

АНАЛІЗ РИНКУ НЕЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ У м. ЛЬВОВІ

Ю. Губар, А. Тестевич

Національний університет "Львівська політехніка"

Ключові слова: вартість нерухомості.

Постановка проблеми

Розвиток ринку землі на сучасному етапі передбачає здійснення комплексу заходів з використанням правових та економічних важелів регулювання ринкових земельних відносин щодо:

- прискорення приватизації земельних ділянок громадянами та юридичними особами шляхом їх безоплатної передачі з державної у приватну власність (первинний ринок);
- створення умов для вільного обігу земельних ділянок та прав на них (вторинний ринок).

Ринок землі має функціонувати на засадах соціальної справедливості, забезпечення державних, суспільних і приватних інтересів, законності, ефективності, прозорості, відкритості, забезпечення збалансованого розвитку населених пунктів, а також інших територій, охорони і раціонального використання землі та інших природних ресурсів.

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями

Особливу актуальність ця задача отримує в зв'язку з введенням приватної власності на землі несільськогосподарського призначення. Для того, щоб приватизація земель проходила без ускладнень, необхідно детально опрацювати основні проблеми землекористування на мікрота макроекономічних рівнях.

Здійснювана в Україні земельна реформа спрямована на створення умов для розвитку інституту приватної власності на землю, приватизації землі, переведення земельних відносин на ринкові засади.

Аналіз останніх досліджень та публікацій, які стосуються вирішення цієї проблеми

Для продажу земельних ділянок різного функціонального призначення суб'єктам підприємницької діяльності в містах та формування інфраструктури ринку землі, забезпечення чесних угод, необхідно мати реально сформований ринок земель. Вирішення даної проблеми започатковано в роботах [1–5].

Для продажу земельних ділянок різного функціонального призначення суб'єктам під-

приємницької діяльності в містах та формування інфраструктури ринку землі, забезпечення чесних угод, необхідно мати реально сформований ринок земель. Вирішення даної проблеми започатковано в роботах [1–7].

Однак процес становлення ринкових земельних відносин просувається дуже повільно. За дванадцять років тільки половина громадян, яким земельні ділянки було надано у користування, приватизували їх. Неодноразово переносились граничні строки завершення приватизації, в змінах до перехідних положень вказується 1 січня 2008 року. У деяких регіонах, зокрема у містах, інших населених пунктах, органи місцевого самоврядування ігнорують виконання законів України та указів Президента України з питань приватизації земельних ділянок, що не сприяє залученню інвестицій та кредитних ресурсів в економіку країни, підтримці підприємництва та житлового будівництва, сталому розвитку населених пунктів. Лише близько 5 % земельних ділянок, на яких знаходяться приватизовані суб'єктами підприємницької діяльності об'єкти, перебувають у власності цих суб'єктів. Лише близько 5 % земельних ділянок, на яких знаходяться приватизовані суб'єктами підприємницької діяльності об'єкти, перебувають у власності цих суб'єктів [6, 7].

Невирішені частини загальної проблеми

Відповідно до стратегічного курсу формування в Україні засад соціально орієнтованої ринкової економіки основними цілями формування ринку землі є:

- формування багатоукладної системи господарювання на основі рівності всіх форм власності на землю, розвитку інституту приватної власності на землю;
- забезпечення безперешкодної реалізації суб'єктами підприємницької діяльності прав володіння, користування і розпорядження земельними ділянками несільськогосподарського призначення з метою збільшення їх основних фондів та розвитку підприємницької діяльності;

- поліпшення інвестиційного клімату в економіці, інвестиційної та кредитної привабливості підприємств шляхом продажу їм земельних ділянок несільськогосподарського призначення;

- збільшення доходів Державного бюджету та місцевих бюджетів за рахунок надходження коштів від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, забезпечення вільного обігу цих земельних ділянок та прав на них;

- забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок;

- підвищення ролі соціальних та екологічних пріоритетів у використанні землі.

Постановка завдання

Однією із основних цілей ринкового оцінювання міських земель є макроекономічний аналіз структури і розподілу витрат на створення всієї системи покращень міських земель та складових інфраструктури міста.

Результатом ринкового оцінювання є ринкова вартість землі, яка визначається як ринкова вартість земельних ділянок і найбільш імовірна ціна продажу на відкритих земельних торгах. Ринкове оцінювання вартості землі необхідно виконувати періодично з інтервалом в 3–5 років в зв'язку з тим, що ринкова ситуація в нашій країні є не стабільною.

Внаслідок цього недостатньо використовуються можливості наповнення місцевих бюджетів, фінансування за рахунок надходження коштів від приватизації земельних ділянок соціальних програм, будівництва об'єктів соціальної сфери, створення додаткових робочих місць та поліпшення соціально-економічного розвитку території.

Виклад основного матеріалу

Основні фактори, що формують вартість нежитлової нерухомості, можна поділити на такі категорії: економічні; регіональні; соціальні; політичні; фізичні.

За критерієм функціонального призначення нежитлової нерухомості можна виділити такі основні сегменти: ринок офісів; ринок торговельної нерухомості; ринок складської нерухомості; ринок виробничої нерухомості; ринок нерухомості сфери послуг; ринок нерухомості громадського харчування.

Торговельні площі. Магазины, розташовані в гарному місці, мають великий попит як для продажу, так і для оренди, практично за будь-якою ціною, причому з можливістю проведення

аукціону серед замовників. До цього сегмента також можна віднести колишні виробничо-складські приміщення, розташовані фасадом на проїзних вулицях – такі приміщення продаються для подальшого використання під супермаркети, офісні центри. Ціни за торговельні площі, розташовані в центрі та поряд з ринками, становлять до \$800 за м².

Виробничо-складські приміщення. В основному пропонуються до продажу напівзруйновані виробничі приміщення, професійних складів на ринку практично немає. Ціни близько \$100 за м² окремо розташованих приміщень, 50–70\$ за м² за частини майнових комплексів.

Ринок адміністративних будинків можна розділити на частини:

- адміністративні будинки, розташовані в діловій частині міста – з подальшою можливістю використання під офісні і торговельні приміщення – на такі об'єкти дуже високий попит, але розумних пропозицій вкрай мало. Ціни – від \$400–600 за м² в центрі без ремонту, до \$600 – 800 за готові приміщення, розташовані в центрі міста;

- адміністративні будинки, розташовані в промзонах, пропозицій доволі багато, але об'єкти для використання за профілем майже не продаються, продаються в складі майнових комплексів або з метою подальшого перепрофілювання знову таки під торговельні або виробничі приміщення.

На рис. 1 представлено діапазон середньої вартості нерухомості в м. Львові в у.о. за 1 кв. м.

На рис. 2 показано діапазон середніх орендних платежів в м. Львові в у.о. за 1 кв. м.

За 2008 рік у Львівській області було продано понад 180 земельних ділянок різного призначення. За цими продажами було проведено аналіз.

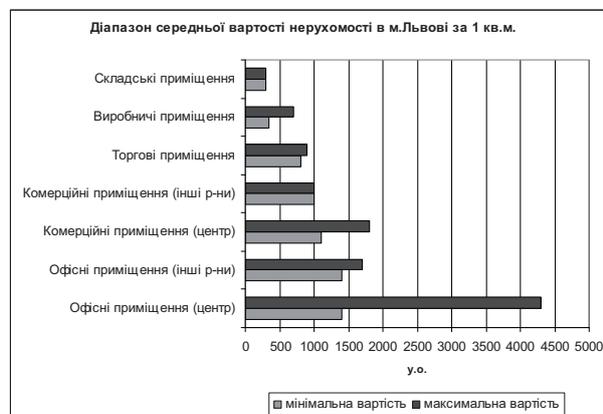


Рис. 1. Діапазон середньої вартості нерухомості в м. Львові у.о. за 1 кв. м



Рис. 2. Діапазон середніх орендних платежів у м. Львові в у.о. за 1 кв. м

Переважає більшість приватизованих земельних ділянок комерційного призначення розташована у населених пунктах з чисельністю населення, починаючи:

- 48,54 % у населених пунктах з чисельністю населення від 50 тис. осіб;
- 14,56 % у населених пунктах з чисельністю населення – 30–50 тис. осіб;
- 16,51 % у населених пунктах з чисельністю населення 5–30 тис. осіб.

Значно менше трансакцій із земельними ділянками відбулося у населених пунктах із чисельністю жителів менше 5 тис. осіб – лише 20,39 % від загальної кількості. На рис. 3 показано графік кількості проданих земельних ділянок у населених пунктах.

Щодо визначення вартості земельних ділянок у перерахунку за квадратний метр, то варто зазначити: лише 1,94 % ділянок було продано за ціною меншою за 10 грн./м²; майже 21 % – за

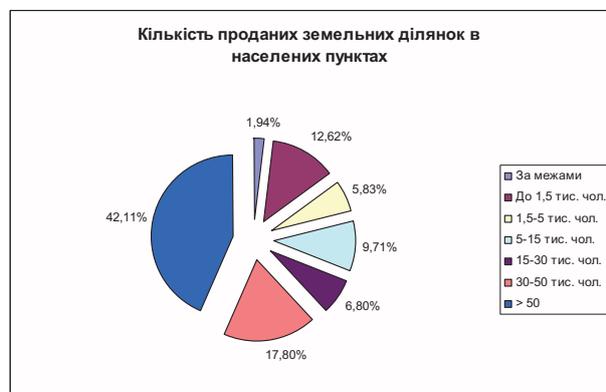


Рис. 3. Графік кількості проданих земельних ділянок в населених пунктах

ціною від 10 до 20 грн./м², 10,68 % – за ціною від 20 до 30 грн./м²; 22,33 % – за ціною від 30 до 50 грн./м²; 9,71 % – за ціною від 50 до 70 грн./м²; 9,71 % – за ціною від 70 до 100 грн./м² та 25,24 % ділянок продано за ціною, що перевищила 100 грн./м². На рис. 4 представлено графік-розподіл земельних ділянок комерційного призначення за ціною продажу, грн./м².

Ціни продажу земельних ділянок залежно від місцезрозташування.

Дані аналізу залежності цін продажу від місцезрозташування земельних ділянок в населених пунктах чітко вказують на те, що чим ближче земельна ділянка розташована до центру населеного пункту, тим більша її вартість в розрахунку на 1 м². На рис. 5 представлено графік варіації цін продажу земельних ділянок комерційного призначення залежно від місцезрозташування в населеному пункті.

Ціни продажу земельних ділянок різної площі.

Дані аналізу залежності цін продажу від площі земельних ділянок чітко вказують на те, що чим більша ділянка за розміром, тим менша її ціна в розрахунку на 1 м². На рис. 6 представлено графік варіації цін продажу земельних ділянок комерційного призначення різної площі.

Така закономірність пояснюється насамперед існуючим співвідношенням попиту та пропозиції на різні за площею земельні ділянки і відповідно вищою ліквідністю менших за розміром об'єктів.

Крім того, для кожного виду підприємницької діяльності існує певний оптимальний розмір земельної ділянки, який відповідає його максимальній вартості. Менша від оптимальної площа ділянки є недостатньою для ефективного ведення бізнесу, більша є надлишковою.



Рис. 4. Графік-розподіл земельних ділянок комерційного призначення за ціною продажу, грн./м²



Рис. 5. Графік варіації цін продажу земельних ділянок комерційного призначення залежно від місцезнаходження в населеному пункті

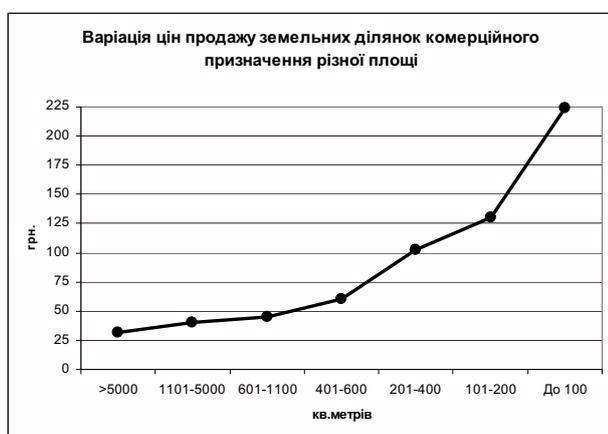


Рис. 6. Графік варіації цін продажу земельних ділянок комерційного призначення різної площі

Ціни продажу земельних ділянок виробничого призначення

Більшість приватизованих земельних ділянок виробничого призначення розташована в

населених пунктах з чисельністю населення понад 50 тис. осіб – 63,33 %, за межами населеного пункту – майже 7 %, 10 % – у населених пунктах з чисельністю жителів 30–50 тис. осіб, та 20 % – у населених пунктах з чисельністю жителів до 30 тис.

На рис. 7 представлено графік кількості проданих земельних ділянок у населених пунктах.

Що ж до вартості 1 кв.м земельних ділянок виробничого призначення, то у 13,33 % випадків вона становила менше 10 грн. (з них 3,33 % – менше 7 грн.), майже 17 % земельних ділянок виробничого призначення були продані за ціною від 10 до 15 грн./м², 11,67 % – за ціною від 15 до 20 грн./м², у 58,33 % проданих земельних ділянок вартість перевищила 20 грн./м².

На рис. 8 представлено графік розподілу земельних ділянок виробничого призначення за ціною продажу, грн./м².

Ціни продажу земельних ділянок залежно від місцезнаходження

Дані аналізу залежності цін продажу від місцезнаходження земельних ділянок в населених пунктах чітко вказують на те, що чим ближче земельна ділянка розташована до центру населеного пункту, тим більша її вартість в розрахунку на 1 м². На рис. 9 представлено графік варіації цін продажу земельних ділянок виробничого призначення залежно від місцезнаходження в населеному пункті.

Ціни продажу земельних ділянок різної площі.

Дані аналізу залежності цін продажу від площі земельних ділянок чітко вказують на те, що чим більша ділянка за розміром, тим менша його ціна в розрахунку на 1 м². На рис. 10 представлено графік варіації цін продажу земельних ділянок виробничого призначення різної площі.



Рис. 7. Графік кількості проданих земельних ділянок у населених пунктах

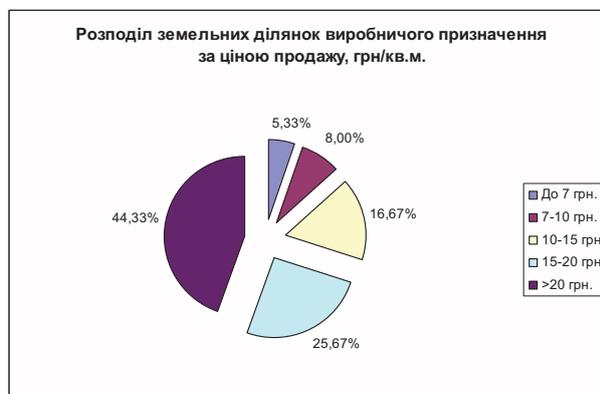


Рис. 8. Графік розподілу земельних ділянок виробничого призначення за ціною продажу, грн./м²



Рис. 9. Графік варіації цін продажу земельних ділянок виробничого призначення залежно від місцезнаходження в населеному пункті

Така закономірність пояснюється, насамперед, існуючим співвідношенням попиту та пропозиції на різні за площею земельні ділянки, і відповідно вищою ліквідністю менших за розміром об'єктів.

Крім того, для кожного виду підприємницької діяльності існує певний оптимальний розмір земельної ділянки, який відповідає його максимальній вартості. Менша від оптимальної площа ділянки є недостатньою для ефективного ведення бізнесу, більша є надлишковою.

Динаміка зростання цін

Для аналізу динаміки цін на земельні ділянки, право власності на які набувалося шляхом викупу, були використані дані за період з 1998 по 2008 рр. у Львівській області.

Крім того, з метою отримання об'єктивних результатів, аналізували динаміку цін окремо за ділянками комерційного призначення та ділянками виробничого використання. На рис. 11 представлено графік динаміки зростання цін продажу земельних ділянок.

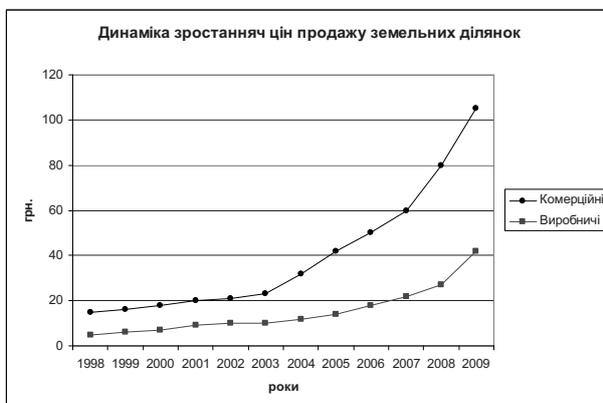


Рис. 11. Графік динаміки зростання цін продажу земельних ділянок

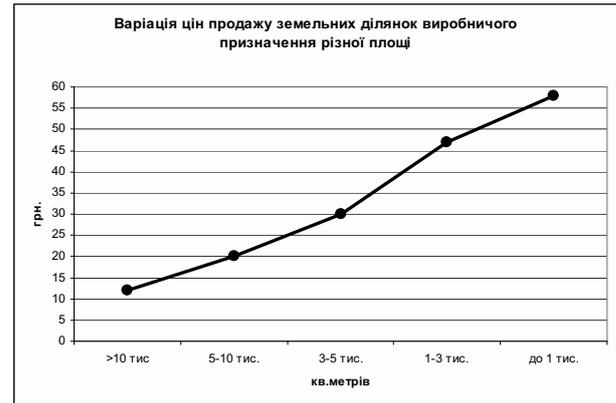


Рис. 10. Графік варіації цін продажу земельних ділянок виробничого призначення різної площі

Очевидно, що за умов постійного зростання обсягів продажу земельних ділянок несільсько-господарського призначення, яке спостерігається протягом останніх років, та залучення до ринкового обігу земельних ділянок у великих містах, питома вага яких сьогодні все ще залишається доволі низькою, не в останню чергу через адміністративні перепони, ціни на землю у Львівській області продовжать зростати. Передумовами для такого росту є також підвищення економічного та соціального рівня в державі.

Висновок

Дуже важливо, щоб розвиток ціноутворення на земельному ринку відбувався природним шляхом, а не під впливом адміністративно-командних методів. В умовах зародження вільної конкуренції державному регулюванню мають підлягати безпосередньо механізми функціонування ринку землі, а не процес ціноутворення на ньому. Основною функцією держави має бути контроль за додержанням законності при приватизації землі та забезпечення цивілізованих правил поведінки з боку учасників ринку, дотримання ними професійно-етичних норм. Водночас, будь-які спроби державного регулювання ціноутворення на земельному ринку лише гальмуватимуть його розвиток.

Істинна економічна ефективність приватизації вимірюється не сумою одноразово отриманих від продажу землі коштів, а розміром і стабільністю майбутніх надходжень та соціально-економічних переваг у постприватизаційний період. І в цьому відношенні кінцева мета приватизації полягає у формуванні вільного та прозорого вторинного ринку та залученні ефективного власника.

Література

1. Перович Л.М., Перович Л.Л., Губар Ю.П. Кадастр нерухомості. – Львів: Видавництво Національного університету “Львівська політехніка”, 2003. – 120 с.
2. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Пер. с англ. – М.:РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
3. Губар Ю. Кадастрова багатofакторна оцінка міських земель: Рукопис дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата технічних наук. – Львів, 2005. – 165 с.
4. Губар Ю.П. Методика кадастрової багатofакторної оцінки міських земель – шлях до вдосконалення нормативної грошової оцінки // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва: Зб. наук. пр. – Львів, 2005. – С. 161–166.
5. Драпіковський О., Іванова І. Практикум з оцінки міських земель. – К.: Українська академія державного управління, 1998. – 113 с.
6. Закон України “Про плату за землю” (Відомості Верховної Ради (ВВР), 1992, № 38, ст. 560, в редакції Закону № 378/96-ВР від 19.09.96, ВВР, 1996, № 45. – С. 238).
7. Закон України “Про оцінку земель” (Відомості Верховної Ради (ВВР), 11 грудня 2003, № 1378-IV).

**Аналіз ринку нежитлової нерухомості
у м. Львові**

Ю. Губар, А. Тестевич

Запропоновано шляхи реалізації цілей та напрямків розвитку ринку земель у м.Львові із вирішенням відповідних завдань.

В умовах зародження вільної конкуренції державному регулюванню мають підлягати безпосередньо механізми функціонування ринку землі, а не процес ціноутворення на ньому. Основною функцією держави має бути контроль за додержанням законності при приватизації землі та забезпечення цивілізованих правил поведінки з боку учасників ринку, дотримання ними професійно-етичних норм. Однак

будь-які спроби державного регулювання ціноутворення на земельному ринку лише гальмуватимуть його розвиток.

**Анализ рынка нежилрой недвижимости
в г. Львовe**

Ю. Губар, А. Тестевич

Предлагаются пути реализации целей и направлений развития рынка земель в г. Львовe с решением соответствующих заданий. В условиях зарождения свободной конкуренции государственному регулированию должны подлежать непосредственно механизмы функционирования рынка земли, а не процесс ценообразования на нем. Основной функцией государства должен быть контроль за сохранением законности при приватизации земли и обеспечения цивилизованных правил поведения со стороны участников рынка, соблюдения ими профессионально этических норм. Однако любые попытки государственной регуляции ценообразования на земельном рынке будут тормозить его развитие.

**Market of the unhousing real estate analysis
is in Lvov**

Yu. Gubar, A. Testevich

The ways of realization of aims and directions of market of earths development in Lvov with the decision of the proper tasks are offered in the article.

In the conditions of origin of free competition the mechanisms of functioning of market of earth, instead of process of pricing, must be subject directly the state adjusting on him. The basic function of the state must be control after inhibition of legality during privatization of earth and providing of the civilized rules of conduct from the side of participants of market, observance by them professionally ethics norms. However, any attempts of the state adjusting of pricing at the landed market only will brake its development.