

**Серьогіна Д.О.**

*к.е.н., доцент кафедри економіки,  
Харківський національний університет міського господарства  
імені О.М. Бекетова*  
**Serogina Daria**  
*O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv*

**Раїна Д.О.**

*студентка,  
Харківський національний університет міського господарства  
імені О.М. Бекетова*  
**Raina Daria**  
*O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv*

## СТАН РИНКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

## STATUS MARKET OF HOUSING CONSTRUCTION OF KHARKIV REGION

**Анотація.** У статті досліджено вплив розвитку будівельної галузі на економіку країни через основні статистичні показники, такі як внесок будівельної галузі у ВВП України, інвестиції в основний капітал будівельної галузі та обсяг виконаних будівельних робіт. Визначено динаміку житлового будівництва в Україні загалом та в Харківській області зокрема на основі таких статистичних показників, як обсяг і темпи вводу в експлуатацію житла. Досліджено місце житлового будівництва Харківської області в структурі всієї країни. Визначено міста та райони, які є лідерами та аутсайдерами в Харківській області за динамікою зростання ринку житлового будівництва. Виявлено головні тенденції попиту та пропозиції на ринку нерухомості міста Харкова. Зазначено проблеми, що мають значний вплив на темпи будівництва в місті Харкові та Харківській області, а також можливі шляхи їх вирішення.

**Ключові слова:** будівельна галузь, житлове будівництво, первинний і вторинний ринок житла, житловий попит, житлова пропозиція, Харківська область.

**Постановка проблеми.** Будівельна галузь сьогодні є однією з найважливіших галузей національної економіки України. За допомогою будівельної галузі вирішуються найважливіші завдання переоснащення матеріальної бази всього виробничого комплексу України, а також створюються умови розвитку невиниричної сфери.

Питання житлового будівництва сьогодні все ще залишається актуальним як для всієї України, так і для окремих її регіонів, включаючи Харківську область. Задля ефективного дослідження житлової політики необхідно проаналізувати тенденції формування сучасного ринку житлової нерухомості України та Харківської області за останні роки.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Багато закордонних та вітчизняних науковців присвятили свої праці вивченню аспектів розвитку житлового будівництва. Зокрема, К.В. Паливода [1] довів, що житлове будівництво є локомотивом економічного розвитку країни. Вагомий внесок у вирішення проблем будівельної галузі, регулювання, відновлення та інвестування житлового будівництва здійснили такі вчені, як О.С. Телетов, А.А. Граділь, М.П. Рудь [2], Н.О. Фісуненко [3], Л.Л. Калініченко, Ю.Р. Сидорова [4].

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Однак не до кінця розкритим залишається питання ситуації впливу різномірного розвитку регіонів на розвиток будівельної галузі, що є в нашій країні, тому дуже гостро стоїть питання дослідження саме регіонального впливу на загальну тенденцію розвитку будівельної галузі всієї України.

**Мета статті.** Головною метою роботи є дослідження стану житлового будівництва в Харківській області, визначення проблем та запровадження напрямів їх вирішення.

**Виклад основного матеріалу.** Обсяги та динаміка показника валового внутрішнього продукту визначають загальний розвиток національної економіки країни, тому доцільно визначити, яку питому вагу в загальному обсязі ВВП України має будівельна галузь.

Згідно з даними Державної служби статистики України абсолютний та відносний внесок будівельної галузі у ВВП мають тенденцію до зростання у 2010–2012 та 2015–2018 роках. Проте протягом 2013–2014 років в економіці країни відбулась фінансова криза, яка значно вплинула на розвиток будівельної галузі. Упродовж 2013 та 2014 років внески будівельної галузі у ВВП України значно зменшилися, склавши лише 36,66 та 36,03 млрд. грн., порівняно з 39,45 млрд. грн. 2012 року. Вже у 2015, 2017 та 2018 роках індекс будівельної галузі у ВВП

країни до попереднього року зрівнявся з індексом ВВП по Україні загалом (у 2015 та 2018 роках він становив 126,34% та 119,30% відповідно, у 2017 році індекс будівельної галузі у ВВП країни перевищує індекс загального ВВП по Україні на 11,58).

Важливим у дослідженні стану будівельної галузі країни є визначення процесів інвестування в основний капітал, адже функціонування будь-якої галузі економіки потребує масштабного відтворювання у вигляді ремонтів, модернізації, реконструкції. Інвестиційна ситуація за 2010–2018 роки повністю відповідає стану економіки країни загалом. Так, у 2010–2012 роках інвестиції в основний капітал зросли на 86,6 млрд. грн. Проте у 2014 році відбулося значне скорочення інвестицій в основний капітал на 43,8 млрд. грн., або на 17,69% відповідно до попереднього періоду. Скорочення обсягів інвестицій найбільш негативно впливає на будівельну галузь. Інвестиції в основний капітал щодо будівельної галузі у 2014 році становили 33,9 млрд. грн., отже, порівняно з 2013 роком, коли вони склали 43,4 млрд. грн., вони зменшились на 9,6 млрд. грн., або 25,04%. Погіршення економічних показників спровокувало зменшення інвестування та попиту в будівельній галузі, що вплинуло на зменшення обсягів виконаних будівельних робіт та випуску будівельних матеріалів [5].

Щорічне поступове зростання капітальних вкладень забезпечило зростання обсягів будівельних робіт на 83,7 млрд. грн., або на 45,52%, у 2018 році порівняно з 2015 роком, тобто будівельна галузь за останні 4 роки сприяла розвитку суміжних галузей та економічному зростанню в Україні. Можна зробити висновки, що у 2010–2018 роки спостерігалось постійне зростання обсягу виконаних будівельних робіт в Україні, яке було перерване у 2014 році, але вже з наступного року й до сьогодні воно було відновлено й розвивається, що свідчить про певний чинний потенціал сталого функціонування розвитку цієї галузі.

Розвиток житлового будівництва відіграє одну з ключових ролей впливу на соціально-економічний розвиток як усієї країни, так і окремих її областей, бо саме забезпеченість житлом та його доступність для населення прямо впливають на рівень

життя й відбиваються на демографічній та економічній ситуації в кожному регіоні (рис. 1).

Ситуація житлового будівництва України за 2010–2017 роки характеризується збільшенням обсягів прийнятих в експлуатацію житлових будівель до 10206,0 тис. м<sup>2</sup> загальної площі (збільшилась на 18,6% до аналогічного періоду 2010 року), винятком є 2018 рік, за якого загальна площа прийнятих в експлуатацію житлових будівель стрімко знизилась на 14,9% порівняно до аналогічного періоду попереднього року (від 10206,0 до 8684,9 тис. м<sup>2</sup>) [6].

Лідерами введення житлового будівництва в Україні в розрізі регіонів у 2018 році залишаються Київська область (не враховуючи міста Києва), маючи 1541,0 тис. м<sup>2</sup> загальної площі (зменшилась на 10,4% до аналогічного періоду минулого року), Львівська область, маючи 897,3 тис. м<sup>2</sup> (збільшилась на 1,0%), Одеська область, маючи 567,8 тис. м<sup>2</sup> (зменшилась на 16,9%), Харківська область, маючи 528,9 тис. м<sup>2</sup> (збільшилась на 52,0%), Закарпатська область, маючи 428,7 тис. метрів<sup>2</sup> (збільшилась на 16,6%).

Шість передових областей України, а саме Київська, Львівська, Одеська, Харківська, Івано-Франківська, Закарпатська, нині забезпечують третю частину житлового будівництва України. Харківська область формує тренд розвитку житлового будівництва на північному сході України. Ця тенденція сформувалась багато років тому й зберігається сьогодні. За 2010–2019 роки обсяги житлового будівництва Харківської області фактично збільшилися із 416,0 тис. м<sup>2</sup> до 528,9 тис. м<sup>2</sup>, але темп росту займає кращі позиції по Україні, адже за цей період він збільшився на 127,14% і, маючи більші обсяги, поступається за темпами приросту лише Волинській (212,17%), Рівненській (154,25%), Закарпатській (146,21%), Львівській (139,77%) та Київській областям (130,15%).

До складу будівельного комплексу Харківської області входять підприємства та організації, які виконують загальнобудівничі, проєктні, спеціальні, монтажні види робіт, а також підприємства, які виготовляють будівельні матеріали, конструкції та вироби. Отже, проаналізуємо та дослідимо стан та динаміку розвитку будівельної галузі Харківської області.

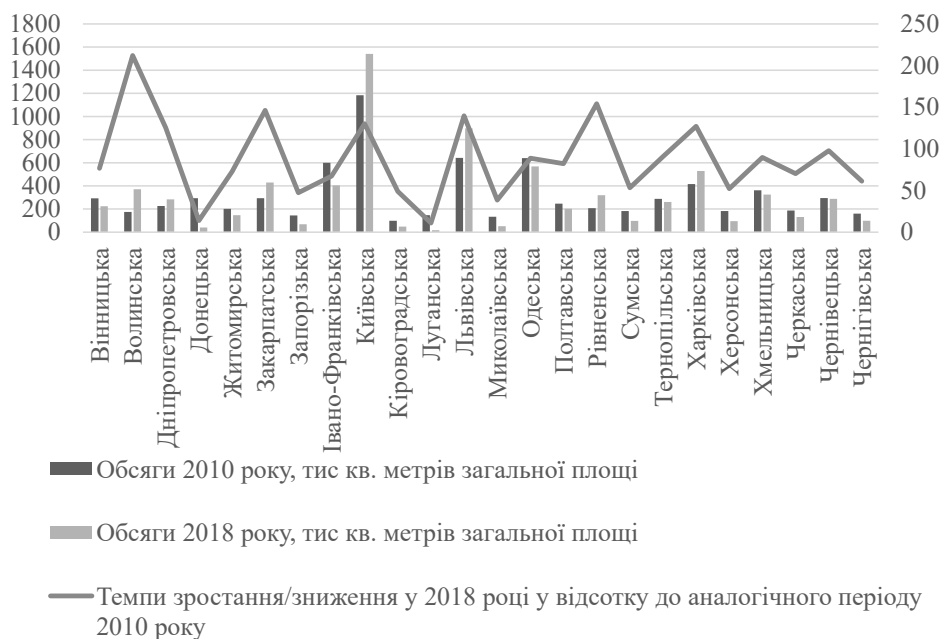


Рис. 1. Обсяги й темпи зростання прийнятого в експлуатацію житла в розрізі регіонів України за 2010–2018 роки

Джерело: сформовано автором на основі [6]

Найбільшу частку будівельного ринку Харківської області мають загальні будівельні роботи введення житлових будівель нового будівництва (78%), менші частки займають капітальний та поточний ремонт (22%). Детально динаміку введення житлового будівництва Харківської області у 2010–2018 роках зображено на рис. 2.

Зазначимо, що у 2010–2013 роках показник обсягу прийнятого в експлуатацію житла незначно коливається, за винятком 2014 року, під час якого показники значно зменшилися під дією впливу економічної кризи країни, яка призвела до зниження споживчого попиту на продукцію житлового будівництва жителів області. У 2015 році порівняно з аналогічним періодом минулого року стався значний стрибок, адже обсяги прийнятого в експлуатацію житла збільшилися на 102 051 тис. м<sup>2</sup>, тобто на 36,25%, зберігаючи надалі тенденцію до зростання. Станом на 2018 рік досягнуто максимальний результат обсягів введення в експлуатацію житла. За весь час статистичних спостережень, тобто за останні 10 років, у Харківській області введено в експлуатацію близько 3,65 млн. м<sup>2</sup> житла.

Обсяг прийнятого в експлуатацію житла в Харківській області у міській місцевості характеризується тенденцією до збільшення, темпи зростання становлять 148,03% від 332,9 тис. м<sup>2</sup> у 2010 році до 492,8 тис. м<sup>2</sup> у 2018 році. В сільській місцевості, навпаки, спостерігається тенденція до скорочення обсягів прийнятого в експлуатацію житла, темпи зростання становлять 0,43% від 83,3 тис. м<sup>2</sup> до 36,1 тис. м<sup>2</sup> у 2018 році. Загалом обсяги прийнятого в експлуатацію житла в міській місцевості становлять 93% від загального обсягу, у сільській – 7%.

Більша частина районів має тенденцію до спадання обсягів і темпів прийнятого в експлуатацію житла у 2012–2018 роки. Більша частина житлового будівництва станом на 2018 рік, а саме 438 586 м<sup>2</sup> (82,93% від загальної площі), приходить на м. Харків, 11 272 м<sup>2</sup> (2,13%) – на м. Чугуїв, а 14,94% в рівномірних частинах приходяться на такі міста, як Ізюм (2 644 м<sup>2</sup>), Люботин (2 355 м<sup>2</sup>), Лозова (1 567 м<sup>2</sup>), Первомайський (826 м<sup>2</sup>), Куп'янськ (529 м<sup>2</sup>) [8].

Якщо спиратись на середньостатистичні показники, то можна визначити тенденцію більшого попиту на первинне житло за останні роки, тобто житло, на яке ще не оформлювалося право власності, адже співвідношення угод на ринку первинного будівництва м. Харкова становило 70%, вторинного – 30%. Така ситуація є наслідком впливу багатьох факторів.

По-перше, наявна тенденція зближення цін первинної та вторинної нерухомості м. Харкова за останні декілька років, що обумовлено, з одного боку, падінням цін на вторинну нерухомість через зниження платоспроможності населення, а з іншого боку, падінням цін на новозбудоване житло, що обумовлено збільшенням конкуренції поміж забудовниками та продажом приміщень на ранніх етапах будівництва.

По-друге, споживачі віддають перевагу купівлі первинного житла через низку кращих технологічних характеристик, тому доцільно провести повний аналіз первинної житлової нерухомості Харкова за попитом та пропозицією на нерухомість за найбільш використовуваними показниками, такими як комплексність забудови, структура за класами, цінова політика.

Нині найбільші забудовники м. Харкова збільшують кількість великих житлових комплексів і навіть цілих мікрорайонів. Комплексна забудова стає більш привабливою, ніж поодинока як для будівельних компаній, так і для майбутніх мешканців.

Найчастіше комплексну забудову реалізує ПАТ «Трест Житлобуд-1» в таких проєктах, як ЖК «Салтівський», «Ньютона», «Левада», «Рогатинський». Найбільш масштабний проєкт – це ЖК «Мир», на якому розбудується три ділянки, на кожній із яких заплановано та вже будується від 19 до 25 дев'ятиповерхових будинків. Також до комплексної забудови вдаються «Житлобуд-2» (ЖК «Меридіан», «Пролісок»), «Градстрой» (ЖК «Лазурний») тощо.

Ринкова пропозиція м. Харкова за класами житла за показниками території поширення та середньорічної ціни за квадратний метр є такою: економ-клас – усі райони Харкова, найбільша кількість зафіксована в Індустріальному та Холодногірському районах (12 555 грн./м<sup>2</sup>), комфорт-клас – Салтівський район, територія уздовж Ключківської вулиці та Московського проспекту (15 659 грн./м<sup>2</sup>), бізнес-клас – центральна частина міста та наближених до неї територій, Салтівський район (19 936 грн./м<sup>2</sup>), преміум-клас – центральна частина міста, Павлове Поле (34 225 грн./м<sup>2</sup>), де-люкс – Сумська вулиця (43 609 грн./м<sup>2</sup>).

Залежно від попиту структура ринкової пропозиції на первинному ринку житла як м. Харкова, так і Харківської області загалом за класами залежно від кількості будинків чи секцій станом на 2018 рік є такою: економ-клас – 41%, комфорт – 25%, бізнес – 22%. Частка вищих класів преміум та де-люкс залишається незначною, становлячи 11% та 1% відповідно.

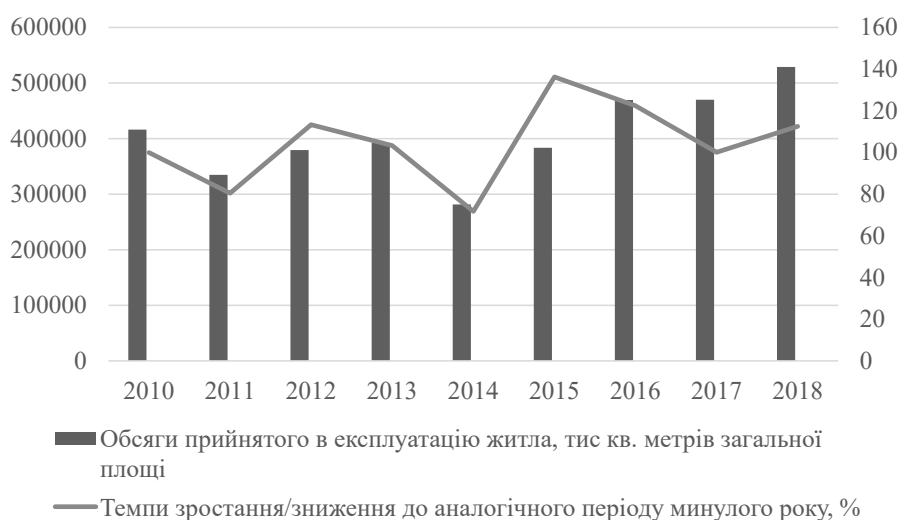


Рис. 2. Обсяги й темпи зростання прийнятого в експлуатацію житла в Харківській області за 2010–2018 роки

Джерело: сформовано автором на основі джерела [7]

Результати аналізу дають змогу виявити такі недоліки та проблеми, які перешкоджають стабілізації розвитку житлового ринку:

- недостатнє стимулювання залучення капітальних інвестицій до будівельної галузі задля збільшення її відсоткового значення в структурі ВВП України та збільшення його розмірів;

- недооцінка регіональної специфіки функціонування та розвитку житлового ринку в конкретних регіонах;

- збільшення попиту на житло економ-класу за рахунок зростання вартості будівництва та будівельно-монтажних робіт, а також зменшення доходів населення;

- будівництво переважно в містах (частка введеного в експлуатацію житла у сільській місцевості та районах Харківської області коливалася в межах чверті-третьої й почала зростати у 2010-х роках, ймовірно, через будівництво на вільних землях навколо найбільших міст);

- не перевищення пропозиції над попитом на житло, оскільки загальна кількість збудованих квадратних метрів зростає, але також зростає кількість населення, що проживає в перенаселеному житлі.

Основними напрямками виходу з цієї ситуації є:

- покращення платоспроможності населення через реформування системи заробітної плати та зниження ціни на будівництво шляхом оголошення тендеру на виконання підрядних робіт, а також через використання кредитних ресурсів банківських установ;

- покращення впливу політики держави на ринку житлового комплексу, яка має бути спрямована на створення ринкових структур забезпечення фінансування житлового будівництва (фінансові біржі, інвестиційні фонди).

**Висновки і пропозиції.** Таким чином, аналітичний огляд сучасного стану галузі регіону дав можливість зафіксувати основну тенденцію протягом останніх років, адже наявна позитивна динаміка будівельних показників як по країні загалом, так і по Харківській області та м. Харкові зокрема внаслідок поступових ринкових перетворень. Особливостями регіонального ринку є зайняття ключової позиції комплексів економ-класу в бюджетному сегменті, адже потіснене житло комфорт-класу. Це підтверджується структурою як попиту, так і пропозиції на первинне житло. Обсяг угод на ринку первинної житлової нерухомості у 2018 році виріс на 6% порівняно з аналогічним періодом попереднього року. На фоні відносної стабільності національної валюти рівень цін на ринку продовжує зростати.

Напрями розвитку будівельного комплексу Харківської області та міста Харкова мають складатися з комплексу заходів стимулювання більш ефективної його роботи, в основу яких має лягти створення конкурентного середовища у сфері виробництва будівельних матеріалів та будівництва житлових будинків, на що будуть спрямовані подальші дослідження, оскільки вони є одними з найбільш ринкових галузей економіки, які здійснюють значний вплив на розвиток будівельної галузі та народного господарства країни загалом.

#### Література:

1. Паливода К.В. Механізми та інструменти фінансування житлового будівництва за умов соціально-економічної нестабільності в Україні. *Інвестиції: практика і досвід*. 2018. № 1. С. 5–10.

2. Телетов О.С., Граділь А.А., Рудь М.П. Інноваційна маркетингова діяльність у житловому будівництві. *Маркетинг і менеджмент інновацій*. 2015. № 3. С. 33–46.
3. Фісуненко Н.О. Підходи до дослідження стану будівельної галузі. *Забезпечення сталого розвитку економіки: проблеми, можливості, перспективи* : матеріали доповідей Міжнародної науково-практичної конференції (м. Ужгород, 16–17 лютого 2018 року) / заг. ред. М.М. Палінчак, В.П. Приходько, А. Крильська. Ужгород : Видавничий дім «Гельветика», 2018. С. 40–43 (дата звернення: 16.03.2020).
4. Калініченко Л.Л., Сидорова Ю.Р. Аналіз тенденцій розвитку будівельної галузі та будівельної продукції України. *Молодий вчений*. 2017. № 4.4(44.4). С. 64–69 URL: <http://molodyvcheny.in.ua/files/journal/2017/4.4/15.pdf> (дата звернення: 12.03.2019).
5. Валовий внутрішній продукт // Офіційний сайт Державної служби статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 16.03.2020).
6. Кількість та загальна площа прийнятих в експлуатацію будівель по регіонах // Офіційний сайт Державної служби статистики України. URL: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/bud/kzp/arh\\_kzp2018\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/bud/kzp/arh_kzp2018_u.htm) (дата звернення: 16.03.2020).
7. Загальна площа прийнятого в експлуатацію житла // Офіційний сайт Державної служби статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 16.03.2020).
8. Обсяги прийнятих в експлуатацію житлових будівель по містах та районах Харківської області // Офіційний сайт Головного управління статистики в Харківській області. URL: <http://kh.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 16.03.2020).

#### References:

1. Palyvoda K.V. (2018), "Mechanisms and instruments of financing housing construction in times of social and economic instability in Ukraine", *Investitsii: praktyka ta dosvid*, vol. 1, pp. 5–10.
2. Tielietov O.S., Hradil A.A., Rud M.P. (2015). *Innovatsiina marketingova diialnist u zhytlovomu budivnytstvi* [Innovative marketing activity in housing construction]. *Marketing i menedzhment innovatsii – Marketing and management of innovations*, 3, 33–46.
3. Fisunenko N.O. (2018). *Podkhody do doslidzhennia stanu budivelnnoi haluzi* [Approaches to the study of the state of the construction industry]. *Zabezpechennia staloho rozvytku ekonomiky: problemy, mozhlyvosti, perspektyvy – Ensuring Sustainable Development of the Economy: Problems, Opportunities, Perspectives: Proceedings of the International Scientific and Practical Conference*, (pp. 40–43). Uzhhorod, Helvetia Publishing House. (in Ukrainian)
4. Kalinichenko L.L., Sydorova Yu.R. (2017). *Analiz tendentsii rozvytku budivelnnoi haluzi ta budivelnnoi produktsii Ukrainy* [Analysis of trends in the construction industry and construction products in Ukraine]. *Molodyi vchenyi – Young scientist*. Issue 4.4(44.4), pp. 64–69. Available at: <http://molodyvcheny.in.ua/files/journal/2017/4.4/15.pdf> (accessed 12 March 2020).
5. State Statistics Service of Ukraine (2018), "Gross domestic product of Ukraine", available at: <http://www.ukrstat.gov.ua> (accessed 16 March 2020).
6. State Statistics Service of Ukraine (2018), "Number and total area of buildings commissioned by region", available at: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/bud/kzp/arh\\_kzp2018\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/bud/kzp/arh_kzp2018_u.htm) (accessed 16 March 2020).
7. State Statistics Service of Ukraine (2018), "Total area of commissioned housing", available at: <http://www.ukrstat.gov.ua> (accessed 16 March 2020).
8. Main Department of Statistics in Kharkiv Region (2018), "Volumes of residential buildings commissioned in cities and districts of Kharkiv region", available at: <http://kh.ukrstat.gov.ua> (accessed 16 March 2020).

**Аннотация.** В статье исследовано влияние развития строительной отрасли на экономику страны через основные статистические показатели, такие как вклад строительной отрасли в ВВП Украины, инвестиции в основной капитал строительной отрасли и объем выполненных строительных работ. Определена динамика жилищного строительства в Украине вообще и в Харьковской области в частности на основе таких статистических показателей, как объем и темпы введения в эксплуатацию жилья. Исследовано место жилищного строительства Харьковской области в структуре всей страны. Определены города и районы, которые являются лидерами и аутсайдерами в Харьковской области по динамике возрастания рынка жилищного строительства. Выявлены главные тенденции спроса и предложения на рынке недвижимости города Харькова. Указаны проблемы, которые имеют значительное влияние на темпы строительства в городе Харькове и Харьковской области, а также возможные пути их решения.

**Ключевые слова:** строительная отрасль, жилищное строительство, первичный и вторичный рынок жилья, жилищный спрос, жилищное предложение, Харьковская область.

**Summary.** The article discusses the problems of theory and practical aspects of the formation and functioning of housing in Ukraine. It is worth noting that housing is an important area of human activity, which is intended for commissioning, reconstruction, improvement of industrial and non-industrial facilities. Housing is a separate branch of science, the formation of which is currently taking place in Ukraine. Therefore, housing significantly affects the functioning of the economic system and domestic production as a whole. The article analyzes the latest changes in the volume of construction work performed by type of construction products, and presents the dynamics of capital investments in construction in Ukraine and the structure of investments in construction. The article analyzes the share of the construction industry in the gross domestic product of the country according to the main statistical indicators: the contribution of the construction industry to the GDP of Ukraine, investments in fixed assets of the industry and the volume of construction work performed. The housing construction industry deserves special attention as the basis for creating comfortable and safe living conditions for people. The main trends in the development of the housing market in the Kharkov region are identified. The dynamics of housing construction in Ukraine and the Kharkiv region was determined on the basis of statistical indicators, such as the volume and rate of commissioning of housing. The place of housing construction in the Kharkov region in the structure of the whole country is investigated. The cities and regions that are leaders and outsiders of the Kharkov region in terms of the dynamics of growth in the housing market are identified. The largest enterprises-builders of Kharkov are revealed. The main trends in supply and demand in the real estate market of Kharkov in the primary and secondary market are identified. Describes the classes of housing, which occupy the largest share in the structure of the market supply for housing in the city of Kharkov. The factors and problems that have a significant impact on the pace of construction in the city of Kharkov and the Kharkiv region, as well as ways to solve them are indicated.

**Keywords:** construction industry, housing, primary and secondary housing market, housing demand, housing supply, Kharkov region.