

# СТАТИСТИЧНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ СТАНУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

Єзерська А. О.<sup>1</sup>, Самотоєнкова Ю. О.<sup>2</sup>

1 – студент, кафедра статистики та ММЕ,

2 – канд. екон. наук, доцент, кафедра статистики та ММЕ  
Одеський національний економічний університет, м. Одеса

## АНОТАЦІЇ

**Єзерська А. О., Самотоєнкова О. В. Статистичне дослідження стану ринку нерухомості України.** У роботі розглядається поняття «ринок нерухомості», виявлено важливість впливу ринку нерухомості на економіку країни. Проаналізовано динаміку загальної площі житлових будівель, прийнятих в експлуатацію в Україні. Проведено аналіз структури виробленої за видами будівельної продукції в Україні.

**Ключові слова:** ринок нерухомості, нерухомість, житлові будівлі, площа, будівельна продукція.

**Yezerska A. O., Samotoenkova O. V. Statistical study of the real estate market of Ukraine.** The paper examines the concept of "real estate market", reveals the importance of the influence of the real estate market on the country's economy. The dynamics of the total area of residential buildings put into operation in Ukraine is analyzed. An analysis of the structure of construction products produced in Ukraine by type was carried out.

**Keywords:** real estate market, real estate, residential buildings, area, construction products.

## ПОСИЛАННЯ НА РЕСУРС

**Єзерська, А. О. Статистичне дослідження стану ринку нерухомості України [Текст] / А. О. Єзерська, О. В. Самотоєнкова // Статистика – інструмент соціально-економічних досліджень : збірник наукових студентських праць. Випуск 8. Частина II – Одеса, ОНЕУ. – 2022. – С. 11 – 16.**

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Ринок нерухомості в Україні є вагомю складовою як економіки окремих регіонів, так і національної української економіки загалом. Нерухомість виступає основою особистого існування для громадян і є базою для господарської діяльності та розвитку підприємств та організацій усіх форм власності. В Україні відбувається активне формування та розвиток ринку нерухомості та все більше громадян, підприємств та організацій бере участь в операціях з нерухомістю. Отже стан ринку нерухомості актуальний в будь-якому розрізі часу.

Аналіз досліджень і публікацій останніх років. Питанням дослідження ринку нерухомості та його стану присвячено роботи багатьох науковців, серед яких: І. Т. Балабанов, В. Д. Базилевич, Д. В. Виноградова, Г. Л. Вознюк, Д. В. Галаган, С. В. Грибовський, С. В. Гриниченко, А. Мендрул, Г. М. Стерник, Г. С. Харрісон, С. Шибіріна та інші. Питання дослідження та оцінювання стану ринку нерухомості залишаються актуальними і потребують постійної уваги.

**Мета дослідження.** Мета наукової роботи полягає в статистичному аналізі та оцінці стану ринку нерухомості в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Розглянемо саме поняття ринку нерухомості.

Ринок нерухомості – це система механізмів, за допомогою яких передаються права на нерухомість і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни та розподіляється простір між різноманітними конкуруючими варіантами землекористування [1].

Також дамо визначення що таке нерухомість.

Аналіз визначень, що нормативно закріплені, а саме такі й мають практичне значення, дозволяє сформулювати єдиний загальний підхід до цього поняття: нерухомість – це все те, що не може без зазваної шкоди бути переміщеним відносно землі, а також сама земля (земельна ділянка).

У законодавстві України (Цивільному Кодексі України) подається таке визначення нерухомості: нерухоме майно (нерухомість) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (ст.181). Отже, головною особливістю нерухомості є її нерозривний зв'язок із земельною ділянкою. Поза зв'язком із земельними ділянками нерухомі об'єкти (наприклад, дерева, вирощені у спеціальних розсадниках чи будинки, призначені під знос) втрачають звичайне призначення. Разом із тим, Цивільний кодекс України відносить до нерухомості й об'єкти, які за своєю фізичною природою є рухомими, але права на які підлягають державній реєстрації: повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Юридичне визначення вказаного майна як нерухомого зумовлене тим, що воно дорого коштує й потребує особливого порядку реєстрації, передбаченого для нерухомого майна.

Звернемо увагу й на те, що згідно з Цивільним кодексом України до складу поняття «нерухоме майно» входить підприємство як єдиний майновий комплекс, до складу якого входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом. У зв'язку з цим саме поняття «нерухомість» розширюється: нерухомістю вже вважається не окремий об'єкт, а цілісна система об'єктів та відносин. Але варто пам'ятати, що обладнання, устаткування, яке розташоване у будівлях (наприклад, опалення,

водопроводи, каналізація, ліфти тощо) відноситься до рухомого майна. Але в той же час це майно є невід'ємною частиною нерухомості. Отже, має місце перехід деяких видів рухомого майна у нерухоме. Тому під час укладання угоди щодо об'єкта нерухомості слід детально описати все рухоме майно, що включене до складу нерухомого. Варто відзначити, що має місце і зворотній процес – деякі види нерухомого майна можуть переходити у рухоме майно. Так, наприклад, ліси та багаторічні насадження згідно з визначенням нерухомості відносяться до нерухомого майна, але заготовлений ліс – це вже рухоме майно [2].

За даними статистичних щорічників України [3,4,5] проаналізуємо динаміку загальної площі житлових будівель України, прийнятих в експлуатацію за період 2014-2021 роки. Результати розрахунку показників динаміки загальної площі житлових будівель України, прийнятих в експлуатацію наведено в таблиці 1.

Результати розрахунків показників динаміки в таблиці 1 показують, що за весь розглянутий період 2014-2021 роки площа будівель коливається в межах між 9000 тис.м<sup>2</sup> – 11000 тис.м<sup>2</sup>. Найбільше зростання спостерігається в 2021 році порівняно з 2020 роком, загальна площа збільшилась на 2983 тис.м<sup>2</sup>, 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. м<sup>2</sup>, або на 23 %.

Таблиця 1

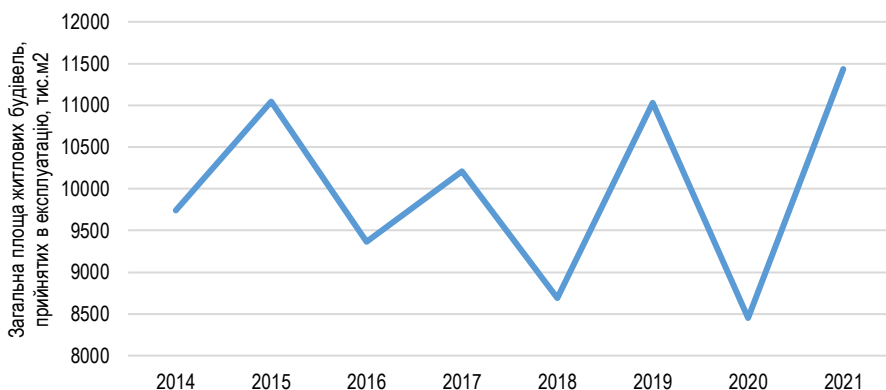
### Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію в Україні за 2014-2021 роки

Роки	Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, тис.м <sup>2</sup>	Абсолютний приріст, тис.м <sup>2</sup>		Темп зростання, %		Темп приросту, %	
		ланцюговий	базисний	ланцюговий	базисний	ланцюговий	базисний
2014	9741	...	0	...	100	...	0
2015	11044	1303	1303	113,4	113,4	13,4	13,4
2016	9367	-1677	-374	84,8	96,2	-15,2	-3,8
2017	10206	839	465	109,0	104,8	9,0	4,8
2018	8689	-1517	-1052	85,1	89,2	-14,9	-10,8
2019	11029	2340	1288	126,9	113,2	26,9	13,2
2020	8451	-2578	-1290	76,6	86,8	-23,4	-13,2
2021	11434	2983	1693	135,3	117,4	35,3	17,4

\* Без урахування тимчасово окупованої території АР Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції.

Розраховано автором. Джерело [3,4,5]

Графічно динаміка загальної площі житлових будівель України, прийнятих в експлуатацію за період 2014-2021 роки зображена на рис.1.



**Рис. 1. Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію за період 2014-2021 роки, тис.м<sup>2</sup>**

Розроблено автором. Джерело [3,4,5]

На рисунку 1 бачимо значне коливання загальної площі житлових будівель. За період 2014 – 2018 роки можна побачити незначну тенденцію до спаду, а в 2018-2019 роках спостерігається помітне зростання цього показника, за період 2019-2020 роки відбувся значній спад, який можна пояснити жорсткими карантинними обмеженнями, пов'язаними з епідемією COVID-19, та вже в 2021 році порівняно з 2020 бачимо стрімке зростання.

Надходження об'єктів на первинний ринок нерухомості відбувається за рахунок виробленої будівельної продукції.

Проаналізуємо структуру обсягу виробленої будівельної продукції за видами в Україні за 2014-2021 роки (таблиця 2).

**Таблиця 2**

**Структура та структурні зрушення нерухомості України за 2014-2021 роки**

№	Види будівельної продукції	2014 р. d0	2021 р. d1	Відхилення часток, d1-d0, в.п	Модулі відхилень,  d1-d0	Квадрати відхилень, (d1-d0) <sup>2</sup>
1	Будівлі житлові	22,09	15,17	-6,92	6,92	47,886
2	Будівлі нежитлові	26,54	24,70	-1,84	1,84	3,3856
3	Інженерні споруди	51,37	60,13	8,76	8,76	76,738
	Разом	100	100	0	17,52	128,01

Розраховано автором. Джерело [4,5]

Розрахуємо лінійний коефіцієнт структурних зрушень:

$$Ld = \frac{17,52}{3} = 5,84 \text{ в.п.}$$

У 2021 році порівняно з 2014 роком структура нерухомості в середньому змінилась на 5,84 в.п.

Більш точним показником є квадратичний коефіцієнт абсолютних структурних відмінностей:

$$\sigma d = \sqrt{\frac{128,01}{3}} = 6,53 \text{ в.п.}$$

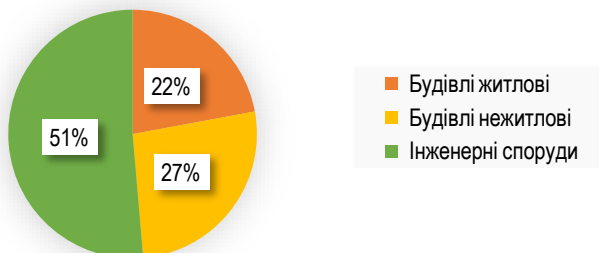
У 2021 році порівняно з 2014 роком структура нерухомості змінилась в середньому на 6,53 в.п.

Для оцінки суттєвості структурних змін на ринку нерухомості розрахуємо коефіцієнт варіації:

$$V = \frac{6,53}{33,33} * 100 = 19,6 \%$$

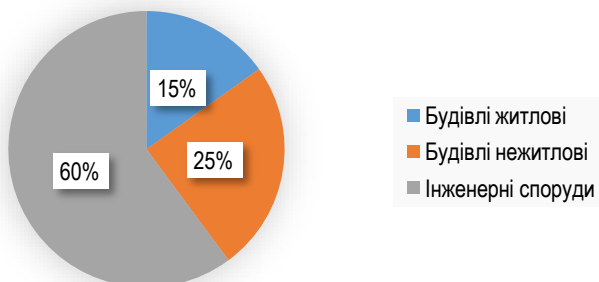
Коефіцієнт варіації показує, що значних структурних змін у виробленій будівельній продукції в 2021 році порівняно з 2014 роком не відбулось, тому що  $19,6\% < 33,3\%$ .

Структура нерухомості за 2014 і 2021 роки графічно зображена на рис 2. і рис 3.



**Рис. 2. Структура нерухомості в Україні у 2014 році, %.**

*Розроблено автором. Джерело [4,5]*



**Рис. 3. Структура нерухомості в Україні у 2021 році, %.**

*Розроблено автором. Джерело [4,5]*

Бачимо на рисунках 2, 3, що структура нерухомості зазнала незначних структурних змін в 2021 році порівняно з 2014 роком. Збільшився відсоток інженерних споруд на 9 в.п, зменшилась питома вага житлових будівель на 7 в.п. та питома вага нежитлових будівель на 2 в.п..

Таким чином, за проведеним аналізом можемо зробити висновок, що за останні роки кількість загальної площі житлових будівель, прийнятих в експлуатацію в Україні збільшилась, але за рахунок того, що данні тимчасово окупованої території АР Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції не враховувались в розрахунках. Структура нерухомості України, а саме обсягу виробленої будівельної продукції в 2021 році порівняно з 2014 роком не зазнала суттєвих змін. Найбільшу частку виробленої будівельної продукції складають інженерні споруди (60%). За розглянутий період загальна площа житлових будівель збільшилась на 1693 тис.м<sup>2</sup> або на 17%. Отже, результати аналізу загальної площі показують залежність та реакцію показника від коливань глобальної кризи.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Щербаківа Н.А. Економіка нерухомості. Навчальний посібник. – Ростов н/Д.: Фенікс, 2002.
2. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улібіна. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 27.
3. Статистика ринків: навчальний посібник / А. З. Підгорний, О. В. Самотоєнкова. – Одеса: АТЛАНТ, 2015. – 408 с.
4. Статистичний збірник «Україна у цифрах» 2021 [Електронний ресурс] / Державна служба статистики України. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
5. Статистичний щорічник України 2017 [Електронний ресурс] / Державна служба статистики України. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
6. Статистичний щорічник України 2019 [Електронний ресурс] / Державна служба статистики України. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat\\_u/2020/zb/11/zb\\_yearbook\\_2019.pdf](http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2020/zb/11/zb_yearbook_2019.pdf)
7. Статистичне дослідження соціально-економічних і демографічних процесів: Монографія // За заг. ред. к.е.н., доцента Ю.О. Ольвінської. – Київ : ФОРМ Гуляєва В.М., 2021. – 207 с.