

Карпетян Е.Т., Квасовський О.Р. АНАЛІЗ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ МІСТА ТЕРНОПОЛЯ ТА ТЕРНОПІЛЬСЬКОЇ ОБЛАСТІ.

У статті за допомогою логічних міркувань виявлено особливості функціонування ринку житлової нерухомості Тернопільського регіону. Проаналізовано динаміку основних показників, які характеризують процеси розвитку ринку житла в місті Тернополі і Тернопільській області упродовж декількох останніх років. Окреслено перспективи розвитку регіонального ринку житлової нерухомості Тернопільської області на найближчу перспективу.

Ключові слова: *регіональний ринок житлової нерухомості, первинний і вторинний ринок житлової нерухомості, житловий фонд, капітальні інвестиції у житлове будівництво, об'єкти незавершеного будівництва, ціна на житлову нерухомість, попит і пропозиція на житлову нерухомість.*

Карпетян Э.Т., Квасовский А.Р. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТЕРНОПОЛЯ И ТЕРНОПОЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ.

В статье с помощью логических рассуждений обнаружены особенности функционирования рынка жилищной недвижимости Тернопольского региона. Проанализирована динамика основных показателей, которые характеризуют процессы развития рынка жилья в городе Тернополе и Тернопольской области на протяжении нескольких последних лет. Очерчены перспективы развития регионального рынка жилищной недвижимости Тернопольской области на ближайшую перспективу.

Ключевые слова: *региональный рынок жилищной недвижимости, первичный и вторичный рынок жилищной недвижимости, жилищный фонд, капитальные инвестиции в жилищное строительство, объекты незавершенного строительства, цена на жилищную недвижимость, спрос и предложение на жилищную недвижимость.*

Karapetyan E.T., Kvasovskiy A.R. MARKET of the HOUSING real ESTATE of CITY of TERNOPOL And TERNOPOL AREA ANALYSIS.

In the article by the logical reasoning's found out the features of functioning of market of the housing real estate of the Ternopol region. The dynamics of basic indexes which characterize the processes of market of habitation development in town Ternopol and Ternopol area during a few last years is analyzed. The prospects of regional market of the housing real estate of the Ternopol area development are outlined on the nearest prospect.

Keywords: *regional market of the housing real estate, primary and second market of the housing real estate, housing fund, capital investments in housing building, objects of construction in progress, price on the housing real estate, demand and supply on the housing real estate.*

УДК 332.85

АНАЛІЗ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ МІСТА ТЕРНОПОЛЯ ТА ТЕРНОПІЛЬСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Карпетян Е.Т., Квасовський О.Р.

У статті за допомогою логічних міркувань виявлено особливості функціонування ринку житлової нерухомості Тернопільського регіону. Проаналізовано динаміку основних показників, які характеризують процеси розвитку ринку житла в місті Тернополі і Тернопільській області упродовж декількох останніх років. Окреслено перспективи розвитку регіонального ринку житлової нерухомості Тернопільської області на найближчу перспективу.

Ключові слова: *регіональний ринок житлової нерухомості, первинний і вторинний*

ринок житлової нерухомості, житловий фонд, капітальні інвестиції у житлове будівництво, об'єкти незавершеного будівництва, ціна на житлову нерухомість, попит і пропозиція на житлову нерухомість.

Сучасна парадигма постіндустріального суспільства передбачає наявність високого рівня забезпечення населення упорядкованим і комфортним житлом як одного з ключових компонентів якості життя. При цьому розвиток процесів регіоналізації економіки України, що припускає розширення повноважень територій у виборі напрямів, форм і методів господарювання, а також посилення їх відповідальності за результати функціонування окремих господарюючих суб'єктів, зумовив переміщення центру відповідальності за розв'язання проблеми розвитку ринку житлової нерухомості та забезпечення доступності житла на мезоекономічний рівень. А це, у свою чергу, зумовило необхідність проведення ґрунтовних досліджень, присвячених аналізу сучасного стану та прогнозуванню тенденцій розвитку регіональних ринків житлової нерухомості.

Важливість вказаних досліджень пояснюється тим, що вони затребувані широким колом заінтересованих осіб. Результати оцінки і перспективного прогнозування ситуації на ринку житлової нерухомості регіонів України використовуються споживачами для прийняття рішень щодо купівлі-продажу та оренди об'єктів житла та ріелторськими компаніями – при наданні посередницьких послуг щодо таких операцій, органами місцевої влади та самоврядування – для формування і коректування індикаторів регіональних житлових програм, територіальними фінансовими і податковими органами – для здійснення ефективної фіскальної політики у частині оподаткування нерухомого майна, підприємствами і організаціями інвестиційно-будівельного комплексу – для достовірного планування обсягів господарської діяльності та інвестицій, банківськими установами – при розробці та реалізації програм іпотечного кредитування тощо.

Істотний внесок у виявлення закономірностей й особливостей функціонування ринку нерухомості, розробку методології аналізу і прогнозування ситуації на згаданому ринку у сегментах житлової, комерційної та виробничо-складської нерухомості внесли такі вітчизняні та зарубіжні вчені як А. Асаул, І. Балабанов, Л. Белих, І. Геллер, О. Гриценко, Б. Данилишин, А. Драпиковський, О. Євтух, Ю. Манцевич, О. Мірошніченко, О. Мендрул, С. Максимов, Л. Омелянович, Г. Онищук, І. Рахман, Н. Ордуей, Дж. Фрідман, Г. Харрісон та ін.

Поряд з цим, окремі регіональні аспекти розвитку ринку житлової нерухомості досліджено не повно, вони потребують подальшого науково-практичного розгляду. Так, значні розбіжності в умовах, що склалися, і тенденціях на місцевих ринках житла викликають потребу в розробці індивідуальних підходів до їх аналізу та прогнозування, які б максимально враховували специфіку конкретної території. До того ж, моніторингові

дослідження тенденцій, пов'язаних зі змінами попиту, пропозиції та цін на ринку житлової нерухомості, ускладнюються і часто призводять до отримання суттєво відмінних результатів через недостатнє інформаційне та наукове забезпечення таких досліджень, недосконалість методів й інструментів, що дають змогу ефективно проводити оцінювання сучасного стану та окреслення перспектив розвитку регіонального ринку житла.

Мета статті – комплексно проаналізувати й здійснити прогнозування ключових параметрів первинного й вторинного ринків житлової нерухомості міста Тернополя й Тернопільської області з виявленням специфіки, закономірностей, загальних (довготермінових) тенденцій розвитку та короткочасних (сезонних) коливань.

Особливості та загальні тенденції на регіональному ринку житлової нерухомості

Будучи невід'ємною складовою частиною національного ринку житлової нерухомості, ринок житла Тернопільського регіону дублює загальні тенденції його розвитку, але хіба що з незначними відхиленнями за часом, що буде продемонстровано нижче. Так, згідно з висновками фахівців інформаційно-аналітичного центру компанії «Олімп Консалтинг», за таким індикатором активності ринку як показник кількості договорів відчуження об'єктів житлової нерухомості вітчизняний ринок житла упродовж 2000-2012 років пройшов повний цикл з такими стадіями: фаза відновлення (2000-2001 рр.); фаза росту (2002-2006 рр.); фаза насичення та формування надлишку пропозиції (2007 р.); фаза падіння ринку (2008-2010 рр.) [1] з подальшим настанням періоду його депресивної стабілізації (2011-2012 рр.), який триває до цього часу. Тим не менше, оскільки ринки нерухомості відрізняються вираженою локальністю, тобто сильною диференціацією ринкової кон'юнктури за територією, то ринку житла Тернопільщини притаманні свої особливі риси, які, перш за все, зумовлені специфікою соціально-економічного становища регіону.

Насамперед, хочемо відзначити таку головну особливість як значний вплив на динаміку ринку житлової нерухомості Тернопільської області процесів трудової міграції як за межі України – в держави Євросоюзу та Російської Федерації, так і внутрішньої міграції – у більш розвинуті промислові регіони нашої країни (насамперед, у м. Київ та Київську область). Населення Західної України, в тому числі Тернопільщини, традиційно є активним і міграційно мобільним у пошуках працевлаштування з високим рівнем оплати. Тому, через значний рівень безробіття, один з найнижчих в Україні рівень середньої зарплати працездатного населення, задіяного в економічному житті регіону, та внаслідок згортання банками програм іпотечного кредитування, основними інвесторами будівельного сектору економіки Тернопільщини виступають заробітчани, які за відсутності довіри до банків і спеціальних знань щодо альтернативних варіантів інвестування (банківські депозити, золото, цінні папери) вкладають зароблені за межами області кошти в житло. Враховуючи сезонність

припливу фінансових ресурсів від трудових мігрантів, на регіональному ринку житла поживалення спостерігається, переважно, навесні та в кінці поточного року (у період приїзду заробітчан перед великими релігійними святами), що може не співпадати із загальнонаціональними коливаннями ринку житлової нерухомості.

По-друге, через низьку купівельну спроможність населення та підвищений попит, в основному, на малогабаритне дешеве житло місцевий ринок житлового будівництва практично ігнорують великі будівельні компанії загальнонаціонального рівня, що не хочуть диверсифікувати свої ресурси у численні невеликі, за їх мірками, будівельні проекти та працювати за цінами, в які можна закласти досить помірний рівень рентабельності. Тому пропозицію на первинному ринку житлової нерухомості формують невеликі місцеві будівельні компанії, які не мають потужних власних фінансових ресурсів для інвестування у будівництво, а новобудови у Тернополі вони зводять переважно за гроші пайовиків. Як результат, проблемою місцевого первинного ринку є відсутність широкого кола різноманітних вигідних для покупців пропозицій зручного та якісного житла (квартири в привабливих районах міста, на середніх поверхах або з якісним ремонтом). Це, поряд з вираженою аграрною спеціалізацією області, є однією з причин того, що на Тернопільщині достатньо активно розвивається індивідуальне житлове будівництво.

По-третє, останніми роками більшість операцій із відчуження житлової нерухомості відбуваються на вторинному ринку, що значною мірою пов'язано із підірваною довірою потенційних пайовиків до будівельних компаній через низьку афер з нерухомістю (нецільове витрачання чи розкрадання коштів учасників пайового будівництва, реалізація майнових прав на квартири одночасно декільком власникам тощо). Це також стало стимулом до розгортання останніми роками будівництва житла індивідуальним способом.

У підтвердження вищесказаного проаналізуємо динаміку основних показників, які так чи інакше характеризують розвиток регіонального ринку житлової нерухомості упродовж декількох останніх років.

За даними, представленими у дослідженні інформаційно-аналітичного центру компанії «Олімп Консалтинг», на початок 2011 року житловий фонд міста Тернопіль та області складав близько 25,4 млн. кв. м. Забезпеченість житлом у середньому складала 22,9 квадратних метрів на одного жителя області. Загальна кількість квартир становила 392,4 тис. одиниць, в тому числі: однокімнатних – 49,2 тис. од.; двохкімнатних – 146,7 тис. од.; трьохкімнатних – 138,7 тис. од.; з 4-ма і більше кімнатами – 57,8 тис. квартир [2].

Таким чином, у структурі регіонального житлового фонду домінували двох- та трьохкімнатні квартири, які у загальній їх чисельності займали приблизно 37,4 та 35,3%

відповідно (рис. 1).

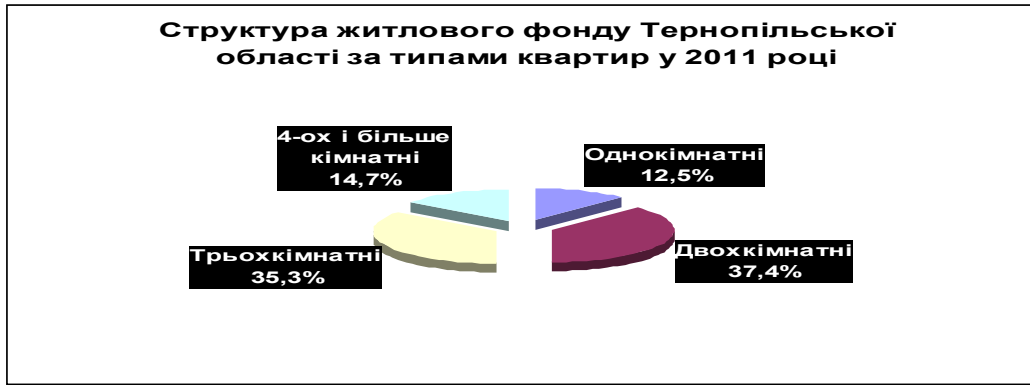


Рис. 1. Структура житлового фонду Тернопільської області за типами квартир у 2011 році*

* Розроблено авторами на основі [2].

Упродовж 2000-2010 років динаміка житлового фонду Тернопільщини мала чітко виражену позитивну тенденцію до повільного зростання, однак темпи його збільшення в окремі роки то підвищувалися, то знижувалися, про що свідчить зміна кута нахилу відповідного графіка (рис. 2). Зокрема, 2010 рік ознаменувався вищим, порівняно з попередніми роками, темпом приросту загальної площі регіонального фонду житлової нерухомості – приблизно на 400 тис. кв. м, або на 1,6%. Звичайно, що в умовах гострої потреби населення області в поліпшенні житлових умов такі повільні темпи його приросту не можуть забезпечити швидке вирішення проблеми забезпечення потребуючих громадян комфортним і якісним житлом.

Згадані вище повільні темпи приросту регіонального житлового фонду також свідчать про недостатні щорічні обсяги введення в експлуатацію житла (рис. 3). До того ж, тоді як у період 2000-2008 років відбулося зростання площі, введеного в експлуатацію протягом року житла, – з 149 до 304 тис. кв. м (на 104%), то вже у 2009 році цей показник різко знизився до рівня 2000 року. У такий спосіб галузь будівництва житлової нерухомості Тернопільської

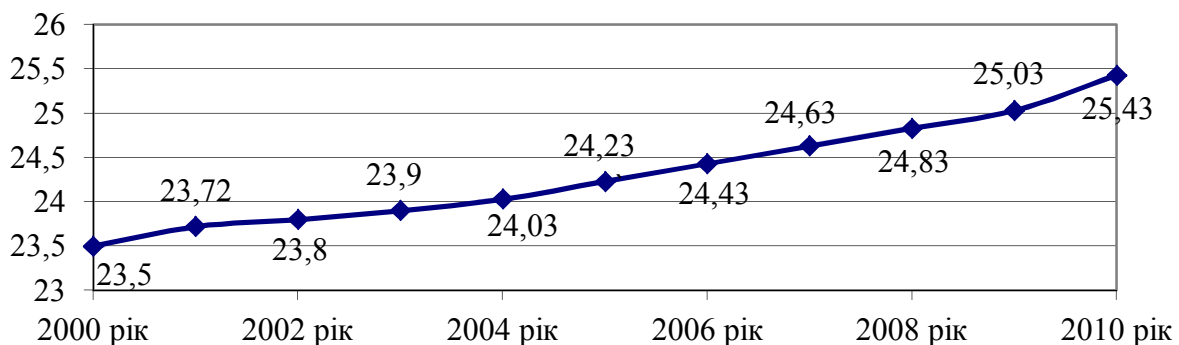


Рис. 2. Динаміка житлового фонду Тернопільської області в 2000-2010 роках, млн. м²

[3]

області відреагувала на загальне різке погіршення соціально-економічної ситуації в Україні внаслідок світової фінансово-економічної кризи. У наступні роки щорічні обсяги введеного в експлуатацію житла істотно підвищилися, що можна розцінювати як поживлення первинного ринку житлової нерухомості Тернопільщини., однак ці показники поки що не досягли пікових значень 2007-2008 років.

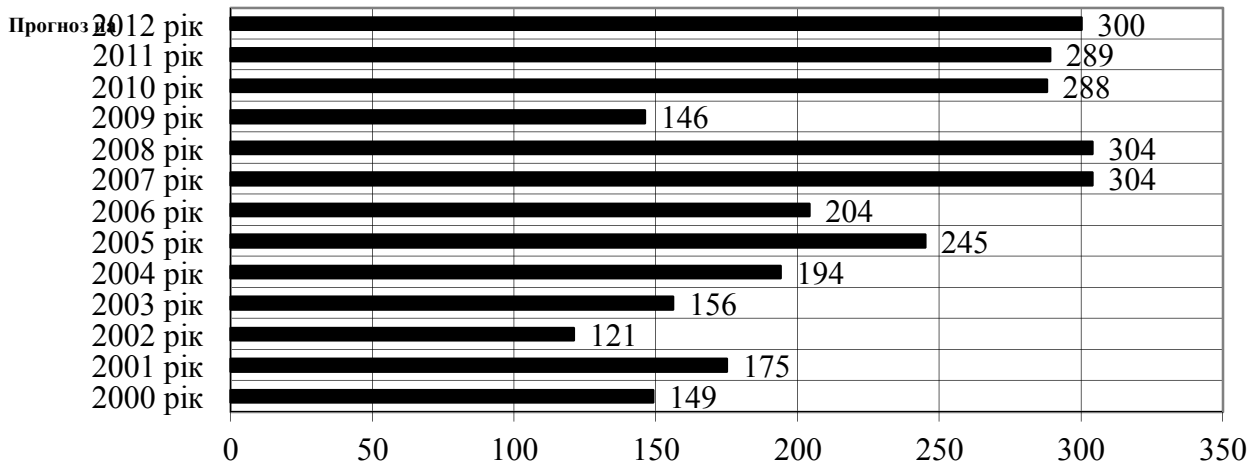


Рис. 3. Динаміка обсягів введення в експлуатацію житла в Тернопільській області в 2000-2011 роках, тис. м² [3]

Про різке погіршення ситуації на первинному ринку житлової нерухомості регіону у 2009 році внаслідок ескалації кризових явищ також свідчать дані щодо динаміки капітальних інвестицій населення Тернопільської області як у будівництво власних апартаментів у багатоквартирних будинках, так і в індивідуальне житлове будівництво (рис. 4-5). При цьому хочемо відмітити показовий момент: тоді як обсяг капітальних інвестицій громадян у будівництво квартир продовжив своє падіння у 2010 році і практично не змінився у 2011 році, показник капітальних інвестицій у спорудження індивідуальних житлових будинків у 2010-2011 роках перевищував докризовий рівень. До того ж, на відміну від попередніх років обсяг фінансових потоків, спрямованих в індивідуальне житлове будівництво у 2010-2011 роках, суттєво перевищував відповідні щорічні обсяги грошових коштів, інвестованих у будівництво власних квартир у багатоповерхових будинках (див. рис. 4-5). На наш погляд, це пояснюється принаймні такими причинами: встановленням обмежень щодо кінцевих термінів легалізації індивідуальних «самобудів»; зниженням довіри до фірм-забудовників колективного житла; відсутністю достатньої кількості вигідних пропозицій для покупців на регіональному ринку житлової нерухомості; бажанням зекономити на будівництві внаслідок нижчої ціни спорудження одного метра квадратного житла при індивідуальному способі будівництва.

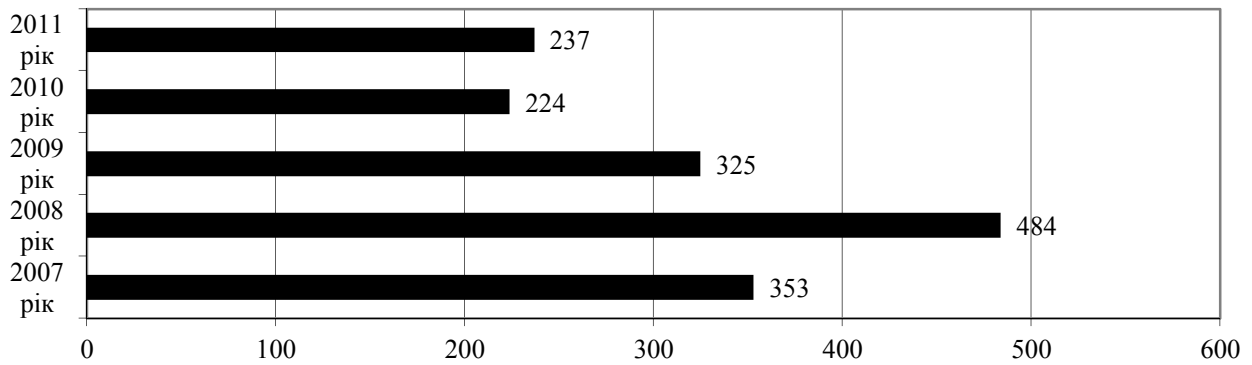


Рис. 4. Динаміка капітальних інвестицій населення Тернопільської області в будівництво власних квартир у 2007-2011 роках, млн. грн. [3]

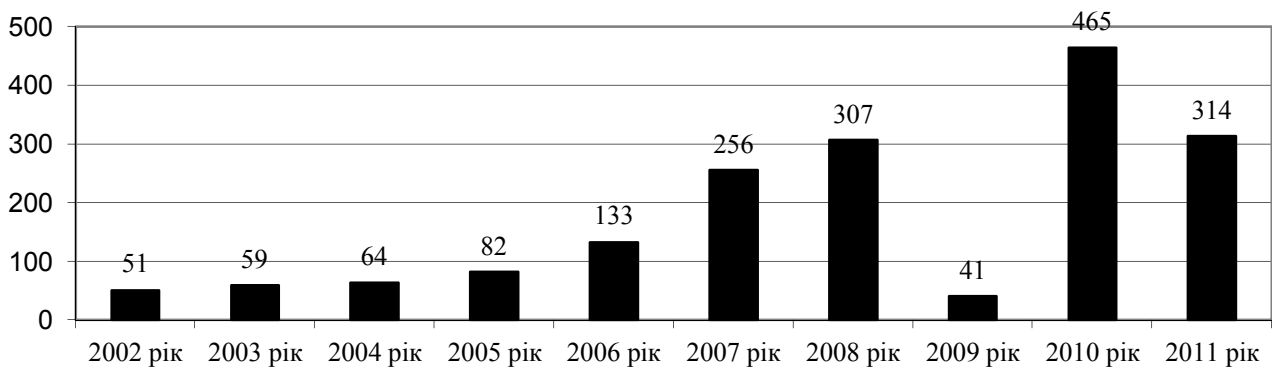


Рис. 5. Динаміка капітальних інвестицій населення Тернопільської області в індивідуальне житлове будівництво в 2002-2011 роках, млн. грн. [3]

Варто також зазначити, що позитивно впливає на первинний ринок житлової нерухомості Тернопільщини поступове скорочення кількості споруд незавершеного будівництва упродовж 2004-2011 рр. (рис. 6), що може свідчити про поліпшення дотримання графіків будівельно-монтажних робіт та добудову і введення в експлуатацію так званих «довгобудів».

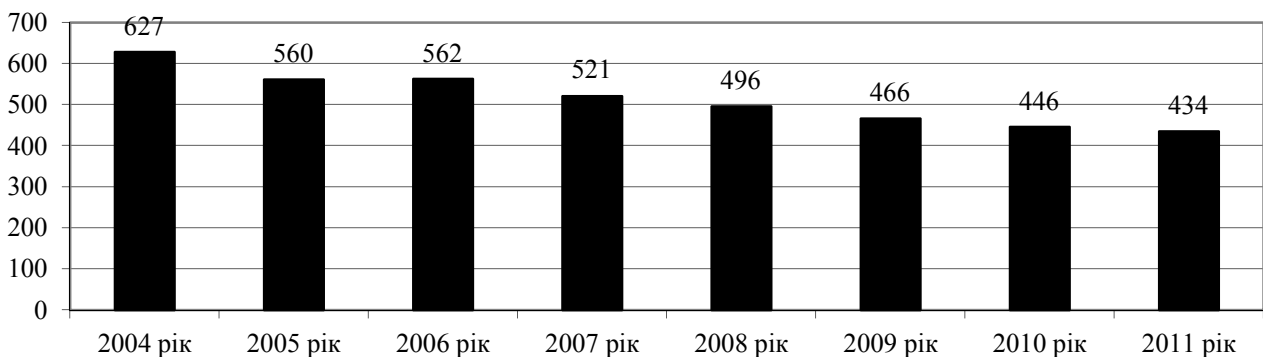


Рис. 6. Динаміка кількості об'єктів незавершеного будівництва в Тернопільській області станом на 01 січня 2004-2011 років, одиниць [3]

У підтвердження тези про те, що, незважаючи на окремі специфічні риси регіонального

ринку житла, його динаміка достовірно повторює циклічні процеси розвитку відповідного загальноукраїнського ринку, можна навести дані щодо динаміки кількості пропозицій на ринках купівлі-продажу та оренди житлової нерухомості міста Тернополя за період із 2007 р. по I півріччя 2011 р. (рис. 7).

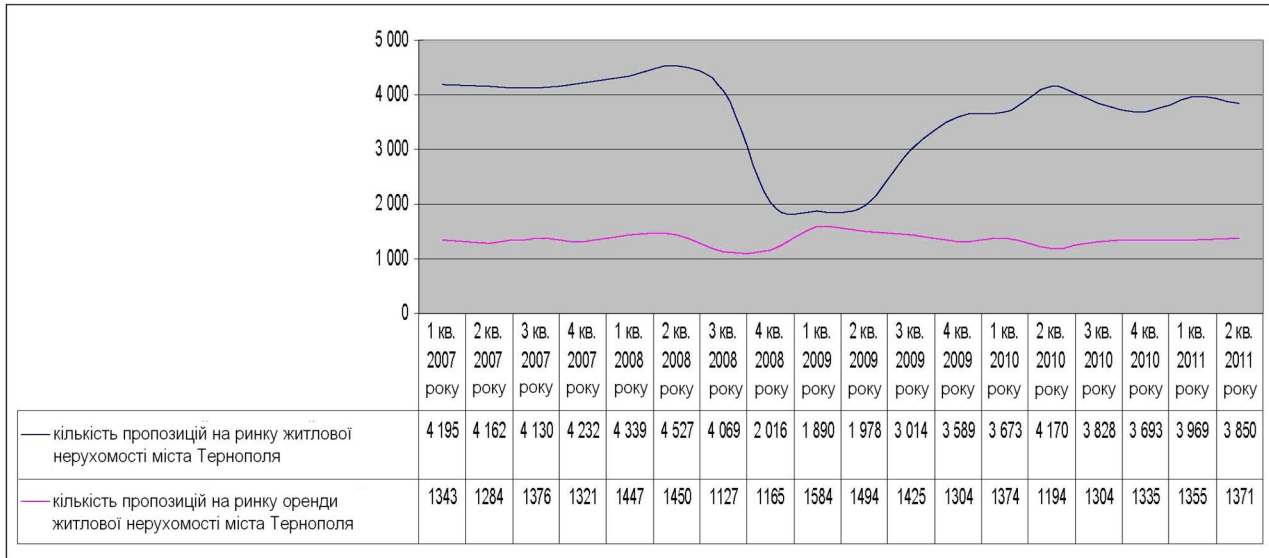


Рис. 7. Динаміка кількості пропозицій, виставлених на ринку нерухомості м. Тернополя в сегменті продажів та оренди житлової нерухомості в 2007-2011 рр., од. [2]

Як бачимо з рис. 7, тенденція до зростання чисельності вказаних пропозицій спостерігалася до початку III кварталу 2008 року (піку показника було досягнуто у II кварталі 2008 р.). Після цього, у IV кварталі 2008 року відбулося різке падіння кількості виставлених на ринку пропозицій щодо продажу житла, яке продовжилося і в I кварталі наступного року, що, як зазначалося раніше, було спричинено першою хвилею світової фінансово-економічної кризи, яка дійшла і до «периферійних» регіонів України.

На відміну від ринку купівлі-продажу житлової нерухомості, у вказаний період ринок її оренди закономірно поведився трохи по іншому. Адже, коли різке зниження вартості, виставленого на продаж житла, призвело до максимального згортання відповідного ринку, тоді продавці житлової нерухомості в очікуванні стадії його піднесення та з метою компенсації витрат з утримання житла змушені були переорієнтуватися на його здавання в оренду (максимальне значення показника кількості пропозицій щодо здачі в найм спостерігалася саме у I кварталі 2009 р.).

Виокремлені вище фази проходження ринком житлової нерухомості в Україні повного циклу, але хіба що з незначним часовим запізненням (лагом) – приблизно на півроку, також чітко прослідковуються і на регіональному рівні, про що свідчать окремі статистичні дані щодо динаміки цін на житло в доларах США в місті Тернополі у період 2000-2011 років

(табл. 1).

Таблиця 1

Динаміка цін за один квадратний метр житла та вартості типової малогабаритної однокімнатної квартири (площею 32 м²) в м. Тернополі у період 2000-2011 років [4]

Роки	Ціна одного кв. м житла, дол. США	Ціна однокімнатної квартири площею 32 кв. м, тис. дол. США
2000	480	15
2004	550	17
2005	900	29
2008	1605	51
2009	937	30
2010	850	27
2011	889	28

Зокрема, фаза насичення ринку житлової нерухомості м. Тернополя спостерігалася у 2008 р., а з наступного року розпочалася стадія його стрімкого падіння, яка, виходячи із даних агентства нерухомості «Яворина» (рис. 8), тривала приблизно до середини 2011 року. Далі до кінця 2011 року відбулося незначне підвищення цін приблизно на 15-50 дол. США (на 2-6%) за квадратний метр (залежно від типу квартир), яке, швидше за все, було зумовлене сезонними коливаннями попиту внаслідок приїзду у передсвятковий період трудових мігрантів, що не мало суттєвого позитивного впливу на загальну ситуацію на регіональному ринку житла.

Регіональний ринок житлової нерухомості: сучасний стан та перспективи розвитку

Перш ніж перейти до аналізу стану ринку житлової нерухомості Тернопільщини у 2012 році та прогнозів його розвитку на найближчі роки, хочемо наголосити на тому, що незначні відмінності у даних, представлених різними ріелторськими та консалтинговими

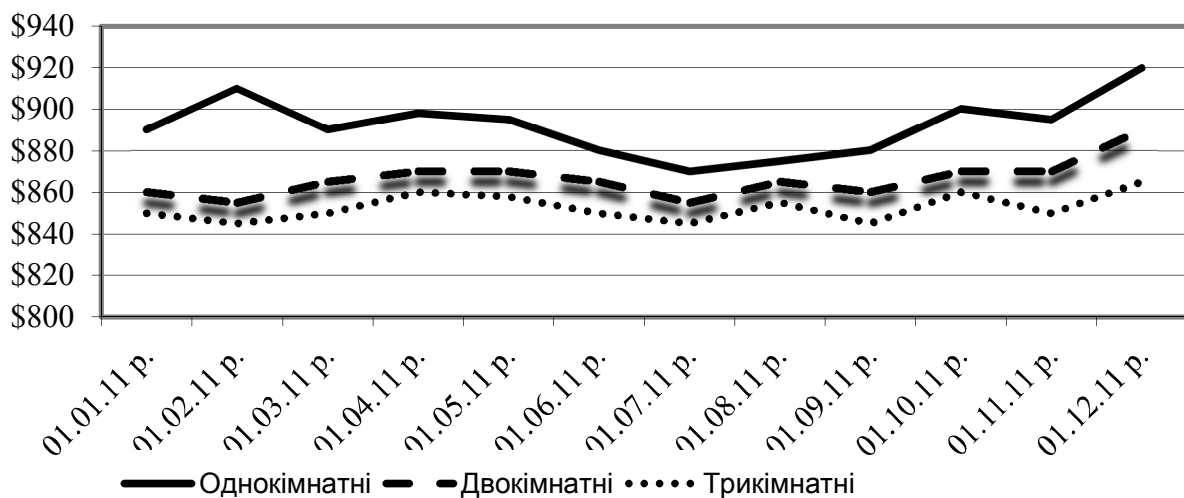


Рис. 8. Динаміка середньої вартості одного м² об'єктів житла на вторинному ринку житлової нерухомості м. Тернополя в розрізі типів квартир у 2011 р., дол. США (за даними агентства нерухомості «Яворина») [5]

компаніями, пояснюються обробкою та узагальненням різних статистичних баз щодо об'єктів житлової нерухомості, якими вони володіють. Однак, в основному, ці розходження знаходяться у межах допустимих статистичних похибок і не впливають на загальні результати проведеної нами аналітичної оцінки.

Розпочнемо зазначений аналіз із показників, які характеризують ситуацію на первинному ринку житлової нерухомості Тернопільської області. Так, за 9 місяців 2012 року в регіоні було введено 108,6 тис. м² житлового фонду (без урахування прийнятого в експлуатацію житла, що було збудовано без дозволу на будівельні роботи), що на 4,3% менше ніж за відповідний період минулого року [6]. Тим не менше, за висновками представників найбільших будівельних фірм області (зокрема, директора компанії «Креатор-буд» І. Гуди) у минулому році на первинному ринку житлової нерухомості м. Тернополя спостерігалось невелике пожвавлення: на фоні проблеми дефіциту вільної вторинної нерухомості громадяни активніше, ніж у попередні роки, вступали у пайову участь та купували квартири у новобудовах. Це пояснюється тим, що останнім часом відбулися певні зміни щодо пріоритетів споживачів у виборі житла: все частіше покупці не бажають інвестувати кошти у застарілі житлові об'єкти, які вимагають постійного виконання значного обсягу зовнішніх ремонтних робіт, оновлення інфраструктурних комунікацій та ліфтового господарства. При цьому перевага надається малогабаритному житлу, розміщеному в будинках, які добудовуються або здаються в експлуатацію (як згадувалося раніше, це пов'язане із низкою масштабних шахрайств на регіональному ринку житлового будівництва). Так, нині на первинному ринку житлової нерухомості Тернопільщини найбільшим попитом користуються невеликі однокімнатні помешкання площею до 40 м², двокімнатні – до 60 кв. м та трикімнатні – у межах 80 м², що зумовлено низькою купівельною спроможністю населення області. Як вже згадувалося, основними покупцями таких квартир у 2012 році традиційно залишалися трудові мігранти, які стимулювали попит на ринку навесні та у кінці року. Водночас, все більше тернополян з метою поліпшення умов проживання продають «старі» помешкання й інвестують кошти в новоспоруджене житло. Також в питаннях купівлі житлової нерухомості на місцевому первинному ринку активізувалися мешканці інших областей України, адже на Тернопільщині найнижча вартість квадратного метра у Західному регіоні. Якщо нині у Тернополі середня ціна на нове житло складає 700-780 доларів США за метр квадратний, то, скажімо, у Львові – близько однієї тисячі доларів, у Івано-Франківську

– 800-900 доларів, а у Києві – сягає 2 тисяч доларів. До додаткових переваг, які приваблюють покупців з інших областей, можна віднести хорошу екологічну ситуацію в м. Тернополі завдяки відсутності великих забруднюючих виробничо-промислових об'єктів [4].

Середня вартість одного квадратного метра житла на первинному ринку житлової нерухомості м. Тернополя, незважаючи на різнонаправлені коливання в окремі періоди 2012 року, загалом протягом вказаного року зросла з 5800 до майже 6300 гривень, або на 8,6%, тоді як упродовж попереднього року вона підвищилася з 5600 до понад 5800 грн., або на 3,6% (рис. 9). Згадана тенденція до зростання вартості квадратного метра новозбудованого житла пояснюється об'єктивними економічними чинниками, а саме: постійним подорожчанням будівельних матеріалів внаслідок інфляційних процесів і підвищення вартості енергоносіїв; збільшенням цін на метал на 30-40% і на транспортні послуги з цих же причин; підвищенням вартості будівельно-монтажних робіт внаслідок зростання середньої зарплати будівельників і нарахувань на неї тощо. Інакше кажучи, збільшення вказаного показника продиктоване підвищенням величини основних компонентів, які формують ціну одиниці площі у житлових новобудовах. Тому, враховуючи вплив усіх вищезгаданих факторів і досить повільні темпи спорудження житла у Тернопільській області упродовж останніх років, можна спрогнозувати, що у 2013 році вартість житла у новобудовах як мінімум не знижуватиметься, порівняно з її теперішнім рівнем.

Незважаючи на підвищення вартості метра квадратного житла новобудов у гривневому еквіваленті протягом 2011-2012 рр. на понад 12%, на сьогоднішній день місцеві будівельні компанії змушені згорнути низку запланованих проектів з будівництва житлової нерухомості, оскільки зі сторони потенційних учасників пайового житлового будівництва спостерігається значна недовіра та перебільшення ризиків, пов'язаних з такими

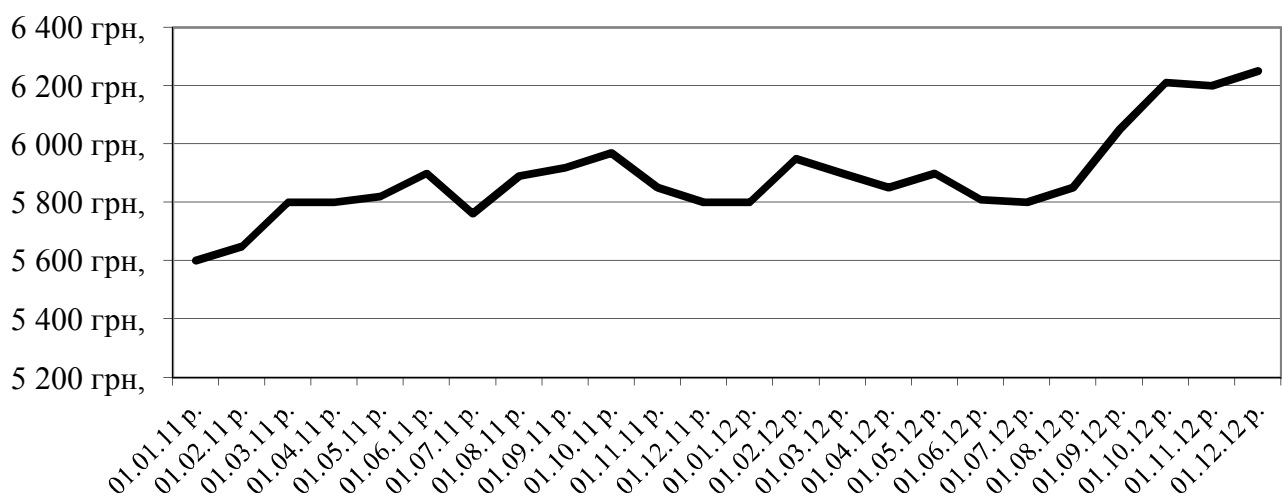


Рис. 9. Динаміка середньої вартості одного м² об'єктів житла на первинному ринку житлової нерухомості м. Тернополя у 2011-2012 рр., грн. (за даними агентства нерухомості «Яворина») [5]

інвестиціями. Тому тернопільські фірми-забудовники, які не мають достатнього фінансового потенціалу – обсягу власних фінансових ресурсів для інвестування у будівництво житла, вимушені на початковій стадії спорудження житлових об'єктів в обласному центрі залучати кошти пайовиків, пропонуючи їм майбутнє житло за достатньо низькими цінами, які наближені до собівартості з незначним прибутком (в середньому це може бути трохи вище 5 тис. грн. за кв. м). Тоді як в будинках, які вводяться в експлуатацію, ціна продажу квартир піднімається до 6-7 тис. грн. за один м², а центральній частині м. Тернополя – може доходити навіть до однієї тисячі доларів США за вказану одиницю площі.

Описана ситуація призвела до того, що на локальному ринку житлової нерухомості активізувалися спекулянти нерухомістю, які скуповують квартири за певний період до введення житлового будинку в експлуатацію за досить помірними цінами, а після одержання документів, що посвідчують право власності, починають активно їх продавати за цінами на 20-30% вищими за стартові інвестиції. При цьому найвищою популярністю у перекупників користуються саме одно- і двокімнатні апартаменти у багатоквартирних будинках, які є найбільш затребуваними на ринку житла Тернопілля.

У той же час так зване «елітне» житло, яке зводилося м. Тернополі для представників місцевого істеблішменту (з власними дворами, поліпшеного планування, великої площі та з високими стелями) не користується належним попитом з боку місцевих жителів, тому що вартість таких помешкань із розрахунку 1,1-1,2 тис. дол. США за один квадратний метр є недоступною для пересічного покупця. До того ж, як зазначають місцеві ріелтори, більшість грошовитих покупців сьогодні переорієнтовуються з придбання великогабаритних квартир на покупку невеликих власних будинків, які при однаковій ціні, як правило, мають більшу житлову площу і прилеглу до них територію, тому попит на домоволодіння в останні роки зростає. А найбільшим інтересом у вказаному сегменті житлової нерухомості користуються достатньо компактні індивідуальні будинки, розміщені в 10-15 хвилинах їзди від міста [3].

Оскільки все ж таки більшість операцій з купівлі-продажу житлової нерухомості відбуваються на регіональному вторинному ринку, проаналізуємо показники, які відображають його становище у 2012 році, та окреслимо можливі перспективи розвитку.

За даними спільного аналітичного дослідження, здійсненого фірмою з оцінювання майна «Орієнтир-Реформа» та консалтинговою компанією «Увекон» (табл. 2-3), вартість одного метра квадратного квартир на вторинному ринку міста Тернополя у розрізі

мікрорайонів упродовж квітня-вересня 2012 року практично не змінилася (зростання становило лише 0,2-3,6%, тобто знаходилося десь на рівні статистичної похибки). Закономірно, за найвищою ціною реалізовувалися квартири у центрі міста та у помірно віддалених від нього мікрорайонах з хорошим транспортним з'єднанням («Новий Світ», «Старий парк – Канада»), дешевше – у віддалених мікрорайонах («Сонячний», «Східний») (табл. 2).

Таблиця 2

Динаміка середніх цін на квартири на вторинному ринку житлової нерухомості у розрізі мікрорайонів м. Тернополя в II-III кварталах 2012 р., дол. США за кв. м [7]

Район міста	Станом на:					
	квітень 2012 р.	травень 2012 р.	червень 2012 р.	липень 2012 р.	серпень 2012 р.	вересень 2012 р.
Центральний	894	906	921	914	914	915
Новий Світ	861	872	884	882	879	882
Дружба	828	837	847	846	843	846
Східний	810	821	839	837	836	839
Старий парк- Канада	841	855	869	867	865	867
Сонячний	827	831	834	831	832	829

Станом на вересень 2012 року ціна одного метра квадратного у однокімнатних квартирах у місті Тернополі була найвищою і залежно від мікрорайону, де знаходиться багатоквартирний будинок, коливалася в межах 887-954 дол. США, а у двох- і трьохкімнатних помешканнях знаходилася в інтервалах 820-893 та 774-899 дол. США (табл. 3).

Про значну стабільність цінової ситуації на вторинному ринку житлової нерухомості м. Тернополя та області також свідчить аналітична інформація, оприлюднена агентством нерухомості «Яворина» (рис. 10-11).

Таблиця 3

Середні ціни на різні типи квартир на вторинному ринку житлової нерухомості у розрізі мікрорайонів м. Тернополя станом на вересень 2012 р., дол. США за кв. м [7]

Район міста	Типи квартир за кількістю кімнат:			Середнє значення
	однокімнатні	двокімнатні	трикімнатні	
Центральний	954	893	899	915
Новий Світ	907	868	870	882
Дружба	887	840	810	846
Східний	894	822	800	839
Старий парк- Канада	894	865	841	867
Сонячний	892	820	774	829

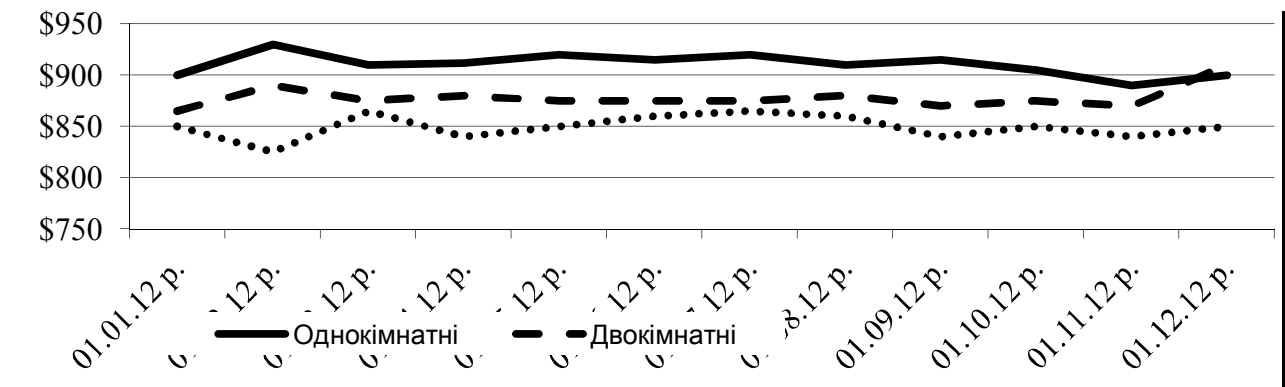


Рис. 10. Динаміка середньої вартості одного кв. м об'єктів житла на вторинному ринку житлової нерухомості м. Тернополя в розрізі типів квартир у 2012 р., дол. США (за даними агентства нерухомості «Яворина») [5]

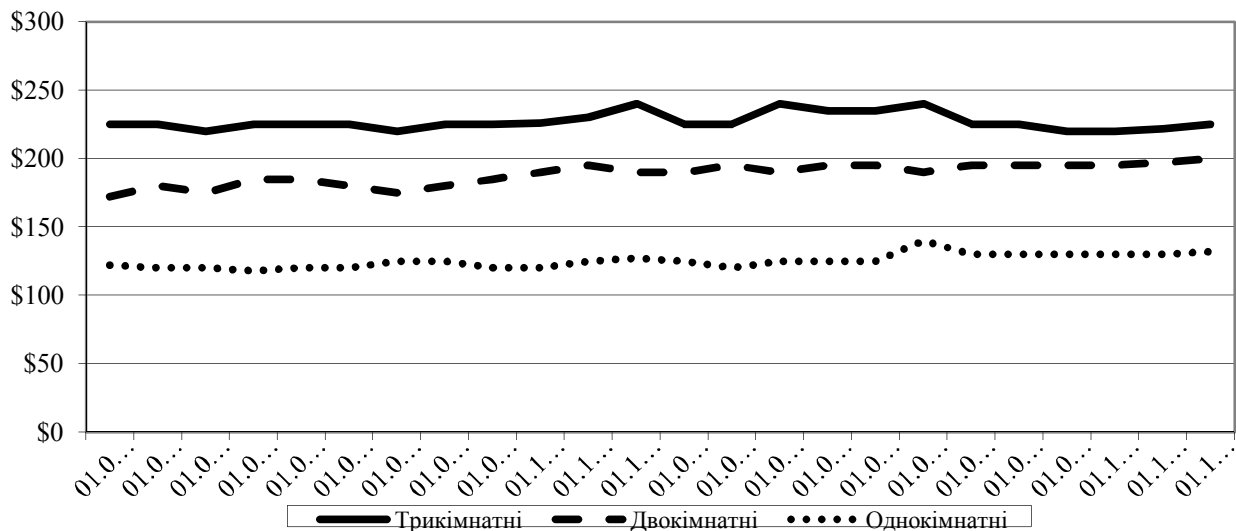


Рис. 11. Динаміка середньої вартості оренди житлової нерухомості м. Тернополя в розрізі типів квартир у 2011-2012 рр., дол. США (за даними агентства нерухомості «Яворина») [5]

Незважаючи на слабоамплітудні різнонаправлені коливальні рухи в окремі періоди минулого року, середня вартість одного метра квадратного в однокімнатних і трьохкімнатних помешканнях упродовж 2012 року майже зовсім не змінилася та відповідно становила приблизно 900 та 850 дол. США. Відповідний показник для двохкімнатних апартаментів протягом минулого року загалом зріс несуттєво із близько 865 до 910 дол. США, або на 5,2% (див. рис. 11).

Описана ситуація на регіональному вторинному ринку житлової нерухомості пояснюється тим, що більшість власників житла, які планують його продати, перебувають у стані очікування підвищення вартості своїх житлових об'єктів у майбутньому, а до настання цього моменту намагаються здавати їх в оренду. Саме тому в сучасних умовах відсоток торгу, прийнятний для продавців, є невеликим – зазвичай, це 500-1000 дол. США, а

максимальна знижка при здійсненні відповідної транзакції навряд чи перевищуватиме 2000 дол. США [3].

Протягом 2012 року також залишалася майже незмінною середня вартість оренди житлової нерухомості в місті Тернополі. До того ж, цей показник для однокімнатних і трьохкімнатних апартаментів практично зовсім не змінився за два останні роки, тоді як середня вартість оренди двохкімнатних помешкань за цей період зросла з приблизно 170 до 200 доларів США (див. рис. 11), або на 17,6%, що, очевидно, зумовлено підвищенням попиту на найм такого житла з боку молодих сімей.

Щодо реально функціонуючих посередників на ринку нерухомості, то упродовж 2012 року їх кількість знизилась майже вчетверо (на кінець 2011 року в обласному центрі їх було близько 160, а зараз нараховується біля 40 ріелторських компаній). Тому окремі з них, щоб не втратити бізнес, змушені були займатися додатковими видами підприємницької діяльності. У сучасних умовах кожне агентство нерухомості може розраховувати в середньому на одну-дві операції купівлі-продажу житла в місяць, тому більшість угод на ринку житлового нерухомого майна все-таки укладаються щодо оренди житла.

Узагальнюючи інформацію місцевих агентств нерухомості, ріелторських компаній, можна зробити висновок, що в 2012 році на вторинному ринку житлової нерухомості Тернопільщини, в основному, відбувалися угоди з придбання малогабаритного, так званого «соціального», житла (однокімнатні квартири, малосімейки, двокімнатні помешкання невеликої площі), але загалом він знаходився в стадії затишшя, очікування та відкладеного попиту.

Діапазон цін на житло вторинного ринку м. Тернополя у розрізі квартир, згрупованих за кількістю кімнат та розміщенням у будинках різного рівня капітальності, виглядає приблизно так. Найдешевшу малосімейку загальною площею 24 м² можна придбати приблизно за 23 тис. дол. США. Однокімнатні квартири у будинках часів хрущовської забудови коштують 27-31 тис. дол. США, двокімнатні – від 34 до 42 тис. дол. США. Щоправда, нижній поріг ціни у 34 тис. дол. США стосується тільки квартир в так званих «хрущовках» зі суміжними кімнатами і застарілими комунікаціями. Більш елітні апартаменти в будинках, побудованих в 1980-их роках, коштують вже 42-45 тисяч у доларовому вимірі. Трикімнатне помешкання у «хрущовці» можна придбати приблизно за ту ж ціну – 42-44 тис. дол. США. Вартість повноцінної однокімнатної квартири у панельних будинках може коливатися в межах від 25 до 32 тис. дол. США, двохкімнатної – дотягувати до 45 тисяч у доларовому еквіваленті, а ціна одно- і двохкімнатних апартаментів у цегляних будинках може досягати 35 і 53 тис. дол. США відповідно [3; 8].

При цьому хочемо наголосити на тому, що у кожному окремому випадку на вартість

помешкання буде впливати низка моментів: стан комунікацій, наявність індивідуального опалення, нових вікон-дверей, рівень і якість ремонту тощо. Для прикладу, якщо квартира потребує виконання значних ремонтних робіт, то вартість аналогічного помешкання, але з ремонтом, буде приблизно на 2-3 тис. доларів США вищою. Істотно вплинути на ціну може фактор терміновості її продажу.

Через низьку купівельну спроможність населення Тернопільської області найбільшою популярністю у 2012 році і в найближчі роки користуватиметься недороге житло за ціною у межах 30-40 тисяч доларів. Жителів же обласного центру, як правило, приваблюють двокімнатні квартири площею 50 м², які нині вартують від 38 до 45 тисяч у доларовому еквіваленті [4].

Цікавою тенденцією, що останніми роками намітилася на регіональному вторинному ринку житлової нерухомості та яка, швидше за все, збережеться й у найближчому майбутньому, є зростання попиту на дачі, розташовані неподалік Тернополя та районних центрів. Це пов'язано з тим, що вартість замиського дачного будиночку із городом є приблизно удвічі нижчою, аніж однокімнатної квартири в місті чи ділянки під забудову поблизу міста. За наявності індивідуального опалення, підведеної електрики, водопостачання у дачному будинку поблизу обласного центру вартістю 15-18 тис. дол. США можна повноцінно жити, що дає змогу отримати суттєву економію коштів, але для цього потрібно змінити цільове призначення дачної ділянки. До того ж, у перспективі дачні ділянки можуть приєднати до сіл і надати дачним будиночками статус повноцінного житла [8].

ВИСНОВКИ

Наявність у регіонального ринку житлової нерухомості специфічних ознак і певних відмінностей від відповідного загальнонаціонального ринку створює додаткові труднощі у прогнозуванні його коливальних рухів і тенденцій розвитку. Тим не менше, на основі проведеного ґрунтового аналізу сучасного стану ринку житла Тернопільщини можна резюмувати таке.

У найближчі один-два роки за умови відсутності кардинального погіршення стану макроекономіки, виконання бюджетів усіх рівнів та ескалації кризових явищ, своєчасного погашення зовнішньої заборгованості держави та подальшої співпраці з МВФ щодо отримання нових валютних запозичень, стабільності курсу національної валюти та купівельної спроможності населення тощо, вартість житла і попит на відповідному ринку навряд чи істотно зміняться, хоча можливі незначні їх коливання. Зокрема, короткотермінові пошавлення попиту на ринку житлової нерухомості можуть бути спричинені сезонним притоком інвестицій зі сторони заробітчанин. Якщо ж макроекономічна ситуація суттєво погіршиться і відбудеться девальвація гривні, то це може привести до відчутного зниження

вартості житла в доларовому еквіваленті. Коли ж трохи активніше запрацює такий інструмент як доступна національна іпотека, то, звичайно, це призведе до більш помітного підвищення попиту на житло та, відповідно, до зростання його вартості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Активність ринку нерухомості 2000-2011 гг. [Електронний ресурс]. – Режим доступу к інформації: <http://www.asnu.net/pages/320/>.
2. Обзор рынка недвижимости Украины 2007-2011 гг. [Электронный ресурс]. – Режим доступу к інформації: <http://www.uto.com.ua/base.shtml>.
3. Макарова О. Квартиры в Тернополе – гастарбайтеры поддерживают спрос [Электронный ресурс]. – Режим доступу: mirkvartir.ua/article/1/5790.html.
4. Гошій І. Житло у Тернополі: нинішні ціни - межа? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://yavoryna.te.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=356:2011-10-18-14-41-00&catid=1:company-news&Itemid=115.
5. Статистика агенції нерухомості «Яворина» [Електронний ресурс]. – Режим доступу до інформації: http://yavoryna.te.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=44&Itemid=29.
6. Введення в експлуатацію житла в Україні та Тернопільській області за 9 місяців 2012 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу до інформації: <http://orientyr-reforma.te.ua/neruhomist/vvedennya-v-ekspluataciyu-zhitla-v-ukra%D1%97ni-ta-ternopilskij-oblasti-za-9-misyaciv-2012-roku/>.
7. Середні ціни на квартири в Тернополі в розрізі по мікрорайонах (вересень 2012) [Електронний ресурс]. – Режим доступу до інформації: <http://orientyr-reforma.te.ua/analitic/seredni-cini-na-kvartiri-v-ternopoli-v-rozrizi-po-mikrorajonax-veresen-2012/>.
8. Тернопіль: попит - на малі помешкання [Електронний ресурс]. – Режим доступу до інформації: <http://20minut.ua/Новини-Тернополя/news/10257075>.