

## ПРОГНОЗУВАННЯ ЦІН НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Аспірантка К.І. Костирко

ДВНЗ "Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана"

Україна, м. Київ

kseniia.kostyrko@gmail.com

Ринок нерухомості – це складна система – його функціонування залежить від великої кількості факторів. Тому для ефективного та коректного дослідження стану такої системи необхідно проводити аналіз змінних-індикаторів та визначати взаємозв'язки, що існують між ними. Для цього використовують такі широко відомі фондові індекси, як Dow Jones, NASDAQ та інші, а також курси валют і котирування цінних паперів, вартість бареля нафти та унції золота. Але для розуміння поточної ситуації на регіональному ринку нерухомості України, зокрема ринку нерухомості м. Києва, необхідний набір простих і зрозумілих інструментів.

Індекси дозволяють добре орієнтуватися у поточній ситуації, розуміти існуючі тенденції і допомагають в ухваленні рішень. Система індексів ринку нерухомості є інструментом, створеним для вирішення цих завдань.

Більшість аналітичних систем здійснює моніторинг тільки середньої ціни пропозиції, при цьому висновки здебільшого базуються на суб'єктивній експертній думці і є часто суперечливі. У свою чергу, системи індексів відрізняються більш розширеним підходом до моніторингу ринку. Вони надають кожному учаснику ринку об'єктивні цифрові дані у зручному форматі та дозволяють їм формувати свою власну думку і ухвалювати самостійні рішення [2].

Аналіз системи індексів, яка включає індекс вартості житла, індекс цінового очікування та індекс прибутковості житла, показав, що за останнє півріччя 2012 року рівень ділової активності ринку нерухомості м. Києва був низьким і ціни на нерухомість у більшості сегментах ринку знизилися. Значною мірою це пояснюється скороченням кількості об'єктів в актуальній

базі даних і, як наслідок цього, зміною співвідношення «дорогих» і «дешевих» квартир. Індекс вартості ІКм(USD) знизився на 1,7%, індекс вартості ІКм(UAH) знизився на 0,9%, індекс цінового очікування на – 0,8%. Індекс прибутковості житла (порівняння інвестицій у нерухомість з банківським депозитом) склав +0,4 банківського депозиту (не змінився) [4].

Таким чином, ціни на нерухомість м. Києва ще не досягли свого мінімуму і до кінця 2012 року буде спостерігатися незначне їх зниження. Найбільш імовірними сценаріями подальшого розвитку ринку є:

1. На кінець року ціни стабілізуються і досягнуть «цінового дна», а з весни 2013 року почнуть повільно рости – згідно з принципом циклічності, почнеться новий етап росту. Це можливо тільки за умов завершення світової економічної кризи, відсутності потрясінь глобального характеру і подальшої стабільності курсу гривні по відношенню до світових валют.

2. У 2013 році ціни й надалі будуть знижуватися. На скільки стрімким і тривалим буде це зниження залежить від кількості наявних факторів каталізації. По завершенні виборчого процесу до Верховної Ради України є висока ймовірність, що НБУ послабить курс національної валюти по відношенню до інших національних валют. Як результат, ціни на нерухомість продовжать зменшуватися незначними темпами до кінця 2013 року. Якщо ж очікування експертів відносно другої хвилі економічної кризи справдяться, то падіння цін на нерухомість м. Києва буде більш тривалим і значним.

#### ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА

1. Грін В.Г. Економетричний аналіз. – К.: Видавництво Соломії Павличко “ОСНОВИ”, 2005. – 1197 с.
2. Моделі і методи соціально-економічного прогнозування: [підручник] / В. М. Геєць, Т. С. Клебанова, О. І. Черняк, А.В. Ставицький. - Х. : ВД ”ІНЖЕК”, 2005. - 396 с.
3. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. – М. : Изд-во АСВ, СПб. : СПбГАСУ, 2000.
4. [realty.blagovest.com/realtystat/show.lisp](http://realty.blagovest.com/realtystat/show.lisp) - АН „Благовест”, статистика.