

УДК 528.4:339.138

## ДОСЛІДЖЕННЯ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ МІСТА ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА

Хавар Ю.С., Губар Ю.П., Гулько О.Р., Абрамчук А.Р.

Національний університет «Львівська політехніка»

У статті проведено дослідження розвитку ринку житлової та комерційної нерухомості м. Івано-Франківська. Формування ринку нерухомості на даний момент характеризується нестійким розвитком його сегментів, не до кінця сформованою нормативно-правовою базою та невисокою інвестиційною спроможністю громадян та юридичних осіб. Незважаючи на суб'єктивність формування цінової політики на земельні ділянки та об'єкти нерухомості міста, основними чинниками, що впливають на формування цін є зональні та локальні фактори.

**Ключові слова:** ринок, житлова нерухомість, комерційна нерухомість, оренда, земельна ділянка, коливання цін.

**Постановка проблеми.** Дослідження ринку нерухомості, дає можливість проаналізувати та систематизувати дані щодо попиту та пропозиції найбільш затребуваних його сегментів, як для інвесторів так і пересічних покупців з урахуванням їх потреб, підвищити ефективність використання об'єктів нерухомості та спрогнозувати подальший його розвиток. Для реалізації успішних інвестиційних проектів необхідна об'єктивна та достовірна, а також доступна інформація щодо операцій на ринку, а відповідно для цього є велика необхідність проведення таких маркетингових досліджень, що врахують всі ризики на ринку нерухомості.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженням основних тенденцій розвитку, формування та прогнозування ринку нерухомості, присвячені праці широкого кола вітчизняних науковців, таких як Н.Е. Селюченко, Н.С. Косар [1], В.П. Пилипчук, О.В. Данніков [2], В.О. Воронін, Е.В. Лянце, М.М. Мамчин [3], І.А. Педько [4] та інших дослідників.

Проведений аналіз сучасних наукових публікацій показав, що у цих роботах недостатньо висвітлені питання, що стосуються даної тематики. Потребує подальшого вивчення та удосконалення проведення маркетингових досліджень щодо ринку нерухомості або окремих його сегментів.

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Ринок нерухомості, на відміну від фондового або товарного, дуже далекий від досконалого за багатьма показниками, що і визначає особливості його дослідження [5]. Актуальною проблемою на сьогодні є запровадження та ефективне ведення достовірного та інформаційно доступного кадастру нерухомості.

**Мета статті.** Головною метою наших досліджень є представлення розвитку та формування ринку житлової та комерційної нерухомості м. Івано-Франківська, розгляд основних чинників, які впливають на формування цінової політики.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Аналіз цінової політики, яка склалася на ринку нерухомості є дуже важкою та клопіткою роботою, коливання цін є основним підтвердженням цього. Причина полягає в тому, що ціна нерухомості включає в себе цілий комплекс складових, таких як: стан економіки, демографічна ситуація, міграційна політика, соціальне та майнове розшарування в суспільстві. І це не є повним та вичерпним переліком. Ці складові в першу чергу

залежать від конкретного аналітика, який працює на ринку нерухомості.

Якщо говорити про ринок житлової нерухомості м. Івано-Франківська, то протягом 2015 р. – III-ох кварталів 2016 р. на первинному ринку міста значно зріс попит на нерухомість, відносно попередніх років. Вартість нерухомості у гривнях за 1 м<sup>2</sup> зросла приблизно на 75-80%. Найбільше попитом користуються двокімнатні квартири – 53%, однокімнатні – 31%, трикімнатні – 16% від всієї зацікавленості на первинне житло в багатоквартирних житлових комплексах.

Щодо вторинного ринку житлової нерухомості то середня вартість 1 м<sup>2</sup> у м. Івано-Франківську станом на 2015 р. та III-ох кварталів 2016 р. знизилась на 23,3%. В абсолютних величинах середня ціна 1 м<sup>2</sup> житлової нерухомості на вторинному ринку (соціальне житло) у місті на вересень 2016 року, склала 477 \$ за 1 м<sup>2</sup>, або 12423 гривень за 1 м<sup>2</sup>, за курсом НБУ 25,936 грн. на дату аналізу [6]. На рис. 1. зображено зміну середньої вартості 1 м<sup>2</sup> житлової нерухомості протягом 2015 р. – III-ох кварталів 2016 р.

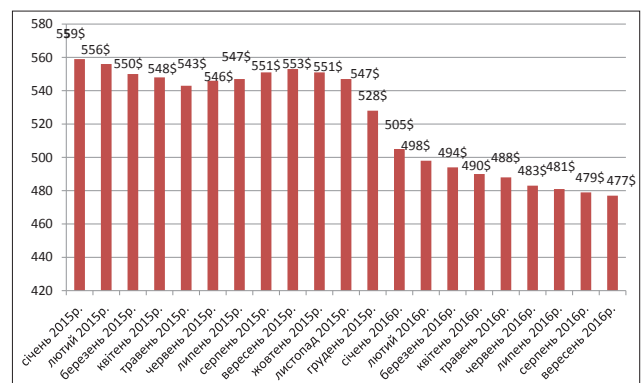
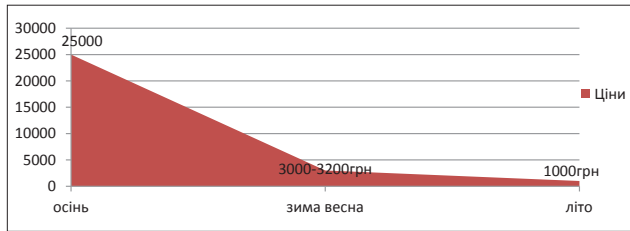


Рис. 1. Середня вартість 1 м<sup>2</sup> житлової нерухомості у місті Івано-Франківську

Джерело: розроблено авторами за даними [6; 7; 8; 9]

Що стосується оренди житлової нерухомості, то ціни та попит на неї протягом 2016 р. був досить не стабільний. На рис. 2. наведена статистика цін оренди житлової нерухомості у м. Івано-Франківську у 2016 р. Найвищі ціни спостерігалися восени 2016 р., а найнижчі – літом. Також ціни залежать від місця розташування об'єкта нерухомості, звісно ціна в центрі, та найближчих частинах міста буде вищою, ніж на окраїнах. Найбільший попит оренди на житло-

ву нерухомість спостерігається зимою, найнижчий – літом. Згідно даних наданих експертами станом на 2016 р. оренда квартир набула найбільшого попиту та становила – 59,6%.

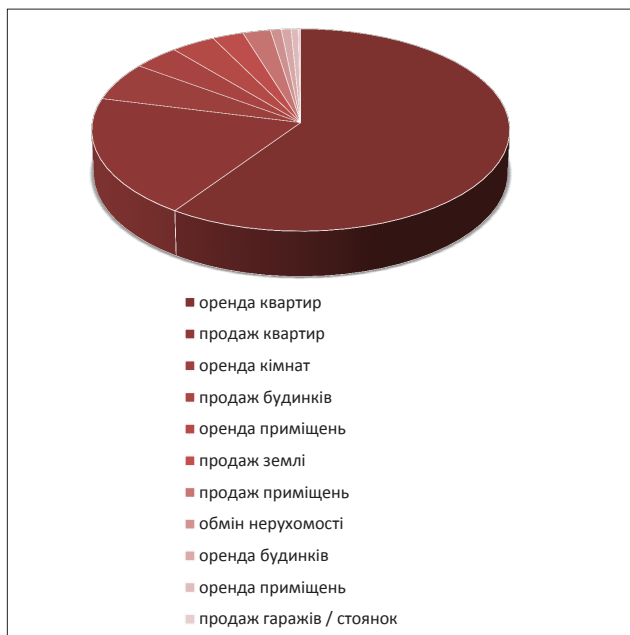


**Рис. 2. Статистика цін оренди житлової нерухомості у м. Івано-Франківську у 2016 р.**

Джерело: розроблено авторами за даними [6], [7], [8], [9]

Наступним був продаж квартир – 19,3%, оренда кімнат – 6,1%, продаж будинків – 3,9%, оренда приміщень – 3,7%, продаж землі 2,6%, продаж приміщень – 2,3%, обмін нерухомості – 0,9%, оренда будинків – 0,8%, оренда приміщень – 0,6%, продаж гаражів/стоянок (оренда гаражів/стоянок). На рис. 3. зображена статистика ринку нерухомості станом на III квартал 2016 р.

Продаж земельних ділянок у м. Івано-Франківську вважається одним з найбільш розвинутих сегментів на ринку нерухомості. Дуже стрімко зростають ціни на земельні ділянки, переважно в центральній частині міста, це пояснюється великим попитом землі на ринку. Так за даними АН «Довіра» [7] ціна однієї сотки у центральній частині міста перевищує 10000 \$. Але є покупці і на таку дорогу землю, переважно сюди відносяться люди які повертаються з-за кордону. Вони не орієнтуються на ринку цін, тому купляють такі дорогі земельні ділянки, побоюючись ще більшого зростання їх вартості. Також попит на земельні ділянки формують будівельні компанії. Найбільшим попитом користується земля для будівництва багатоповерхівок.



**Рис. 3. Стан ринку нерухомості станом на III квартал 2016 р. у м. Івано-Франківську**

Джерело: розроблено авторами за даними [6; 7; 8; 9]

За даними АН «Надія – Люкс» [8] вартість земельної ділянки у центрі міста коливається від 6000 \$ до 12000 \$ за 0,1 га. У спальних районах ціна коливається від 3000 \$ і подекуди сягає 10000 \$.

Крім Івано-Франківська великим попитом на земельні ділянки користуються в селах, які належать до міського підпорядкування: Угорники, Микитинці, Вовчинці, Крихівці, Угринів. За даними АН «Захід – Контракт» [9], у селах Угорники та Вовчинці ціна за одну сотку землі становить 3000 \$, у Микитинцях – 2500 \$, Крихівцях – 2000 \$, Угринів – 1000-1500 \$.

Розглянемо ринок комерційної нерухомості м. Івано-Франківська. До комерційної нерухомості відносять: офісні приміщення, магазини, торгові центри, ресторани, кафе, заклади громадського харчування, колиби, склади, будівлі заводів, цехів, аптеки, готелі, виробничі приміщення, тобто усю нерухомість, яка використовується для одержання прибутку. Зазвичай комерційну нерухомість купують для здачі в оренду, для ведення власного бізнесу, або ж для реконструкції та наступного продажу.

Якщо говорити про комерційну нерухомість м. Івано-Франківська, то переважна її кількість зосереджена в периферійній частині. На рис. 4. зображено відсоткове співвідношення розміщення комерційної нерухомості в різних частинах м. Івано-Франківська.



**Рис. 4. Розташування земель комерційної нерухомості у м. Івано-Франківську**

Джерело: розроблено авторами

У периферійній частині міста переважають зазвичай виробничі приміщення. Також можна зустріти нерухомість, що стосується сфери торгівлі, складських приміщень, станції технічного обслуговування та автомайстерень. Середина та центральна частини міста забезпечені офісними приміщеннями, магазинами, кафе, ресторанами, аптеками та готелями.

Аналізуючи ринок земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти комерційної нерухомості у м. Івано-Франківську за період з 2006 по 2016 рр., середня вартість 1 м<sup>2</sup> земельних ділянок різного комерційного використання нами наведена у табл. 1.

На рис. 5. зображено коливання вартості 1 м<sup>2</sup> комерційної нерухомості за період 2006–2016 рр.

Що стосується виробничих будівель та споруд, то за останні 10 років, за період від 2006 по 2016 рр. цінова політика залишилась майже не-

Вартість 1 м<sup>2</sup> комерційної нерухомості за період 2006–2016 рр.

Рік обраний для аналізу	Вид нерухомості						
	Виробничі будівлі	Торгові приміщення	Офісні приміщення	Заклади харчування	Склади	Аптеки	СТО
	Вартість 1 м <sup>2</sup> , грн.						
2006	39,12	229,36	218,43	138,33	75,03	94,10	77,59
2007	67,65	216,29	248,82	172,67	69,89	129,37	103,70
2008	94,15	209,13	226,37	208,48	92,48	134,27	106,32
2009	95,02	258,13	249,72	223,65	109,47	217,11	135,89
2010	68,75	255,58	245,09	185,02	136,54	284,00	194,47
2011	92,89	346,94	286,17	249,94	151,32	185,31	201,53
2012	82,17	270,53	301,54	198,28	144,82	175,44	237,25
2013	92,71	338,42	317,68	214,30	116,74	187,53	259,80
2014	92,86	248,08	342,83	202,89	140,04	198,72	289,90
2015	87,57	325,02	428,79	257,93	138,23	202,89	285,31
2016	89,06	380,05	404,83	281,90	143,86	247,28	296,53

Джерело: розроблено авторами

змінною. На рис. 6. зображено ціни 1 м<sup>2</sup> виробничих будівель та споруд станом на 2006–2016 рр.

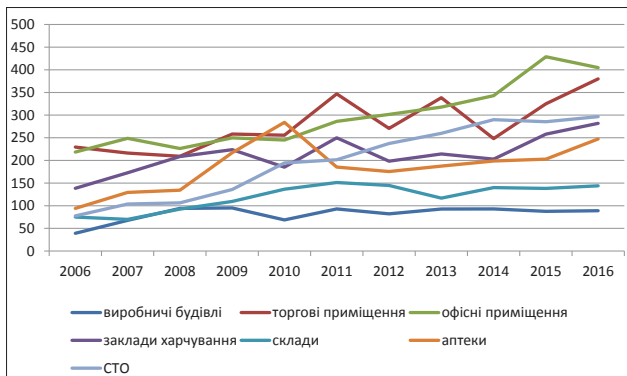


Рис. 5. Вартість 1 м<sup>2</sup> комерційної нерухомості за період 2006–2016 рр.

Джерело: розроблено авторами

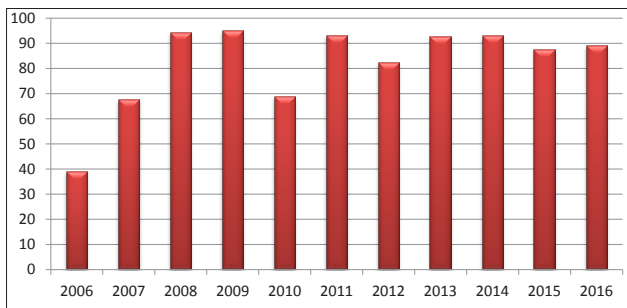


Рис. 6. Коливання цін продажу виробничих будівель та споруд станом на 2006–2016 рр.

Джерело: розроблено авторами

Виключенням є 2006 рік, тоді 1 м<sup>2</sup> такого виду нерухомості можна було придбати за 39,12 грн. З 2007 року ціни зросли майже у двічі, ціна за 1 м<sup>2</sup> становила – 67,65 грн. Починаючи з 2008 року і до 2016 року ціни становили приблизно від 82 грн./м<sup>2</sup> до 96 грн./м<sup>2</sup>. Тільки 2010 рік потішив покупців нетривалим спадом ціни за 1 м<sup>2</sup> нерухомості.

Розглядаючи нерухомість до якої відносяться торгові приміщення, магазини, торгові центри, бачимо, що найбільша ціна за 1 м<sup>2</sup> спостерігається

ся у 2016 р. Середня ціна на сьогодні становить від 350 грн./м<sup>2</sup>.

На рис. 7. зображено середні значення цін за період 2006–2016 рр. Стрімке зростання цін комерційної нерухомості (торгові центри, магазини та інші торгові приміщення) у 2011, 2013, 2015 та 2016 роках пояснюється найбільшим попитом цієї нерухомості, та не постійним валютним курсом у вказаних роках.

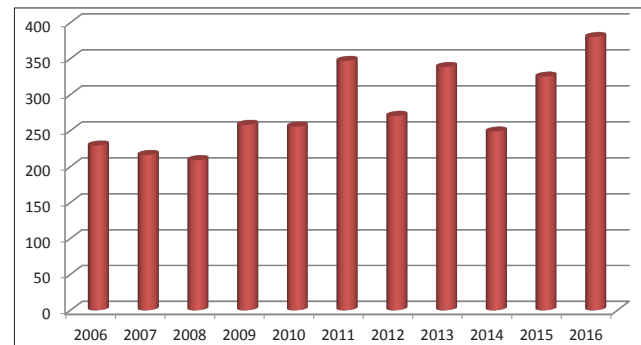


Рис. 7. Коливання цін продажу торгових центрів, магазинів та інших торговельних приміщень станом на 2006–2016 рр.

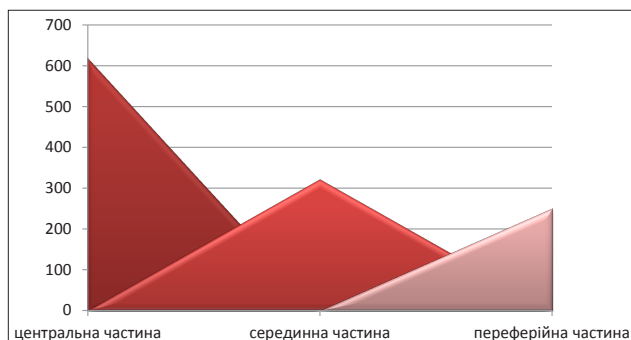
Джерело: розроблено авторами

Важливою ознакою, яка впливає на формування цін на нерухомість є його розташування, тобто в якій з частин міста центральній, середній чи периферійній розташований об'єкт. Наприклад вартість 1 м<sup>2</sup> комерційної нерухомості до якої відносяться торгові центри, магазини та інші торгові приміщення в периферійній частині міста станом на 2016 р. складає в межах 250 грн./м<sup>2</sup>.

В середній частині міста середня ціна – 320 грн./м<sup>2</sup>. Найдорожчою є центральна частина, де середня вартість за 1 м<sup>2</sup> складає 620 грн./м<sup>2</sup> (рис. 8).

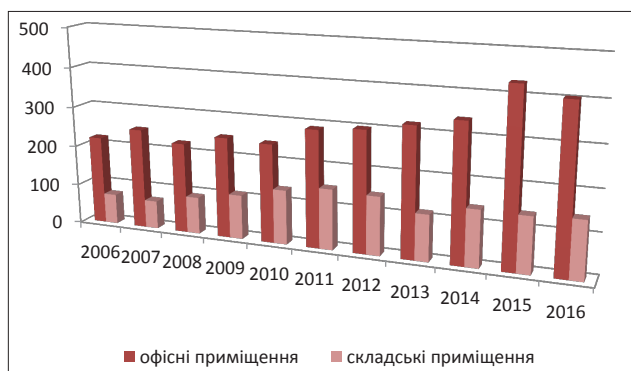
На рис. 9. зображено, як змінювались ціни продажу на офісні та складські приміщення протягом останніх 10 років.

З рис. 9. видно, що найбільша ціна за яку було придбано офісні приміщення в періоді з 2006 до 2016 рр. у м. Івано-Франківську став 2015 рік. Якщо порівнювати із цінами на складські приміщення, то ціна за 1 м<sup>2</sup> офісних приміщень більша



**Рис. 8.** Коливання цін продажу торгових центрів, магазинів, крамниць та інших торговельних приміщень у різних частинах м. Івано-Франківська

Джерело: розроблено авторами



**Рис. 9.** Коливання цін продажу офісних та складських приміщень станом на 2006–2016 рр. у м. Івано-Франківську

Джерело: розроблено авторами

в два, а в деяких роках і в три рази. Зазвичай це через місце розташування об'єкта, адже як було згадано розташування складських приміщень переважають частіше в периферійній частині міста, в той час як офісні розташовані в середній або центральній частинах.

Ще одним видом об'єктів комерційної нерухомості є: кафе, ресторани, колиби та заклади громадського харчування. Вони розташовані в кожній частині міста, адже їх попит на ринку нерухомості завжди буде актуальним та пріоритетним. Середня ціна за 1 м<sup>2</sup> цієї нерухомості в різних частинах м. Івано-Франківська

від 2006 до 2016 рр. зображено на рис. 10.



**Рис. 10.** Середня ціна 1 м<sup>2</sup> комерційної нерухомості (кафе, колиби, ресторани, заклади громадського харчування) в різних частинах м. Івано-Франківська за період від 2006 до 2016 рр.

Джерело: розроблено авторами

Незважаючи на суб'єктивність формування цінової політики на земельні ділянки та об'єкти нерухомості м. Івано-Франківська, основними чинниками, що впливають на формування цін є зональні та локальні фактори.

До зональних факторів відносять: місце розташування, екологічний стан території, містобудівна привабливість та інженерна інфраструктура. До локальних – санітарно-гігієнічні, природно-ландшафтні, інженерно-геологічні, історико-культурні та інфраструктурні чинники, які по різному впливають на стан та функціональне використання земельної ділянки або об'єкта нерухомості.

**Висновки з даного дослідження та перспективи.** У статті проведено дослідження розвитку ринку нерухомості м. Івано-Франківська та основних чинників, які впливають на його кон'юнктуру при формуванні цінової політики. Незважаючи на складнощі пов'язані з нестабільною економічною ситуацією в країні, інвестиційна привабливість її на ринку нерухомості поки що залишається питанням відкритим та на перспективу. Тому моніторинг ринку, маркетингові його дослідження є важливими процесами, які впливатимуть на капіталовкладення потенційних покупців та інвесторів у нерухомість, надасть можливість їм грамотного розпорядження своїми фінансовими ресурсами.

## Список літератури:

1. Seliuchenko N.Y. Investigation of the main trends of the primary real estate market in Ukraine and peculiarities of the seller marketing activity / N.Y. Seliuchenko, N.S. Kosar // Маркетинг і менеджмент інновацій. – 2016. – № 4. – С. 143-158.
2. Пилипчук В.П. Маркетингові стратегії розвитку на ринку нерухомості / В.П. Пилипчук, О.В. Данніков // Економіка: реалії часу. Науковий журнал. – 2014. – №6 (16). – С. 98-105.
3. Воронін В.О. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки: монографія / В.О. Воронін, Е.В. Лянцє, М.М. Мамчин. – Львів: Видавництво «Магнолія 2006», 2014. – 304 с.
4. Педько І.А. Фактори впливу на розвиток ринку нерухомості та будівельної галузі в Україні / І.А. Педько // Економіка: реалії часу. Науковий журнал. – 2014. – №6 (16). – С. 170-176.
5. Хавар Ю. С. Сучасний стан формування ринку нерухомості України / Ю.С. Хавар, В.М. Сай // Молодий вчений: Наук. журнал. – Херсон, 2015. – Вип. № 4 (19) ч. 2 – С. 73-78.
6. Ринок житлової нерухомості м. Івано-Франківськ [Електронний ресурс] /
7. Олимп Консалтинг. – Режим доступу до ресурсу: <http://olimp.net.ua/ivano-frankovskaya-oblast>.
8. Ринок землі м. Івано-Франківськ [Електронний ресурс] / АН «Довіра». – Режим доступу до ресурсу: <http://posutochno.com.ua/agency/ivano-frankovsk/>.
9. Ринок землі м. Івано-Франківськ [Електронний ресурс] / АН «Надія – Люкс». – Режим доступу до ресурсу: <http://www.budnet.com.ua/aboutfirm.php?FirmID=1902>.
10. Ринок землі м. Івано-Франківськ [Електронний ресурс] / АН «Захід – Контракт» – Режим доступу до ресурсу: <http://www.ap.if.ua/>.



**Хавар Ю.С., Губар Ю.П., Гулько О.Р., Абрамчук А.Р.**

Национальный университет «Львовская политехника»

## **ИССЛЕДОВАНИЕ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ИВАНО-ФРАНКОВСКА**

### **Аннотация**

В статье проведено исследование развития рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Ивано-Франковска. Формирование рынка недвижимости на данный момент характеризуется неустойчивым развитием его сегментов, не до конца сформированной нормативно-правовой базой и низкой инвестиционной способности граждан и юридических лиц. Несмотря на субъективность формирования ценовой политики на земельные участки и объекты недвижимости города, основными факторами, влияющими на формирование цен являются зональные и локальные факторы.

**Ключевые слова:** рынок, жилая недвижимость, коммерческая недвижимость, аренда, земельный участок, колебания цен.

**Khavar Yu.S., Hubar Yu.P., Hulko O.R., Abramchuk A.R.**

Lviv Polytechnic National University

## **RESEARCH MARKET DEVELOPMENT REAL ESTATE IVANO-FRANKIVSK CITY**

### **Summary**

The article proves bias studied the development of residential and commercial real estate market in Ivano-Frankivsk. Formation of the real estate market is currently characterized by unsustainable development of market segments, half-formed legal framework and low investment capacity of individuals and legal entities. Despite the subjectivity of pricing policy for land and real estate in the city, main factors that affect the pricing are zonal and local factors.

**Keywords:** market, residential real estate, commercial real estate, lease, land, price fluctuations.