

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кафедра _____ Статистики та математичних методів в економіці
(найменування кафедри)

РЕФЕРАТ
кваліфікаційної роботи
на здобуття освітнього ступеня магістр
зі спеціальності _____ 051 Економіка _____
(шифр та найменування спеціальності)
за освітньою програмою _____ Статистика бізнесу _____
(назва освітньої програми)

на тему: «Дослідження ринку нерухомості в Україні»
(назва теми)

Виконавець:

студент факультету економіки та
управління підприємництвом
Єзерська Антоніна Олексіївна _____
(прізвище, ім'я, по батькові) /підпис/

Науковий керівник:

Кандидат економічних наук, доцент
(науковий ступінь, вчене звання)
Самотоєнкова Олена Вікторівна _____
(прізвище, ім'я, по батькові) /підпис/

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми Недорожизнь на сьогоднішній день становить значну частину багатства людей і є однією з популярніших і надійніших видів інвестування. Масштаб ринку нерухомості є дуже привабливим й прибутковим сектором для багатьох. Також необхідно відзначити соціальну значимість ринку нерухомості, як категорії, що має відношення до всіх верств суспільства з точки зору їх місця проживання та роду діяльності.

Мета дослідження – статистична оцінка стану ринку нерухомості в Україні та регіонах за 2014 - 2021 роки.

Завдання дослідження:

- розглянути теоретичні та методологічні аспекти статистичного оцінювання ринку нерухомості;
- проаналізувати сучасний стан ринку нерухомості України;
- проаналізувати динаміку активності ринку, та дослідити залежність кількості підписання угод куплі-продажу від факторів;
- дослідити регіональну структуру та оцінити диференціацію регіонів України за вартістю житла;
- побудувати трендову модель та зробити прогноз середньої вартості кв.м. житла по Україні до 2025 року.

Об'єкт дослідження – ринок нерухомості в Україні

Предмет дослідження – явища та процеси на первинному ринку нерухомості.

Методи дослідження абстрактно-логічний, комплексний та системний підхід, статистичні методи аналізу, зокрема: метод статистичного групування; відносних і середніх величин; оцінки структурних розрізень, аналізу рядів динаміки.

Інформаційна база дослідження Статистичних щорічників України за 2012 - 2021 роки, статистичних збірників «Регіони України» за 2014 - 2020 роки, дані електронних Інтернет ресурсів Державної служби статистики України, праці науковців з питань дослідження ринку нерухомості.

Структура та обсяг роботи. Кваліфікаційна робота бакалавра складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел (29 найменувань) та 5-х додатків. Загальний обсяг роботи становить 80 сторінок. Основний зміст викладено на 5-67 сторінках. Робота містить 20 таблиць, 11 рисунків.

Основні ідеї, висновки та рекомендації кваліфікаційної роботи були представлені на науковій студентській конференції Одеського національного економічного університету та наведені у науковій статті

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У першому розділі «Теоретичні та методологічні основи статистичного дослідження ринку нерухомості» розглянуті теоретичні та методологічні основи ринку нерухомості. Висвітлено головні складові формування ринку нерухомості. Розглянуто ринок нерухомості як об'єкт

статистичного дослідження та системи показників стану та аналізу ринку нерухомості.

У другому розділі **«Статистичний аналіз ринку нерухомості України за 2014 – 2021 роки»** проведено статистичне дослідження показників динаміки ринку нерухомості України за період 2014-2021 роки. Проаналізовано структуру обсягу виробленої будівельної продукції. Виконано аналіз динаміки активності ринку нерухомості в Україні за період 2007-2021 роки. Проведено кореляційно-регресійний аналіз кількості укладання угод куплі-продажу на ринку нерухомості.

У третьому розділі **«Регіональний аналіз вартості житла на первинному ринку нерухомості»** зроблена оцінка диференціації регіонів України за середньою вартістю квадратного метру жилої нерухомості. Здійснено групування регіонів за вартістю житла. Побудовано трендову модель та зроблено прогнозування вартості житла на ринку нерухомості України.

ВИСНОВКИ

Проведене дослідження дозволило зробити висновки, основні з яких такі:

1. Ринок нерухомості представляє собою велику систему відносин між покупцями та продавцями, яка грає важливу роль для розвитку економіки країни. На даний момент часу Україна зробила великий крок в впровадженні та вдосконаленні кадастрової системи, що є необхідним для розвитку капіталовкладень в ринок нерухомості.

2. За весь розглянутий період 2014-2021 роки площа будівель коливається в межах між 9000 тис.м² – 11000 тис.м². Найбільше зростання спостерігається в 2021 році порівняно з 2020 роком, загальна площа збільшилась на 2983 тис.м², або на 35,3% , а найбільший спад показника за весь період можна побачити в 2020 році порівняно з 2019 роком, загальна площа будівель прийнятих в експлуатацію зменшилась майже на 2578 тис. м², або на 23 %. Протягом 2015-2018 рр. обсяг загальної площі житлових будівель в Україні в середньому щорічно зменшувався на 263 тис. м²., або на 2,8% , а протягом 2018-2021 рр. обсяг загальної площі житлових будівель в середньому щорічно збільшувався на 307 тис. м². або на 2,9%.

3. Більшу частку в загальному обсязі нерухомості в 2014 та в 2021 роках займають інженерні споруди – 51,4% та 60% відповідно, питома вага будівель 48,6% в 2014 році, а в 2019 – 40%. Будівлі поділяються на житлові і нежитлові, питома вага житлових в загальному обсязі нерухомості складає в 2014 – 22%, а в 2021 році – 15%. Нежитлові споруди також поділяють на будівлі транспорту та засобів зв'язку і будівлі промислові та склади, вони в загальному обсязі складають в 2019 році 0,3 % та 7,7% відповідно. Інженерні споруди складаються з транспортних споруд, автострад, вулиць та доріг, залізниць, злітно-посадкових смуг, мостів, естакад, тунелів та метро, портів, каналів, греблі та інші водні споруди, трубопроводів, комунікацій та ліній електропередачі, магістральних трубопроводів, комунікацій, комплексних промислових споруд, споруд гірничопромислових та добувних підприємств,

споруд підприємств електроенергетики, споруд підприємств хімічної промисловості, споруд металургійної промисловості та інших інженерних споруд. Найбільша питома вага з інженерних споруд в загальному обсязі нерухомості в 2014 та 2021 роках складають комплексні промислові споруди які становлять 20% та 12% відповідно. Структура нерухомості зазнала незначних структурних змін в 2021 році порівняно з 2014 роком. Збільшився відсоток інженерних споруд на 9в.п, зменшилась питома вага житлових будівель на 7в.п. та питома вага нежитлових будівель на 2 в.п..

4. В періоді 2014-2021 роки можна виділити декілька періодів, коли змінювалась тенденція загальної площі житлових будівель на душу населення в Україні. Перший період охоплює 2014-2015, коли площа житлових будівель на душу населення збільшилась майже на 20% , але в першу чергу така зміна пояснюється тим, що починаючи з 2014 року статистичні дані наведено без урахування тимчасово окупованої території АР Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції. Далі можна виділити період з 2015 по 2018 роки показник значно зменшився, а саме на 20,2%. В періоді 2018-2019 рік, можна побачити імпульсне зростання загальної площі на душу населення, а саме на 21,4%. В період 2019-2020 роки знову бачимо спад показника на 6%. За період з 2020 по 2021 спостерігаємо найбільше збільшення за весь розглянутий період, площа житлових будівель на душу населення збільшилась майже на 30%.

5. За розглянутий період 2007-2021 роки, тобто за 15 років, можна зазначити що найбільший рівень активності на ринку нерухомості приходився на 2021 рік який складав 368735 укладених угод на куплю-продаж квартир та індивідуальних житлових будинків по всій країні. В 2009 році порівняно з 2007 роком відбулось значне зменшення показника на 136212 угод або майже на 40%. З 2009 року до 2013 року можна спостерігати збільшення кількості підписаних приватними та державними нотаріусами договорів купівлі-продажу на 32%. Найбільше зменшення показника за розглянутий період бачимо в 2014 році, він зменшився порівняно з 2007 роком на 170324 угоди або майже на 50%, а порівнюючи з 2013 роком на 102752 угоди або майже на 37%. З 2014 року по 2019 рік кількість підписаних угод зростала, та в 2019 році склала 301029 угод, що більше ніж в 2014 році на 122581 угод або майже у 69%. Якщо порівнювати 2019 рік з 2007 рік то рівень активності на ринку нерухомості знизився на 47743 угоди або на 14%. В період 2019-2021 роки кількість укладених угод зросла на 22%, та складала в 2021 році 368735 угод, якщо порівнювати 2021 з 2007 роком показник збільшився на 19963 угод або майже на 6%.

6. В результаті аналізу динаміки середньої вартості кв.м. житлової нерухомості в доларі. В 2021 порівняно з 2020 роком. по всіх розглянутих містах спостерігається збільшення вартості 1 кв. м., а саме в місті Київ найвагомніше збільшення в абсолютному значенні середньої вартості 1 кв.м. на 109 доларів або майже на 11%, в місті Львів збільшилась на 60 доларів або на 7%, в місті Одеса - на 35 доларів або майже на 5 %. В місті Харків - на 72 долара, а у процентному відношенні найбільший відсоток по розглянутим

містам майже на 13%, в місті Дніпро показник збільшився на 60 доларів або майже на 12%. В місті Львів середня вартість кв.м. жилої нерухомості порівняно з Києвом менше у 0,79 раз або на 21%. В Одесі порівняно з Києвом вартість менше на 31%. В Харкові в порівнянні з Києвом вартість кв.м. менше на 42%, а в Дніпрі менше на 47%.

7. В результаті проведеного кореляційно-регресійного аналізу отримана чотирьох факторна регресійна модель кількості підписаних приватними та державними нотаріусами договорів купівлі-продажу квартир та індивідуальних житлових будинків де основними факторами є обсяг ВВП на душу населення, інвестиції в основний капітал у житлове будівництво та індекс інфляції.

8. Оцінка диференціації регіонів за середньою вартістю житла в Україні показала, що найбільша кількість регіонів України за вартістю 1 кв.м загальної площі квартир будинку в 2021 році, це група, в якій вартість становить від 12873 до 13814 грн. і яка складає майже 46% в загальній кількості регіонів. В цю групу входить 11 регіонів України, а саме: Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Запорізька, Луганська, Одеська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Хмельницька, Чернігівська області. А найменші група областей за вартістю 1 кв.м площі квартири знаходяться в межах від 11932 до 12873 грн. та складає 6 областей або 25% в загальній кількості областей. До цієї групи входять Житомирська, Закарпатська, Івано-Франківська, Кіровоградська, Полтавська, Херсонська області.

9. Результати моделювання і прогнозування вартості житла в Україні показали: якщо збережеться тенденція до рівномірного росту вартості житла на ринку нерухомості в Україні, яка сформувалась протягом 2014 – 2021 років, то можна очікувати, що вартості житла на ринку нерухомості в 2022 році складе 15602,5 грн., в 2023 році – 16850,8 грн., в 2024 – 18099,2 грн., а в 2025 – 19347,6 грн.

АНОТАЦІЯ

Єзерська А. О. «Дослідження ринку нерухомості в Україні»

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістр зі спеціальності «_____051 Економіка _____» за магістерською програмою

(шифр та назва спеціальності)

професійного за спрямування «Статистика бізнесу» _____.

(назва магістерської програм)

Одеський національний економічний університет. – Одеса, 2022.

У роботі розглядаються теоретичні та методологічні аспекти статистичного дослідження ринку нерухомості.

Проаналізовано сучасний стан ринку нерухомості України; досліджено регіональну структуру та дано оцінку диференціації регіонів України за вартістю 1 кв.м. жилої нерухомості; проаналізовано динаміку активності проведення операції куплі-продажу на ринку та досліджена залежність кількості підписаних угод від факторів; побудовано трендову модель і зроблено прогноз середньої вартості кв.м. житла по Україні на період до 2025 року.

Запропоновано вдосконалити системи статистичної звітності в сфері нерухомості до міжнародних вимог.

Ключові слова: ринок нерухомості, активність ринку, вартість житла, будівельна продукція.

ANNOTATION

Yezerska A. "Research of the real estate market in Ukraine").

Thesis for Master degree in the specialty

«_____051 Economics _____»

(code and name of the specialty)

under the master 's program «Business statistics» _____.

(title of master program)

– Odessa National Economics University. – Odessa, 2022.

The work deals with theoretical and methodological aspects of statistical research of the real estate market.

Author analysis the current state of the Ukrainian real estate market was analyzed; the regional structure was researched and an assessment of the differentiation of the regions of Ukraine by the cost of 1 square meter was given. residential real estate; the dynamics of buying and selling transactions on the market were analyzed and the dependence of the number of signed agreements on factors was investigated; a trend model was built and a forecast of the average price per square meter was made. housing in Ukraine for the period until 2025.

It is proposed to improve statistical reporting systems in the field of real estate to international requirements.

Keywords: real estate market, market activity, housing cost, construction products.