

DOI: <https://doi.org/10.32839/2304-5809/2019-12-76-7>

УДК 311.3:332

Марковець В.М.

Державна міграційна служба України, м. Київ

Соколова А.Ф.Національний технічний університет України
«Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»

РИНОК НЕРУХОМОСТІ В ПЕРІОД КРИЗИ: МОДЕЛЮВАННЯ ЦІНОУТВОРЕННЯ

Анотація. Ця стаття узагальнює аргументи та контраргументи в межах наукової дискусії з питання ціноутворення на ринку нерухомості в Україні в період кризи. Основною метою проведеного дослідження є моделювання ціноутворення на нерухомість в умовах кризи. Систематизація літературних джерел та підходів до вирішення проблеми моделювання ціноутворення нерухомості в умовах кризи засвідчила, що ринок нерухомості в сучасних умовах досить коливається і залежить від багатьох факторів. Даний ринок є доволі динамічним і постійно розвивається. Визначено вплив цих чинників на процес моделювання ціноутворення на ринку нерухомості в Україні. Актуальність даної наукової проблеми зумовлена тим, що макроекономічна нестабільність в Україні в умовах інфляції та девальвації негативно впливає на загальну економічну ситуацію, а отже, призводить до динамічної негативної зміни вартості нерухомості, тому важливим є визначення особливостей моделювання ціноутворення на нерухомість в умовах кризи.

Ключові слова: ціна, ціноутворення, нерухомість, криза, модель.

Markovets Viktoriya

State Migration Service of Ukraine, Kyiv

Sokolova AllaNational Technical University of Ukraine
"Igor Sikorsky Kyiv Polytechnic Institute"

REAL ESTATE MARKET IN A PERIOD OF CRISIS: PRICE FORMATION MODELLING

Summary. This article summarizes the arguments and counterarguments in the scientific debate on pricing in the Ukrainian real estate market during the crisis. The main purpose of this study is to simulate real estate pricing in during the crisis. The systematization of literary sources and approaches to solving the problem of modeling the real estate pricing during the crisis has shown that the real estate market in modern conditions is quite fluctuating and depends on many factors. This market is quite dynamic and constantly evolving. At the same time, the issue of the real estate market pricing depends a lot on the system of factors, in particular, the dynamics of the market, the location of the real estate object, the exchange rate, the development of the surrounding infrastructure, the stage of construction, the reliability of the developer and more. The influence of these factors on the process of real estate market pricing modeling in Ukraine is determined. The relevance of this scientific problem is due to the fact that macroeconomic instability in Ukraine in the context of inflation and devaluation adversely affects the overall economic situation, and therefore leads to a dynamic negative change in the value of real estate, so it is important to determine the features of real estate pricing modeling during the crisis. The research of the issue of real estate pricing modeling in crisis conditions in the article is carried out in the following logical sequence: determination of the current state of development of the real estate market in Ukraine, substantiation of factors and their influence on real estate pricing modeling in a crisis. As part of the real estate pricing modeling in crisis conditions study, we used general scientific methods: analysis, synthesis, induction, deduction, generalization, systematization, mathematical analysis, statistical analysis, the period of the study was chosen 2010-2018. The object of the study is to evaluate models when evaluating the real estate market in Ukraine. The subject of the study is the real estate pricing market during the crisis. The practical value of the work is due to the fact that its results can be used to improve the quality and effectiveness of appraisal activities during property appraisal (for example, the residential real estate market) in Ukraine. In the future, it will be relevant to study the features of the use of economic and mathematical models to optimize the real estate pricing modeling in the Ukrainian market.

Keywords: price, pricing, real estate, crisis, model.

Постановка проблеми. Актуальність дослідження зумовлена тим, що макроекономічна нестабільність в Україні в умовах інфляції та девальвації негативно впливає на загальну економічну ситуацію, а отже, призводить до динамічної негативної зміни вартості нерухомості, тому важливим є визначення особливостей моделювання ціноутворення на нерухомість в умовах кризи.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В сучасних умовах ринок нерухомості досить коливається і залежить від багатьох факторів. Даний ринок є доволі динамічним і постійно розвиваючим. В той же час питання ціноутворення на

ринку нерухомості значно залежить від системи чинників, зокрема, динаміки ринку, розміщення об'єкта нерухомості, курсу валюти, розвитку навколишньої інфраструктури, стадії будівництва, надійності забудовника тощо.

Питання моделювання ціноутворення на нерухомість в умовах кризи досліджувала значна кількість науковців, зокрема: К.В. Загребельна, А.М. Іванченко, М.В. Кірносорова, М.М. Білаш, К.В. Павлов, Ю.В. Поздняков, Ю.П. Садовенко, Д.А. Присяжнюк, Л.А. Різва, Н. Шпік та інші [1–9].

В рамках дослідження моделювання ціноутворення на нерухомість в умовах кризи викорис-

тано загальнонаукові методи: аналізу, синтезу, індукції, дедукції, узагальнення, систематизації, математичного аналізу, статистичного аналізу.

Мета роботи – моделювання ціноутворення на нерухомість в умовах кризи. Завдання роботи: визначити сучасний стан розвитку ринку нерухомості в Україні, обґрунтувати фактори та їх вплив на моделювання ціноутворення на нерухомість в умовах кризи.

Виклад основного матеріалу з обґрунтуванням наукових результатів. В умовах сучасного становлення динамічних ринкових відносин в Україні проблема оцінки вартості об'єктів майна набуває важливого значення як актуальна і сучасна складова системи теорії та практики в рамках обліку і аналізу на ринку майна країни, оскільки поняття «нерухомість» і «оцінка майна» виникли в рамках переходу від планової до ринкової економіки.

Математичне моделювання ціноутворення на ринку нерухомості в умовах кризи здійснюють за такими етапами [5]:

– виявлення проблемних аспектів і особливостей досліджуваного процесу, його аналіз, ідентифікація і визначення достатньої структури для моделювання ціноутворення на ринку нерухомості в умовах кризи, формування мети і задач моделювання;

– аналіз досліджуваних процесів, оцінка використаних ресурсів і потужностей необхідних для здійснення процесу оцінки нерухомості в умовах кризи;

– формування і обробка інформації щодо оцінки нерухомості в умовах кризи;

– побудова моделі на основі математичного інструментарію оцінки ціноутворення на ринку нерухомості в умовах кризи;

– інтерпретація отриманої математичної моделі ціноутворення на ринку нерухомості в умовах кризи, уточнення і корегування її параметрів.

Сучасний ринок нерухомості України є доволі динамічним та швидко коригуючим. Прийняття в експлуатацію житлових будівель за видами в Україні за 2010-2018 рр. наведено в таблиці 1.

За 2010-2018 рр. обсяг прийняття в експлуатацію житлових будівель за видами в Україні зростав з 2011 до 2015 років, а потім мав тенденцію до спадання. На ринку житла попит і пропозиція природно збалансовуються, тож ризики для фінансової стабільності зменшуються.

Визначимо особливості моделювання ціноутворення на ринку нерухомості в Україні з урахуванням математичного аналізу за 2017-2018 рр. (таблиця 2).

Загалом протягом 2017-2018 рр. на первинному ринку приріст цін на нерухомість складав відповідно 4,7% та 5,4%, а на вторинному ринку – 4,5% і 5,0%, тобто приріст цін на первинному ринку був трохи вище показника росту цін на вторинному ринку нерухомості в Україні.

В таблиці 3 наведено вплив темпів росту ВВП, курсові показники та рівень при-

Таблиця 1

Обсяг прийняття житла в експлуатації, млн м² [11]

Роки	Усього	У тому числі у житлових будівлях		
		одноквартирних	з 2 та більше квартирами	гуртожитках
2010	8,604	5,713	2,869	0,022
2011	8,685	4,714	3,938	0,033
2012	9,770	6,465	3,261	0,044
2013	9,949	5,864	4,024	0,062
2014	9,741	4,553	5,161	0,027
2015	11,044	5,580	5,435	0,029
2016	9,367	4,089	5,250	0,028
2017	10,206	4,231	5,935	0,040
2018	8,689	4,248	4,435	0,007

Таблиця 2

Приріст цін на житло у 2017-2018 рр. в Україні [11], %

	Первинний ринок житла		Вторинний ринок житла	
	2017	2018	2017	2018
Усього	4,7	5,4	4,5	5,0
Квартири однокімнатні	4,3	6,1	9,7	5,7
Квартири двокімнатні	6,0	5,1	3,0	5,7
Квартири трикімнатні	3,1	4,8	2,2	3,4

Таблиця 3

Вплив факторів на динаміку цін на нерухомість на первинному ринку в Україні за 2016-2018 рр. [10]

Показник	2016	2017	2018
Індекс цін на первинному ринку, %	102,1	104,4	105,1
Приріст введення в експлуатацію житла, % (фактор 1)	84,8	109,0	85,1
Динаміка курсу валют, % зміна (фактор 2)	111,8	107,3	98,2
Приріст номінального ВВП, % (фактор 3)	119,9	125,1	117,5

росту введення житла на рівень цін на нерухомість на первинному ринку в Україні за 2016-2018 рр.

Загалом рівень цін на нерухомість на первинному ринку за 2016-2018 рр. зріс на 3%, при цьому введення нового житла в експлуатацію зросло на 0,3%, при цьому курсовий вплив скоротився (динаміка курсу впала на 13,6%), а приріст номінального ВВП складало -2,4%.

Висновки і пропозиції. На основі дослідження особливостей моделювання ціноутворення на нерухомість в умовах кризи встановлено, що ринок нерухомості в Україні поступово зростає з початком кризи, що зумовлено стабілізацією економічної ситуації та рівня курсу валюти, при цьому ключовими факторами ціноутворення є вплив попиту та пропозиції, очікування населення, економічні та політичні фактори.

Список літератури:

1. Загребельна К.В. Динаміка кон'юнктури ринку нерухомості в Україні. *Економіка та держава*. 2018. № 11. С. 102–106.
2. Іванченко А.М. Вдосконалення типологічних параметрів об'єктів нерухомості. *Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Економічні науки*. 2017. Вип. 4. С. 134–140.
3. Кірносова М.В. Дослідження тенденцій розвитку маркетингових комунікацій на ринку нерухомості. *Молодий вчений*. 2018. № 10(2). С. 803–806.
4. Павлов К.В. Теоретичний генезис конкурентних відносин на ринку житлової нерухомості: регіональний аспект. *Бізнес-навігатор*. 2017. Вип. 4-2. С. 63–66.
5. Поздняков Ю.В. Визначення похибки незалежної оцінки вартості нерухомості на підставі цін продажу. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В.І. Вернадського. Серія: Економіка і управління*. 2018. Т. 29(68). № 6. С. 151–156.
6. Присяжнюк Д.А. Вплив дизайну на ринкову вартість нерухомості: аналіз сучасних трендів та особливості реалізації проектів. *Вісник Харківської державної академії дизайну і мистецтв*. 2016. № 1. С. 52–57.
7. Різва Л.А. Обґрунтування та узагальнення теорій циклічності розвитку ринку нерухомості. *Інтелект XXI*. 2018. № 5. С. 80–83.
8. Різва Л.А. Трансформаційна динаміка кількісних та якісних параметрів ринку нерухомості України. *Бізнес Інформ*. 2018. № 9. С. 127–131.
9. Шпик Н. Аналіз ринку нерухомості в Україні та Європі. *Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія: Архітектура і сільськогосподарське будівництво*. 2018. № 19. С. 204–207.
10. Офіційний сайт НБУ. URL: <https://bank.gov.ua/>
11. Офіційний сайт Державної служби статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>

References:

1. Zagrebelska, K.V. (2018). Dynamics of the real estate market in Ukraine. *Economy and the state*, no. 11, pp. 102–106.
2. Ivanchenko, A.M. (2017). Improvement of typological parameters of real estate objects. *Bulletin of the National University of Water Management and Environmental Management. Economic sciences*, vol. 4, pp. 134–140.
3. Kirnosova, M.V. (2018). Research of tendencies of development of marketing communications in the real estate market. *Young scientist*, no. 10(2), pp. 803–806.
4. Pavlov, K.V. (2017). Theoretical genesis of competitive relations in the residential real estate market: regional aspect. *Business navigator*, vol. 4-2, pp. 63–66.
5. Pozdnyakov, Y.V. (2018). Determination of the error of independent valuation of real estate on the basis of sale prices. *Notes of the Taurida VI Vernadsky National University. Series: Economics and Management*. Т. 29(68). No. 6, pp. 151–156.
6. Prisyajnyuk, D.A. (2016). The influence of design on the market value of real estate: analysis of current trends and features of project implementation. *Bulletin of Kharkiv State Academy of Design and Arts*, no. 1, pp. 52–57.
7. Rizva, L.A. (2018). Substantiation and generalization of the theories of cyclicity of the real estate market development. *Intelligence XXI*, no. 5, pp. 80–83.
8. Rizva, L.A. (2018). Transformational dynamics of quantitative and qualitative parameters of the real estate market of Ukraine. *Business Inform*, no. 9, pp. 127–131.
9. Spik, N. (2018). Analysis of the real estate market in Ukraine and Europe. *Bulletin of Lviv National Agrarian University. Series: Architecture and Agricultural Construction*, no. 19, pp. 204–207.
10. NBU Official Website. Access mode: <https://bank.gov.ua/>
11. Official site of the State Statistics Service of Ukraine. Access mode: <http://www.ukrstat.gov.ua/>