

УДК 332.7

О. І. Рибіна,
к. е. н., доцент кафедри геодезії та землеустрою,
Сумський національний аграрний університет, м Суми, Україна
ORCID ID: 0000-0003-1639-2515

М. О. Поярков,
магістрант кафедри геодезії та землеустрою,
Сумський національний аграрний університет, м Суми, Україна
ORCID ID: 0000-0002-9485-4124

DOI: 10.32702/2306-6814.2021.22.73

РИНОК НЕРУХОМОСТІ В ПЕРІОД ПАНДЕМІЇ: СУЧАСНІ ТРЕНДИ І ПРОГНОЗИ

O. Rybina,
PhD in Economics, Associate Professor of the Department of Geodesy and Land Management,
Sumy National Agrarian University, Sumy, Ukraine

M. Poyarkov,
Master's student of the Department of Geodesy and Land Management,
Sumy National Agrarian University, Sumy, Ukraine

REAL ESTATE MARKET DURING THE PANDEMIC PERIOD: CURRENT TRENDS AND FORECASTS

Ринок нерухомості — одна з найбільш традиційних областей економіки і водночас один з ринків, що найбільш динамічно розвиваються.

Метою дослідження є виявлення та обговорення особливостей ринку нерухомості в період пандемії.

Для визначення сучасної ситуації на ринку нерухомості під час пандемії коронавірусу використано аналіз статистичних даних країн світу та експертних оцінок агентств. У роботі проаналізовано фізичні та економічні характеристики нерухомості, їх прояви і наслідки. Визначено фактори, що впливають на формування ринку та сприяють створенню сприятливих умов, а саме: демографічні характеристики суспільства; достаток громадян та підприємств; систему правових норм та правових актів; економічні інструменти, що знаходяться у широкому користуванні. У роботі проаналізовано особливості функціонування ринку нерухомості під час пандемії в КНР та Україні. Виокремлено особливості розвитку ринку нерухомості країн: у докоронавірусний період купівля нерухомості здійснювалася за усталеною на ринку ціною; спад, коли пропозиція і попит на ринку нерухомості ще є, однак люди поступово починають боятися контактів; стагнація, коли на державному рівні забороняються необгрунтовані контакти між людьми, припинена діяльність банків, бізнесу (пропозиція спадає, проте ціни тримаються на колишньому рівні, або відзначається невелике зростання); зростання цін на ринку нерухомості, а потім і пропозиції у зв'язку з ослабленням карантинних заходів. У роботі обгрунтовано, якого класу квартири користуються у кризові періоди підвищеним попитом — студії та однокімнатні квартири класів "економ" або "комфорт". Однак нині найбільший інтерес проявляється до квартир сімейного типу, а також до більш високого класу нерухомості. В дослідженні обгрунтовано, що ринок нерухомості виконує як соціальну, так і економічну роль. Це і визначає його важливість, як для окремого покупця, так і інших суб'єктів ринку нерухомості і всієї економіки.

У статті доведено, що ринок нерухомості переживає парадоксальний стан, за якого явні ознаки економічної кризи не тягнуть за собою зниження цін на нерухомість, а навіть, навпаки, спостерігається їх підвищення. Прогнози розвитку ринку нерухомості абсолютно різняться.

The real estate market is one of the most traditional areas of the economy and, at the same time, one of the most dynamically developing markets.

The purpose of the study is to identify and discuss the characteristics of the real estate market during the pandemic.

To determine the current situation in the real estate market during the coronavirus pandemic, the analysis of statistical data from around the world and expert assessments of agencies was used. The paper analyzes the physical and economic characteristics of real estate, their manifestations and consequences. The factors influencing the formation of the market and contributing to the creation of favorable conditions are identified, namely: demographic characteristics of society; wealth of citizens and enterprises; system of legal norms and legal acts; economic instruments that are in widespread use. The paper analyzes the peculiarities of the real estate market during the pandemic in China and Ukraine. The peculiarities of the development of the real estate market of the countries are singled out: in the pre-coronavirus period the purchase of real estate was carried out at a fixed price on the market; decline, when supply and demand in the real estate market is still there, but people are gradually beginning to fear contact; stagnation, when at the state level unreasonable contacts between people are forbidden, the activity of banks, business is stopped (the offer falls, however the prices remain at the former level, or small increase is noted); rising real estate prices, and then proposals in connection with the weakening of quarantine measures. The paper substantiates which class of apartments are in high demand in times of crisis – studios and one-room apartments of "economy" or "comfort" classes. However, currently the greatest interest is shown in family-type apartments, as well as in the higher class of real estate. The study substantiates that the real estate market plays both a social and economic role. This determines its importance, both for the individual buyer and other actors in the real estate market and the economy.

The article proves that the real estate market is experiencing a paradoxical situation in which clear signs of economic crisis do not entail a decrease in real estate prices, and even, conversely, there is an increase. Real estate market forecasts are completely different.

*Ключові слова: нерухомість, особливості нерухомості, ринок нерухомості, пандемія.
Key words: real estate, real estate features, real estate market, pandemic.*

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Ринок нерухомості за своєю специфікою не піддається єдиній систематизації, особливості формування та його взаємозв'язок з іншими сферами економічної діяльності мало вивчені та не мають єдиних постійних проявів. Інтенсивне формування ринку нерухомості в Україні характеризується нерівномірним розвитком окремих сегментів, недосконалістю законодавчої бази, слабкою платоспроможністю громадян та інвестиційним потенціалом юридичних осіб. Для вирішення проблем, що виникають на етапі становлення ринку нерухомості, необхідно готувати фахівців вищої кваліфікації, які володіють спеціальними знаннями, що сприяють становленню і розвитку нової галузі знань зі своєю методологією, термінологією і прийомами досліджень.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Науковою сферою інтересів закордонних і вітчизняних вчених як Ф. Котлера, З.В. Гончарова, С.М. Кобзана, А.В. Дубовика, І.А. Ажаман, Д.О. Сливка, Р.Ф. Бруханського, Т.А. Бінчаровської, Н.А. Петрищенко,

В.С. Андріянов, Г.Р. Рижова та інших [1—7] є вивчення питань розвитку ринку нерухомості. Вивчення та узагальнення досліджень, в яких розглядаються проблеми створення ринку нерухомості, засвідчили, що ринок розвивався досить нерівномірно.

МЕТА СТАТТІ

Метою статті є дослідження особливостей ринку нерухомості та перспектив його розвитку в період пандемії.

ВИКЛАД ОСНОВОНОГО МАТЕРІАЛУ

Нерухоме майно має відмінні риси, що визначають його унікальний характер, відрізняючи його від інших економічних благ. Нерухоме майно, як специфічний вид товарів, вимагає певного ринку, який полегшує торгівлю нерухомим майном.

Для того щоб зрозуміти відмінність нерухомого майна, необхідною умовою є визначення його унікальних рис, зокрема фізичного та економічного характеру. В таблиці 1 представлено порівняння характеристик, їх проявів та наслідків.

Таблиця 1. Фізичні та економічні характеристики нерухомості, їх прояви і наслідки

Характеристики	Прояви	Приклади наслідків, що випливають із характеристик
<i>Фізичні характеристики</i>		
Складність	Безліч складових частин (земля, будівлі, споруди, насадження)	Проблеми з точки зору оцінки ринкової вартості з огляду на різноманітність та складність характеристик елементів власності
Постійність	Відсутність можливості переміщення більшості частин майна	Можливість оподатковувати майно, майно як заставу боргів, місцевий характер ринків нерухомості, вартість майна є вразливою до змін, що відбуваються в його оточенні
Довговічність	Тривалий строк експлуатації будівель і споруд	Існують одночасно різні юридичні частки в одному майні та можливість відокремлення права користування майном від права власності на майно
Різнomanітність	Немає двох ідентичних будівель і споруд	Складність порівняння майна породжує проблеми з його оцінкою
Неподільність	Неможливо відокремити землю від будівлі, неподільну кубатуру будівлі	Змінне користування майном (реконструкція, оренда, продаж всього або частини майна)
<i>Економічні характеристики</i>		
Дефіцит	Кількість об'єктів нерухомості не покриває попит	Коливання вартості майна, необхідність модернізації будівель з метою задоволення попиту
Розташування	Фізичне та економічне розташування	Спосіб використання майна та його зміни залежать від місцезнаходження, навколишнього середовища та доступу до власності
Взаємозалежність	Реалізація функції впливає на інші властивості	Індивідуальні характеристики певної нерухомості можуть мати другорядне значення з огляду на значний вплив навколишнього середовища
Капіталомісткий характер	Великі витрати, необхідні на купівлю землі та будівництво будівлі	Необхідне зовнішнє фінансування, наприклад, взяття кредиту на етапі реалізації, тривалий період, необхідний для повернення коштів

Слід відмітити, що пандемія COVID-19 найбільше впливає на вітчизняний ринок нерухомості через риси економічного характеру.

Вітчизняний ринок нерухомості досить часто називають негнучким та недосконалим. Це визначається як загальними рисами, характерними для всього ринку нерухомості у всьому світі, які випливають із специфіки товарів, що пропонуються на ринку, а саме: особливості атрибутів місця та часу, руху цін, їх варіацій, різна концентрація транзакцій у часових інтервалах та ринкових зонах, непередбачувана поведінка договірних сторін та варіації попиту та пропозиції. З іншого боку, риси, характерні для вітчизняного ринку нерухомості, включають ускладнення доступу до інформації та неможливість перевірити її достовірність, відсутність надійного персоналу, що обслуговує ринок.

На формування ринку впливають фактори, які усувають бар'єри для його розвитку та сприяють створенню сприятливих умов, а саме:

— вільний приплив інвестиційного капіталу (через сприятливе законодавство, сприятливі фінансові положення, спрощений доступ до капіталу, ефективне обслуговування інвестицій),

— ефективна будівельна галузь (шляхом впровадження реформ у галузі, торгівлі та послуг, що стосуються будівельного бізнесу, навчання персоналу, вдосконалення тендерних процедур, отримання інформації про будівництво),

— збільшення багатства суспільства (покращення заходів та зусиль, спрямованих на обтяження витрат, щоб зробити товар, будучи власністю, все більш доступним для найрізнomanітніших верств суспільства) (Павліковська-Пехотка 1996, с. 9—10).

Ринок нерухомості не функціонує автономно, оскільки сильно залежить від соціально-економічних умов. Виклики, що стоять перед вітчизняним ринком нерухомості, тісно пов'язані з тими, що стоять перед економікою та суспільно-політичною системою (Бжескі, 1994). Існує багато факторів, які існують і впливають на ринок, що формує якість економічної ситуації на ринку. Вони включають:

- демографічні характеристики суспільства;
- достаток громадян та підприємств;
- систему правових норм та правових актів;
- економічні інструменти, що знаходяться у широкому користуванні.

Зазначені фактори важливі, оскільки багато з них або прискорюють процес прийняття рішень з точки зору інвестицій, або перешкоджають руху на ринку нерухомості.

Слід відмітити, що не сприяє розвитку ринку нерухомості:

- економічний спад та погана кредитоспроможність суб'єктів, зацікавлених у придбанні нерухомості;
- нездатність врегулювати правовий стан власності на нерухомість разом з відсутністю достовірної інфор-

Таблиця 2. Ситуації на ринках нерухомості КНР під час і після пандемії коронавірусу в 2019–2020 рр.

Країна	Характеристика	Статистика
КНР	Епіцентр вірусу. Каталізатор відновлення угод – допомога держави (фіксація цін на новобудови, зниження Центробанком Китаю своєї основної ставки по кредитах). Стимулювання забудовниками покупок наданням на первинному ринку знижок, що досягають 25%. Особливість: ціни на нерухомість впали незначно, на відміну від самих угод, що практично припинилися	23 січня 2020 року – введення карантину. У закритих містах зупинений ринок нерухомості; зниження продажів до нуля, по країні – на 35% в порівнянні з 2019 роком. Лютий 2020 року – поступове зростання кількості угод. Квітень 2020 року – повне відновлення. Травень 2020 року – перевищення рівня угод у порівнянні з четвертим кварталом 2019 року в 1,5 рази
Україна	Особливість: стрімке падіння попиту на нерухомість в першій половині 2020 року. У другому півріччі відкладений попит купівлі-продажу житла поступово реалізується	Березень 2020 року – ведення локдауну Березень – травень – зниження ціни на вторинному ринку нерухомості в середньому на 10%. Березень – травень – зниження вартості оренди житла. Травень – червень – ринок орендної замиської нерухомості пішов догори. Вересень – збільшення вартості житла на 5–10% та кількості укладених угод на 2,8%, ніж у 2019 році

мації з цього приводу. Як наслідок — потенційні покупці ризикують втратити частину або всі свої кошти, вкладені у покупку.

Отже, економічні та правові детермінанти впливають на пропозицію та попит на нерухомість, призначену для продажу чи оренди. Визначальні фактори, що впливають на розвиток ринку нерухомості, стосуються економічного, правового та інституційного середовища у його ширшому розумінні, а також привабливості об'єктів нерухомості, вартість яких змінюється у часі та просторі.

Пандемія коронавірусу внесла значні корективи в розвиток не тільки України, а й усього світу. В тій чи іншій мірі, постраждали абсолютно всі сфери життєдіяльності і все населення Землі. Безумовно, передусім пандемія і пов'язані з нею карантинні заходи позначилися на соціально-економічну ситуацію в країні і світі. Першою країною, яка прийняла на себе "удар", виявився Китай. Розглянемо особливості функціонування ринків нерухомості під час пандемії в КНР та Україні.

Проведений аналіз свідчить, що

— у докоронавірусний період купівля нерухомості здійснювалася за усталеною на ринку ціною;

— спад, коли пропозиція і попит на ринку нерухомості ще є, однак люди поступово починають боятися контактів;

— стагнація, коли на державному рівні забороняються необгрунтовані контакти між людьми, припинена діяльність банків, бізнесу (пропозиція спадає, проте ціни тримаються на колишньому рівні, або відзначається невелике зростання);

— зростання цін на ринку нерухомості, а потім і пропозиції у зв'язку з ослабленням карантинних заходів. Висновок про стрімке зростання цін на ринку нерухомості можна зробити, проаналізувавши зміна середніх цін на первинному і вторинному ринках житла.

Варто відмітити, що зазначені закономірності присутні в розвитку ринку нерухомості більшості країн.

В Асоціації фахівців з нерухомості (ріелторів) України прогнозують, що за підсумками 2021 року вартість

житла в Україні може вирости на 25%. Це стосується, як первинного, так і вторинного ринку нерухомості.

У кризові періоди підвищеним попитом користуються завжди студії і однокімнатні квартири класів "економ" або "комфорт". Однак нині найбільший інтерес проявляється до квартир сімейного типу, а також до більш високого класу нерухомості. Це пов'язано з появою привабливих умов за іпотечними програмами з купівлі нового житла. Поширеним явищем в умовах пандемії з боку девелоперів стало проведення "онлайн-екскурсій" по будівництву і по готових об'єктів, а також надання додаткових пільгових умов покупки житла [8].

Комерційна нерухомість зазнає більші труднощі, ніж житлова. Це передусім пов'язано з тим, що люди в умовах пандемії COVID-19 з метою власної безпеки воліють купувати товари і послуги онлайн.

Зворотна ситуація спостерігається на ринку складської нерухомості. За час пандемії зазначений сегмент був найстабільнішим і затребуваним. Попит на складські приміщення за період пандемії істотно виріс. Це переважно пов'язано з локалізацією виробництв і вимушеним збільшенням обсягів зберігання запасів.

Економічна криза значно позначилася не лише на населенні, а й на діяльності забудовників. Основні наслідки даного явища пов'язані зі збільшенням кредитного навантаження, зниженням темпів введення в експлуатацію нового житла, скороченням обсягів введеного метражу. Іншою негативною тенденцією розвитку ринку нерухомості є значне скорочення чисельності зайнятості, що також вплинуло на загальний рівень безробіття в країні, відображаючи соціальний аспект галузі.

ВИСНОВКИ З ПРОВЕДЕНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ

Таким чином, ринок нерухомості виконує як соціальну, так і економічну роль. Це і визначає його важливість, як для окремого покупця, так і інших суб'єктів ринку нерухомості і всієї економіки. Нині ринок нерухомості переживає парадоксальний стан, при якому явні ознаки економічної кризи не тягнуть за собою зниження цін

на нерухомість, а навіть, навпаки, спостерігається їх підвищення. Прогнози розвитку ринку нерухомості абсолютно різняться. Деякі експерти вважають, що події, що відбуваються зовсім скоро припиняться; інші — визначають затяжний характер процесів, що відбуваються на ринку нерухомості. Неоднозначність прогнозів розвитку ринку нерухомості після пандемії коронавірусу дозволяє визначати вектори його подальшого розвитку.

Література:

1. Котлер Ф. Основы маркетинга. М.: ТОВ "Вильямс", 2009. С. 1072.
2. Гончаров З.В. Новий тренд на українському ринку житлової нерухомості. Вісник ОНУ імені І.І. Мечникова. 2017. № 4 (57). С. 88—92.
3. Кобзан С.М. Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки: монографія. Юрінком Інтер, 2019. 212 с.
4. Дубовик А.В. Сутність і специфіка державного регулювання ринку нерухомості. Публічне управління та митне адміністрування. 2017. № 1 (16). С. 17—24.
5. Бруханський Р.Ф., Бінчаровська Т. А. Науково-практичні проблеми відображення земельних ресурсів у системі бухгалтерського обліку. Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія: економіка, управління та адміністрування. 2019. № 1 (87). С. 64—71.
6. Ажаман І.А., Сливка Д.О. Стан та тенденції розвитку ринку житлової нерухомості Одещини. Ефективна економіка. 2018. № 5. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/3.pdf (дата звернення: 15.09.2021).
7. Петрищенко Н.А., Андріянов В.С., Рижова Г.Р. Дослідження ринку нерухомості в Україні. Інфраструктура ринку. 2018. Вип. 25. С. 135—139.
8. Рибіна О.І. Ринок нерухомості: сутність, складові, особливості аналізу в оціночній діяльності. Інфраструктура ринку. 2021. Вип. 54. С. 172—176.
9. "Пандемія" цін на житло: підсумки півріччя на ринку нерухомості. Економічна правда. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2021/07/2/675556/> (дата звернення: 02.10.2021).

References:

1. Kotler, F. (2009), *Osnovy marketinga* [Basics of marketing], Vil'yams, Moscow, Russia.
2. Honcharov, Z.V. (2017), "A new trend in the Ukrainian residential real estate market", *Visnyk ONU imeni I. I. Mechnykova*, vol. 4 (57), pp. 88—92.
3. Kobzan, S. M. (2019), *Formuvannia rynku nerukhomosti: praktychni aspekty ta osoblyvosti otsinky: monohrafiia* [Formation of the real estate market: practical aspects and features of evaluation], Yurinkom Inter, Ukraine.
4. Dubovyk, A.V. (2017), "The essence and specifics of state regulation of the real estate market", *Publichne upravlinnia ta mytne administruvannia*, vol. 1 (16), pp. 17—24.
5. Brukhanskyi, R. F. and Bincharovska, T. A. (2019), "Scientific and practical problems of reflection of land resources in the accounting system", *Visnyk Zhyto-*

myrskoho derzhavnoho tekhnolohichnoho universytetu. Seriya: ekonomika, upravlinnia ta administruvannia, vol. 1 (87), pp. 64—71.

6. Azhaman, I. A. and Sliyka, D. O. (2018), "Status and development trends of the residential real estate market in Odesa region", *Efektivna ekonomika*, vol. 5, available at: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/3.pdf (Accessed 15 September 2021).

7. Petryshchenko, N. A., Andriianov, V. S. and Ryzhova, H. R. (2018), "Real estate market research in Ukraine", *Infrastruktura rynku*, vol 25, pp. 135—139.

8. Rybina, O. (2021), "Real estate market: essence, components, feature of analysis in evaluation activity", *Infrastruktura rynku*, vol 54, pp. 172—176.

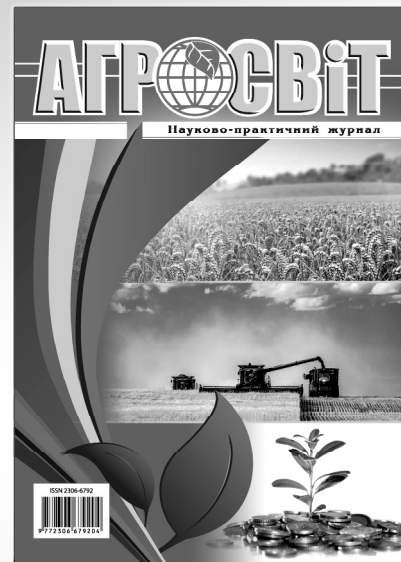
9. Economic true (2021), "'Pandemic' of housing prices: the results of the first half of the real estate market", available at: <https://www.epravda.com.ua/columns/2021/07/2/675556/> (Accessed 02 October 2021).

Стаття надійшла до редакції 12.11.2021 р.

АГРОСВІТ

www.agrosvit.info

Передплатний індекс: 23847



Виходить 24 рази на рік

Журнал включено до переліку наукових фахових видань України з ЕКОНОМІЧНИХ НАУК (Категорія «Б»)

Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292