

В статье ставится задача рассмотреть процессы, происходящие на рынке недвижимости Украины. В результате анализа рынка недвижимости, автор статьи доказывает, что объект исследования рынок недвижимости, является сложной социально-экономической саморегулируемой системой, вовлеченной в макросистему Украины на которую воздействуют как экономические так и политические факторы.

Гусельников Андрей Сергеевич, вице-президент ВОО «Лига экспертов Украины» *A.Guselnikov@olimp.net.ua*

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ 1991-2015 ГОД

Понятие рынок недвижимости пришло в нашу жизнь с вступлением в силу закона Украины о собственности № 697-ХІІ от 07.02.1991 года [1]. Именно этот закон создал юридическую основу получения в собственность гражданами Украины объектов недвижимости. И только после получения этого права закрепленного законодательно в Украине появилось определение понятий:

- рынок недвижимости;
- структура рынка недвижимости;
- субъекты рынка;
- функции рынка недвижимости.

Следующим этапом в современной Украинской истории было формирование юридического поля регламентирующего работу субъектов рынка недвижимости:

- Закон о товарных биржах (10.12.1991 № 1956-ХІІ [2]);
- Семейный кодекс Украины (10.01.2002 № 2947-ІІІ [3]);
- Хозяйственный кодекс Украины (16.01.2003 № 436-ІV [4]);
- Гражданский кодекс Украины (16.01.2003 № 435-ІV [5]).

Именно эти нормативно правовые акты позволили окончательно сформироваться рынку недвижимости Украины.

В аннотации статьи, автор ставит перед собой задачу, раскрыть перед читателем факторы, влияющие на ценообразования рынка жилой недвижимости Украины. Для реализации поставленной задачи будут использованы статистические данные:

- Численность населения Украины (данные Государственной службы статистики Украины [6]);
- Жилой фонд Украины (данные Государственной службы статистики Украины [7]);
- Изменение объема валового внутреннего продукта за год (данные Государственной службы статистики Украины [8]);
- Общая площадь жилья и количество построенных квартир в Украине (данные Государственной службы статистики Украины [9]);
- Количество транзакций с недвижимостью в Украине (данные Министерства юстиции Украины [10]);
- Количество выданных ипотечных кредитов для приобретения недвижимости в Украине (данные Министерства юстиции Украины [11]);
- Объем розничной торговли в Украине (данные Государственной службы статистики Украины [12]);
- Индекс потребительских цен (данные Государственной службы статистики Украины [13]);
- Средняя стоимость кв.м., жилой недвижимости в городе Киеве, (данные ИАЦ «Олимп-Консалтинг» [14]);
- Количество квартир выставленных для продажи в Украине и в городе Киеве, (данные ИАЦ «Олимп-Консалтинг» [15]).

В экономической литературе принято классифицировать факторы влияющие, на развитие рынка недвижимости это:

- внешние факторы;
- внутренние факторы;
- макроэкономические факторы;
- микроэкономические факторы.

Так же разделяют факторы, влияющие на рынок недвижимости в зависимости от глубины исследуемого периода:

- долгосрочный период;
- среднесрочный период;
- краткосрочный период.

В проведенном исследовании были использованы, внутренние макроэкономические факторы, глубина исследования долгосрочный период. Внутренние факторы – это закономерности, влияющие на функционирование рынка недвижимости, взаимосвязь процессов протекающих во всех сегментах рынка с основными макроэкономическими показателями экономики Украины. Так же внутренние факторы определяют продолжительность протекания циклов во времени, перехода между фазами развития рынка недвижимости.

По мнению автора, именно эти факторы влияют на развитие рынка жилой недвижимости Украины.

Факторы, влияющие на развитие рынка жилой недвижимости

1	Численность населения Украины 1990 - 2015 год
2	Жилой фонд Украины 1991 - 2015 год
3	Изменение объема валового внутреннего продукта за год 2002 – 2015 год
4	Общая площадь жилья и количество построенных квартир в Украине 1991-2015 год
5	Количество транзакций с недвижимостью в Украине 2000-2015 год
6	Количество выданных ипотечных кредитов для приобретения недвижимости в Украине 2000-2015 год
7	Индекс потребительских цен (инфляция 2003-2015 год)
8	Объем розничной торговли в Украине (2001-2015 год)

В качестве примера рассмотрим четыре фактора наиболее влияющих на развитие рынка жилой недвижимости:

- активность рынка недвижимости (количество транзакций), именно этот фактор называют **рыночным спросом** на объекты недвижимости;
- количество построенных и введенных в эксплуатацию квартир, этот фактор можно смело называть **рыночным предложением** на объекты недвижимости;
- изменение **объема валового внутреннего продукта**, этот фактор является основным индикатором развития экономики страны;
- изменение объема **розничной торговли**, этот фактор является индикатором покупательской способности населения.

Оценка влияния каждого фактора на изучаемый показатель, (**рыночный спрос**), статистическая связь определена величиной коэффициента корреляции.

№1	Количество транзакций с недвижимостью (спрос), график №5	Коэффициент корреляции
1	Численность населения Украины	0,657
2	Количество построенных квартир (предложение)	-0,548
3	Изменение объема валового внутреннего продукта	0,784
4	Объем розничной торговли	0,756

Оценка влияния каждого фактора на изучаемый показатель, (**рыночное предложение**), статистическая связь определена величиной коэффициента корреляции.

№2	Количество построенных и введенных в эксплуатацию квартир (предложение), график №4	Коэффициент корреляции
1	Численность населения Украины	-0,855
2	Количество транзакций с недвижимостью (спрос)	-0,548
3	Изменение объема валового внутреннего продукта	-0,405
4	Объем розничной торговли	-0,340

Оценка влияния каждого фактора на изучаемый показатель, (**объем валового внутреннего продукта**), статистическая связь определена величиной коэффициента корреляции.

№3	Изменение объема валового внутреннего продукта график №6	Коэффициент корреляции
1	Численность населения Украины	0,667
2	Количество транзакций с недвижимостью (спрос)	0,784
3	Количество построенных квартир (предложение)	-0,405
4	Объем розничной торговли	0,929

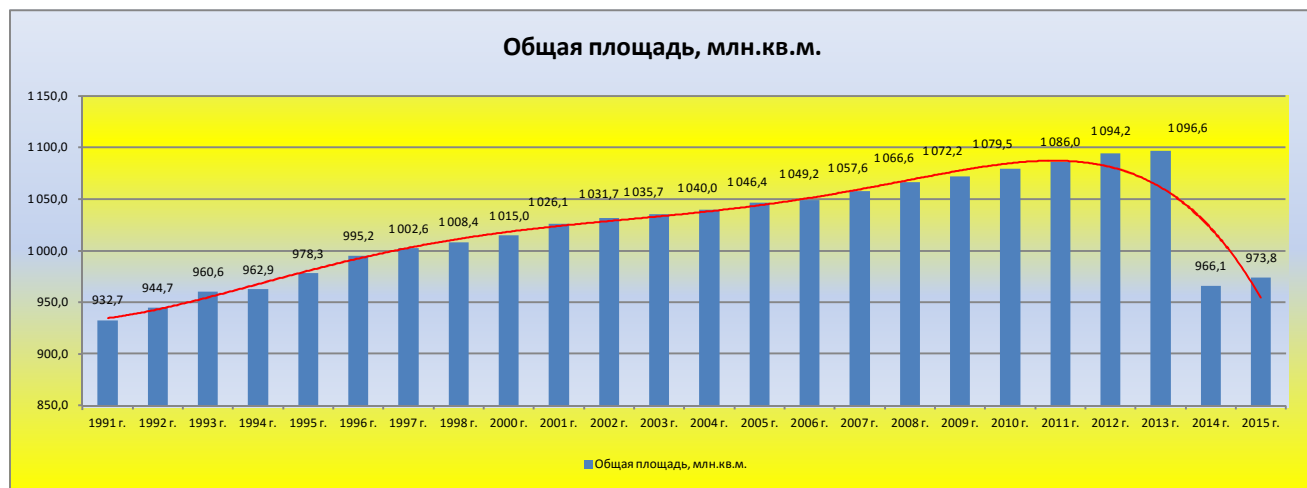
Оценка влияния каждого фактора на изучаемый показатель, (**Объем розничной торговли**), статистическая связь определена величиной коэффициента корреляции.

№4	Объем розничной торговли график №7	Коэффициент корреляции
1	Численность населения Украины	0,545
2	Количество транзакций с недвижимостью (спрос)	0,756
3	Количество построенных квартир (предложение)	-0,340
4	Изменение объема валового внутреннего продукта	0,929

Статистические данные, используемые для определения факторов влияния на развитие рынка жилой недвижимости и определения коэффициента корреляции, данные Государственной службы статистики Украины и Министерства юстиции Украины.

Основные показатели состояния жилого фонда Украины 1991-2015 гг.

График №1



По данным Государственной службы статистики Украины, в 2015 году общая площадь жилого фонда Украины составляла 973 миллиона 800 тысяч кв.м. За двадцать пять лет независимости государства, общая площадь жилого фонда Украины увеличилась всего **+4,4%** в сравнении с 1991 годом. Так же за этот период времени, количество населения Украины сократилось с 51 млн. 944 тыс., до 42 млн.929 тыс., что в абсолютных единицах составляет -9 млн.15 тыс., человек или **-17,4%**.

График №2



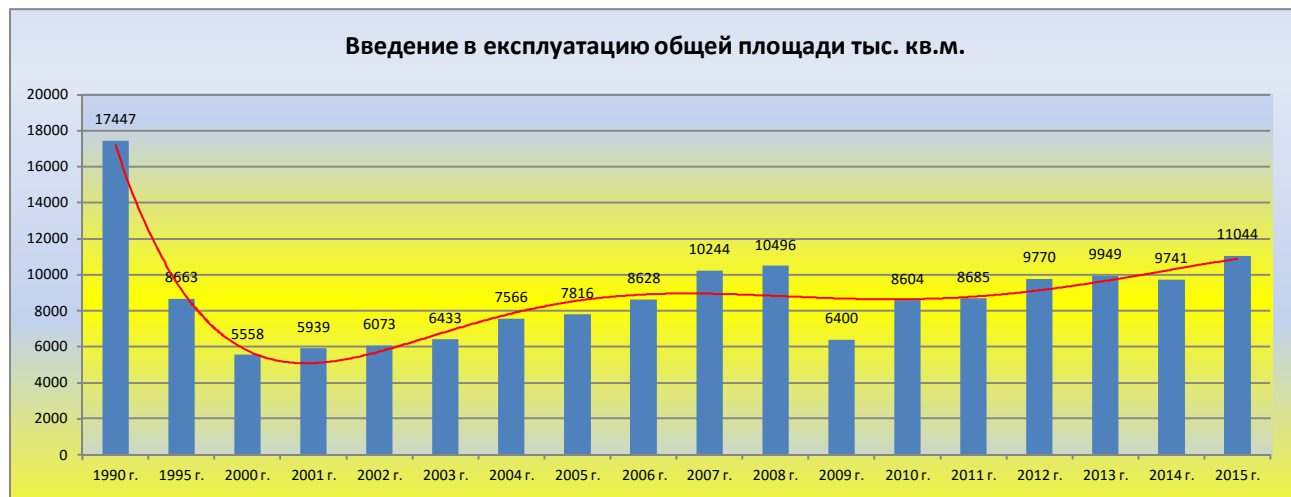
1991 г.	1992 г.	1993 г.	1994 г.	1995 г.	1996 г.	1997 г.	1998 г.	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
17827	17947	17978	18021	18303	18565	18784	18858	18921	18960	19023	19049	19075	19132	19107	19183	19255	19288	19322	19327	19370	19368	16785	16886

По данным Государственной службы статистики Украины, в 2015 году общее количество квартир в Украине составило 16 млн.886 тыс. За двадцать

пять лет общее количество квартир эксплуатируемых в Украине сократилось **-5,3%**, по сравнению с 1991 годом.

Общая площадь жилого фонда введенного в эксплуатацию в Украине за период 1990 - 2015 гг.

График №3



По данным Государственной службы статистики, показатели строительной отрасли современной Украины в сегменте строительство жилья, значительно ниже, чем во времена СССР. Например, в 1990 году в Украине было сдано в эксплуатацию 17 млн.447 тыс. кв.м., жилья, и это жилье строилось за счет государства. При переходе Украины от плановой, (социалистической) экономике к рыночной экономике, государство перестало быть субъектом, влияющим на отрасль жилого строительства. В 2015 году в эксплуатацию было введено 11 млн.044 тыс. кв.м., жилой недвижимости, практически все жилье построили, и ввели в эксплуатацию строительные компании частной формы собственности.

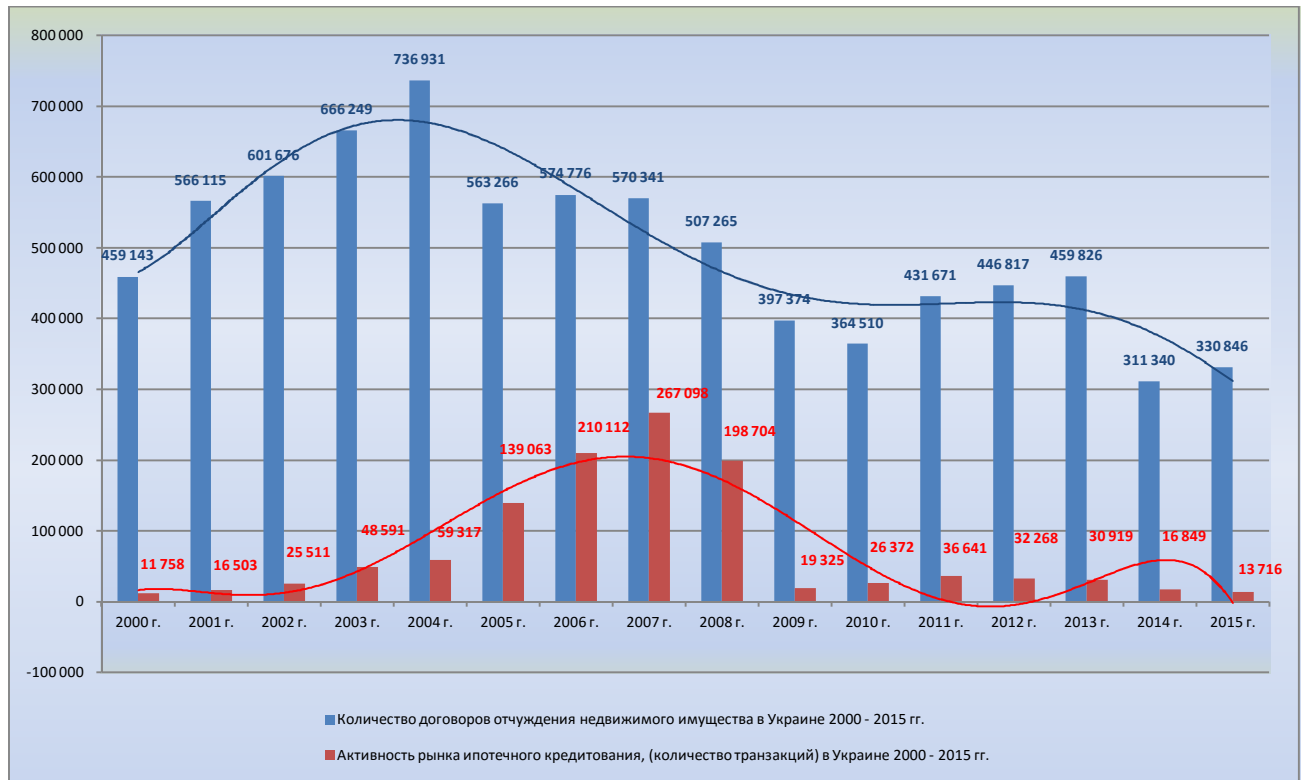
Количество построенных квартир и введенных в эксплуатацию в Украине за период 1991 - 2015 гг.

График №4



Количество договоров отчуждения недвижимого имущества и количество договоров ипотечного кредитования в Украине 2000 - 2015 гг.

График №5



2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
459 143	566 115	601 676	666 249	736 931	563 266	574 776	570 341	507 265	397 374	364 510	431 671	446 817	459 826	311 340	330 846
11758*	16503*	25511*	48 591	59 317	139 063	210 112	267 098	198 704	19 325	26 372	36 641	32 268	30 919	16 849	13 716

По данным Министерства юстиции Украины, в 2015 году количество договоров отчуждения прав собственности на недвижимое имущество составило **330 846**, количество выданных ипотечных кредитов составило **13716** договоров.

Рынок ипотечного кредитования в Украине начал активно развиваться после принятия Верховным Советом Украины, Закона об Ипотеке в 2003 году. Финансовые учреждения Украины получили инструмент, позволяющий цивилизованно выдавать кредиты физическим, юридическим лицам, для приобретения недвижимости. Данные Министерства юстиции Украины о количестве транзакций с недвижимостью, которая покупается с привлечением банковских кредитов, подтверждает активный рост ипотечного кредитования. В 2004 году финансовыми учреждениями Украины было выдано **59317** ипотечных кредитов. Максимальное количество ипотечных кредитов **267098** было выдано в 2007 году. В 2015 году рынок ипотечного кредитования продемонстрировал наихудший результат за двенадцать лет своей работы, **13716** выданных ипотечных кредитов.

Изменение валового внутреннего продукта в Украине 2002 - 2015 гг.

График №6



Объем розничной торговли в Украине 1991 - 2015 гг.

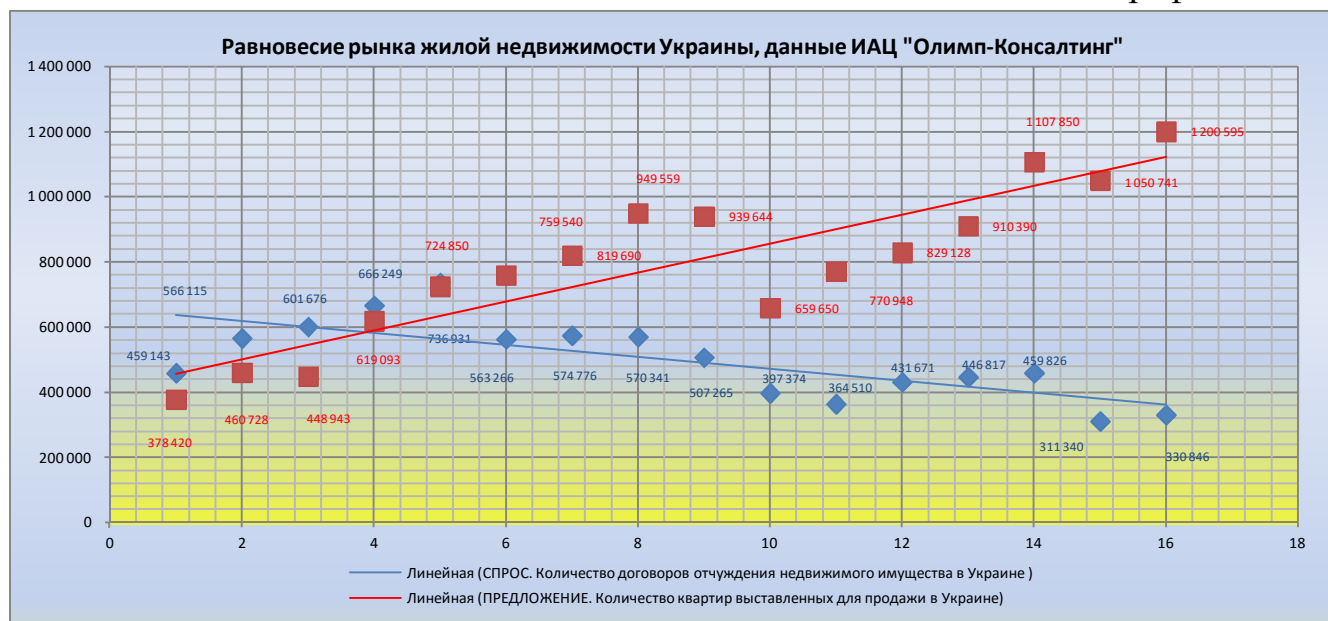
График №7



Теория экономической цикличности говорит о том, что цикличность рынков - это объективная форма развития рыночной экономики. Именно цикличность деловой активности является одной из главных причин нарушения макроэкономического равновесия. Рассматривая цикличность как признак макроэкономической нестабильности рынка, мы понимаем, что без экономических кризисов рыночная система не могла бы развиваться. График №5, наглядно подтверждает присущую рынку пульсацию предпринимательской деятельности, которая проявляется на макроэкономическом уровне.

Следующий этап исследования процессов происходящих на рынке жилой недвижимости - это определение равновесия рынка жилой недвижимости на макроэкономическом уровне.

График №8



Украина	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Спрос	459 143	566 115	601 676	666 249	736 931	563 266	574 776	570 341	507 265	397 374	364 510	431 671	446 817	459 826	311 340	330 846
Предложение	378 420	460 728	448 943	619 093	724 850	759 540	819 690	949 559	939 644	659 650	770 948	829 128	910 390	1 107 850	1 050 741	1 200 595

График №9



Экономическое равновесие любого рынка - это состояние рынка, когда объем спроса равен объему предложения. Точка пересечения кривых спроса и предложения - это точка равновесия рынка. Рассмотрим сложившуюся ситуацию спроса и предложения на рынке недвижимости Украины. Используя

данные Министерства юстиции Украины о количестве транзакций рынка недвижимости Украины (**спрос**) за период 2000 - 2015 гг., и используя данные информационно аналитического центра «Олимп - Консалтинг» о количестве квартир выставленных для продажи (**предложение**) за этот же период, строим график №8 с линейной линией тренда, и график №9 с полиномиальной линией тренда. Предложенные для рассмотрения графики демонстрирует равновесие спроса и предложения рынка жилой недвижимости в 2004 году.

В экономической литературе дано определение рынку недвижимости. Рынок недвижимости является сложной социально - экономической саморегулируемой системой, вовлеченной в макросистему страны на которую воздействуют как экономические так и политические факторы.

Используя в исследовании методы теоретического уровня знаний:

- метод анализа и синтеза;
- индуктивный и дедуктивный метод изучения проблематики.

Переходя от общего к частному, в следующем разделе статьи сосредоточимся на описании процессов происходящих непосредственно на рынке недвижимости города Киева. За базу исследования взят рынок жилой недвижимости города Киева. ИАЦ «Олимп - Консалтинг» предоставил статистические данные стоимости кв.м., жилой недвижимости с 1994 года по 2015год.

Рассмотрим общие тенденции рынка жилой недвижимости города Киева. Теория цикличности рынка недвижимости подтверждается на примере рынка жилой недвижимости города Киева. График № 10 демонстрирует динамику средней стоимости кв.м., вторичного рынка жилой недвижимости (социальное жилье) в городе Киеве, период исследования 1994 год - 2015 год.

За современную историю Украины рынок недвижимости прошел два полных цикла.

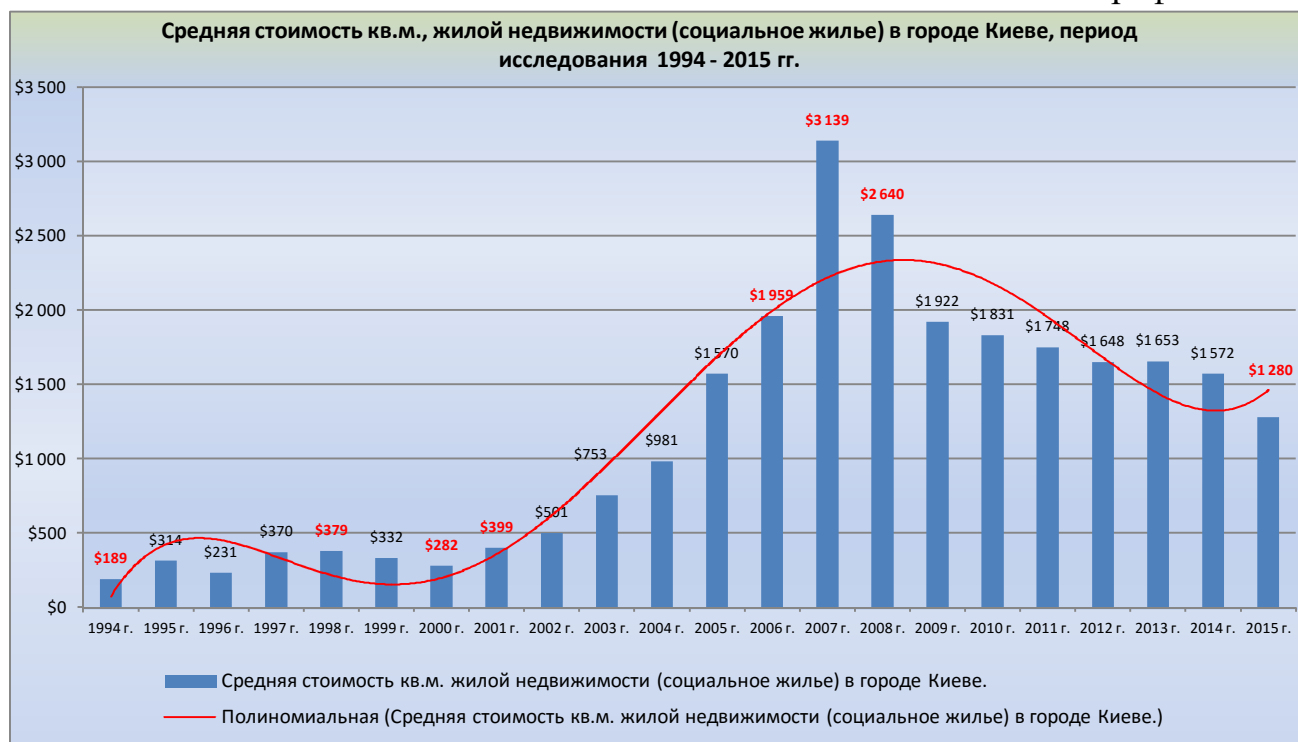
Первый полный цикл 1992 – 2000 год (9 лет)

Средняя стоимость кв.м., жилой недвижимости:

- 1992 - 1994 гг., фаза восстановления рынка недвижимости 189 \$ кв.м.;
- 1995 - 1997 гг., фаза роста рынка недвижимости 370 \$ кв.м.;
- 1998 год, фаза насыщения (избыток) рынка недвижимости 379 \$ кв.м.;
- 1999 - 2000 гг., фаза падения рынка недвижимости 282 \$ кв.м.

На первый цикл развития рынка недвижимости повлиял экономический кризис 1998 года.

График №10



Второй полный цикл 2001 год – 2015 год (15 лет)

Средняя стоимость кв.м., жилой недвижимости:

2000 - 2001 год, фаза восстановления рынка недвижимости 399 \$ кв.м.;

2002 - 2006 гг., фаза роста рынка недвижимости 1959 \$ кв.м.;

2007 год, фаза насыщения (избыток) рынка недвижимости 3139 \$ кв.м.;

2008 – 2015 гг., фаза падения рынка недвижимости 1280 \$ кв.м.

Циклы рынка недвижимости ведут себя не так как, циклы рынка ценных бумаг или товарного рынка. Циклы рынка недвижимости не так резко выражены, как другие экономические циклы, и это объясняется уникальными характеристиками недвижимости. Недвижимость не является активом с высокой ликвидностью. Следовательно, рынок недвижимости отстает от макроэкономических циклов. Это отставание объясняется тем, что строительство требует определенного времени, спрос на объекты недвижимости не может быть удовлетворен мгновенно. Рынок недвижимости дольше достигает (и на очень короткое время) равновесия, когда спрос равен предложению.

Рассмотрим более подробно второй цикл рынка недвижимости в городе Киеве 2000 - 2015 год.



Фаза восстановления рынка недвижимости 2000 - 2001 год:

- Средняя стоимость **399 \$** кв.м., в 2001 году;
- Количество транзакций на рынке недвижимости **49952** в 2001 году.

После периода спада или кризиса рынок стабилизируется, цены начинают восстанавливаться, а избыточные площади начинают поглощаться. Этот процесс продолжается, и процент незанятых площадей начинает приближаться к равновесному (нормальному) уровню, когда спрос равен предложению. Ипотечное кредитование восстанавливается. Небольшое количество банков готово кредитовать заемщиков с положительной кредитной историей, и стабильным доходом. Восстанавливается кредитование корпоративного сектора. После периода спада или кризиса в течение нескольких лет новое строительство может вестись очень низкими темпами или не вестись вообще.

Фаза роста рынка недвижимости 2002 - 2006 год:

- Средняя стоимость **1959 \$** кв.м., в 2006 году;
- Количество транзакций на рынке недвижимости **59677** в 2006 году.

Во время фазы роста, объекты недвижимости становятся дефицитным товаром быстро растет арендная плата вслед за новым строительством, цены продолжают повышаться. Строительная индустрия бурно растет, но процент незанятых площадей остается на нормальном уровне или ниже. Банки соревнуются между собой, предлагая заемщику привлекательные ипотечные программы. Активно кредитуются корпоративный сектор экономики. Эта фаза

может длиться в течение нескольких месяцев и лет, в зависимости от тенденций в экономике страны.

Фаза насыщения (избыток) рынка недвижимости 2007 год:

- Средняя стоимость **3139 \$** кв.м., в 2007 году;
- Количество транзакций на рынке недвижимости **57125** в 2007 году.

В какой-то момент фазы подъема рынок начинает переполняться. Строители и кредиторы могут не чувствовать, что рынок насыщен. Они продолжают закачивать на него деньги и новые здания. Во время этой фазы темпы роста цен, а затем и сами цены начинают снижаться, активность продолжает замедляться, а процент незанятых площадей начинает расти. Так как эти изменения происходят в течение нескольких месяцев или лет, они имеют тенденцию к наращиванию темпа, и цены и активность продаж замедляются все сильнее. Новое строительство во время этой фазы продолжается, по причине, строители, девелоперы и кредиторы вовремя не реагируют на изменения, происходящие на рынке. У них уже есть в процессе реализации проекты, строительство и развитие которых нельзя остановить.

Фаза падения рынка недвижимости 2008 – 2015 год:

- Средняя стоимость **1280 \$** кв.м., в 2015 году;
- Количество транзакций на рынке недвижимости **45517** в 2015 году.

Во время этой фазы активность продажи недвижимости очень низкая, цены на недвижимость и арендная плата продолжают снижаться. Снижение стоимости объектов зависит от типа (классификации) недвижимости и месторасположения (ценового зонирования). Ипотечное кредитование отсутствует. Банки не готовы на падающем рынке кредитовать даже надежных заемщиков с положительной кредитной историей. Отсутствует кредитование корпоративного сектора, строительство почти не ведется.

Статистический материал, предоставленный Министерством юстиции Украины, (количество транзакций с недвижимостью в городе Киеве) и статистика ИАЦ «Олимп-Консалтинг», количество предложений рынка жилой недвижимости выставленной для продажи в городе Киеве, позволяет построить график равновесия спроса и предложения рынка.

График №11 отображает линейный тренд процессов происходящих на рынке жилой недвижимости. Линейный тренд - это самый простой и понятный из всех встречающихся трендов. Линейный тренд описывает равномерное изменение исследуемого показателя во времени.

График №11 показывает, что равновесие рынка жилой недвижимости в городе Киеве было достигнуто в 2010 году.

График №11

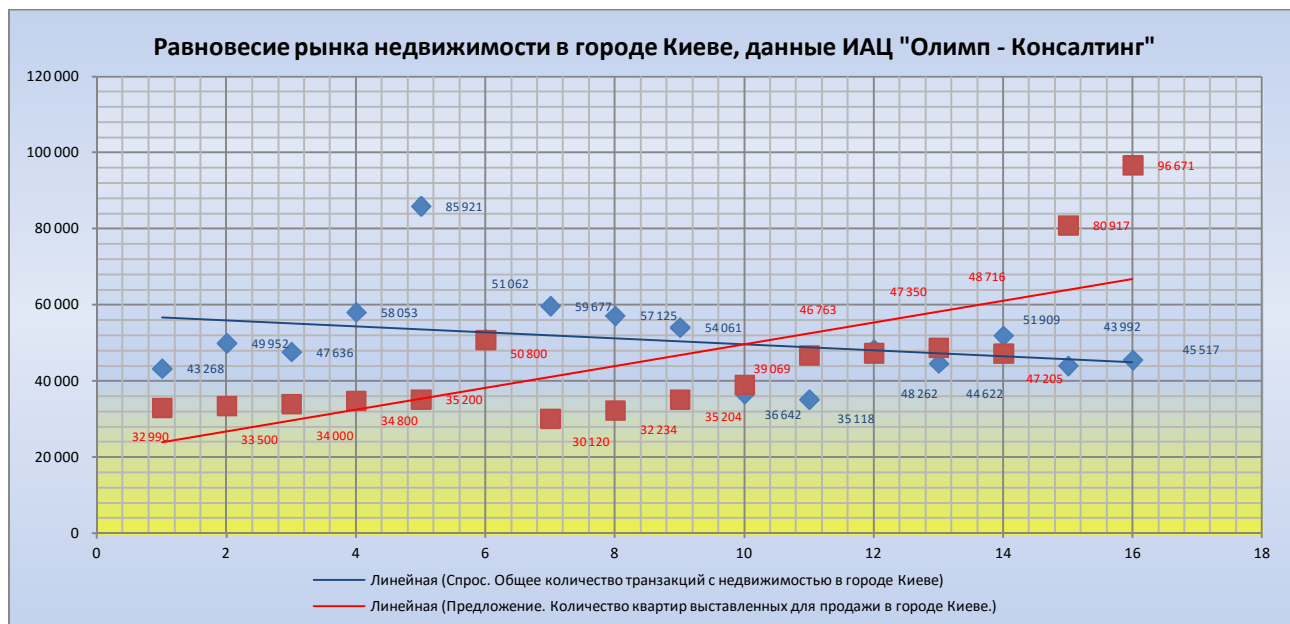


График №12



График №12 отображает полиномиальный тренд процессов происходящих на рынке жилой недвижимости. В моделировании процессов происходящих на рынках, редко используют полиномиальный тренд выше второй степени. Это объясняется тем, что полиномы более высоких степеней могут хорошо аппроксимировать ряд, но тенденции прогнозируют плохо. График №12 показывает, что равновесие рынка жилой недвижимости в городе Киеве было достигнуто в 2005, 2009, 2011 и 2013 году. Данный факт может подтверждать

теорию эластичности рынков.

Рассмотрим теорию, что такое эластичность рынка, что такое спрос и, что такое предложение?

Экономическое определение эластичности рынков впервые было дано Альфредом Маршаллом в 1885 г. В современной экономике очень часто используется понятие эластичности: анализ спроса и предложения, теория экономических циклов.

Закон спроса

Спрос - это подтвержденная финансовым ресурсом потребность, в каком либо товаре или услуге.

Факторы, влияющие на спрос:

- ожидания потребителей (отложенный спрос);
- доступность товаров или услуг;
- величина доходов потребителя.

Максимальная цена – это цена, за которую покупатель готов купить товар или услугу.

Так же в экономической литературе есть определение экзогенного и эндогенного спроса.

Экзогенный спрос - это внешнее влияние на спрос или влияние на спрос со стороны правительства. В Украине, к сожалению, государство перестало быть субъектом, влияющим на рынок недвижимости.

Эндогенный спрос (внутренний спрос) – это спрос который формируется вследствие покупательской способности (величины доходов населения) или доступности товара или услуг. В Украине внутренний спрос рынка жилой недвижимости измеряется, финансовой емкостью теневой экономики.

Закон предложения

Предложение – это товары и услуги, которые продавцы готовы продать покупателю по рыночной цене.

Факторы, влияющие на предложение:

- война;
- природные катастрофы;

- политическая ситуация в стране;
- перспективные экономические ожидания.

Проведенные исследования ИАЦ «Олимп - Консалтинг», о количестве предложений на рынке жилой недвижимости города Киева, полностью подтверждают основной постулат экономической теории описывающей закон предложения, график №12.

2004 - 2005 год, предложения квартир выставленных для продажи резко вырастает, как причинно – следственная связь «оранжевой революции» 2004 года. Возможно, данное поведение потенциальных продавцов связано с неуверенностью в своем будущем, потому что, именно с 2004 года наблюдался рост ипотечного кредитования в Украине, график №5. Люди, купившие с помощью ипотечных кредитов квартиры, попытались без потерь продать свою недвижимость в 2005 году.

2008 - 2009 год предложения квартир выставленных для продажи резко вырастают, как следствие Мирового экономического кризиса 2008 года, начавшегося именно с ипотечного кризиса в США.

Одной из причин продажи жилой недвижимости в условиях кризиса послужило обесценивание украинской денежной единицы. По данным НБУ максимальный курс гривны к доллару США:

- 19.08.2008 года, 484.3100;

- 05.11.2009 года, 801.4800.

Люди, взявшие ипотечные кредиты в основном в долларах, были вынуждены попытаться продать свою недвижимость.

2011 год, последствия Мирового экономического кризиса 2008 года. Люди, взявшие ипотечные кредиты в основном в долларах, были вынуждены продавать свою недвижимость.

2013 - 2015 год, одной из причин увеличения предложений на рынке жилой недвижимости в условиях политического кризиса в Украине и войны на востоке страны, послужило обесценивание украинской денежной единицы. По данным НБУ максимальный курс гривны к доллару США:

- 01.07.2013 года, 799.300;

- 26.02.2015 года, 300.017.

Последствия политического и экономического кризиса 2013 - 2015 года.

Люди, взявшие ипотечные кредиты в основном в долларах, не в состоянии обслуживать кредиты, вынуждены продавать свою недвижимость.

Выводы

Экономика Украины находится в состоянии рецессии. Макроэкономические показатели первого квартала 2016 по сравнению с аналогичным периодом 2015 года, информируют о незначительном росте отдельных сегментов экономики:

- Объем промышленной продукции + 3,7%;
- Оборот розничной торговли + 1,6%;
- Общая площадь принятого в эксплуатацию жилья в январе-марте 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на + 13,5%;
- ВВП в I квартале 2016 по сравнению с предыдущим кварталом (с учетом сезонного фактора) составил 99,3%, а по сравнению с I кварталом 2015 года - 100,1%.

Рынок недвижимости, количество транзакций (активность рынка), в 2015, по сравнению с 2014, показал положительную динамику + 5%:

- 2014 - 311340 транзакций;
- 2015 год - 330 846 транзакции.

Рынок ипотечного кредитования в 2015 г., показал отрицательную динамику в связи с низкой базой сравнения 2014 г., Донецкая, Луганская область практически не кредитовалась, причина, война в восточной части Украины.

Другие регионы Украины показали положительную динамику активности рынка ипотечного кредитования:

Все эти статистические показатели информируют о положительной динамике отдельных сегментов украинской экономики.

Очень показательным индикатором является оборот розничной торговли (продовольственными и непродовольственными) товарами. За последние два года оборот розничной торговли демонстрировал отрицательную динамику 2014 -12%, 2015 -24%. В связи с низкой платежеспособностью, население Украины меньше покупало продукты питания и продовольственных товаров. Первый квартал 2016 года, показал рост розничной торговли + 1,6% по сравнению с аналогичным периодом.

Теория экономической цикличности рынков говорит о том, что экономическая цикличность - это объективная форма развития рыночной экономики.

Украинскую экономику неизбежно ждет фаза восстановления и роста.

Временной лаг между ростом розничной торговли и ростом рынка недвижимости может продолжаться, от года до нескольких лет. Время накопления населением необходимых ресурсов для приобретения недвижимости. Покупка недвижимости находится на вершине потребительской пирамиды.