце, М.М. Мамчин. Львів: Видавництво «Магнолія 2006», 2014. 304 с.
6. Іщенко А. Ринок нерухомості – 2018: як змінювалися ціни на квартири і правила для забудовників / А. Іщенко // Finance.ua 2018. URL: <https://news.finance.ua/ua/news/-/441426/rynok-neruhomosti-2018-yak-zminyuvalysya-tsiny-na-kvartyry-i-pravylya-dlya-zabudovnykiv>
7. Ціни на квартири в новобудовах в м. Києві, м. Львові і в м. Одесі 2018. URL: https://24tv.ua/tsini_na_kvartiri_u_novobudovah_kiyeva_lvova_ta_odesi_yak_zminilisya_n1090934
8. Державна служба статистики України. URL: <http://ukrstat.gov.ua>