

## Суспільно-географічні дослідження

Котык Л.И.

Львовский национальный университет имени Ивана Франко

### ДЕМОГЕОГРАФИЧЕСКИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ ТРАНСФОРМАЦИИ ХОЗЯЙСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ЛЬВОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В статье комплексно проанализированы демогеографические предпосылки трансформации хозяйственного комплекса Львовской области. Внимание обращено на депопуляцию и старение населения области, а также истощения ее прайсересурсного потенциала, как угрожающие факторы трансформации хозяйства. Проанализированы миграционные процессы на территории области.

**Ключевые слова:** демогеографические предпосылки, трансформация хозяйственного комплекса, депопуляция, старение.

Kotyk L.

Ivan Franko National University of Lviv

### DEMOGEOGRAPHY PRECONDITIONS THE TRANSFORMATION OF THE ECONOMIC COMPLEX THE LVIV REGION

The article comprehensively analyzes the demogeography preconditions the transformation of the economic complex the Lviv region. Attention is paid to the depopulation and the aging population of the region and also the depletion potential of its labor resources, as factors threatening the transformation of the economic complex. Analyzed migration in the region.

**Keywords:** demogeography preconditions, transformation of the economic complex, depopulation, aging.

УДК 911.3: 332.851

Котик Л.І., Шувалова Л.С.

Львівський національний університет імені Івана Франка

### РИНОК НЕРУХОМОСТІ М. ЛЬВОВА: SWOT-АНАЛІЗ

*Проаналізовано дослідження ринку нерухомості у суспільній географії. Досліджено суспільно-географічні особливості функціонування ринку нерухомості м. Львова, зокрема функціонування сегменту ринку — вторинний ринок однокімнатних квартир. Укладено SWOT-аналіз ринку нерухомості м. Львова.*

**Ключові слова:** ринок нерухомості, вторинний ринок, однокімнатні квартири, SWOT-аналіз.

## Суспільно-географічні дослідження

**Постановка проблеми.** В умовах трансформації господарського комплексу України особливої уваги заслуговує вивчення та всестороннє дослідження ринку нерухомості. Особливо важливим є дослідження ринків нерухомості великих міст, що виступають в ролі осередків соціально-економічного розвитку значних за площею регіонів, характеризуються складними демографічними й міграційними процесами, розгалуженою мережею об'єктів ринкової інфраструктури, значними обсягами виробничих площ. Оскільки місто Львів є регіональним соціально-економічним центром не лише Львівської області, але й Західного регіону України, активно розвивається, орієнтується на залучення інвестицій, реалізації інноваційних проектів, створення територій пріоритетного розвитку (технопарків, кластерів), то вивчення його ринку нерухомості є актуальним та на часі.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** На сьогодні в українській суспільній географії зроблені перші дослідження ринку нерухомості: О. Гладкий, С. Іщук «Географія міст. Геоурбаністика» (2014) [1]: вивчення функціонування ринку нерухомості міст з метою розробки ефективного планування їхнього розвитку; С. Гуров «Територіальна структура ринка жилой недвижимости Крымского региона» (2014) [2]: проаналізовано територіальну структуру ринку житлової нерухомості АР Крим, розроблено алгоритм аналізу та територіальної сегментації ринку житла; Ю. Стеблецька «Суспільно-географічний аналіз житлової нерухомості м. Києва» (2014) [8]: проаналізовано стан житлового господарства м. Києва, звернуто увагу на чинники, що впливають на формування ціни об'єктів нерухомості міста, поляризацію мікрорайонів м. Києва за вартістю об'єктів нерухомості; І. Закутинська, Р. Сливка «Динаміка цін на земельні ділянки в межах приміської зони м. Івано-Франківськ» (2013) [3]: проаналізовано динаміку цін у межах приміської зони м. Івано-Франківськ на земельні ділянки (2000—2011 рр.), здійснено контент-аналіз оголошень про купівлю-продажу земельних ділянок у приміській зоні міста; О. Шаблій, Л. Котик «Оцінка земель» (2012) [4]: серія картосхем, яка ілюструє диференціацію вартості земель (грошову оцінку) м. Львова.

**Мета дослідження:** Аналіз геопросторових особливостей функціонування ринку нерухомості м. Львова та розробка SWOT-аналізу ринку нерухомості міста.

**Виклад основного матеріалу:** Ринок нерухомості — первинний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею

## Суспільно-географічні дослідження

дії, встановлюються ціни, розподіляється простір між різними варіантами землекористування [6, с. 7].

З-поміж факторів, що впливають на розвиток ринку нерухомості м. Львова доцільно виділити: географічне положення поселення, адміністративний статус, демогеографічні тенденції, рівень безробіття та купівельної спроможності жителів міста й регіону; кількість та якість об'єктів житлової, комерційної нерухомості та інтенсивність житлового й комерційного будівництва у місті; промисловий та інфраструктурний потенціали міста; наявність вільних виробничих площ; сформований інвестиційний клімат та інвестиційна привабливість території; формування осередків новітніх форм поєднання підприємств; приваблива соціальна адреса проживання та організації бізнесу.

Станом на початок березня 2015 р. ринок нерухомості м. Львова налічував 4186 об'єкти [5, 7], з яких: 77,2% — об'єкти житлової нерухомості (квартири, вторинний ринок), 6,5% — об'єкти житлової нерухомості (квартири, первинний ринок), 4,4% — об'єкти комерційної нерухомості, 11,4% — об'єкти житлової нерухомості (цілісні будинки, котеджі), 0,5% — земельні ділянки.

Найбільше об'єктів житлової нерухомості вторинного ринку в м. Львові виставлено на продаж у Франківському районі (20,0% усіх об'єктів), який характеризується стійкою тенденцією високої інтенсивності функціонування ринку нерухомості в даному сегменті. Натомість Сихівський район, не дивлячись на значні обсяги житлового фонду, характеризується сповільненням розвитку даного сегменту ринку нерухомості (таблиця 1).

Таблиця 1

### Кількість об'єктів житлової нерухомості вторинного ринку м. Львова

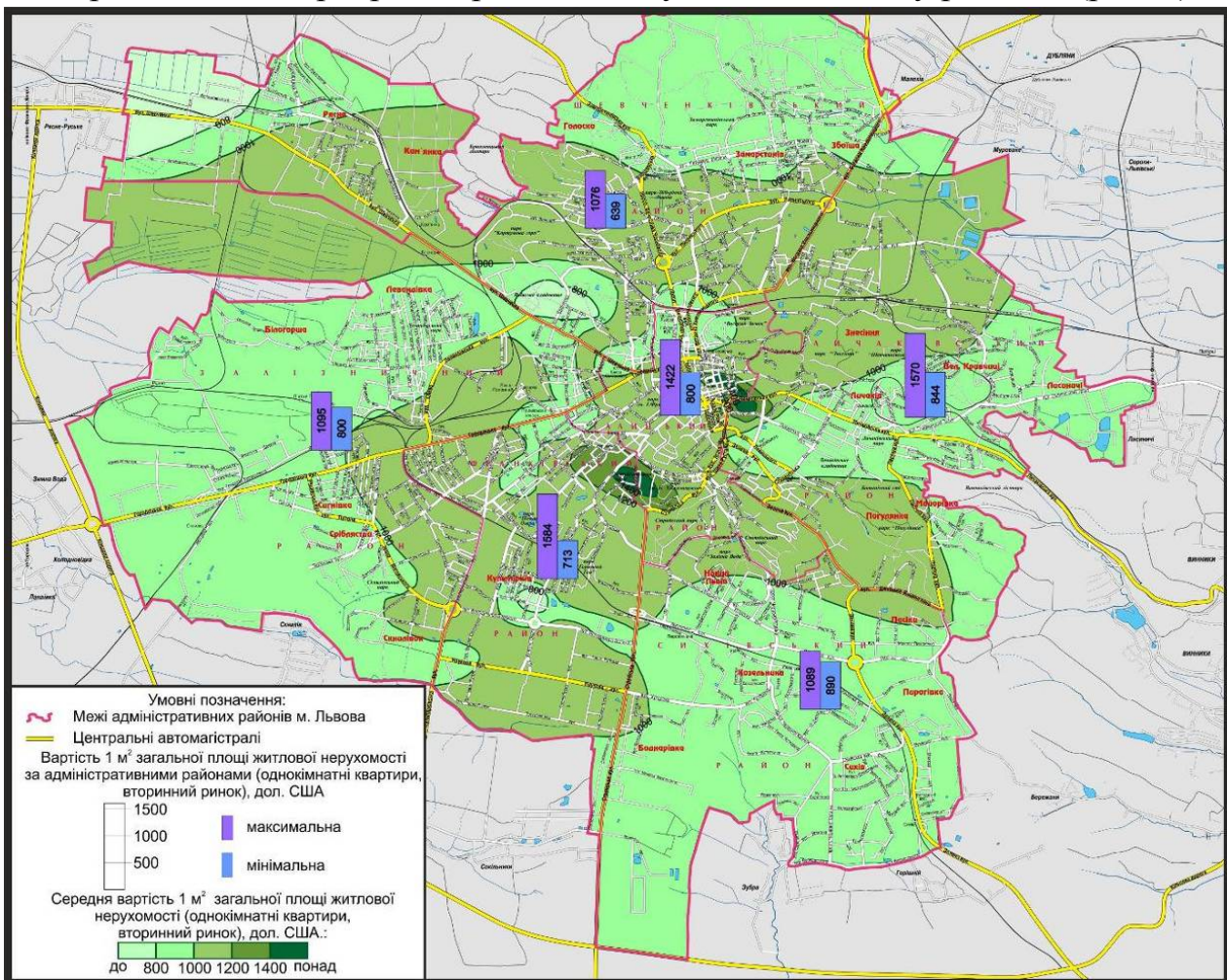
Тип квартир	Назва адміністративних районів м.°Львова											
	Галицький		Франківський		Личаківський		Шевченківський		Залізничний		Сихівський	
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1 кімнатні	176	148	121	138	126	101	192	142	105	110	65	42
2 кімнатні	265	178	181	156	143	128	218	191	178	149	121	96
3 кімнатні	124	97	216	174	116	67	122	129	136	72	129	102
4 кімнатні	45	48	39	27	34	29	36	30	22	38	45	57
5 і більше	11	7	8	8	7	7	9	5	3	1	5	3

1 — 05.03.2014; 2 — 05.05.2015.

Укладено на основі: Ринок нерухомості: м.°Львів // Ваш магазин — 05.05 2015°р.

## Суспільно-географічні дослідження

Найбільша вартість 1 м<sup>2</sup> соціального житла в Галицькому районі — 1500 дол. США [7], що зумовлено центральністю його розташування та частим використанням, неофіційно, житлових приміщень з комерційною метою. найдешевше соціальне житло можна придбати в Сихівському районі. Також у цьому районі найнижча середня вартість квартир, що зумовлено, віддаленістю району розташування від центру міста, поганим розвитком транспортної інфраструктури та непривабливою соціальною адресою проживання. Найдорожчими є квартири в Франківському, Личаківському районах (рис. 1).



**Рис. 1. Середня вартість площі житлової нерухомості (однокімнатні квартири, вторинний ринок), м. Львова, 01.03.2015.**

Приваблива соціальна адреса проживання даних районів зумовлена розташуванням на їхній території паркових зон та переважанням у структурі житлового фонду квартир сектору елітного та бізнес-житла (таблиця 2).

## Суспільно-географічні дослідження

Таблиця 2

### Вартість об'єктів житлової нерухомості вторинного ринку

м. Львова, 05.03.2015 р.

Адміністративний район	Середня вартість 1 м <sup>2</sup> (соціальне житло)	Середня вартість 1 м <sup>2</sup> (еліт, бізнес-житло)	Середня вартість квартир, дол. США				
			1 кімнатні	2 кімнатні	3 кімнатні	4 кімнатні	5 і більше
Галицький	1267	1283	51153	70000	120000	150000	240000
Франківський	1033	1201	52000	73076	80000	140000	250900
Личаківський	1032	1141	43846	60000	79985	105000	173000
Шевченківський	1060	1206	52692	70000	85000	141907	230000
Залізничний	1001	1177	40000	56000	77000	99000	160000
Сихівський	988	1101	38000	580000	79000	90000	167000

Укладено на основі: Ринок нерухомості: м. Львів // Ваш магазин — 05.03 2015 р.

У цілому, ринок нерухомості м. Львова характеризується складною компонентною структурою, значними територіальними відмінностями та суттєвою непрозорістю функціонування. Його функціонування дає змогу виокремити сильні й слабкі сторони ринку, а також загрози та перспективи подальшого розвитку.

SWOT-аналіз ринку нерухомості м. Львова

**Сильні сторони ринку нерухомості м. Львова:** вигідність географічного положення міста; приваблива соціальна адреса проживання; популяризація історичної й культурної спадщини розвитку міста; велика людність поселення; позитивний міграційний приріст; розвинута соціальна інфраструктура; значний обсяг житлового фонду міста; значна диверсифікація житлового та комерційного фонду міста; розвиток ринкової інфраструктури; активне спорудження новобудов; швидке реагування на запити клієнтів.

**Слабкі сторони:** непослідовність та нечіткість законодавства України; невідповідність національних стандартів житлової забудови світовим стандартам; соціально-економічна нестабільність України; військові дії (антитерористична операція) на Сході України; високі ставки за кредитами під придбання нерухомості; відсутність прозорої системи нарахування податку на нерухомість, на землю (земельний податок) в місті; депопуляція населення; падіння купівельної спроможності населення; низька економічна та юридична грамотність населення; невідповідність очікувань покупців та продавців нерухомості; нерозвинутість транспортної інфраструктури міста; висока зношеність об'єктів інфраструктури житлово-комунального господарства міста; скорочення площ земель міста під забудову; висока зношеність об'єктів

## Суспільно-географічні дослідження

вторинного ринку житла; невисокий професіоналізм працівників ринкової інфраструктури, особливо ріелторських організацій; низька спеціалізація ріелторських організацій; висока відсоткова ставка за ріелторські послуги (5% від вартості операції купівлі-продажу; місячна ставка з операції оренди); низька гнучкість продавців нерухомості; недотримання забудовниками часових норм спорудження об'єктів нерухомості; недовіра покупців до продавців, забудовників, ріелторських організацій на ринку нерухомості.

**Перспективи розвитку ринку нерухомості м. Львова:** прихід на ринок іноземних забудовників; збільшення кількості об'єктів ринку через розширення площ м. Львова (проект Великий Львів) та введення в експлуатацію новобудов; збільшення кількості земельних ділянок під забудову; спорудження об'єктів різнотипового житла за світовими стандартами (соціальне, еліт, тощо); зростання конкуренції на ринку в середовищі функціонування об'єктів інфраструктури ринку (страхові компанії, ріелторські організації); підвищення професіоналізму працівників інфраструктури ринку нерухомості міста; поглиблення спеціалізації об'єктів інфраструктури ринку; втілення проектів модернізації існуючого житлового фонду.

**Загрози функціонування ринку нерухомості м. Львова:** стагнація ринку; різке падіння цін на об'єкти ринку; наповнення ринку довгобудами та недобудовами; остаточний перехід ринку в тінь; переорієнтація населення (фізичні особи) / суб'єктів господарювання (комерційні особи) на придбання житла, комерційної нерухомості, земельних ділянок за кордоном, за межами м. Львова; вихід з ринку міста великих забудовників (девелоперські компанії); формування районів соціального відторгнення (гетто).

**Висновки:** На сьогодні, ринок нерухомості м. Львова — складна, динамічна система, яка швидко реагує на соціально-економічні виклики, перебуває у стадії формування власної інфраструктури та сегментів ринку.

### Використана література:

1. Гладкий О. Географія міст. Геоурбаністика: підручник / О. Гладкий, С. Іщук. — К. : ПАЛИВОДА А.В., 2014. — 300 с.
2. Гуров С.А. Територіальна структура ринка жилой недвижимости Крымского региона / С.А. Гуров // Геополитика и экогеодинамика регионов. — 2014.
3. Закутинська І. Динаміка цін на земельні ділянки в межах приміської зони м. Івано-Франківськ / І. Закутинська, Р. Сливка // Вісник Львів. ун-ту. Серія географічна. 2013. Вип. 43. Ч. 2. С. 187—193.
4. Львів. Комплексний атлас / [за ред. проф. О.І. Шаблія]. — К.: Картографія, 2012. — 192с.

## Суспільно-географічні дослідження

5. Офіційний сайт продажу та оренди нерухомості [Електронний ресурс].— Режим доступу: <http://dom.ria.com/uk>.
6. Павлов В.І. Ринок нерухомості : навч. посібник / В.І. Павлов [та ін.]. — К., 2009. — 336 с.
7. Професійна оціночна компанія «Профоцінка» [Електронний ресурс]. – Режим доступу :<http://www.profocinka.com.ua>.
8. Стеблецька Ю.Ю. Суспільно-географічний аналіз житлової нерухомості м. Києва / Ю.Ю. Стеблецька // Географія, картографія, географічна освіта: історія, методологія, практика [матеріали міжн. наук.-практ. конф. (м. Чернівці, 9 - 11 жовтня 2014 р.)]. — Чернівці: Видий дім «Родовід», 2014. — С. 190—191.

**Котык Л.И., Шувалова Л.С.**

**Львовский национальный университет имени Ивана Франко**

### РИНОК НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЛЬВОВА: SWOT-АНАЛИЗ

Проанализированы исследования рынка недвижимости в общественной географии. Исследованы общественно-географические особенности функционирования рынка недвижимости г. Львова, в частности функционирования сегмента рынка — вторичный рынок однокомнатных квартир. Выполнен SWOT-анализ рынка недвижимости г. Львова.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, вторичный рынок, однокомнатные квартиры, SWOT-анализ.

**Kotyk L., Shuvalova L.**

**Ivan Franko National University of Lviv**

### THE REAL ESTATE MARKET OF LVIV CITY: SWOT-ANALYSIS

Research the real estate market in human geography was analyzed. Researched human-geographical peculiarities of the real estate market c. Lviv, including functioning market segment — secondary market one-bedroom apartments. SWOT-analysis of real estate market. c. Lviv was concluded.

**Keywords:** the real estate market, the secondary market, one-bedroom apartments, SWOT-analysis.