

RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWEJ NA UKRAINIE: OCENA STATYSTYCZNA ORAZ ASPEKT POZNAWCZY

W badaniu usystematyzowano treściowe obciążenie kategorii - obiekt nieruchomości, nieruchomość, obiekt nieruchomości w kontekście obowiązującego ustawodawstwa Ukrainy, zbadano istotę państwowych obserwacji statystycznych w budownictwie. Przeprowadzono analizę rynku nieruchomości mieszkaniowej na Ukrainie, na podstawie danych statystycznych za okres 2010-2015 r. przeanalizowano dynamikę inwestycji kapitałowych włożonych w budownictwo mieszkaniowe oraz liczbę mieszkań wprowadzanych do eksploatacji w przekroju regionów gospodarczych Ukrainy, opracowano ranking obwodów Ukrainy na podstawie wartości oraz przestrzeni mieszkaniowej wprowadzonej do eksploatacji w roku 2006. Zbadano problematykę zabezpieczenia kompleksowości oficjalnych danych dotyczących ukraińskiego rynku nieruchomości. Zaproponowano poszerzyć krąg wskaźników dotyczących wartości obiektów nieruchomości, udoskonalić sprawozdawczość oraz zapewnić otwarty dostęp do danych statystycznych dotyczących rynku nieruchomości na Ukrainie.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, pierwotny i wtórny rynek nieruchomości mieszkaniowej, cena nieruchomości mieszkaniowych, popyt i podaż na nieruchomość mieszkaniową.

RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN UKRAINE: STATISTICAL EVALUATION AND STUDY OF THE PROBLEMS

It is systematized the semantic load of categories - property, real estate, immovable property in the context of current law of Ukraine, and it is revealed the state of statistical observations in construction. It is made the analysis of the housing market in Ukraine based on statistical data for the period 2010-2015, it is analyzed the dynamics of capital investments in housing construction and the volume of commissioned housing in terms of economic regions of Ukraine, the rating of Ukraine's regions at a cost and the total area of commissioned housing in 2016 is built. The problems of completeness official data on the Ukrainian real estate market are investigated.

It is proposed to expand the range of indicators concerning the price of property, to improve accountability and to provide public access to statistical information on the real estate market in Ukraine.

Keywords: real estate, primary and secondary housing market, the price of housing, supply and demand for residential property.

РИНОК ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ: СТАТИСТИЧНА ОЦІНКА ТА ПРОБЛЕМИ ВИВЧЕННЯ

У дослідженні систематизовано змістове навантаження категорій - об'єкт нерухомості, нерухоме майно, об'єкт нерухомого майна у контексті діючого законодавства України, розкрито суть державних статистичних спостережень у будівництві. Здійснено аналіз ринку житлової нерухомості України на основі статистичних даних за період 2010-2015 р., проаналізовано динаміку капітальних інвестицій у житлове будівництво та обсяги



Iryna Prokopovych-Pavliuk
doktor nauk
ekonomicznych, docent
Katedry Statystyki
Lwowski Uniwersytet
Narodowy
imienia Iwana Franki
(m.Lwów, Ukraina)



Dariia Poliuha
doktor nauk
ekonomicznych, docent
Katedry Statystyki
Lwowski Uniwersytet
Narodowy
imienia Iwana Franki
(m.Lwów, Ukraina)

введеного в експлуатацію житла у розрізі економічних регіонів України, побудовано рейтинг областей України за вартістю та загальною площею введеного в експлуатацію житла у 2016 році. Досліджено проблеми забезпечення повноти офіційних даних про український ринок нерухомості.

Запропоновано розширити коло показників стосовно вартості об'єктів нерухомості, удосконалити звітність та забезпечити відкритий доступ до статистичної інформації про ринок нерухомості в Україні.

Ключові слова: ринок нерухомості, первинний і вторинний ринок житлової нерухомості, ціна на житлову нерухомість, попит і пропозиція на житлову нерухомість.

У ринковій економіці ринок нерухомого майна виконує ряд важливих функцій та задовольняє різноманітні економічні і соціальні потреби. Забезпечення населення житлом є одним з індикаторів економічного розвитку країни, оскільки розвиток будівельної галузі несе вклад у макроекономічні показники. Соціальна компонента представлена внеском показника забезпеченості населення житлом в інтегрований показник людського розвитку, розроблений Державною службою статистики України, а також є складовою усіх соціальних, економічних та інвестиційних програм розвитку України і її регіонів.

Диспропорції розвитку регіонів України, що склались в силу воєнних, політичних та економічних обставин, зумовили зміни у розвитку будівельної галузі та ринку нерухомості у регіонах України.

Мета статті – аналіз ринку житлової нерухомості України на основі статистичних даних, дослідження повноти офіційних даних про ринок нерухомості в Україні.

Фундаментальні праці щодо розвитку ринку нерухомості в Україні належать Е. Карапетян, О. Квасовський, К. Литвиненко, В. Пилипчака, С. Фесаку, та іншим вітчизняним науковцям та практикам [1-4]. Теоретичні та практичні аспекти вивчення житлової нерухомості відображені у працях І. Геллера, О. Гриценко, Б. Данилишина, А. Драпиковського, С. Кручка, Ю. Манцевича, О. Мірошниченка, О. Мендрула, В. Онищенко, Г. Онищука та інших.

У законодавстві України термін "нерухомість" включає земельні ділянки та інше нерухоме майно, яке на них знаходиться.

Цивільний Кодекс України (стаття 181) та Закон України "Про іпотеку" дають наступне визначення об'єкта нерухомості: "до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухокої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації" [5,6].

Відповідно до Закону України "Про податок з доходів фізичних осіб" нерухоме майно (нерухомість) – об'єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей), а також земля [7].

Згідно зі статтею 2 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" об'єкт нерухомого майна (нерухоме майно, нерухомість) – це земельні ділянки, а також об'єкти розташовані на земельній ділянці (будівлі, споруди тощо), переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [8].

Виходячи з цих визначень, об'єкти нерухомості можна поділити на дві групи (рис. 1).

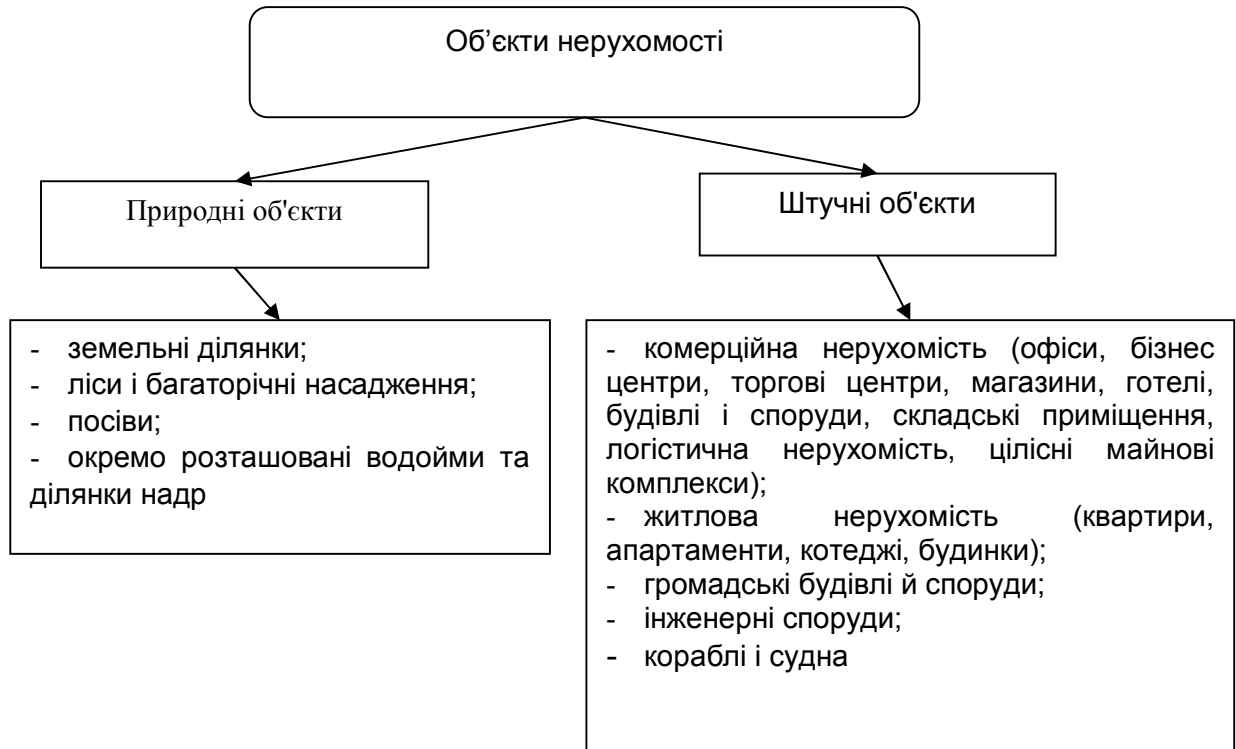


Рис 1. Класифікація об'єктів нерухомості

Джерело: побудовано за [9]

Організація державних статистичних спостережень у статистиці будівництва забезпечує лише часткову оцінку ринку нерухомості в Україні. Інструментами таких спостережень є Методологічні положення щодо організації державного статистичного спостереження з короткострокової статистики будівництва [10].

Метою проведення державного статистичного спостереження з короткострокової статистики будівництва є отримання даних щодо обсягів виконаних будівельних робіт та розрахунок індексу будівельної продукції, який є одним з основних індикаторів у зазначеній галузі статистики.

Ще одними джерелом статистичної інформації про нерухомість є обстеження щодо кількості виданих дозволів на будівництво.

Метою проведення такого спостереження є збір статистичної інформації щодо об'єктів, на які отримано дозволи на виконання будівельних робіт, стану будівництва об'єктів та введення об'єктів будівництва в експлуатацію. Державне статистичне спостереження зі статистики дозволів на будівництво здійснюється починаючи з 2017 року

Щорічно станом на 1 січня відстежується стан будівництва кожного об'єкта до введення його в експлуатацію, крім будівель та інженерних споруд, забудовниками яких є фізичні особи та фізичні особи-підприємці. Звіти по кожному об'єкту заносяться до бази даних і зберігаються до тих пір, доки об'єкт не буде введений в експлуатацію, і тільки тоді вилучаються із бази даних.

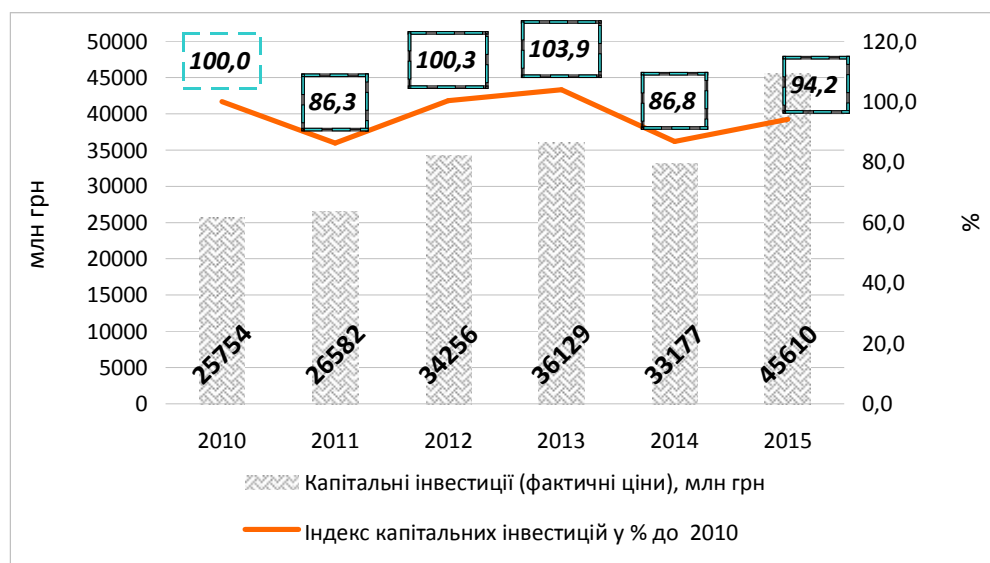


Рис. 2. Динаміка капітальних інвестицій у житлове будівництво в Україні у 2010-2015 роках

Джерело: побудовано за [11]

З використанням статистичної інформації, отриманої за результатами обстежень органами державної статистики, доцільно провести економіко-статистичний аналіз ринку нерухомості в Україні.

За даними Держстату у 2015 р. обсяг капітальних інвестицій у житлове будівництво перевищив 45,6 млрд грн, і це є найвищий показник за останні роки. Така величина капітальних інвестицій у житло забезпечила частку 16,7% від всього обсягу капітальних інвестицій в Україні (рис. 2).

У розрізі регіонів України у 2015 р. найбільша частка капітальних інвестицій у житлове будівництво припала на м. Київ, на другому місці власне Київська область, на 3-му – Львівська область. У розрахунку на одного жителя розподіл областей України мав схожий порядок: перші місця посіли м. Київ та Київська область, третє – Хмельниччина, якій поступилась Львівська область, посівши 6 позицію.

Варто відмітити, що в основному капітальні інвестиції, вкладені у житлове будівництво у розрахунку на одного жителя, якщо виключити м. Київ та Київську область, були зосереджені у Західній Україні. Географічно так виглядає, що з огляду на військові дії на сході України населення не має впевненості у стабільному житті, тому не спішить робити капіталовкладення у нерухомість, зокрема у житло. Концентрація ж капітальних інвестицій у житлове будівництво за останні роки перемістилась на захід.

Використовуючи один з підходів економічного районування узагальнимо дані у таблиці 1.

Як можна побачити з табл. 1, найбільше капітальних інвестицій у житлове будівництво було у Центральному економічному районі як в абсолютному вимірі, так і в розрахунку на одного жителя. Проте - це лише за рахунок входження у нього м. Київ. Друге та третє місце мали Карпатський та Подільський економічні райони.

Таблиця 1

Капітальні інвестиції в Україні у 2015 році в розрізі економічних регіонів

Економічний регіон	Області, міста державного значення	Капітальні інвестиції у житлове будівництво, млн. грн		Капітальні інвестиції на 1 особу, грн	
		Всього в області/місті	Всього в економічному районі	середня в області/місті	середня в економічному районі
Донецький	Донецька	114	252	26,8	38,5
	Луганська	138		62,4	

Придніпровський	Дніпропетровська	1422	2098	435,9	347,4
	Запорізька	337		191,6	
	Кіровоградська	339		349,3	
Східний	Харківська	1642	3326	606,0	625,7
	Полтавська	1112		774,1	
	Сумська	572		512,0	
Центральний	Київська	6135	18337	3556,7	3128,3
	Черкаська	933		749,9	
	м. Київ	11269		3945,9	
Поліський	Рівненська	1200	4085	1034,5	903,2
	Волинська	1315		1264,2	
	Житомирська	865		690,5	
	Чернігівська	705		676,6	
Подільський	Вінницька	1277	5792	798,5	1451,6
	Тернопільська	1480		1390,3	
	Хмельницька	3035		2344,4	
Причорноморський	АР Крим, м. Севастополь	-	2200	-	474,8
	Миколаївська	493		424,6	
	Одеська	1362		571,8	
	Херсонська	345		324,4	
Карпатський	Львівська	4030	9520	1600,8	1563,8
	Закарпатська	1494		1188,7	
	Івано-Франківська	2511		1819,9	
	Чернівецька	1485		1637,6	

Джерело: розраховано за [11]

Від величини вкладених коштів (капітальних інвестицій) залежать обсяги введено в експлуатацію житла. В Україні у 2015 році загальна кількість введених в експлуатацію житлових будівель становила 28853 одиниці загальною площею 11044 тисячі квадратних метрів (рис. 3).

За 5 останніх років більше ніж вдвічі збільшувалось будівництво та введення в експлуатацію квартир у Київській (в 3,35 раза), Львівській (в 2,44 раза), Волинській (в 2,13 раза), Рівненській (в 2,09 раза) областях. Із зрозумілих причин скорочення мали лише Донецька, Луганська області, а також Херсонська, Черкаська та Сумська області. Щодо видів житла: кількість введених в експлуатацію приватних (одноквартирних) житлових будинків за останній рік зросла, а також збільшилась їх середня площа із 189 до 200 м². Стосовно збудованих квартир – їх кількість зросла з 105241 одиниць у 2014 році до 120307 - у 2015 р., але їх середня площа зменшилась до 87,2 м².

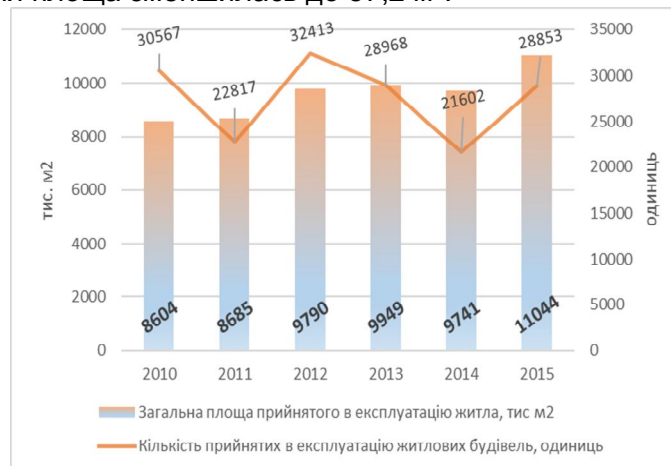


Рис. 3. Обсяги введеного в експлуатацію житла в Україні у 2010-2015 роках
Джерело: побудовано за [11]

Наявна статистична інформація дозволяє значною мірою охарактеризувати ринок житлової нерухомості, але це дані лише щодо нових зданих в експлуатацію об'єктів, а також тих, які пройшли реконструкцію.

Основна частина інформації щодо ринку житлової нерухомості зазвичай представлена окремими показниками та аналітикою ріелторських компаній, які є посередниками на ринку та володіють інформацією про кількість та вартість укладених угод щодо купівлі-продажу нерухомості. Так за матеріалами аналітиків порталу M2bomber, ціни на нове житло в Україні в листопаді 2016 року зросли в гривнях в порівнянні з жовтнем, проте сильних змін на ринку новобудов не відбулося.

Так, медіанна вартість квадратного метра в новобудовах в листопаді склала (табл. 2):

Таблиця 2

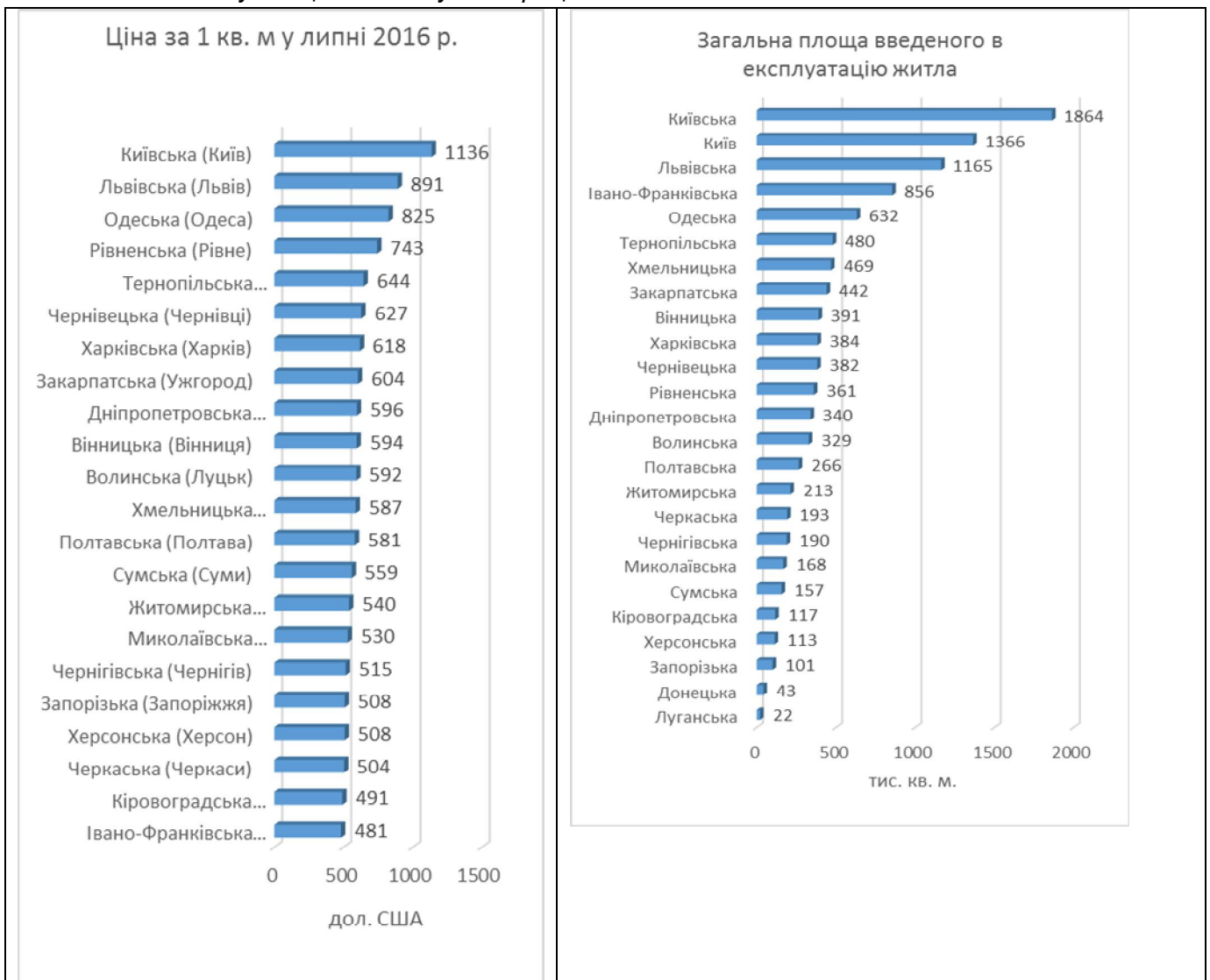
Вартість житла в окремих містах України, грн/дол. США/м²

Місто	Листопад 2016 р.	Жовтень 2016 р.
Київ	22 000 грн (856 доларів)	21 970 грн (857 доларів)
Дніпро	16 900 грн (657 доларів)	16 795 грн (655 доларів)
Львів	16 413 грн (638 доларів)	16 687 грн (651 долар)
Одеса	20 347 грн (791 долар)	19 700 грн (768 доларів)
Харків	15 065 грн (586 доларів)	14 200 грн (553 долара)

Джерело: побудовано за [12]

Побудуємо рейтинг областей України за цінами на житло. Незважаючи на найвищу в Україні вартість житла у Києві (1136 дол. США) та Львові (891 дол. США), попит на нього є високим, і темпи будівництва йому відповідають (рис. 4).

Рис. 4. Рейтинги областей/міст України за вартістю та загальною площею введеного в експлуатацію житла у 2016 році



Джерело: побудовано за [13].

Основною проблемою у дослідженні ринку нерухомості є отримання інформації щодо кількості угод купівлі-продажу нерухомості, в т.ч. житлової, їх кількості та вартості. Такою інформацією володіє Міністерство юстиції України та веде її облік у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Проте, немає відкритого доступу до інформації як щодо кількості об'єктів нерухомості, та і щодо кількості угод купівлі-продажу нерухомості.

Отже бачимо, що українська статистика володіє інформацією передусім про кількісні характеристики об'єктів житлової та нежитлової нерухомості. Проблемою є відсутність будь-якої інформації про її найважливішу якісну характеристику – ціну. Окрім того, якщо йдеться про ринок житлової чи комерційної нерухомості, то зі статистичних джерел наявні дані лише по первинному ринку нерухомості (обсяги введених в експлуатацію площ), що частково формує величину пропозиції. Відсутність будь-яких даних про величину вторинного ринку унеможлиблює здійснення повноцінного його аналізу.

Однією з пропозицій вирішення проблем повноти статистичної інформації про ринок житлової та комерційної нерухомості є залучення даних Міністерства юстиції та Державної фіскальної служби. Справа у тім, що будь-які акти купівлі-продажу нерухомості (житлової, комерційної, а також земельних ділянок) супроводжуються нотаріальними діями з укладання відповідних договорів купівлі-продажу. У кожному такому договорі зазначається ціна об'єкта нерухомості. Для визначення вартості об'єкта житлової чи комерційної нерухомості необхідна експертна його оцінка (щодо земель та земельних ділянок ще

додатково вказується нормативна грошова оцінка, яку надають управління земельних ресурсів на місцях). Нотаріус у свою чергу подає інформацію про укладені угоди до органів податкової інспекції. Бачимо, що саме залучення адміністративних даних про обсяги укладених угод та вартість об'єкта нотаріальних дій дадуть повну картину ринку нерухомості в Україні.

Пропонуємо до звітності нотаріусів окрім вже існуючих показників (щодо кількості укладених договорів відчуження нерухомого майна (купівлі-продажу, міни, дарування, ренти та ін.) – всього, у тому числі за типами житла – житлових будинків, квартир, садиб) долучити або розширити коло показників стосовно вартості об'єктів нерухомості, які піддаються вище вказаним нотаріальним діям.

На підставі узагальненої інформації за звітністю нотаріусів Міністерство юстиції України має надавати узагальнюючі показники Державній службі статистики України для повноти статистичної інформації про ринок нерухомого майна в Україні. Удосконалення звітності та забезпечення відкритого доступу до статистичної інформації про ринок нерухомості в Україні та її регіонах дозволить: здійснювати якісний аналіз ринку нерухомості загалом; бачити величину пропозиції житлової та нежитлової нерухомості по первинному та вторинному ринках; мати дані про ціни реально укладених угод на ринку нерухомості.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Карапетян Е.Т. Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні / Е. Т. Карапетян, О. Р. Квасовський // Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції. - 2013. - № 2. - С. 125-134. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvfbi_2013_2_23
2. Литвиненко К.О. Комерційна нерухомість як інтегрована категорія ринку / К. О. Литвиненко // Наукові записки Львівського університету бізнесу та права. - 2011. - Вип. 7. - С. 51-55. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nzlubp_2011_7_16
3. Пилипчук В.П. Маркетингові стратегії розвитку на ринку нерухомості [Електронний ресурс] / В.П.Пилипчук, О.В.Данніков // Економіка: реалії часу. Науковий журнал. - 2014. - №6 (16). - С.98-105. - Режим доступу: <http://economics.opu.ua/files/archive/2014/n6.html>.
4. Фесак С.А. Ринок нерухомості як об'єкт державного регулювання в Україні / С. А. Фесак // Публічне управління: теорія та практика. - 2013. - Вип. 1. - С. 147-154. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pubupr_2013_1_26
5. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 №435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua>
6. Закон України "Про іпотеку" від 05.06.2003 №898-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua>
7. Закон України "Про податок з доходів фізичних осіб" від 22.05.2003 №889-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua>
8. Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" від 01.07.2004 №1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua>
9. С. Шибіріна. Ринок нерухомого майна як економічна категорія та об'єкт статистичного вивчення/ Вісник Київського національного університету імені Т.Шевченка. Серія економіка. - № 123, 2011 р. С. 58-62
10. Методологічні положення щодо організації державного статистичного спостереження з короткострокової статистики будівництва. Наказ Держстату від 25.10.2013 № 325. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
11. Житлове будівництво в Україні у 2010-2015 роках. Статистичний збірник. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
12. В Україні ціна на новобудови ростуть, а старі квартири дешевшають. Стаття. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://news.finance.ua/ua/news/-/390040/v-ukrayini-deshevshayut-stari-kvartyry>

13. Газета «Урядовий кур'єр» від 12.08 2016 р.; Житлове будівництво в Україні у 2010-2015 роках. Статистичний збірник. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>

RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN UKRAINE: STATISTICAL EVALUATION AND STUDY OF THE PROBLEMS

I. PROKOPOVICH-PAVLYUK, D. POLYUHA

In a market economy, the real estate market performs a number of important functions and satisfies a variety of economic and social needs. Providing housing to the population is one of the indicators of the country's economic development, as the development of the construction industry contributes to macroeconomic performance. The social component is represented by contribution of the housing supply index to the integrated indicator of human development, developed by the State Statistics Service of Ukraine, as well as an integral part of all social, economic and investment programs of development of Ukraine and its regions.

The disproportions in the development of the regions of Ukraine, which were formed due to military, political and economic circumstances, caused changes in the development of the construction industry and the real estate market in the regions of Ukraine.

The purpose of the paper is to analyze the Ukrainian real estate market on the basis of statistical data, studying the completeness of official data on the real estate market in Ukraine.

Fundamental works on the development of the real estate market in Ukraine include E. Karapetyan, O. Kvasovsky, K. Litvinenko, V. Pylypchuk, S. Fesak, and other domestic scientists and practitioners [1-4]. Theoretical and practical aspects of the study of residential real estate are reflected in the works of I. Geller, O. Hrytsenko, B. Danylyshyn, A. Dapikovskii, S. Kruchko, Y. Mantsevich, O. Miroshnichenko, O. Mendrula, V. Onishchenko, G. Onyshchuk and others.

In the Ukrainian legislation, the term "real estate" includes land and other immovable property that is located on them.

The Civil Code of Ukraine (Article 181) and the Law of Ukraine "On Mortgage" give the following definition of the property: "immovable property (real estate, real estate) includes land plots, as well as objects located on a land plot, the movement of which is impossible without their depreciation and change in their destination. Real estate mode can be extended by law to air and sea vessels, inland navigation vessels, space objects, as well as other things that are subject to state registration "[5,6].

In accordance with the Law of Ukraine "On Personal Income Tax" real estate (real estate) - objects of property that are located on the ground and can not be moved to another place without losing their qualitative or functional characteristics (properties), as well as land [7].

According to Article 2 of the Law of Ukraine "On State Registration of Real Rights to Real Estate and its Restrictions", the object of real estate (real estate, real estate) is land plots, as well as objects located on a land plot (buildings, structures, etc.) , The movement of which is impossible without depreciation and change their purpose [8].

Based on these definitions, real estate objects can be divided into two groups (Fig. 1).

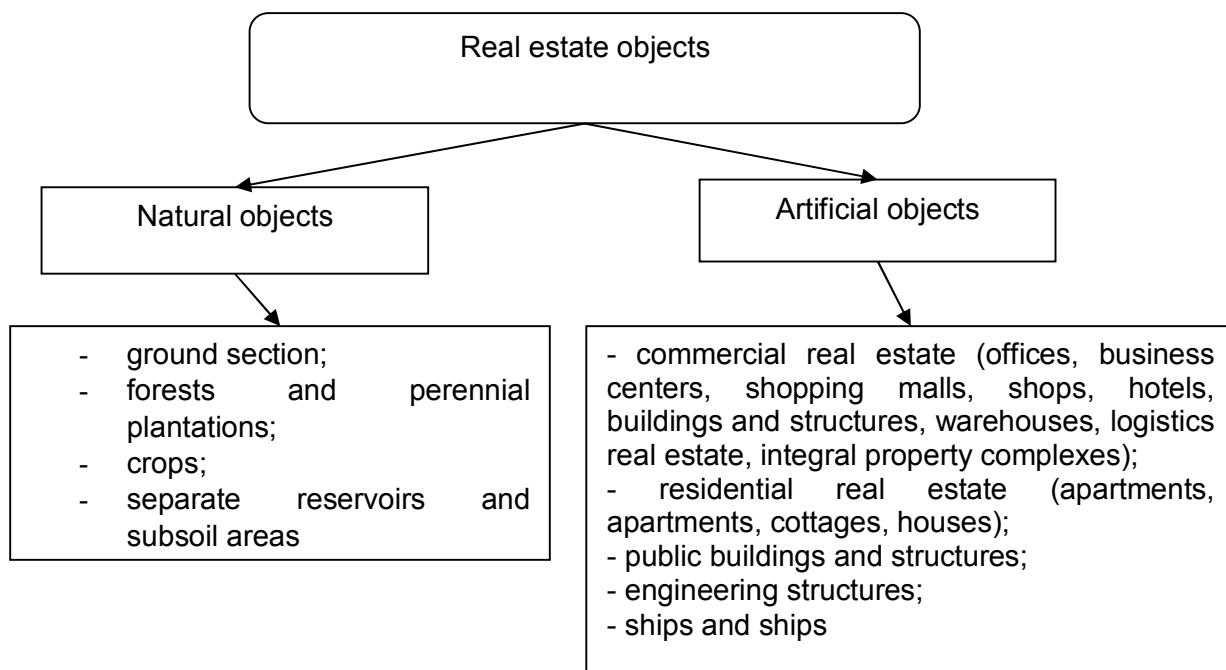


Figure 1. Classification of real estate objects

Source: built for [9]

The organization of state statistical surveys in construction statistics provides only a partial assessment of the real estate market in Ukraine. The tools of such observations are the Methodological Provisions on the Organization of State Statistical Surveillance on Short-Term Construction Statistics [10].

The purpose of the state statistical monitoring of short-term construction statistics is to obtain data on the volume of construction works performed and the calculation of the construction product index, which is one of the main indicators in the given field of statistics.

Another source of statistical information about real estate is the survey on the number of issued building permits.

The purpose of this observation is to collect statistical information about objects that have been granted permits for construction works, the state of construction of objects and the introduction of construction objects into operation. State statistical surveys on statistics on construction permits are made from 2017. "

Annually, as of January 1, the state of construction of each facility is monitored until its commissioning, except for buildings and engineering structures, which developers are natural persons and individual entrepreneurs. Reports for each object are entered in the database and stored until the object is put into operation, and only then it is removed from the database.

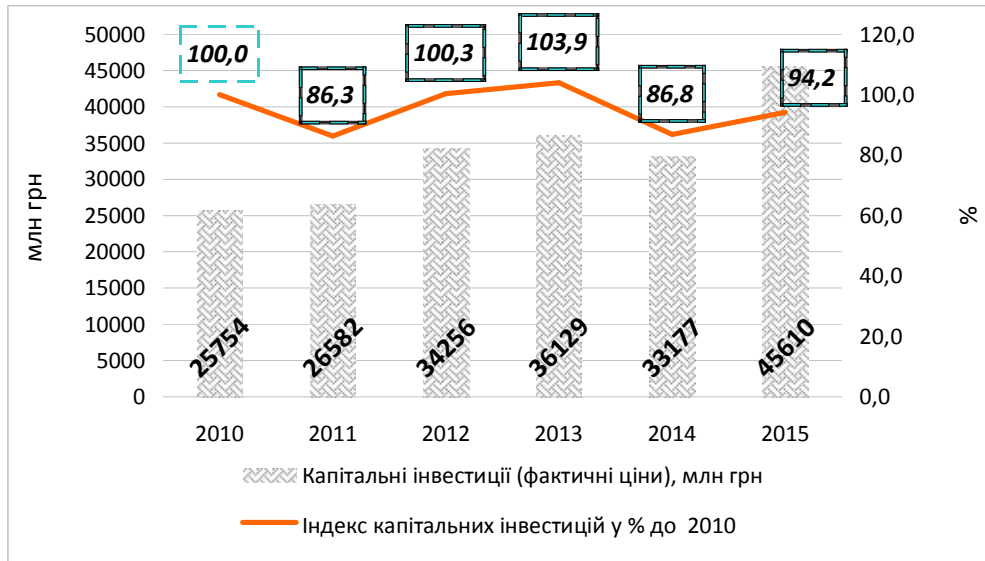


Fig. 2. Dynamics of capital investment in housing construction in Ukraine in 2010-2015

Source: built for [11]

Using statistical information obtained on the results of inspections by the state statistics authorities, it is advisable to conduct an economic-statistical analysis of the real estate market in Ukraine.

According to the State Statistics Service in 2015, the volume of capital investments in housing construction exceeded UAH 45.6 billion, and this is the highest figure in recent years. This amount of capital investment in housing provided a share of 16.7% of the total volume of capital investment in Ukraine (Figure 2).

In the context of the regions of Ukraine in 2015, the largest share of capital investment in housing construction was in Kyiv, in the second place actually the Kiev region, and on the 3rd - Lviv region. In terms of per capita, the distribution of regions of Ukraine had a similar pattern: the first places were Kyiv and Kyiv oblast, the third - Khmelnytsky Region, which lost the Lviv region, having occupied the 6th position.

It is worth noting that mainly capital investments invested in housing construction per capita, excluding Kyiv and Kyiv oblast, were concentrated in Western Ukraine. Geographically, it seems that given the military actions in eastern Ukraine, the population has no confidence in a stable life, therefore, it is not rushing to invest in real estate, in particular housing. The concentration of capital investment in housing construction has shifted to the West in recent years.

Using one of the approaches to economic zoning, we summarize the data in Table 1.

As can be seen from the table. 1, the largest capital investment in housing construction was in the Central Economic Region, both in absolute terms and per capita. However, this is only due to the entry of Kiev. Carpathian and Podilsky economic districts were second and third place.

Table 1

Capital investment in Ukraine in 2015 in the context of economic regions

Economic Region	Areas, cities of state importance	Capital investment in housing construction, mln.UAH		Capital investment per capita, UAH	
		Total in the area / The city	Total in the economic district	Average in the area / The city	Average in the economic district
Donetsk	Donetska	114	252	26,8	38,5
	Luganska	138		62,4	
Pridneprovsky	Dnipropetrovska	1422	2098	435,9	347,4
	Zaporozhska	337		191,6	
	Kirovogradska	339		349,3	
East	Kharkivska	1642	3326	606,0	625,7
	Poltavska	1112		774,1	
	Sumska	572		512,0	
Central	Kievskaya	6135	18337	3556,7	3128,3
	Cherkaskaya	933		749,9	
	m. Kyiv	11269		3945,9	
Polissky	Rivnenskaya	1200	4085	1034,5	903,2
	Volynskaya	1315		1264,2	
	Zhytomyrskaya	865		690,5	
	Chernihivskaya	705		676,6	
Podilsky	Vinnitskaya	1277	5792	798,5	1451,6
	Ternopilskaya	1480		1390,3	
	Khmelnitskaya	3035		2344,4	
Prichormomorskyi	AR Crim, m. Sevastopol	-	2200	-	474,8
	Nikolaev	493		424,6	
	Odessa	1362		571,8	
	Kherson	345		324,4	
Carpathian	Lvivka	4030	9520	1600,8	1563,8
	Zacarpatska	1494		1188,7	
	Ivano-Frankivska	2511		1819,9	
	Chernivtska	1485		1637,6	

Source: calculated for [11]

The amount of investment (capital investment) depends on the volume of commissioned housing. In Ukraine, in 2015, the total number of residential buildings put into operation amounted to 28,853 units with a total area of 1,104.4 thousand square meters (Fig. 3).

Over the past 5 years, construction and commissioning of apartments in Kyiv (in 3,35 times), Lviv (in 2,44 times), Volyn (in 2,13 times), Rivne (2,09 times) Areas. For obvious reasons, there were only Donetsk, Lugansk regions, as well as Kherson, Cherkasy and Sumy regions. Regarding types of housing: the number of private (single-dwelling) residential units commissioned into operation during the last year has increased, as well as their average area from 189 to 200 m² has increased. Regarding the built-up apartments, their number has increased from 105,241 units in 2014 to 120,307 in 2015, but their average area has decreased to 87.2 m².

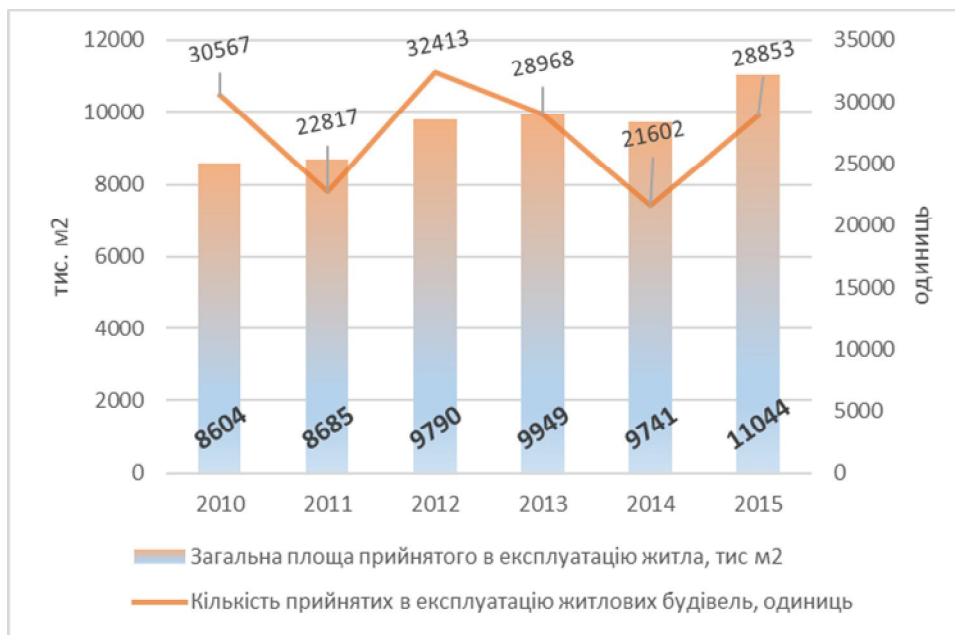


Fig. 3. Volumes of housing put into operation in Ukraine in 2010-2015

Source: built for [11]

The available statistical information allows us to largely characterize the residential property market, but this is only data on newly commissioned facilities, as well as those that have undergone a reconstruction.

The bulk of information on the residential real estate market is usually presented by individual indicators and analyst of realtor companies that are intermediaries in the market and have information about the amount and value of concluded transactions for the sale of real estate. So according to materials from the analysts of the portal M2bomber, prices for new housing in Ukraine in November 2016 increased in hryvnia compared with October, but strong changes in the market of new buildings did not happen.

Thus, the median cost of a square meter in new buildings in November was (Table 2):

Table 2

Cost of housing in selected cities of Ukraine, UAH / USD. US / m2

City	November, 2016,	October 2016
Kiev	22 000 UAH (856 dollars)	21 970 UAH (857 dollars)
Dnieper	16 900 UAH (657 dollars)	16 795 UAH (655 dollars)
Lviv	16 413 UAH (638 dollars)	16 687 UAH (651 dollar)
Odessa	20 347 UAH (791 dollar)	19 700 UAH (768 dollars)
Kharkiv	15 065 UAH (586 dollars)	14 200 UAH (553 dollars)

Source: built for [12]

We will build a rating of Ukrainian regions for housing prices. Despite the highest housing cost in Ukraine in Kyiv (\$ 1,136) and Lviv (\$ 891), the demand for it is high and the construction rate is in line with it (Figure 4).

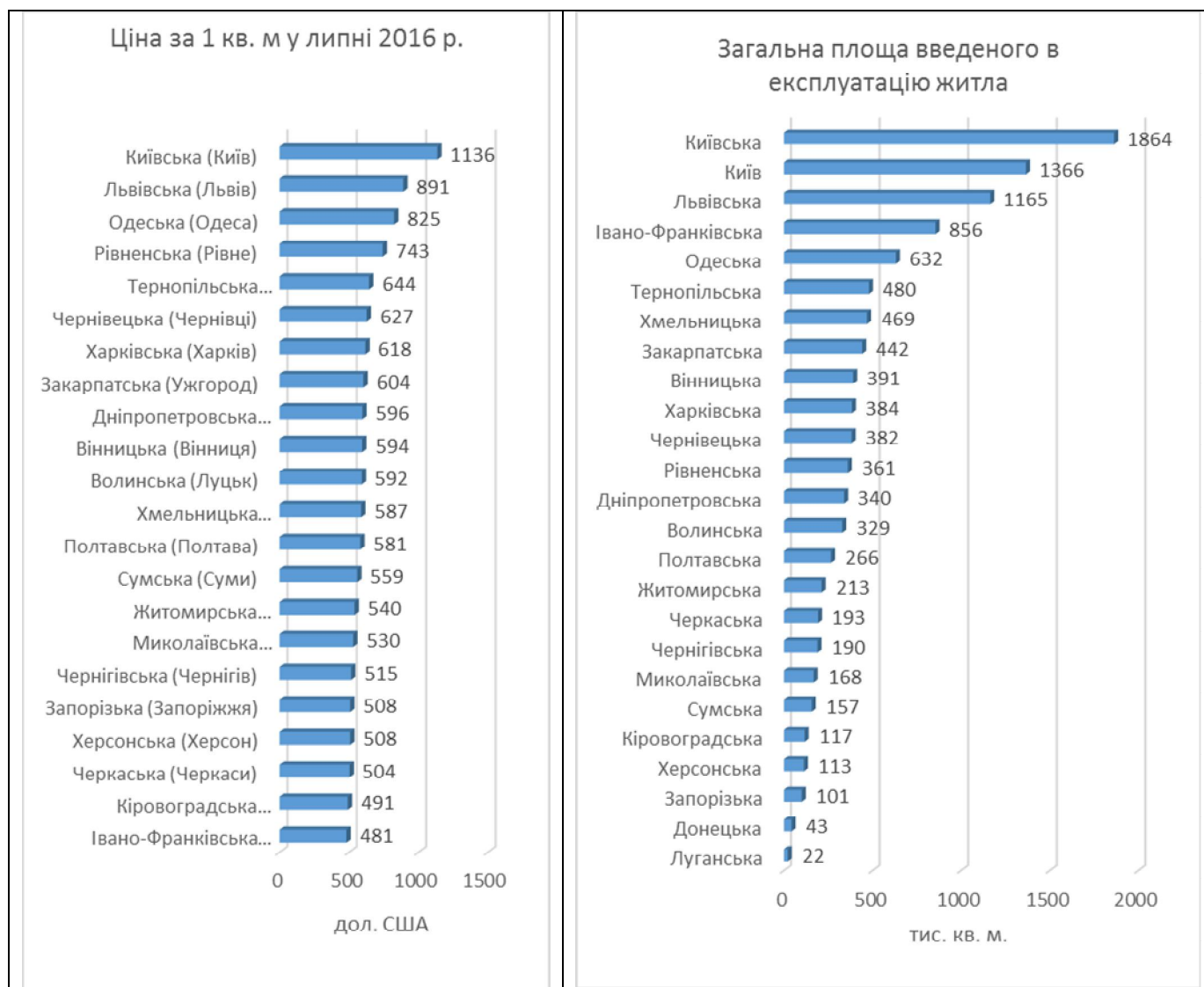


Fig. 4. The rating of regions / cities of Ukraine for the cost and total area of housing put into operation in 2016

Source: built for [13].

The main problem in the real estate market research is to obtain information on the number of real estate purchase transactions, including Residential, their quantity and value. Such information is held by the Ministry of Justice of Ukraine and its registration in the State Register of Real Rights is not real estate. However, there is no open access to information on both the number of real estate objects and the number of real estate purchase transactions.

So we see that Ukrainian statistics have information primarily about the quantitative characteristics of residential and non-residential real estate. The problem is the lack of any information about its most important qualitative characteristic - the price. In addition, when it comes to the market for residential or commercial real estate, from the statistical sources there is only data on the primary real estate market (volume of commissioned areas), which partly forms the value of the offer. The absence of any data on the size of the secondary market makes it impossible to carry out a full analysis of it.

One of the proposals to address the problems of the completeness of statistical information on the residential and commercial real estate market is the involvement of data from the Ministry of Justice and the State Fiscal Service. The fact is that any acts of buying and selling real estate (residential, commercial, as well as land) are accompanied by notarial acts on the

conclusion of relevant sales contracts. In each such contract the price of the property is indicated. In order to determine the value of an object of residential or commercial real estate, an expert assessment of it is required (in relation to land and land, the normative monetary assessment provided by the management of land resources on the ground is additionally indicated).

The notary, in turn, provides information about the concluded agreements to the tax authorities. We see that it is the involvement of administrative data on the volume of concluded transactions and the cost of the object of notarial acts will give a complete picture of the real estate market in Ukraine.

Offered to the reporting of notaries in addition to already existing indicators (in terms of the number of concluded contracts of alienation of real estate (sales, mines, gifts, rent, etc.) - all, including types of housing - residential buildings, apartments, estates) to add or expand The range of indicators for the value of real estate that are subject to the above notarial acts.

On the basis of generalized information on the reporting of notaries, the Ministry of Justice of Ukraine should provide aggregate figures to the State Statistics Service of Ukraine for completeness of statistical information about the real estate market in Ukraine. Improving the reporting and providing open access to the statistical information about the real estate market in Ukraine and its regions will allow: to conduct a qualitative analysis of the real estate market in general; See the value of the supply of residential and non-residential real estate in the primary and secondary markets; Have data on the prices of real deals on the real estate market.

REFERENCES:

1. Karapetyan E.T. Analiz rynku zhytlovoi nerukhomosti v Ukrayini / E. T. Karapetyan, O. R. Kvasovs'kyy // Naukovyy visnyk: Finansy, banky, investytsiyi. - 2013. - № 2. - S. 125-134. - Rezhym dostupu: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvfb_i_2013_2_23
2. Lytvynenko K.O. Komertsiyana nerukhomist' yak intehrovana katehoriya rynku / K. O. Lytvynenko // Naukovi zapysky L'vivs'koho universytetu biznesu ta prava. - 2011. - Vyp. 7. - S. 51-55. - Rezhym dostupu: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nz_lubp_2011_7_16
3. Pylypchuk V.P. Marketynhovi stratehiyi rozvytku na rynku nerukhomosti [Elektronnyy resurs] / V.P.Pylypchuk, O.V.Dannikov // Ekonomika: realiyi chasu. Naukovyy zhurnal. – 2014. – №6 (16). – S.98-105. – Rezhym dostupu: <http://economics.opu.ua/files/archive/2014/n6.html>.
4. Fesak S.A. Rynok nerukhomosti yak ob'ekt derzhavnogo rehulyuvannya v Ukrayini / S. A. Fesak // Publichne upravlinnya: teoriya ta praktyka. - 2013. - Vyp. 1. - S. 147-154. - Rezhym dostupu: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pubupr_2013_1_26
5. Tsyvil'nyy Kodeks Ukrayiny vid 16.01.2003 №435-IV [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu: <http://portal.rada.gov.ua>
6. Zakon Ukrayiny "Pro ipoteku" vid 05.06.2003 №898-IV [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu: <http://portal.rada.gov.ua>
7. Zakon Ukrayiny "Pro podatok z dokhodiv fizychnykh osib" vid 22.05.2003 №889-IV [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu: <http://portal.rada.gov.ua>
8. Zakon Ukrayiny "Pro derzhavnu reyestratsiyu rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh obmezheni" vid 01.07.2004 №1952-IV [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu: <http://portal.rada.gov.ua>
9. S. Shybirina. Rynok nerukhomoho mayna yak ekonomichna katehoriya ta ob'ekt statystychnoho vyvchennya/ Visnyk Kyivs'koho natsional'nogo universytetu imeni T.Shevchenka. Seriya ekonomika. - № 123, 2011 r. S. 58-62
10. Metodolohichni polozhennya shchodo orhanizatsiyi derzhavnogo statystychnoho sposterezhennya z korotkostrokovoyi statystyky budivnytstva. Nakaz Derzhstatu vid 25.10.2013 № 325. [Elektronnyy resurs] – Rezhym dostupu: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
11. Zhytlove budivnytstvo v Ukrayini u 2010-2015 rokakh. Statystychnyy zbirnyk. [Elektronnyy resurs] – Rezhym dostupu: <http://www.ukrstat.gov.ua/>

12. V Ukrayini tsina na novobudovy rostut□, a stari kvartyry deshevshayut□. Stattya. [Elektronnyy resurs] – Rezhym dostupu: <http://news.finance.ua/ua/news/-/390040/v-ukrayini-deshevshayut-stari-kvartyry>

13. Hazeta «Uryadovyy kur□yer» vid 12.08 2016 r.; Zhytlove budivnytstvo v Ukrayini u 2010-2015 rokakh. Statystychnyy zbirnyk. [Elektronnyy resurs] – Rezhym dostupu: <http://www.ukrstat.gov.ua/>