

**Павлов К.В.**

*к.е.н., доцент, докторант Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки, м Луцьк, Україна, [pavlovkv@icloud.com](mailto:pavlovkv@icloud.com)*

## **ПІВНІЧНИЙ РЕГІОНАЛЬНИЙ РИНОК ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ: ТЕНДЕНЦІЇ ТА КОНКУРЕНТНІ ОСОБЛИВОСТІ**

Північний регіон охоплює чотири адміністративні області України (Чернігівську, Сумську, Полтавську, Харківську) та посідає третє місце за сумарною площею, яка становить близько – 19,2% території України або – 115862 кв.км. В порівнянні з іншими регіонами, характеризується відносно низькою чисельністю населення, що станом на 1 січня 2017 року становило – 6265957 осіб. З яких – 4492804 осіб проживає в містах та 1673153 осіб в сільській місцевості. Північний регіон, в своїх межах, налічує 184 – населених пункти міського типу, та 6407 – населених пунктів сільського типу [1, 2]. Зазначимо, що особливою відмінністю даного регіону є те, що в його межах розміщено осередок інвестиційної привабливості, високо розвинене місто-мільйонник - Харків.

Важливим аспектом переваги Північного регіону над іншими є його географічне та суспільне положення. Адже, три області, що входять до складу даного регіону, межують з важливими стратегічними партнерами нашої держави: Білоруссю та Росією.

В той же час, в умовах сьогодення, особливість територіального сусідства з Російською Федерацією слід розглядати скоріше як негативну рису. Адже такі міста, як Суми та Харків постійно перебувають під соціальним та політичним впливом східного сусіда. Зазначена особливість не сприяє позитивному враженню потенційного покупця об'єкту житлової нерухомості, а також окремого інвестора у будівельний бізнес з інших регіонів країни.

Не менш важливою є наявність потужних мереж автомобільних та залізничних шляхових з'єднань. Адже територією Північного регіону пролягають важливі міжнародні лінії електричних передач та газотранспортний трубопровід.

В масштабах України, відносно валового регіонального продукту, Північний регіон посідає другу позицію серед шести нами заявлених, а загальна

частка його на 1 січня 2016 року склала – 14,7%; у розрахунку валового регіонального продукту на одну особу регіон посів другу позицію з шести можливих та склав у фактичних цінах – 46143 грн. [3,4,7].

Важливою особливістю даного регіону є його загальна господарська структура, яка, в переважній більшості, представлена матеріальним господарством та суміжними з ним галузями, а саме: фінансові, торгівельні та транспортні послуги. Північний регіон відноситься до аграрних та індустріально розвинених. Його спеціалізація полягає в енергетичному, транспортному, сільськогосподарському та електротехнічному машинобудуванні. Досить розвинене також приладо- та верстатобудування, виробництво широкого спектру спеціалізованого обладнання для харчової і легкої промисловостей. Не менш важливими в регіоні є газова, нафтопереробна та хімічна промисловості, а також промисловий видобуток та збагачення залізної руди.

Окремо слід відмітити різноманіття агропромислового комплексу Північного регіону, що характеризується такою спеціалізацією: молочна, м'ясопереробна та льняна; в значній мірі розвинене виробництво та зберігання зернової продукції і картоплі, особливо на Поліссі; також немала увага приділяється олійно-продуктовій і плодово-овочевій продукції з наступним її консервуванням. С поміж соціально-спрямованих галузей слід окремо відзначити фінансові, транспортні та торгівельні послуги тощо. Як вже було нами відзначено раніше, Північний регіон характеризується досить високими економічними показниками, значення яких, загалом, є вищими за середній показник по країні. Лідуючі позиції в регіоні займають Полтавська область – 66390 грн. ВРП у фактичних цінах з розрахунку на одну особу; Харківська область – 45816 грн. [1, 2, 8].

За показниками урбанізації Північний регіон посідає четверте місце з шести нами виділених. Переважна більшість населення даного регіону проживає в містах, їх частка складає – 71,1% відносно жителів сільської місцевості – 28,9%. З поміж всіх областей, що включено до даного регіону, особливо виділено Харківську область, показник її урбанізації становить майже – 80,7%. В Чернігівській, Сумській, Полтавській областях, за показниками

Держстату на 1 січня 2017 року рівень урбанізація населення коливається в межах – 61-68%.

За обсягами населення найбільших міст становище в Північному регіоні має такий вигляд: Харків – 1425531 осіб; Полтава – 291963 осіб; Чернігів – 291641 осіб; Суми – 265555 осіб; Кременчук – 222325 осіб; Конотоп – 91635 осіб; Прилуки – 56270 осіб. [1, 8].

За показником житлового фонду Північний регіон, в загальнодержавній його структурі, посідає четверту позицію та становить – 158632 тис.кв.м житлової площі, що складає трохи більше – 16,2% відносно загального показника по країні. Від так, на територію Харківської області припала найбільша його площа – 65015 тис.кв.м (6,6% - відносно країни; 40% - відносно регіону); Полтавську – 36151 тис.кв.м (3,7% - відносно країни; 22,8% - відносно регіону); Чернігівську – 29200 тис.кв.м (3,0% - відносно країни; 18,4% - відносно регіону); Сумську – 28266 тис.кв.м (2,9% - відносно країни; 17,8% - відносно регіону). Обсяги міського житлового фонду в регіоні на початок 2017 року становили – 101653 тис.кв.м; (відносно загального обсягу по країні – 17,3%), з яких Харківська область – 8,5%; Полтавська – 3,3%; Сумська – 2,9; Чернігівська – 2,5%. [1, 8].

Північний регіон характеризується значною перевагою наявного житлового фонду у містах – 64,7% відносно сільської місцевості – 35,3%.

За період 2007-2016 років на території Північного регіону було прийнято в експлуатацію трохи більше як – 9159 млн.кв.м загальної житлової площі. З яких в Харківській області сконцентровано – 470 млн.кв.м; Полтавській – 137 млн.кв.м; Сумській – 119 млн.кв.м; Чернігівській – 106 млн.кв.м. Капітальні інвестиції у житлове будівництво Північного регіону, за десятирічний період, у фактичних цінах склали всього – 29094 млн.грн, що у розрахунку до загального показника по країні становить майже - 9,2%. [1, 8].

За характеристиками житлових умов населення та показниками рівня його забезпечення житловим фондом Північний регіон посідає друге місце серед нами виділених, що на 1 січня 2017 року становив – 26,0 кв.м./осіб. Водночас, показники щодо забезпеченості населення регіону житловою площею в містах мають такий вигляд – 22,6 кв.м./осіб; в сільській місцевості рівень забезпечення населення житловою площею дорівнює – 32,5 кв.м./ос. [1, 8].

Аналізуючи вище зазначені соціально-економічні показники, видно, що ринок житлової нерухомості Північного регіону характеризується чіткою територіальною неоднорідністю. Спричинене таке явище складним демографічним становищем: значним рівнем економічного розвитку Полтавської та Харківської областей; водночас – низьким рівнем аналогічних показників в Чернігівській та Сумській областях.

Загалом, демографічне становище, що склалося в Північному регіоні, в порівнянні з іншими по країні, має не найкращі показники та тенденції. Адже показники народжуваності знаходяться на низькому рівні, в той же час показники смертності носять майже катастрофічний характер. Середній показник народжуваності за регіоном складає – 47967 чол.; смертності – 67433 чол. В той же час, середнє значення даного показника по країні становлять – 138349 чол. та – 228997 чол. [1, 8].

Середній показник рівня зайнятості населення в Північному регіоні складає – 56,3%. В той час, коли показники місткості регіонального ринку праці знаходяться на достатньому рівні; в Чернігівській, Сумській, Полтавській областях відмічено депресивні настрої серед населення.

Що стосується показників рівня наявних доходів населення, то станом на 1 січня 2017 року становище в регіоні мало наступний вигляд: загальний показник за регіоном відносно обсягів країни становив – 73996 млн.грн. Найбільшим він є в Харківській області – 132641 млн.грн., найнижчий – 43858 млн.грн. в Чернігівській області. Виходячи з обставин, що склалася в Північному регіоні, ситуація з ціноутворенням на ринку житлової нерухомості характеризується високими ціновими показниками в містах Харкові і Полтаві, та відповідно, низькими у Чернігові і Сумах.

Зважаючи на соціально-економічні показники областей регіону, процес ціноутворення на об'єкти житлової нерухомості на ринку є прямо пропорційно залежними від обласних центрів. А саме, найвищу ціну за квадратний метр житлової нерухомості було відмічено в 2011 році у місті Харків – 1016 дол.США/кв.м та Полтаві – 912 дол.США/кв.м. В 2013 році у Сумах даний

показник становив – 926 дол.США/кв.м; у Чернігові – 712 дол.США/кв.м. [3,4,7].

Загалом, в період 2011-2013 років в процесі “оговтанья” ринку житлової нерухомості після великої фінансової кризи яка мала місце 2008 року, в Північному регіоні спостерігався стабільний ріст цінових показників на житло. Разом з тим, у зв’язку з агресією Російської Федерації відносно України та, як слідство, початку ряду кризових явищ в економіці держави, в період 2014-2016 років спостерігається значний спад цін на квадратні метри.

Лідируючі позиції за показниками цінового спаду 2011-2016 років в регіоні належать місту Полтава та складають – 37,2%. У місті Суми даний показник був незначним, менше – 34,4%. Не зважаючи на тверді позиції міста Харків щодо цін на нерухоме майно, в зазначений період вартість квадратного метра житлової нерухомості втратила у ціні близько - 31,6% від своєї початкової вартості. Порівняно, найменших цінових змін на ринку житлової нерухомості зазнало місто Чернігів - 25,8%. Загалом, спад рівня цін за регіоном складає – 32,6% &.

### Література

1. Державна служба статистики України [Електронний ресурс] : офіційний сайт. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
2. Індеси фізичного обсягу валового регіонального продукту у розрахунку на одну особу за 2003-2013 роки [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України : сайт. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
3. Консалтингова компанія «Увекон» [Електронний ресурс] : офіц. веб-ресурс аналіт. компанії-оцінювача ТОВ. – Київ, 2002–2018. – Режим доступу: <https://www.ua-region.com.ua/32553089> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
4. Консалтингова компанія «SV-Development» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.svdevelopment.com/ua/web/house\\_costs/](http://www.svdevelopment.com/ua/web/house_costs/) (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
5. Павлов К. В. Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості / К. В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал. – Луцьк, 2017. – № 1. – С. 102-109.
6. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні : монографія / К. В. Павлов. – Рівне : НУВГП, 2013. – 250 с.
7. Портал нерухомості domik.ua [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://domik.ua/> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

8. Статистичний збірник “Україна в цифрах 2016” [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України : сайт. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat\\_u/publ1\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/publ1_u.htm) (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.