

СЕКЦІЯ 5

РОЗВИТОК ПРОДУКТИВНИХ СИЛ І РЕГІОНАЛЬНА ЕКОНОМІКА

УДК 332.6

Боднарук І.Л.
кандидат економічних наук,
доцент кафедри геодезії та землеустрою
Інституту архітектури, будівництва та енергетики
Івано-Франківського національного
технічного університету нафти і газу

Bodnaruk Iryna
Candidate of Economic Science,
Associate Professor of Department Geodesy and Land Management,
Institute of Architecture, Construction and Power Engineering,
Ivano-Frankivsk national technical university of oil and gas

ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ НОВОГО СЕГМЕНТА НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ – СМАРТ-КВАРТИРИ

FEATURES OF DEVELOPMENT OF A NEW SEGMENT ON THE REAL ESTATE MARKET – SMART APARTMENTS

АНОТАЦІЯ

Статтю присвячено дослідженню становлення та особливостям розвитку ринку житлової нерухомості на прикладі нового тренду – смарт-квартири. Ринок житла тісно інтегрований у всі сфери економічного та соціального життя суспільства і відіграє особливу роль у сучасній економіці. Задоволення потреби у житлі є одним із найбільш пріоритетних для кожної людини, а рівень її забезпеченості є показником ефективної житлової політики держави. Ураховуючи значення та роль розвитку ринку нерухомості та його активізацію, він може стати базисом для зростання економіки України у цілому. Саме тому необхідно розпочати з вивчення та впровадження нових інструментів реалізації інвестиційно-фінансового потенціалу населення, що буде сприяти будівництву соціального та доступного житла для населення, і все це може вирішити функціонування нового сегмента на ринку нерухомості – смарт-квартири, що є досить актуальним. Смарт-квартири є абсолютно новим інструментом житлової політики. Поки що це новинка на ринку нерухомості, й інтерес до неї зростає з кожним днем, тому важливо пояснити сутність та особливості формування цього сегмента нерухомості, що передусім ураховує потреби та платоспроможність населення.

Ключові слова: нерухомість, смарт-квартира, ринок нерухомості, сегмент, розвиток.

АННОТАЦІЯ

Статья посвящена исследованию становления и особенностям развития рынка жилищной недвижимости на примере нового тренда – смарт-квартиры. Рынок жилья тесно интегрирован во все области экономической и социальной жизни общества и играет особенную роль в современной экономике. Удовлетворение потребности в жилье является одним из наиболее приоритетных для каждого человека, а уровень ее обеспеченности является показателем эффективной жилищной политики государства. Учитывая значение и роль развития рынка недвижимости и его активизацию, он может стать базисом для роста экономики Украины в целом. Именно поэтому необходимо начать с изучения и внедрения новых инструментов реализации инвестиционно-финансового потенциала населения, которые будут способствовать строительству социального и доступного жилья для населения, и все это

может решить функционирование нового сегмента на рынке недвижимости – смарт-квартиры, являющего достаточно актуальным. Смарт-квартиры являются абсолютно новым инструментом жилищной политики. Пока еще это новинка на рынке недвижимости, и интерес к ней растет с каждым днем, потому важно объяснить сущность и особенности формирования этого сегмента недвижимости, которая в первую очередь учитывает потребности и платежеспособность населения.

Ключевые слова: недвижимость, смарт-квартира, рынок недвижимости, сегмент, развитие.

ANNOTATION

The article probes becoming and features of market of development of the real estate. A basic example is a new trend smart-apartments. The market of the real estate is computer-integrated in all spheres of economic and social life of society. He plays the special role in a modern economy. Requirement in habitation is one of most priority for everybody. A level of material well-being of population habitation is the index of effective housing political in the state. Taking into account value and market of the real estate development and its activation, can become a base for renewal and development of economy of Ukraine on the whole. For this reason, it is necessary to begin with a study and introduction of new instruments of realization investment-financial to potential of population. It will be also instrumental in building of social and accessible habitation for a population. And all of it can decide the market of smart-apartments which are actual enough presently. Today considerable part of population of Ukraine does not have the apartment. People must not financial possibilities improve the condition of dwelling. But ob'em of state facilities which select on market development habitations insignificant. They do not have an influence on the cardinal decision of housing problem of population. Smart-apartment is the free planning without bearings sthenes. It allows to create internal space of apartment such, which an inhabitant wants for a maximal comfort the Extraor dinarily claimed option in obedience to the set requirements of market of habitation are queries of user, which constantly change. The smart planning of the housing real estate. This is new approach of forming of new segment of habitation for a population. He is related to the cost estimations in the process of management charges and profits in the unique process of planning and exploitation of houses. Person

buildings, which take part in the government programs which help to satisfy a requirement in habitation must have preferencii is certain. And the government programs do not work while, an alternative is burning pain apartments and little apartments.

Key words: real estate, smart-apartment, market of the real estate, segment, development.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Ринок житлової нерухомості виступає як певна система взаємовідносин між фізичними і юридичними особами, що забезпечують обмін чи продаж прав на нерухомість, та відіграє важливу роль в економіці країни і суспільства у цілому, оскільки: сприяє вирішенню однієї з найбільш актуальних потреб людини – потреби у житлі, а також має безпосереднє відношення до фінансових інвестицій, впливає на формування складної ринкової структури країни тощо.

Ринок нерухомості динамічно розвивається, хоча для нього характерна низка проблем щодо незбалансованості окремих їхніх сегментів, низької платоспроможності потенційних покупців за одночасного зростання попиту на окремі різновиди житла.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спирається автор. Серед науковців України та зарубіжних учених, що досліджували закономірності й особливості функціонування ринку нерухомості з погляду впливу певних чинників, слід назвати А. Асаула, Е. Божко, В. Вороніна, А. Драпиковського, Д. Галагана, В. Рейкіна, Г. Стерника, Л. Черняга, Дж. Бейлі, Д. Бішопа, А. Дамодарана, Ф. Еванса, Т. Коллера, Т. Коупленда, Ш. Пратта, Ф. Шерера та ін. Поряд із цим аспекти розвитку окремих сегментів житлової нерухомості згідно зі змінами попиту, пропозиції та цінами на ринку нерухомості не завжди відображають сьогоденні тенденції, тому в силу своєї динамічності вони потребують подальшого науково-практичного розгляду.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Так, значні розбіжності у фінансовій спроможності та рівні забезпеченості житлом населення, що склалися на ринку нерухомості, викликають потребу в розвитку такого сегменту, який би максимально ефективно враховував специфіку та закономірності житлової політики держави, а також споживчу мотивацію потенційних покупців, що і визначило основну мету статті.

Отже, дослідження ринку житлової нерухомості на прикладі нового тренду – смарт-квартир дасть змогу визначити найбільш нагальні проблеми забезпеченості житла та сформувані перспективні напрями їх вирішення.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Ринок житлової нерухомості виступає як певна система взаємовідносин між фізичними і юридичними особами, що забезпечують обмін чи продаж прав на нерухомість,

та відіграє важливу роль в економіці країни і суспільства у цілому, оскільки: сприяє вирішенню однієї з найбільш актуальних потреб людини – потреби у житлі, що має безпосереднє відношення до фінансових інвестицій, впливає на формування складної ринкової структури країни тощо.

На українському ринку нерухомості ось уже декілька років не вщухає ажіотаж довкола смарт-квартир. Тенденція ідеально продуманого планування прийшла до нас з-за кордону і тепер диктує нові правила для забудовників [1].

Смарт-квартири – це новий стандарт якісного житла. Поки що це новинка на ринку нерухомості, але інтерес до неї зростає з кожним днем. Багато хто плутає нову квартиру смарт із квартирами-студіями, малометражками та однокімнатними квартирами. Smart у перекладі з англійської означає «розумний». У смарт-квартирах кожен квадратний метр використовується раціонально, з максимальним рівнем комфорту для мешканців.

Ідея розумної організації внутрішнього простору нової квартири належить американцям. Висока вартість нової землі стимулювала забудовників будувати будинки з максимально ефективним використанням кожного квадратного метра. Цю ідею перехопили європейці, тепер вона дійшла й до нас. Більшість людей упевнена, що смарт-квартири дуже маленькі та годяться тільки для студентів. Насправді, планування таких квартир створюється з урахуванням нової потреби майбутніх власників. Це може бути сімейна пара та сім'я з дітьми.

Попит на габаритні квартири з довгими коридорами та квадратними метрами, які не використовуються, значно зменшився, адже покупців здебільшого цікавить функціональне житло з таким плануванням, де до дрібниць продумано весь простір та задіяно кожен закуток. Забудовники орієнтуються на запити ринку, а ринок поки не вимагає повернення великометражних квартир. Оптимізація площ переважно відбувається за рахунок коридорів, комор і балконів, і вже нікому не потрібні зайві некорисні площі, які неможливо пристосувати під щось необхідне, але при цьому за них потрібно платити.

Отже, розберемося, що таке смарт-квартира: це вільне планування без несучих стін, яке дає змогу створити внутрішній простір квартири таким, яким хоче мешканець для максимального комфорту, і є надзвичайно затребуваним згідно з установленими вимогами ринку житла, який постійно змінюється та підлаштовується під запити споживача. Smart у житловій нерухомості – це оптимально продумана житлова площа під ваші вимоги, тобто в квартирі немає «роздутих метрів», «довгих коридорів», кожен метр використовується функціонально, щоб забезпечити вам максимальний комфорт [2].

Найбільша помилка під час визначення смарт-квартири – це асоціювання в першу чер-

гу з чимось невеликим і компактним, тобто якщо це квартира, то вона повинна бути невеликою – 17–25 м². Але насправді смарт має більш широке значення, і воно не означає тільки маленький, а й має на увазі мінімізацію витрат на ресурси за максимального ефекту. Поняття smart означає розумність, ефективність, практичність, універсальність і економічність в одному сенсі. Так ось, квартири смарт – це раціональне використання кожного квадратного метра, продуманість у кожній деталі, технології й економія на енергоресурсах.

Сьогодні багато забудовників пропонують такий тип планування, і це зрозуміло, оскільки майбутні покупці бачать переваги такого вкладення коштів:

- функціональність у кожному квадратному метрі – весь простір квартир і міжквартирних приміщень використовується більш раціонально, ніж в інших типах житла: мінімізація площі коридорів та об'єднання функціональних зон за принципом квартири-студії, вбудовані меблі та побутова техніка (газова варильна поверхня, витяжка, пральна машина та ін.);

- немає «мертвих» ділянок у кімнатах, що не приносять власникам користі, але враховуються під час розрахунку вартості нерухомості: планування функціональні, а споживач сам вибирає, який із варіантів від забудовника для нього прийнятний;

- розширена інфраструктура – смарт-квартири розташовані здебільшого в житлових комплексах, що передбачає наявність дитячих майданчиків, магазинів, підземних місць для паркування автомобілів, кімнат для зберігання колясок або велосипедів, зон для відпочинку, охоронюваної прибудинкової території, підприємств громадського харчування, фітнес-центрів та інших соціальних об'єктів;

- чітке зонування простору – завдяки продуманому плануванню в смарт-квартирах є місце для спілкування, зборів, сну, індивідуального дозвілля та відпочинку, усе це сприяє створенню сімейної атмосфери.

Отже, щоб створити «розумне» планування, тобто смарт-планування, достатньо дотримуватися головних правил:

- не повинно бути коридорів, вітальня, кухня й їдальня створюють єдиний «житловий простір», який зоновано відповідно до їхніх функцій;

- ізольоване спальне місце;

- немає бути несучих стін усередині квартири, щоб мешканці могли змінювати планування за своїми вподобаннями;

- функціональні вбудовані меблі.

Можна підсумувати, що smart – це невелика квартира площею від 16 до 50 м² (частіше 22–26 м²), яка відповідає такими базовим принципам:

- раціонально продумане використання площі. Для цього в кожному приміщенні скорочуються неефективні зони, такі як коридори,

а також прибираються глухі кути, які не використовуються. Згідно з концепцією smart, людина повинна платити тільки за корисні метри.

- скорочення площі квартир за одночасного збільшення числа кімнат. Наприклад, кілька років тому популярними варіантами на ринку первинної нерухомості вважалися однокімнатні квартири площею 50–55 м². Однак сьогодні девелопери можуть запропонувати вмістити у цю площу студію, дві спальні і невелику гардеробну кімнату;

- смарт-квартира повинна допомагати власнику заощаджувати на комунальних платежах. Це стосується як загальної площі (чим менше метрів, тим менше квартплата), так і деяких інженерно-технічних рішень. Наприклад, у таких квартирах забудовник може відразу встановити лічильник тепла, а розміщення всіх робочих зон продумати вздовж «світлової лінії». Це допоможе мінімізувати споживання електроенергії для освітлення простору. Також у стандартну комплектацію смарт-квартири зазвичай включають двотарифні електролічильники та енергозберігаючі склопакети. Порівняно з неутепленими житловими будинками, що збудовані за радянських часів, забудовники обіцяють до 50% економії на комунальних платежах;

- ще однією особливістю «розумних» квартир є їх цільова аудиторія. Передбачається, що пропозиції передусім зацікавлять молодь або самотніх людей. У будь-якому разі смарт-квартири навряд чи будуть комфортні для великих сімей;

- смарт-квартири проектується з урахуванням типових меблевих рішень. Завдяки такому підходу та за допомогою раціоналізації скорочуються витрати не тільки на купівлю житла, а й на його подальше облаштування;

- ще однією особливістю є цінове позиціонування подібних об'єктів нерухомості, тобто пропозиція цих квартир буде доступна для населення з невеликим доходом.

Ринок житлової нерухомості переживає складний період. Економічна криза наклала відбиток і на забудовників, які змушені знижувати вартість житла, і на покупців, платіжна спроможність яких унаслідок девальвації гривні зменшилася. Хоча обсяг уведеного в експлуатацію житла потроху зростає, а от кількість угод із придбання житла падає [4, с. 40–43].

У таких умовах у забудовників виникла ідея зменшити площі квартир до мінімуму і дати змогу покупцям, які не можуть купувати квартири площею 40–80 м², вкласти хоча б невеликі кошти в нерухомість та отримати автономне житло. Результат не забарився: зараз можна знайти так звані смарт-квартири площею 15–28 м². Вартість такої квартири коливається від 10 тис до 25 тис доларів.

Формат малометражного житла для українців не новий, адже всі пам'ятають радянські «гостинки». Площа таких квартир становила 20–28 м², і вони будувалися як тимчасове жит-

ло для працівників промислових підприємств. Ці квартири склалися з кімнати 14–16 м², кухні 5–7 м² та суміщеного санвузла [4].

Нині створення такого житла заборонене будівельними нормами відповідно до законодавства, площа однокімнатної квартири в Україні не повинна бути менше 30 м², проте в 2016 р., для того щоб урахувати ринкові потреби населення в житловому будівництві, забудовники почали активно будувати й рекламувати малогабаритне житло з привабливою назвою «смарт-квартири», тобто це зручний і функціональний формат нерухомості за відносно невелику вартість. Кожен квадратний метр там використовується раціонально, що дає змогу максимально оптимізувати життєвий простір.

Також багато смарт-квартир не завжди проєктують комфортними для проживання, адже в гонитві за трендом часом звертаються до проєктувальників, які не відстежують потреби ринку, тому і створюють неліквідне, фактично некомфортне планування, і, на жаль, представляють на ринок квартири, в яких неможливо прожити як фізично (через відсутність усіх необхідних для проживання функціональних зон, як от: кухонна зона, обідня, спальня, вітальня, гардеробна, передпокій тощо), так і юридично (через відсутність санкціонованого Міністерством розвитку дозволу на будівництво житла, яке не пройшло всі необхідні контрольно-експертні процедури).

Тому в такій плутанині, де на ринку нерухомості є безліч пропозицій щодо квартир із невеликими площами, більшість покупців нерухомості під «смарт» помилково має на увазі невелику і недорогу квартиру. Хоча назва «смарт» насправді означає «розумна» або «інтелектуальна», а не просто маленька! Мається на увазі, що забудовник здає таку мініатюрну квартиру відразу з повним інженерним обладнанням і обстановкою, тобто з меблями і технікою, які зручно розміщені, узгоджено працюють та мають компактні розміри.

Питання поліпшення становища у сфері забезпечення населення України доступним житлом закономірно посідають центральне місце в сучасній політиці. Вирішення проблеми забезпечення житлом матиме суттєвий позитивний ефект для пом'якшення соціальної напруженості, утвердження легітимності здійснюваної соціально-економічної політики та суспільного консенсусу щодо напрямів та пріоритетів соціально-економічних перетворень [5, с. 104–109].

Висновки з цього дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямку. Отже, поява нового тренду смарт-квартири в сегментації житла на українському ринку – це породження нестабільної економічної ситуації, девальвації гривні та зменшення доходів населення. А також ринок нерухомості найчастіше реагує на потреби населення в житловій площі та їхні фінансові можливості, особливо враховуючи останні зміни в тарифах на кому-

нальні послуги і податок на нерухомість, багато охочих придбати власне житло віддають перевагу малометражним квартирам у первинному житловому фонді. Таким чином, можна підсумувати, що вибирати смарт-житло однозначно варто, адже здебільшого в сучасних реаліях це найбільш підходящий варіант.

Ураховуючи певні особливості функціонування ринку нерухомості, можна відзначити, що забудовники відреагували, надаючи перевагу так званим поліпшеним смарт-квартирам із більшою площею та з урахуванням усіх принципів розумного планування. Хоча треба відзначити: щоб зробити смарт-квартиру на декількох десятках квадратних метрах дійсно комфортно та функціонально, потрібно чималі інвестиції для її облаштування, це й багатофункціональні меблі індивідуального виготовлення, й малогабаритна вбудована побутова техніка, яка коштує дорожче за стандартну, що в кінцевому підсумку призведе до рівноцінної вартості, як і за повнометражну однокімнатну квартиру.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Шкільова Н.В. Державна політика регулювання ринку житла в Україні в умовах фінансово-економічної кризи. *Теорія та практика державного управління*. 2009. № 2(25). URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Tpdu/2009_2/doc/3/35.pdf (дата звернення: 20.04.2019).
2. Ринки. Смарт-квартири завойовують ринок нерухомості. *Бізнес-публікації*. 2016. URL: <https://msb.aval.ua/news/?id=25666> (дата звернення: 03.05.2019).
3. Завора Т.М. Ринок нерухомості та особливості його функціонування на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні. *Економіст*. 2006. № 10. С. 40–43.
4. Сергієнко М. Що таке смарт-квартира і скільки вона коштує?. © *DOM.RIA.com*TM. URL: <https://dom.ria.com/articles/cho-takoe-smart-kvartira-i-skolko-ona-stoit-174790.html> (дата звернення: 20.05.2019).
5. Гудзь П.В. Ціновий фактор розподілу регіонального ринку житла. *Сталій розвиток економіки*. 2011. № 4. С. 104–109.

REFERENCES:

1. Shkil'ova N. V. (2009) A public policy of adjusting of market of habitation is in Ukraine in the conditions of finansovo-ekonomichnoy crisis. *Theory and practice of state administration*, vol. 2, no. 25. Available at: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Tpdu/2009_2/doc/3/35.pdf. (accessed: 20.04.2019).
2. Markets. Smart-apartments conquer the market of the real estate. *Business-publications* (2016) Available at: <https://msb.aval.ua/news/?id=25666> (accessed: 03.05.2019).
3. Zavora T. M. (2006) A market of the real estate and feature of his functioning is on national and regional levels in Ukraine. *Economist : scientific magazine*, vol. 10, pp. 40–43.
4. Serhiyenko M. (2018) What is smart apartment and how much does it cost? © *DOM.RIA.com*TM. Available at: URL: <https://dom.ria.com/articles/cho-takoe-smart-kvartira-i-skolko-ona-stoit-174790.html> (accessed: 20.05.2019).
5. Hudz' P. V. (2011) Price factor of distributing of regional market of habitation. *Allukrainian naukovovo-virobnichiy magazine. Steady development of economy*, vol. 4, pp. 104-109.