

## ЦІНИ НА ЖИТЛОВУ НЕРУХОМІСТЬ

### в м. СУМИ у 2000-2001 рр.

**С.В. Зеленський**, канд. екон. наук, доц., Українська академія банківської справи; **М.С. Зеленський**, ПП "Юніт"

У цій статті аналізуються дані, зібрані експертами-оцінювачами протягом 2000-2001 рр. про ціни на житлову нерухомість м. Суми. При цьому використовувались дані пропозиції найбільших квартирних агентств обласного центру – "Регіональний центр нерухомості", "Сумська нерухомість", "Бонус-97", "Нерухомість для ВАС" та ряд інших.

Аналіз проводився за групами: центральна частина міста, серединна частина міста, периферійна частина міста. Для простішого порівняння: рівень цін був обчислений на 1 кв. м загальної площі по 1-, 2-, 3-кімнатних квартирах. Під час аналізу була зібрана інформація за пропозиціями для продажу більше, ніж 200 квартир у місті Суми. Для обчислення показників динаміки цін були обраховані середні ціни 1 кв. м загальної площі житла по частинах міста та 1-, 2-, 3-кімнатних квартирах в 2000-2001 рр.

На базі цих даних розраховані показники зміни середніх цін 1 кв. м, такі, як абсолютна зміна вартості ( $X-X_0$ ), та відносна зміна вартості ( $X/X_0-1$ ).

В порівнянні з періодом 1998 рр. [1] на початку 2000 р. середня вартість 1 кв. м в середньому по місту Суми зменшилась на 19 %. Причому найбільше зменшення середньої вартості спостерігається в центральній частині міста – близько 40 % (по 1998 р. використовувались дані про середню вартість квадратного метра загальної площі житла в м. Суми, наведені в [1]).

*Таблиця 1*

#### Динаміка середньої вартості 1 кв. м загальної площі житла в м. Суми в 2000 р.

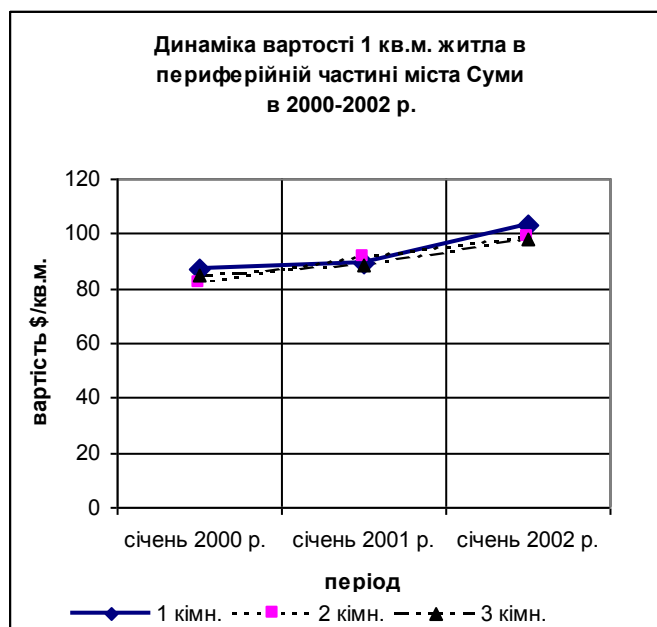
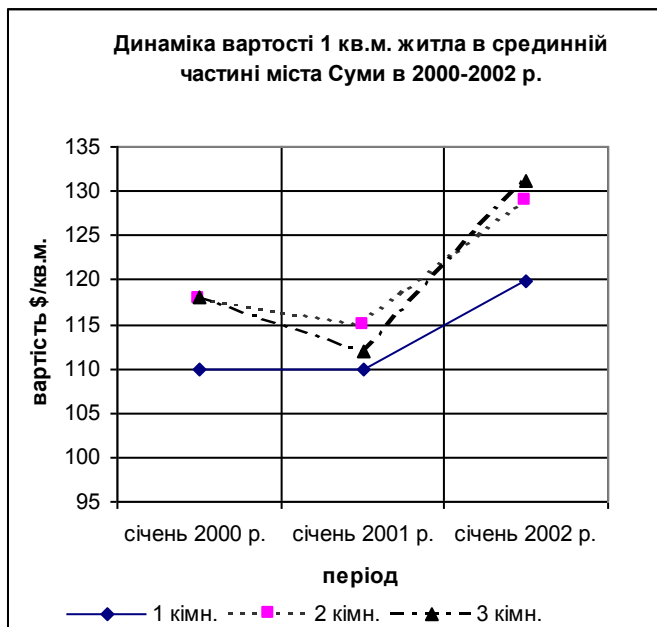
Період / показники зміни вартості	Центр міста			Серединна зона			Периферійна зона		
	1-кімн. кв.	2-кімн. кв.	3-кімн. кв.	1-кімн. кв.	2-кімн. кв.	3-кімн. кв.	1-кімн. кв.	2-кімн. кв.	3-кімн. кв.
Січень 2000 р. ( $X_0$ )	117,6	130,6	145	109,9	117,9	118	87	82	85
Січень 2001 р. ( $X$ )	111,8	122,8	121,9	110	115	112	89,5	91,7	88,2
абсолютна зміна вартості $X-X_0$	-5,8	-7,8	-23,1	0,1	-2,9	-6	2,5	9,7	3,2
відносна зміна вартості $(X/X_0-1)$ , %	-4,9	-6,0	-15,9	0,1	-2,5	-5,1	2,9	11,8	3,8

**Динаміка середньої вартості 1 кв. м загальної площі житла  
в м. Суми в 2001 р.**

Період / показники зміни вартості	Центр міста			Серединна зона			Периферійна зона		
	1-кімн. кв.	2-кімн. кв.	3-кімн. кв.	1-кімн. кв.	2-кімн. кв.	3-кімн. кв.	1-кімн. кв.	2-кімн. кв.	3-кімн. кв.
Січень 2001 г (X <sub>0</sub> )	111,8	122,8	121,9	110	115	112	89,5	91,7	88,2
Січень 2002 г (X)	126,5	151,6	182,9	119,8	129,0	131,2	103,3	99,0	98,2
абсолютна зміна вартості X-X <sub>0</sub>	14,7	28,8	61,0	9,8	14,0	19,2	13,8	7,3	10,0
відносна зміна вартості (X/X <sub>0</sub> -1), %	13,1	23,5	50,1	9,0	12,1	17,1	15,4	7,9	11,3

Динаміка зміни вартості квартир в період з січня 2000 по січень 2001 р. показала по ринку житлової нерухомості міста незначне зменшення середньої вартості 1 кв. м. житла на 2%. При цьому вартість квадратного метра в центральній частині міста зменшилась на 8,95%, в серединній частині міста зменшення склало 2,48%. Лише в периферійній частині бачимо збільшення середньої вартості 1 кв. м. на 6,16%. Така тенденція обґрунтована. Подорожчання комунальних послуг, що припало саме на цей період, призвело до зменшення попиту на трикімнатні квартири в центрі міста та, навпаки, підвищення попиту на одно-двокімнатні, більш дешеві, в периферійній частині міста. Крім того, бачимо, що тенденція до збільшення середньої вартості квартир в периферійній частині міста спостерігається протягом всього періоду, що аналізується.





**Рис. 1**

Цікаво зіставити вартість нового будівництва та вартість пропозиції квартир на вторинному ринку. За даними “Статистичного щорічника Сумської області за 2000 р.” [2], в 2000 р. введено в експлуатацію в області 110 тис. кв. м житлових будинків, що в 4,5 рази менше, ніж в 1990 р. З них 35,7 тис. кв. м загальної площі припадає на м. Суми. Вартість будівництва в Сумській області в розрахунку на квадратний метр на 1 січня 2002 р. склала 1058,74 грн. (без урахування ПДВ), або 199 дол. США [3]. Таким чином, можна констатувати, що вартість будівництва в м. Суми перевищувала середню вартість пропозиції квадратного метра житла на вторинному ринку. Лише середня вартість 1 кв. м трикімнатних квартир наближалася до вартості будівництва. Ці дослідження підтверджуються фактами активного будівництва елітного багатопверхового житла в центральній частині міста (район вул. Дзержинського, вул. Робітничої, вул. Шишкарівської, вул. Кірова), що здійснювалось в 2000-2001 рр. Але попит на такі квартири, звісно, обмежений – загальний рівень життя міського

населення обласного центру залишається низьким (середньомісячна зарплата працівника по Сумській області в 2000 р. становила 193,6 грн. [2]).

В цілому ж ринкова ситуація та статистика свідчать про те, що будівництво звичайних житлових будинків в обласному центрі майже не здійснюється, тобто склалася ситуація, коли дешевше купити квартиру на вторинному ринку, ніж інвестувати в будівництво нового житла. Так, інвестиції в основний капітал у житлове будівництво у порівняльних цінах в 2000 р. складала всього 37 млн. грн. (6,8 млн. дол. США). При цьому інвестиції державних та комунальних коштів – всього 3 та відповідно 2 млн. грн. [2].

В 2001 р. спостерігається тенденція до росту середньої вартості квартир в порівнянні з попередніми періодами. Найбільше зростання вартості квадратного метра житлової нерухомості спостерігається в серединній зоні – в середньому 27,76 % до рівня 2000 р. В середньому по м. Суми квартири подорожчали на 20 % в порівнянні з рівнем 2000 р.

Якщо порівнювати вартість квартир в 2001 р. до рівня 1999 р., то можна констатувати, що в центральній частині найдорожчі трикімнатні квартири вийшли на рівень 1999 р., але тут середня вартість 1 кв. м. житла ще не досягла рівня 1999 р. Навпаки, в серединній та периферійній частинах спостерігається незначне перевищення середньої вартості 1 кв. м. квартир за рівень 1999 р.

Наприкінці важливо зазначити, що динаміка зміни ринкової вартості житла достатньо точно характеризує соціально-економічні процеси міста Суми та саме ринку нерухомості. Більш детальний аналіз, неможливий в рамках цієї оглядової статті, дозволить здійснювати прогнозування тенденцій ринку нерухомості міста взагалі.

### ***Список літератури***

1. Власність в Україні, № 1. Видавничий Дім “Соборна Україна”. Київ. – 2000. – С. 84-91.
2. Статистичний щорічник Сумської області за 2000 р. – Суми. Сумське обласне управління статистики. – 2001. – С. 215, 226.
3. Ціноутворення у будівництві // Збірник офіційних документів та роз’яснень. – № 1. – Київ. – 2002. “Інпроект”. – С. 128.