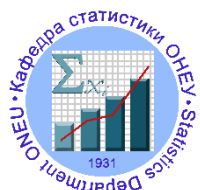


МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

КАФЕДРА СТАТИСТИКИ



**«СТАТИСТИКА – ІНСТРУМЕНТ СОЦІАЛЬНО-  
ЕКОНОМІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ»**

**ЗБІРНИК НАУКОВИХ СТУДЕНТСЬКИХ ПРАЦЬ**

**ВИПУСК 6**

**Частина II**



**Одеса  
2020**

**УДК 311**  
**ББК 60.6**

Статистика – інструмент соціально-економічних досліджень: збірник наукових студентських праць. Випуск 6. Частина II. – Одеса, ОНЕУ. – 2020. – 203 с.

**Автори:**

Вітковська К. В. – к.е.н., доцент кафедри статистики Одеського національного економічного університету,

Милашко О. Г. – к.е.н., доцент кафедри статистики Одеського національного економічного університету,

Ольвінська Ю. О. – к.е.н., доцент кафедри статистики Одеського національного економічного університету,

Погорелова Т. В. – к.е.н., доцент кафедри статистики Одеського національного економічного університету,

Самотоєнкова О. В. – к.е.н., доцент кафедри статистики Одеського національного економічного університету,

Тарасова К. І. – к.е.н., доцент кафедри статистики Одеського національного економічного університету,

Агапченко К. А. – студентка факультету менеджменту, обліку та інформаційних технологій Одеського національного економічного університету,

Бабенко С. Ю. – студент факультету економіки та управління підприємництвом Одеського національного економічного університету,

Балюк Н. В. – студентка факультету економіки та управління підприємництвом Одеського національного економічного університету,

Березорудський А. М. – студент факультету менеджменту, обліку та інформаційних технологій Одеського національного економічного університету,

Білоус О. Ю. – студент факультету економіки та управління підприємництвом Одеського національного економічного університету,

Бойко В. С. – студентка факультету менеджменту, обліку та інформаційних технологій Одеського національного економічного університету,

Бурлаченко К. В. – студентка факультету економіки та управління підприємництвом Одеського національного економічного університету,

Гаращенко О. В. – студентка факультету менеджменту, обліку та інформаційних технологій Одеського національного економічного університету,

Іванченко Т. А. – студентка факультету економіки та управління підприємництвом Одеського національного економічного університету,

Клюс І. Г. – студентка факультету міжнародної економіки Одеського національного економічного університету,

Кошева Ю. С. – студентка факультету економіки та управління підприємництвом Одеського національного економічного університету,

Кравченко О. В. – студентка факультету менеджменту, обліку та інформаційних технологій Одеського національного економічного університету,

Кудін П. М. – студент факультету економіки та управління підприємництвом Одеського національного економічного університету,

Мівшук Ю. І. – студентка факультету економіки та управління підприємництвом Одеського національного економічного університету,

Ожоганіч І. Г. – студентка факультету міжнародної економіки Одеського національного економічного університету,

Письменна В. Е. – студентка факультету економіки та управління підприємництвом Одеського національного економічного університету,

Пруденко А. А. – студентка факультету економіки та управління підприємництвом Одеського національного економічного університету,

Рубель Г. А. – студентка факультету економіки та управління підприємництвом Одеського національного економічного університету,

Сазонов К. О. – студент факультету економіки та управління підприємництвом Одеського національного економічного університету,

Чайковська О. О. – студентка факультету економіки та управління підприємництвом Одеського національного економічного університету,

Штельмашук М. С. – студентка факультету економіки та управління підприємництвом Одеського національного економічного університету.

У збірнику наводяться результати дослідження студентів та викладачів кафедри статистики щодо застосування сучасних статистичних методів для оцінки соціально-економічних процесів у деяких країнах світу, в Україні та окремих регіонах. Висновки та рекомендації авторів можуть бути корисними для викладачів, аспірантів і студентів, які займаються аналізом процесів, що відбуваються в суспільстві та економіці країни.

© колектив авторів, 2020

## ЗМІСТ

<b>Бойко В.С., Ольвінська Ю.О.</b> Теорія статистики в працях А.Кетле .....	6
<b>Клюс І.Г., Милашко О.Г.</b> Аналіз розвитку готельного господарства Закарпатської області .....	13
<b>Рубель Г.А., Самотоєнкова О.В.</b> Аналіз динаміки, структури та активності ринку нерухомості в Україні .....	22
<b>Кошева Ю.С., Милашко О.Г.</b> Статистичний аналіз середньої заробітної плати в регіонах .....	32
<b>Кудін П.М., Тарасова К.І.</b> Статистичне оцінювання споживання продуктів харчування .....	37
<b>Бойко В.С., Вітковська К.В.</b> Статистичний аналіз зайнятості в Україні .....	44
<b>Кравченко О.В., Самотоєнкова О.В.</b> Статистична оцінка динаміки та потенціалу закладів вищої освіти в Україні .....	53
<b>Березорудський А.М., Вітковська К.В.</b> Статистична оцінка впливу факторів на обсяг капітальних інвестицій в Україні .	61
<b>Білоус О.Ю., Ольвінська Ю.О.</b> Аналіз фінансової стійкості ПРАТ «ВО Стальканат-Сілур» .....	68
<b>Іванченко Т.А., Ольвінська Ю.О.</b> Переробка сміття в Україні: проблеми та перспективи .....	75
<b>Березорудський А.М., Погорєлова Т.В.</b> Статистична оцінка структури продовольчого ринку України .....	80
<b>Агапченко К.А., Погорєлова Т.В.</b> Статистична характеристика розвитку фермерського господарства в Україні ...	85
<b>Бойко В.С., Погорєлова Т.В.</b> Статистична оцінка земельного фонду України .....	90
<b>Бойко В.С., Милашко О.Г.</b> Статистичний аспект французько-українських відносин .....	100
<b>Березорудський А.М., Милашко О.Г.</b> Партнерство України з Чехією .....	108
<b>Агапченко К.А., Милашко О.Г.</b> Партнерство України з Норвегією .....	113
<b>Ожоганич Т.Ю., Милашко О.Г.</b> Дослідження стану зовнішнього сальдо товарів та послуг Люксембургу .....	119

<b>Білоус О.Ю., Вітковська К.В.</b> Формування вибірових сукупностей для обстеження ділової активності підприємств у країнах ЄС .....	125
<b>Чайковська О.О., Вітковська К.В.</b> Організація вибірових обстежень у різних країнах світу .....	132
<b>Мившук Ю.І., Самотоєнкова О.В.</b> Статистична оцінка ринку страхових послуг в Україні .....	140
<b>Штельмашук М.С., Ольвінська Ю.О.</b> Статистичний аналіз шлюбності та розлучуваності у сучасній Україні .....	146
<b>Агапченко К.А., Ольвінська Ю.О.</b> Зародження статистичної науки в працях політичних арифметиків .....	152
<b>Гаращенко О.В., Ольвінська Ю.О.</b> Уільям Петті – засновник школи політичної арифметики .....	155
<b>Штельмашук М.С., Вітковська К.В.</b> Досвід проведення вибірового обстеження студентами спеціальності «Економіка» з актуальних проблем університету .....	159
<b>Бабенко С.Ю., Ольвінська Ю.О.</b> Статистичний аналіз ринку алкогольної продукції в Україні .....	166
<b>Письменна В.Е., Ольвінська Ю.О.</b> Дослідження споживчої поведінки у сфері б'юті-індустрії під час пандемії .....	172
<b>Сазонов К.О., Ольвінська Ю.О.</b> Сутність концепції сталого розвитку регіону та роль статистичних показників у його дослідженні .....	175
<b>Балюк Н.В., Ольвінська Ю.О.</b> Аналіз динаміки номінальної та реальної заробітної плати в Україні .....	183
<b>Бурлаченко К.В., Ольвінська Ю.О.</b> Статистичний аналіз ринку кави в Україні .....	189
<b>Пруденко А.А., Ольвінська Ю.О.</b> Соціальні мережі як елемент нового соціального середовища .....	193

# АНАЛІЗ ДИНАМІКИ, СТРУКТУРИ ТА АКТИВНОСТІ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

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

1 – студент, кафедра статистики,

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

## АНОТАЦІЇ

**Рубель Г. А., Самотоєнкова Ю. О. Аналіз динаміки, структури та активності ринку нерухомості в Україні.** В статті проведено аналіз сучасного стану ринку нерухомості України, його основних сегментів: первинного і вторинного ринку житлової нерухомості. Розглянуто особливості функціонування ринку житлової нерухомості, проаналізовано динаміку і структуру первинного ринку нерухомості та активності ринку за 2013-2019 роки. Визначено місце та значення ринку нерухомості в національній економіці.

**Ключові слова:** ринок нерухомості, первинний ринок, вторинний ринок, активність ринку.

**Rubel G. A., Samotoenkova O. V. Analysis of the dynamics, structure and activity of the real estate market in Ukraine.** The article analyzes the current state of the real estate market in Ukraine, its main segments: the primary and secondary market for residential real estate. The features of the functioning of the residential real estate market are considered, the dynamics and structure of the primary real estate market and market activity for 2013-2019 are analyzed. The place and importance of the real estate market in the national economy is determined.

**Keywords:** real estate market, primary market, secondary market, market activity

## ПОСИЛАННЯ НА РЕСУРС

**Рубель, Г. А. Аналіз динаміки, структури та активності ринку нерухомості в Україні** [Текст] / Г. А. Рубель, Ю. О. Самотоєнкова // Статистика – інструмент соціально-економічних досліджень : збірник наукових студентських праць. Випуск 6. Частина II – Одеса, ОНЕУ. – 2020. – С. 22 – 31.

Зважаючи на велику значущість ринку нерухомого майна у функціонуванні ринкової економічної системи та проблеми розвитку вітчизняного ринку нерухомості, дослідження процесів державного регулювання цього сегменту ринкових відносин в Україні набуває значної актуальності.

Нерухоме майно виконує одночасно дві найважливіші функції: засобу виробництва і предмета особистого споживання. Як засіб

виробництва об'єкти нерухомості використовуються в процесі виробництва переважної більшості матеріальних благ і послуг [5,24]. Нерухомість, що використовується для проживання, відпочинку, культурного дозвілля і т.п., виступає як предмет особистого споживання. Таким чином, нерухомість знаходиться в центрі складного перетинання різних економічних процесів, приватних і суспільних інтересів, адміністративних норм і правил. Дані обмеження впливають на функціонування ринку нерухомості і формують у нього особливу внутрішню структуру. Структура ринку нерухомості залежить як від рівня організації самого ринку, так і від складу самої нерухомості [3].

Найбільш поширене визначення ринку нерухомості, дали американські вчені Дж. Фрідман та Н. Ордуей. На їхню думку, ринок нерухомості – це певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність та пов'язані з нею інтереси. Ринок нерухомості – це також взаємозв'язок суб'єктів ринку на основі принципів, методів та процедур [1, с. 42]. За визначенням С. Мочерного, ринок нерухомості – це особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту є нерухомість... один із основних видів ринку, який у взаємодії з ринком товарів і послуг та ринком капіталів визначає особливості господарського механізму сучасної регульованої економіки [2]. На нашу думку, ринок нерухомості доцільно розглядати як систему економічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами нерухомості, в межах якої формуються попит, пропозиції та ціни на них.

Ринок нерухомості, як складова частина ринкового простору, має властиві йому закономірності: циклічні коливання активності й цін разом з економічними, інвестиційними та іншими циклами; зв'язок з іншими ринками (валютним, фондовим), який сприяє руху капіталу на ринок нерухомості й зростанню цін на об'єкти нерухомості при зниженні дисконтної ставки, прибутковості цінних паперів, темпів інфляції національної валюти, а також підвищенні її курсу щодо інших валют; формування цін на основі рівноваги попиту та пропозиції або залежність тенденцій зміни цін від співвідношення попиту і пропозиції [4].

В Україні протягом тривалого часу відбувається бурхливе формування ринку нерухомості зі своїми проблемами, спадами та піднесеннями, що викликані різними факторами.

На ринок нерухомості виділяють первинний і вторинний ринки.

Первинним є ринок, коли нерухомість як товар вперше надходить на ринок. У цьому випадку продавцями нерухомості виступають держава в особі регіональних і місцевих органів влади (за рахунок приватизації підприємств, житлових і нежитлових об'єктів) і будівельні компанії – постачальники житлової і нежитлової нерухомості [5]. Кількість нерухомості на первинному ринку в першу чергу залежить від нового будівництва. Це – введені в експлуатацію квартири, приватні будинки та комерційні приміщення. В Україні у 2018 році обсяг уведеного в експлуатацію житла в

багатоквартирних будинках виріс на 1,1% і становив 35,9 млн. кв. м.

У 2018 році обсяг виконаних в Україні будівельних робіт склав 136,27 млрд. грн., що на 4,4%, або на 35,195 млрд. грн. більше ніж у 2017 році. Обсяг робіт з будівництва будівель – 64,89 млрд. грн. (з них житлові – 28,64 млрд. грн, нежитлові – 36,05 млрд. грн..) [3].

Нова пропозиція житлової нерухомості нерівномірно розподілена за регіонами. Понад 43% прийнятого в експлуатацію житла в багатоквартирних будинках припало на м. Київ та Київську область. На другому та третьому місцях – Одеська та Львівська області [2].

Поточний аналіз цін на нерухомість в Україні показав, що лідерами зі зростання цін в I кварталі 2019 року стали три області. В їх числі названі Вінницька, Тернопільська та Чернігівська. При цьому, в самій Вінниці 1-кімнатні квартири підскочили в ціні відразу на 44% [4].

Вторинний ринок нерухомості охоплює продаж раніше придбані нерухомості [5, с. 23]. Цей ринок характеризується закритістю інформації, адже реальна сума договору купівлі-продажу далека від статистичних даних, перш за все через податки. Так, якщо нерухомість, яка продається, була власністю продавця протягом понад 3 роки, він повинен сплатити 1% державного мита. Коли нерухомість перейшла у власність продавця менше, ніж 3 роки тому, потрібно сплатити державне мито за ставкою 1%, податок на дохід – 5% і військовий збір – 1,5%. Ті ж норми діють, якщо за звітний період було продано дві та більше квартири. При цьому податками обкладається другий і наступний продаж [3]. Цікаво, що власники комерційної нерухомості завжди сплачують податок на дохід в розмірі 5%. В аналогічних випадках нерезиденти України повинні сплатити мито державі розміром 1% від ціни нерухомості, податок на доходи фізичних осіб – 15% і військовий збір 1,5%. Покупець житлової нерухомості, за українським податковим законодавством, повинен сплатити 1% від ціни придбаного об'єкта нерухомості до Пенсійного фонду. Норма діє для громадян України і для нерезидентів. Норма не діє і внесок до Пенсійного фонду платити не потрібно, якщо квартиру або будинок отримано в дар чи оформлено згідно з договором довічного утримання. За окремою домовленістю між продавцем і покупцем сума мита і податків при продажу квартири може ділитися навпіл [2].

У 2019 ринок нерухомості України перебував у стані невизначеності. Різке зміцнення гривні в поєднанні зі зниженням активності головних забудовників призвели до того, що популярність первинної нерухомості зменшилася. Українці переключилися на вторинний ринок житла і почали більше орендувати.

Оренда – це надання в користування за орендну плату комерційного приміщення, житлового будинку або квартири її власником іншій фізичній чи юридичній особі на визначений строк або безстроково [3]. Таке надання може здійснювати як підприємець, так і фізична особа. Договір оренди на термін до 11 місяців не потребує реєстрації в нотаріуса. Проте сплата



податків є обов'язковою згідно з чинним законодавством. Проте на даний момент 80% ринку оренди знаходяться в тіні, адже ніхто не хоче втрачати прибутки.

Незважаючи на невизначене економічне та політичне становище в країні, ринок нерухомості в Україні стабільний. У зв'язку з великою кількістю новобудов у Києві, Львові, Одесі та інших великих містах України пропозиція перевищує попит. Традиційно, підвищеним попитом користуються об'єкти, як в новобудовах, так і у вторинному сегменті [4].

Багато залежить від пропозиції на первинному ринку. У разі сповільнення будівництва обсяг угод на вторинному ринку значно зростає.

Отже, можна дійти висновку, що ринок нерухомості України на даний момент є привабливим для інвестицій.

За даними Статистичного щорічника України за 2018 рік проаналізуємо динаміку пропозиції нових житлових об'єктів на первинний ринок нерухомості, тобто показник введення в експлуатацію нового житла в Україні за період 2013-2018 роки. Результати розрахунку ланцюгових і базисних показників динаміки прийняття в експлуатацію житла в Україні наведено в таблиці 1.

Таблиця 1  
Динаміка показника прийняття в експлуатацію житла в Україні

Рік	Прийняття в експлуатацію житла, тис. м <sup>2</sup>	Ланцюгові показники			Базисні показники			
		Δ, тис. м <sup>2</sup>	Тр, %	Тпр, %	А, тис. м <sup>2</sup>	Δ, тис. м <sup>2</sup>	Тр, %	Тпр, %
2013	11217	...	...	...	...	0	100,0	0
2014	9741	-1476	86,8	-13,2	112,2	-1476	86,8	-13,2
2015	11044	1303	113,4	13,4	97,4	-173	98,5	-1,5
2016	9367	-1677	84,8	-15,2	110,4	-1850	83,5	-16,5
2017	9217	-150	98,4	-1,6	93,7	-2000	82,2	-17,8
2018	8689	-528	94,3	-5,7	92,2	-2528	77,5	-22,5

Розраховано автором. Джерело [Статистичний щорічник України за 2018 рік], с. 336]

Дані таблиці 1 показують, що протягом всього періоду 2013-2018 роки найбільший обсяг введення в експлуатацію житла в Україні спостерігався в 2013 і в 2015 роках – більше ніж 11000 тис. м<sup>2</sup>. У 2014 році порівняно з 2013 роком показник введення в експлуатацію житла скоротився на 13,2% або на 1476 тис. м<sup>2</sup>. Майже таке ж скорочення відбулося у 2016 році порівняно з 2015 роком – на 15,2% або на 1677 тис. м<sup>2</sup>. У наступні два роки введення в експлуатацію житла в Україні зменшувалось і досягло в 2018 році найменшого значення за весь аналізований період – 8689 тис. м<sup>2</sup>. А в цілому за період 2014-2018 роки або у 2018 році порівняно з 2013 роком площа прийнятого в експлуатацію

житла в Україні зменшилася на 2528 тис. м<sup>2</sup> або на 22,5%. Тобто спостерігається тенденція до скорочення обсягу введеного в експлуатацію житла в Україні.

Графічно динаміка показника прийняття в експлуатацію житла в Україні за період 2013-2018 роки зображена на рис. 2.1.

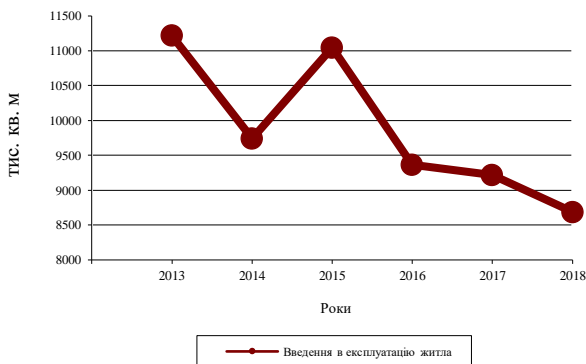


Рис.1. Динаміка показника прийняття в експлуатацію житла в Україні за період 2013-2018 роки, тис. м<sup>2</sup>

Структуру прийняття в експлуатацію житлових будівель можна розглянути за двома ознаками: за видами житлових будівель та місцевістю розташування.

Аналіз структури прийняття в експлуатацію житла за видами житлових будівель у 2015 і 2018 роках показав, що в 2015 році серед прийнятого в експлуатацію житла одноквартирні будинки складали 50,5%, будинки з двома і більше квартирами – 49,2%, гуртожитки – 0,3%. У 2018 році відбулися деякі структурні зміни: питома вага одноквартирних будинків зменшилась до 48,9%, питома вага будівель з двома і більше квартирами збільшилась і склала 51,0%, зменшилась питома вага гуртожитків з 0,3% до 0,1%.

Для оцінки структурних зрушень за цей період розраховано показники варіації частки: квадратичний коефіцієнт абсолютних структурних розрізень і квадратичний коефіцієнт варіації частки, які показали, що суттєвих змін у структурі введеного житла за видами будівель за три роки не відбулося.

Графічно структура показника прийняття в експлуатацію житла в Україні за видами житлових будівель у 2018 році зображена на рис. 2.

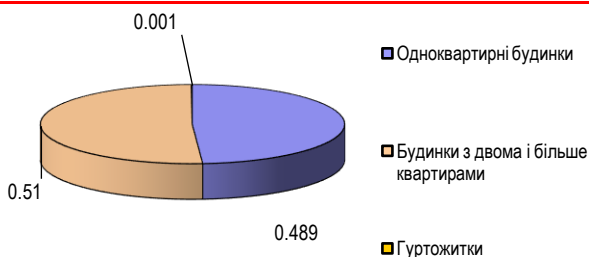


Рис. 2. Структура показника прийняття в експлуатацію житла в Україні за видами житлових будівель у 2018 році, %

Аналіз структури введеного в експлуатацію житла в Україні за типом місцевості показав, що в загальній площі прийнятих в експлуатацію житлових будинків у 2015 році 67,6% припадало на міські поселення і 32,4% – на сільську місцевість. У 2018 році в структурі прийнятого в експлуатацію житла збільшилась питома вага прийнятого житла в сільській місцевості до 35,0%, відповідно питома вага прийнятого в експлуатацію житла в міських поселеннях зменшилась і склала 65,0%. Розрахований квадратичний коефіцієнт абсолютних структурних розрізень показав, що структура введеного в експлуатацію житла за типом місцевості у 2018 році відхиляється від відповідної структури житла в 2015 році в середньому на 2,6 відсоткових пунктів. Коефіцієнт варіації, який дорівнює 5,2%, свідчить про те, що суттєвих змін у структурі введеного в експлуатацію житла за типом місцевості за три роки не відбулося.

Графічно структура показника прийняття в експлуатацію житла в Україні за типом місцевості у 2018 році зображена на рис. 3.

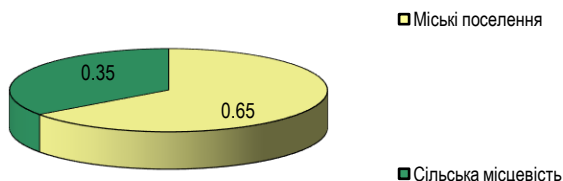


Рис. 3. Структура показника прийняття в експлуатацію житла в Україні за типом місцевості в 2018 році, %

Поряд з аналізом динаміки і структури загальної площі введеного в експлуатацію житла в Україні проаналізовано розмір площі введеного житла в середньому на 1000 населення, кількість збудованих квартир у

житлових будинках в середньому на 10 тис. населення та середню площу однієї збудованої квартири за період з 2013 року до 2018 року. Результати розрахунку показників динаміки наведено в таблиці 2

Таблиця 2

Загальна площа прийнятих в експлуатацію житлових будівель на 1000 населення, кількість збудованих квартир на 10 тис. населення та середня площа однієї квартири

Роки	Загальна площа будівель на 1000 населення, м <sup>2</sup>	Кількість збудованих квартир на 10 тис. населення	Середня площа 1 квартири, м <sup>2</sup>	Абсолютний приріст (зменшення)			Індекси динаміки. %		
				загальної площі, м <sup>2</sup>	кількості квартир	середньої площі 1 квартири, м <sup>2</sup>	загальної площі, м <sup>2</sup>	кількості квартир	середньої площі 1 квартири, м <sup>2</sup>
2013	248	23	110,0	...	...	...	...	...	...
2014	227	25	92,8	-21	+2	-17,2	91,5	108,7	84,4
2015	259	28	92,0	+32	+3	-0,8	114,1	112,0	99,1
2016	220	26	83,0	-39	-2	-9,0	85,0	92,9	90,2
2017	218	28	78,8	-2	+2	-4,2	99,1	107,7	94,4
2018	206	24	84,4	-12	-4	+5,6	94,5	85,7	107,1

Як свідчать дані таблиці 2 для показника розміру площі введених в експлуатацію житлових будівель в середньому на 1000 населення характерна така ж сама тенденція, як для показника загальної площі введення в експлуатацію житла в цілому. Найбільший розмір нової житлової площі в розрахунку на 1000 мешканців країни спостерігається в 2013 і 2015 роках, відповідно 248 м<sup>2</sup> і 259 м<sup>2</sup>. Починаючи з 2015 року він почав щорічно зменшуватися і досягнув свого найменшого значення в 2018 році – 206 м<sup>2</sup>, тобто порівняно з 2015 роком розмір житлової площі нововведених будівель зменшився на 53 м<sup>2</sup> або на 20,5% ( $206 / 259 = 0,795$  або 79,5%).

Що стосується показника кількості збудованих квартир в середньому на 10 тис. населення, то він коливається, але не суттєво, в межах від 23 до 28 квартир. Але при цьому протягом періоду 2013-2018 роки середня площа однієї збудованої квартири має тенденцію до зменшення. У 2018 році порівняно з 2013 роком вона зменшилась зі 110,0 м<sup>2</sup> до 84,4 м<sup>2</sup>, тобто на 25,4 м<sup>2</sup> або на 23,3% ( $84,4 / 110,0 = 0,767$  або 76,7%).

Індекси динаміки загальної площі прийнятих в експлуатацію житлових будівель на 1000 населення, кількості збудованих квартир на 10 тис. населення та середньої площі однієї квартири графічно представлено на рис. 4. Таким чином, аналізовані показники, які характеризують введення в експлуатацію та надходження нових житлових об'єктів на первинний ринок житлової нерухомості в Україні за період 2013-2018 роки мають тенденцію до зниження.

Ділова активність на ринку житлової нерухомості характеризується

кількістю укладених і нотаріально зареєстрованих договорів по операціях з об'єктами нерухомості, тобто кількістю транзакцій. Кількість транзакцій визначає попит на об'єкти житлової нерухомості.

Загальна кількість транзакцій включає:

- договори купівлі продажу квартир та житлових будинків;
- договори міни квартир та житлових будинків;
- договори дарування квартир та житлових будинків;
- договори довічного утримання;
- договори пожертви;
- інші договори відчуження нерухомого майна.

Найбільшу частку загальної кількості транзакції з житловою нерухомістю складають договори купівлі продажу квартир та житлових будинків. У 2019 році у загальній кількості транзакції з житловою нерухомістю 335845 договори купівлі продажу квартир та житлових будинків склали 301029 або 89,6%.

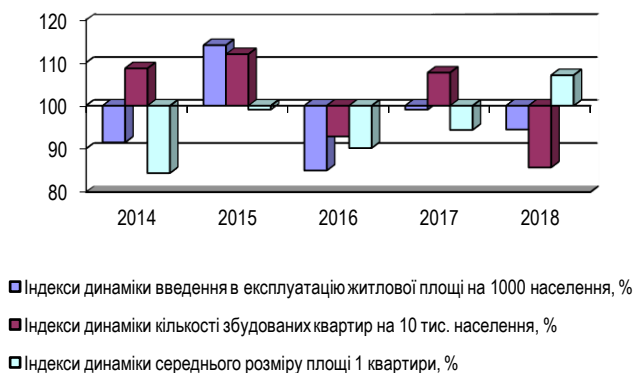


Рис. 4. Індекси динаміки загальної площі прийнятих в експлуатацію житлових будівель на 1000 населення, кількості збудованих квартир на 10 тис. населення та середньої площі однієї квартири, %

Проаналізуємо динаміку кількості нотаріально зареєстрованих договорів купівлі продажу квартир та житлових будинків в Україні за період 2013-2019 роки (таблиця 3).

За результатами таблиці 3 можна зробити такі висновки.

За аналізований період найвища активність ринку житлової нерухомості в Україні спостерігалась в 2013 році, коли нотаріально було зареєстровано 328799 договорів купівлі продажу квартир та житлових будинків.

У 2014 році активність ринку різко впала і було укладено всього 200195 договорів, що порівняно з 2013 менше на 128604 договори або на 39,1%. Скоріш за все це пояснюється ускладненням політичної ситуації в країні в 2014 році.

Таблиця 3

Показники динаміки кількості нотаріально зареєстрованих договорів купівлі продажу квартир та житлових будинків в Україні за період 2013-2019 роки

Рік	Кількість нотаріально зареєстрованих договорів купівлі продажу квартир і будинків	Ланцюгові показники				Базисні показники		
		Δ, тис. м <sup>2</sup>	Тр, %	Тпр, %	А, тис. м <sup>2</sup>	Δ, тис. м <sup>2</sup>	Тр, %	Тпр, %
2013	328799	...	...	...	...	0	100,0	0
2014	200195	-128604	60,9	-39,1	3287	-128604	60,9	-39,1
2015	217087	16892	108,4	8,4	2001	-111712	66,0	-34,0
2016	258738	41651	119,2	19,2	2171	-70061	78,7	-21,3
2017	245947	-12791	95,1	-4,9	2587	-82852	74,8	-25,2
2018	276936	30989	112,6	12,6	2459	-51863	84,2	-15,8
2019	301029	24093	108,7	8,7	2769	-27770	91,6	-8,4

В наступні роки активність ринку почала зростати. В 2015 році було укладено договорів купівлі продажу квартир і будинків більше на 16892 або на 8,4% порівняно з 2014 роком, а в 2016 – на 41651 договір або на 19,2% більше, ніж в 2015 році. В 2017 році активність ринку знову впала – на 4,9%.

В два останні роки, 2018-2019, кількість нотаріально зареєстрованих договорів купівлі продажу квартир і будинків почала зростати, відповідно на 12,6% та 8,7%. Але рівня активності ринку житлової нерухомості 2013 року не було досягнуто. В 2019 році порівняно з 2013 роком кількість укладених договорів купівлі продажу квартир та житлових будинків в Україні менше на 8,4% або на 27770 договорів.

Графічно кількість нотаріально зареєстрованих договорів купівлі продажу квартир та житлових будинків в Україні за період 2013-2019 роки зображена на рис. 5.

Таким чином, після різкого падіння активності ринку житлової нерухомості України в 2013 році почалося його поступове відновлення, яке характеризується зростанням кількості зареєстрованих угод з 2014 року до 2016 року та, після незначного падіння в 2017 році, новим зростанням до 2019 року.

Проведений аналіз показав, що ринок нерухомості необхідно розглядати з урахуванням особливостей його суб'єктів, видів і окремих секторів. Одним з ключових завдань розвитку ринку нерухомості є впровадження системи іпотечного кредитування, спрямованої на залучення інвестицій у реальний сектор економіки, створення необхідних умов для розвитку житлового будівництва та забезпечення населення

## ЖИТЛОМ.

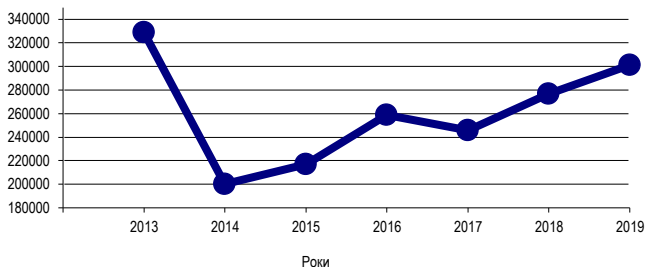


Рис. 5. Кількість нотаріально зареєстрованих договорів купівлі та продажу квартир та житлових будинків в Україні за період 2013-2019 роки

Умовами поліпшення функціонування ринку нерухомості є впровадження стандартів об'єктів нерухомості, створення єдиного інформаційного простору та забезпечення законодавчого врегулювання його діяльності. Необхідним є подальше дослідження розвитку процесів на ринку нерухомості.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Ордуэй. – М. : Дело Лтд, 1997. – 425 с.
2. Вартість квартир, ціни на житло . [Електронний ресурс] – Режим доступу: [http://SV Development. URL: http://www.svdevelopment.com/ua/web](http://SVDevelopment.com/ua/web).
3. Аналітика ринку нерухомості. [Електронний ресурс] – Режим доступу: [http://www.profocinka.com.ua /index.php?option=com\\_hekimablog&cat=17%3Aanal-tika-rinku-nerukhomost&view=blog&Itemid=58](http://www.profocinka.com.ua/index.php?option=com_hekimablog&cat=17%3Aanal-tika-rinku-nerukhomost&view=blog&Itemid=58) .
4. Індекс ринку нерухомості ринку. [Електронний ресурс] / Ріелторська палата України – Режим доступу: <http://rpu-ua.org/novosti-nedvizhivosti-ukrainy> .
5. Карапетян Е. Т., Квасовський О. Р. Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні / Е. Т. Карапетян, О. Р. Квасовський // Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції – 2017– № 2, с. 125-134.
6. Самотоєнкова О. В., Ольвінська Ю. О. Економічна статистика: навч. посібник // О. В. Самотоєнкова, Ю. О. Ольвінська. Економічна статистика. – Одеса: ФОП Гуляєва В. М. , 2020. – 276 с.
7. Державна служба статистики України // [Електронний ресурс]: режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>

**ЗБІРНИК НАУКОВИХ СТУДЕНТСЬКИХ ПРАЦЬ**

**«СТАТИСТИКА – ІНСТРУМЕНТ  
СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ»**

**ВИПУСК 6**

**Частина II**

**Одеса  
2020**