

Чевганова В.Я., к.е.н, професор,  
Полт НТУ ім. Ю.Кондратюка,  
ORCID 0000-0003-1428-430X  
[chevganovavera@gmail.com](mailto:chevganovavera@gmail.com)

Григор'єва О.В., к.е.н., доцент,  
Полт НТУ ім. Ю.Кондратюка,  
ORCID 0000-0001-7524-7161  
[olesya\\_hryhoryeva@i.ua](mailto:olesya_hryhoryeva@i.ua)

Хадарцев О.В., к.е.н.,  
Полт НТУ ім. Ю.Кондратюка,  
ORCID 0000-0002-3520-4164  
[alexkhadarcev@ukr.net](mailto:alexkhadarcev@ukr.net)

### **Фактори формування ціни на ринку житла в Україні**

**Анотація.** Розглянуто основні етапи становлення та розвитку ринку житла в Україні, охарактеризовано сучасний стан ринку житлової нерухомості в Україні. Зазначено, що визначальним фактором розвитку ринку житла є його ціна та її доступність для потенційних споживачів. Підкреслено, що основу формування ціни житлової нерухомості складає вартість будівництва. Здійснена класифікація факторів, що здійснюють вплив на формування ціни житлової нерухомості, які розподілено на глобальні, локальні та часткові. Визначено вплив кожної групи зазначених факторів на ціноутворення ринку житлової нерухомості. На прикладі первинного ринку житла проілюстровано дію зазначених чинників, окреслено можливість прогнозування цін на житлову нерухомість через урахування впливу кожної групи факторів.

**Ключові слова:** житлове будівництво, вартість будівництва, житло, ринок житла, ціна квадратного метра житла

**Chevganova V.**, PhD in economics, professor,  
Poltava National Technical Yuri Kondratyuk University  
ORCID 0000-0003-1428-430X  
[chevganovavera@gmail.com](mailto:chevganovavera@gmail.com)

**Hryhoryeva O.**, PhD in economics, associate professor,  
Poltava National Technical Yuri Kondratyuk University  
ORCID 0000-0001-7524-7161  
[olesya\\_hryhoryeva@i.ua](mailto:olesya_hryhoryeva@i.ua)

**Khadarcev O.**, PhD in economics,  
Poltava National Technical Yuri Kondratyuk University,  
ORCID 0000-0002-3520-4164  
[alexkhadarcev@ukr.net](mailto:alexkhadarcev@ukr.net)

### **Factors of pricing in residential real estate market in Ukraine**

**Annotation.** The main stages of formation and development of the housing market in Ukraine; the current state of the residential real estate market in Ukraine are described. It is noted that the determinant factor of the development of the housing market is its price and its availability to potential consumers. It is emphasized that the basis of formation of the price of

residential real estate is the cost of construction. The classification of factors influencing the formation of the price of residential real estate, which is divided into global, local and partial, is carried out. The influence of each group of the mentioned factors on the pricing of residential real estate market is determined. The example of the primary housing market illustrates the effect of these factors, outlining the possibility of forecasting residential property prices by taking into account the influence of each group of factors.

**Keywords:** housing construction, construction cost, housing, residential real estate market, price per square meter of residential real estate

Загальний стан розвитку економіки країни та купівельна спроможність населення формують попит на житло та його вартість. Відносини у сфері житлового забезпечення є досить неоднозначні. Тривалий час держава брала на себе зобов'язання щодо забезпеченості житлом населення через державні програми житлового будівництва, будівництва житла великими підприємствами, створення житлових кооперативів та розподіл службового та комунального фонду житла. При цьому власником житла, по суті, залишалася держава. Процес приватизації житла в Україні розпочався з прийняттям Закону «Про приватизацію державного житлового фонду» 19 червня 1992 року і з цього моменту почалося формування ринку житла в Україні, який за цей час мав декілька етапів становлення та розвитку, серед яких виділяють: період утворення та формування ринку (1991-1996 рр.); період задоволення першого попиту на житло та цінової стабілізації (1997-1998 рр.); період стрімкого зниження цін, який спорокувала економічна криза 1998 року (1998-2000 рр.); періоди стабільного зростання цін на житло (2001-2009 рр.), період спаду активності на ринку, практично до стагнації на ринку житла, переорієнтація житла на житло менших розмірів, жило економ-класу в зв'язку із суттєвим погіршенням економічної ситуації в країні та її політичною невизначеністю та нестабільністю, зниженням доходів населення, девальвації гривні по відношенню до основних світових валют тощо. Останній період, розпочавшись у 2010 році, продовжується й донині [1].

Ринок житла на сьогодні складається з ринку первинного житла (новобудови), ринку вторинного житла, ринку оренди житла. Практично відсутнім на ринку житла в Україні є підприємницька діяльність з розбудови приватними власниками так званих «доходних будинків», квартири у яких передбачені цілком для оренди, у тому числі, довгострокової.

Визначальним фактором розвитку ринку житла є його ціна та її доступність для потенційних споживачів. Формування цін на житло залежить від багатьох чинників, які мають різну силу впливу на ціновий рівень житлової нерухомості. За цим критерієм, на нашу думку, всі фактори можна розподілити на глобальні, локальні та часткові.

До глобальних факторів ринку житлової нерухомості слід віднести макроекономічні показники обсягу ВВП, рівня інфляції, доходів населення, стану кредитування, нормативно-правового забезпечення, стану торговельного балансу, світову ціну на нафту тощо. З точки зору формування цін на житло ці фактори мають основоположні значення, формуючи «стартовий» рівень цін на житло в країні, який буде однаковим для всіх її регіонів.

Фактори локального рівня є головними у ціноутворюючих процесах на ринку житла. До таких факторів, в першу чергу належить фактор розташування житла, а саме: економічний потенціал та рівень соціально-економічного розвитку території розташування житла; адміністративний статус та масштаб території, характер її промислового та культурного розвитку; фактор ведення бізнесу в регіоні та політика міської влади у сфері житлового будівництва; демографічні характеристики населення,

рівень його платоспроможного попиту та інші. Саме ці фактори обумовлюють різну ціну на житло одного і того ж класу у різних регіонах країни.

Формування остаточної ціни на житло залежить від часткових (коригуючих) факторів, до яких, на думку авторів, слід віднести локацію майбутнього житла, якість виконання будівельних робіт, загальний стан будинку, квартири та прибудинкової території, наявність соціальної інфраструктури, транспортного забезпечення тощо. В ціні на нерухомість ці фактори виконують роль надбавки або знижки до базової ціни на житлову нерухомість.

Проілюструємо зазначене на прикладі цін на новобудови. В основі ринкової ціни вартості 1 м<sup>2</sup> нового житла лежить вартість його будівництва, яка формується під впливом глобальних факторів економіки та факторів, пов'язаних із ресурсозабезпеченням процесу будівництва, які обумовлюють різницю питомої вартості будівництва по регіонах України. Як за офіційними даними 2017 року (10312 грн/м<sup>2</sup>) [2], так і за оціночними у 2018 році (11770 грн/м<sup>2</sup>) [3] відхилення від значення середньої вартості будівництва по регіонах України становила від (+)5% (Харківська область) до (-) 12% (Закарпатська область) та (+)18% по м.Києву. Проте ця частка вартості в ціні квадратного метра житла буде обов'язковою та незмінною величиною. Далі формування ціни відбувається під впливом саме локальних факторів, тому розбіжність становить у 2018 році в цінах на нову житлову нерухомість у середніх цінах: у Києві – 27000 грн/м<sup>2</sup>; Харкові – 25000 грн/м<sup>2</sup>, Полтаві – 22000 грн/м<sup>2</sup>; Ужгороді – 16000 грн/м<sup>2</sup>; статистика далі може бути продовжена по всіх регіонах України [4]. Вплив часткових факторів на формування ціни на житло проілюструємо на даних продажу квартир на реальному первинному ринку м. Києва (реальні угоди 2017 року): при середній ціні на 1 м<sup>2</sup> житла у 25168 грн розбіжність по районах становила від 36010 грн/м<sup>2</sup> на житло у Печерському районі до 19812 грн/м<sup>2</sup> у Деснянському районі міста, тобто за рахунок коригуючих факторів коливання ціни становило від (+) 43% до (-)21% від середньої ціни за квадратний метр житла [5].

Що це все означає? На нашу думку, розуміння структури ціни на житло дає можливість прогнозувати майбутні зміни на ринку житлової нерухомості. Як вже зазначалося вище, основні періоди розвитку ринку житла в країні, як правило, пов'язані із впливом глобальних факторів. Саме вони якісно впливають на стан ринку житлової нерухомості та зумовлюють циклічність його розвитку. Фактори локальної та коригуючої дії можуть змінювати силу свого впливу на формування ціни, проте їх вплив буде залишати вагому частку у структурі ціни житла, а у випадку формування ціни на вторинному ринку або ринку оренди житла відігравати провідну роль.

#### ***Список використаних джерел:***

1. Ковтун М. Становлення та розвиток житла в Україні в умовах ринкових перетворень /М.В. Ковтун //Науковий вісник Ужгородського університету. Серія Економіка. – 2014. – випуск 1 (42) – с. 282-286
2. Вартість будівництва житла за регіонами України станом на 01 квітня 2017 року. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment>
3. Какой будет стоимость строительства квадратного метра жилья в Украине в 2018 году. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://domik.ua>
4. Джерело: <http://domik.ua>
5. Статистика зміни цін на квартири в новобудовах м. Київ – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://novostroyki.realt.ua>