

СУСПІЛЬНО-ГЕОГРАФІЧНІ СКЛАДОВІ ФОРМУВАННЯ ВАРТОСТІ ЖИТЛА МІСТ-ОБЛАСНИХ ЦЕНТРІВ ЗАХІДНОГО РЕГІОНУ УКРАЇНИ

В статті розглядаються теоретичні та прикладні засади формування вартості житла обласних центрів Західного регіону України. Визначено залежність вартості житла від соціально-економічного стану області. Проведено аналіз вартості житла в межах окремих міст та їх частин. Здійснено оцінку показників системи розселення, чисельності населення, положення території, що справляють безпосередній вплив на вартість території. Оцінено чинники формування географічної складової диференціальної земельної ренти.

Ключові слова: житло, ринок житла, динаміка цін, система розселення, прикордонне положення, диференціальна земельна рента.

Вступ. Ринкові умови господарювання в Україні породили нерівномірність формування регіональних ринків житла та істотну диференціацію рівня доходів населення, що в кінцевому результаті призвело до негативних соціально-економічних наслідків у державі. За таких умов виникає об'єктивна потреба певного втручання в процеси функціонування ринку житла задля підвищення

доступності останнього для населення. Одним із важливих інструментів такого регулювання на регіональних ринках житла є процес ціноутворення. Відповідно дослідження тенденцій і умов формування ринкової вартості і ціни на регіональних ринках житла має суттєве як теоретичне, так і прикладне значення.

Постановка завдання. На нашу думку не повною мірою досліджені теоретико-методичні та прикладні засади ціноутворення на регіональних ринках житла. Зокрема, більш ґрунтовного вивчення вимагають процеси формування вартості житла на регіональному рівні, його кореляції з географічними характеристиками території доходами населення та умовами життя. Важливим при цьому є формування відкритої інформаційної системи функціонування регіональних ринків житлової нерухомості. Така ситуація прямо позначається на рівні доступності житла для населення і робить наше дослідження актуальним.

Аналіз попередніх досліджень. Вагомий вклад у вивчення процесів ціноутворення на ринку житлової нерухомості України та її регіонів внесли О. Драпиковський, І.Іванова, Л. Воротіна, І. Геллер, А. Гойко, С. Давимука, Ю. Манцевич, П. Микитюк, Н. Ордуей, Ю.Палеха, Т. Панченко, Г. Стернік, Д. Яблонський, Дж. Фрідман, Г. Харрісон, П. Юнацкевич та ін.

Виклад основного матеріалу.

Проблематика формування вартості житла та функціонування ринку нерухомості має значний географічний аспект, який враховує розміщення об'єкта та його

географічні характеристики як на локальному, так і на регіональному рівнях, зокрема соціально-економічний розвиток з усіма його складниками.

Узагальнено розвиток системи розселення, динаміка чисельності населення, зростання економічного, соціального та інфраструктурного потенціалу здійснюють безпосередній вплив на вартість території. Загалом диференціація вартості відбувається перш за все через умови формування географічної складової диференціальної земельної ренти.

На думку науковців, в тому числі фахівців економіко-географів визначальними факторами, що впливають на вартість території населених пунктів, є їх географічне положення, чисельність населення, місце в системі розселення, адміністративний статус та господарські функції [1].

Наш аналіз буде здійснено на рівні обласних центрів Західного регіону, позаяк останні, виступаючи ядрами регіональних систем розселення, відповідно формують ринок житла й більш якісно відбивають цінові його показники. Житло здійснює значний вплив на ефективність функціонування господарства і визначається діяльністю комплексу галузей міського господарства, що обслуговують населення регіонів та його виробництво.

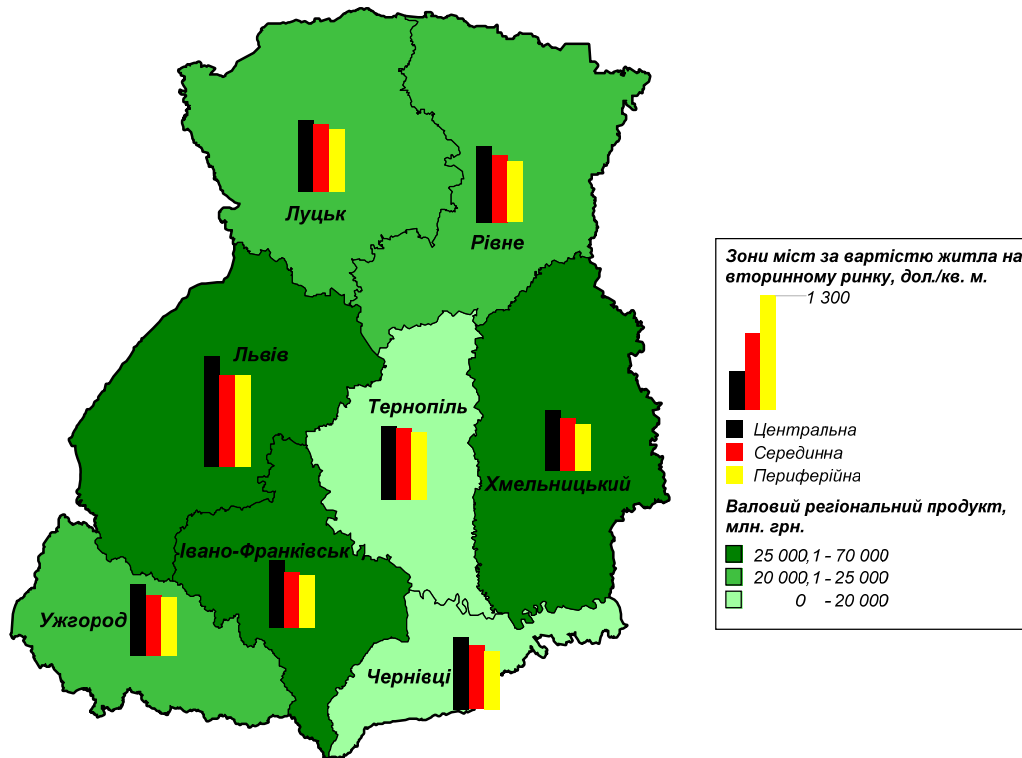


Рис. 1. Вартість житла у містах Західного регіону України (станом на 2-3 квартали 2015 року)

Наше дослідження показало, що серед обласних центрів Західного регіону м. **Львів** має найвищі показники вартості житла.

Така ситуація пояснюється низкою аргументів. Перш за все Львів є національно-культурним та освітньо-науковим центром країни, великим промисловим центром і транспортним вузлом, що відповідно притягає до себе робочу силу.

Чисельність наявного населення міста Львова на 1.01.2015. становить 729 тис. осіб. Частка міста в області становить близько 43%. Середня густота населення міста – 6,3 тис. чол./км2. в тому числі в межах сельбищної забудови – 14,4 тис. чол./км2 (найвищий показник серед міст із населенням понад 500 тис. осіб).

Львів – великий промисловий центр, провідними галузями в ньому є машинобудування (приладобудування, радіоелектроніка, автомобілебудування), хімічна, легка та харчова промисловість. В промисловий комплекс міста входять майже 240 підприємств різних форм власності. Питома вага обсягу промислового виробництва підприємств міста в загальному обсязі області складає 43,5%. Серед галузей промисловості найбільшу питому вагу в обсязі виробництва займає харчова промисловість – 38%, машинобудування та металообробка – 17%.

У місті створено потужний науково-виробничий комплекс (Західний центр НАН України, 12 науково-дослідних організацій НАН України та 25 галузевих науково-дослідних інститутів). Львів є одним з найважливі-

ших центрів освіти України. У місті розташовано 8 інститутів Національної Академії Наук України, понад 40 науково-дослідних та проектно-конструкторських інститутів, 3 академії та 11 вищих навчальних закладів, 3 університети, понад 100 середніх навчальних закладів

Розвинута соціальна інфраструктура. Забезпеченість населення основними установами обслуговування: лікарні – 168,8 ліжок/10 000 осіб; поліклінічні заклади – 263,8 відвідувань за зміну/10 000 осіб; школи – 130 місць/1000 осіб; дитячі дошкільні заклади – 18 місць/1000 осіб.

Житловий фонд міста становить близько 15 млн. кв. м, житлова забезпеченість становить 20,1 кв. м на одну особу.

Львів є національним лідером з туризму. Лише за рік місто відвідує понад 1 мільйон туристів. Львів є одним з найважливіших транспортних вузлів України. Через місто проходять як європейські та міжнародні автошляхи, які зв'язують його з європейськими столицями, так і національні автошляхи, за рахунок яких м. Львів з'єднаний з іншими містами нашої держави. Окрім того Львів містить надзвичайно велику кількість об'єктів соціальної інфраструктури, які також впливають на вартість житла міста, оскільки у них представлений широкий спектр послуг, що дозволяє задовольнити потреби місцевих жителів.

Середня вартість житла на середину 2015 року складає 1076 дол. за метр квадратний. Найвищими є ціни у центрі міста – у Галицькому районі. Тут вони становлять близько 1227 дол. за метр квадратний. Найнижчі ціни характерні для Сихівського району – 891 дол. за метр квадратний.

Другим центром в рейтингу вартості житла є м. **Чернівці**. Тут середня вартість житла знаходиться в межах 720 дол. за метр квадратний. Найвищий її рівень характерний для центральної частини – 805 дол. за метр квадратний, а найнижчий – для периферійної – 641 дол. за метр квадратний.

Чернівці є політичним, культурним і релігійним центром Буковини, обласним центром Чернівецької області. Адміністративно поділяється на три райони: Першотравневий, Садгірський, Шевченківський. Площа міста – 153 км кв. В 2014 році в місті Чернівці проживало 264 тисячі осіб 65 національностей. Загальний приріст чисельності населення в місті за 2010 року становив 8,3 осіб на 1000 жителів.

У промисловому комплексі міста склалася виробнича структура на базі 65 підприємств, які представляють 10 галузей. Визначальними серед галузей є харчова промисловість та промисловість з переробки сільськогосподарської продукції (33% від загальноміських обсягів виробництва товарної продукції), машинобудування (23%), легка промисловість (19%), виробництво та розподіл електроенергії (9%).

Соціальна сфера міста представлена 43 лікувальними установами, в тому числі: 16 міської комунальної власності, 23 – обласної, 4 – відомчі. В місті функціонує 54 навчальні заклади, а саме: 3 ліцеї, 7 гімназій, 7 спеціалізованих шкіл I ступеня, 2 – школи I – II ступенів, 31 – I–III ступенів, школа-інтернат та Центр освіти молоді, 2 приватні школи "Надія" і "Гармонія". В 4-х навчальних закладах навчання ведеться румунською мовою.

В Чернівцях діють музично-драматичний театр ім. О. Кобилянської, обласна філармонія, органний зал, театр ляльок, обласний краєзнавчий музей, художній музей, музей буковинської діаспори, музей народної архітектури та побуту під відкритим небом, літературно-меморіальні музеї: О. Кобилянської, Ю. Федьковича, В. Івасюка, 3 кінотеатри, 41 бібліотека, центральний

палац культури, 17 клубів, 4 музичних школи, художня школа, 2 парки культури.

Чернівці знаходяться на перетині транспортних артерій за 40 км від румунського кордону, що позитивно позначається на розвитку торгівлі та сфери послуг, ресторанный і туристичного бізнесу. Лише на державному обліку в історичній частині столиці Буковини знаходяться 602 пам'ятки архітектури, серед яких 17 мають загальнодержавне значення.

Третім містом регіону в рейтингу вартості житла є м. **Рівне**. Рівне – місто обласного значення в Україні, обласний центр, центр Рівненського району Рівненської області. Площа міста – 58,24 км². Чисельність населення в 2014 році становила – 250 тис. осіб. Місто є вагомим промисловим центром. Тут діє 67 підприємств, на яких працює близько 18,5 тис. осіб. Головними галузями промислової діяльності міста є хімічна і нафтохімічна промисловість, виробництво харчових продуктів, напоїв та тютюнових виробів, деревообробна промисловість.

Медична сфера міста представлена 10 лікувально-профілактичними закладами. Галузь освіти міста налічує 39 загальноосвітніх закладів, в яких навчається близько 25 тис. учнів, 35 дошкільними закладами, в яких виховуються майже 8 тис. дітей, 7 позашкільними навчальними закладами (міжшкільний навчально-виробничий комбінат, три дитячо-юнацькі спортивні школи, спортивна дитячо-юнацька школа олімпійського резерву, міський центр творчості учнівської молоді, палац дітей та молоді). В місті функціонує 18 фізкультурно-спортивних закладів, 3 клубні установи: міський Палац культури, міський Будинок культури, клуб с. Новий Двір.

Місто Рівне справляє враження "зеленого міста", адже на одній з його центральних вулиць відразу є декілька великих парків.

Середня вартість житла в місті складає 707 дол. за метр квадратний. Максимальне ж значення цін припадає на центр міста – 772 дол. за метр квадратний, а мінімальне – на периферійну зону – 640 дол. за метр квадратний.

Наступним (четвертим) у рейтингу є місто **Ужгород**.

Ужгород – місто обласного значення, адміністративний, економічний і культурний центр Закарпатської області. Західна межа міста співпадає з державним кордоном України зі Словаччиною. Територія міста умовно поділена на 17 мікрорайонів, які носять історично сформовані назви. Площа міста – 40 км кв. Чисельність населення міста – 116 тис. осіб.

За обсягами реалізації продукції найбільшу питому вагу займають наступні галузі: виробництво електричних машин та апаратури (28%), машин та устаткування (15%), виробництво меблів (20%), легка промисловість (18%), харчова промисловість (6 %), виробництво деревини та виробів з деревини (5,5 %).

Ужгород є провідним освітнім центром області. У місті діють державні вищі навчальні заклади III–IV рівнів акредитації: Ужгородський національний університет та Закарпатський державний університет, Закарпатський художній інститут, а також недержавні вищі навчальні заклади: Закарпатський інститут Міжрегіональної Академії управління персоналом та навчально-науковий комплекс Українська Богословська Академія (у складі Ужгородської Української Богословської Академії імені святих Кирила і Мефодія та Карпатоукраїнського університету імені А. Волошина).

На формування вартості житла м. Ужгорода впливає його вигідне транспортне положення. Адже через нього проходить низка як європейських, так і міжнародних автошляхів.

Середня вартість житла у місті на другий третій квартали 2015 року становить 678 дол. за метр квадратний. Найвище її значення є в таких центральних районах міста як Центр, Боздош. Тут вона сягає близько 763 дол. за квадратний метр. Найнижчим же рівнем вартості житла відзначаються Шахта, БАМ, Гагаріна, Радванка Доманинці, Горяни та Червениця – 613 дол. за квадратний метр. Середні показники вартості мають райони Новий, Аеропорт-Дастор-Веселка, де вартість житла становить 657 дол. за квадратний метр.

Ще одним обласним центром за рейтингом вартості є м. **Луцьк**. Луцьк – обласний центр Волинської області, політичний, культурний і релігійний центр Волині. Загалом місто має вигідне економіко-географічне положення, яке робить його центром міжнародної торгівлі, а нові економічні умови розвитку змінюють зовнішній вигляд міста. До головних переваг його географічного положення належить безпосереднє сусідство Польщею та Білоруссю. Площа міста – 41,61 км². Чисельність наявного населення міста Луцька на 1 січня 2015 року становила 217 тис. осіб. Протягом року кількість лучан збільшилась на майже на дві тисячі осіб, як за рахунок природного приросту, так і позитивного сальдо міграції.

Промисловість є однією з провідних галузей економіки міста, яка має стійку тенденцію до нарощування обсягів виробництва і забезпечує більше половини валового продукту області. Основні галузі промисловості – машинобудівна, хімічна, приладобудівна, текстильна, харчова. У місті функціонує 57 промислових підприємств.

Міський житловий фонд становить 3,75 млн. кв. м загальної площі, з яких 2,73 млн. кв. м загальної площі житла, або 1,6 тис. будинків обслуговуються житлово-комунальними підприємствами.

Луцьк є центром торговельних маршрутів, які йдуть до Європи. Місто є значимим осередком проведення культурно-розважальних заходів, зокрема, різних міжнародних фестивалів. Вони вирізняються своєю широтою географією, розглядаються як візитка міста та збирають велику кількість учасників зі всіх країн світу, що представляють традиційну культуру свого народу.

Середня вартість житла в місті складає 667 дол. за метр квадратний. Найвищі його ціни властиві центральній зоні – 752 дол. за метр квадратний. Найнижчий ж їх рівень притаманний периферії – 607 дол. за метр квадратний.

Наступними в рейтингу є міста **Тернопіль, Івано-Франківськ та Хмельницький**, вартість житла яких складає від 665 до 522 дол. за метр квадратний.

Тернопіль – місто у західній частині України, політико-адміністративний, економіко-діловий та культурний центр Тернопільської області. Розташоване на річці Серет. Тернопіль – єдине місто обласного значення Тернопільської області. Площа міста – 59 км². Кількість жителів – 218 тис. осіб.

Промисловий комплекс міста представлений ВАТ "Текстерно" (виробництво бавовняних тканин побутового і спеціального призначення), ВАТ "Ватра" – один з найбільших в Україні виробників промислових світильників, ВАТ "Тернопільський комбайновий завод" (виробництво бурякозбиральних комбайнів), ВАТ ТРЗ "Оріон" і Державне науково-технічне підприємство "Промінь" виготовляють радіостанції, магнітофони, телеантени, супутниковий зв'язок), СП "Ватра-Шредер" (виробництво вуличного освітлення), ПП "Фабрика меблів "Нова" і ВАТ "Вінітекс", яке спеціалізується на виробництві штучних шкір.

В соціальній сфері Тернополя налічується 29 загальноосвітніх шкіл, Тернопільська українська гімназія ім. І. Франка, Класична гімназія, Галицький коледж, Вечірня середня школа, Педагогічний, Технічний ліцей. В

Тернополі діє 10 вищих навчальних закладів: Тернопільський національний педагогічний університет ім. В. Гнатюка (ТНПУ), Тернопільський національний економічний університет (ТНЕУ), Тернопільський національний технічний університет ім. І. Пулюя (ТНТУ), Тернопільський державний медичний університет ім. І. Я. Горбачевського (ТДМУ). За чисельністю докторів і кандидатів наук на 10 тисяч населення Тернопіль займає провідні позиції в державі, а кількістю студентів на таку ж чисельність населення поступається лише Києву і Харкову

У місті діють бібліотеки з універсальними книжковими фондами Міністерства культури і мистецтв України: Обласна універсальна наукова бібліотека, Обласна бібліотека для молоді, Обласна бібліотека для дітей. Видавнича справа у Тернополі є однією з найрозвинтіших в Україні, тут базуються близько 30 видавництв. Під державною охороною у місті перебуває 307 пам'яток і пам'ятних знаків, з яких 3 пам'ятки археології, 34 пам'ятки історії, 13 пам'ятників монументального мистецтва, 257 пам'яток архітектури та містобудування.

В Тернополі середня вартість житла становить 665 дол. за метр квадратний. Найвищими є ціни у центральних районах міста – близько 717 дол. за метр квадратний, Новий Світ – 690. Середні значення характерні для районів Дружба – 647, Східний – 643, Старий парк-Канада – 662. Найнижчий ж їх рівень властивий для району Сонячний – 630 дол. за метр квадратний.

Загалом варто сказати, що ринок житла м. Тернополя відзначається нестабільним рівнем свого розвитку. Дану ситуацію можна пояснити кількома факторами. Перше, для м. Тернополя характерні значні потоки трудової міграції та значний рівень безробіття (49,6 тис. осіб по області проти 1781,5 тис. осіб по Україні) та один із найнижчих в Україні рівень заробітної плати працездатного населення (2992 грн. по області проти 4012 грн по Україні), яке задіяне в його економічному житті.

По-друге, у формуванні вартості житла значну роль відіграє сезонність припливу фінансових ресурсів від трудових мігрантів. Тут пожвавлення спостерігається, переважно, навесні та в кінці поточного року (у період приїзду заробітчан перед великими релігійними святами), що може не співпадати із загальнонаціональними коливаннями ринку житлової нерухомості.

Івано-Франківськ – обласний центр Прикарпаття, один з найбільш відомих економічних, культурних та архітектурних центрів Західної України. Площа міста – 125 км². Чисельність населення в 2014 році – 229 тис. чоловік.

Промисловість міста Івано-Франківськ представлена підприємствами машинобудування та металообробки, деревообробної, легкої, харчової промисловості, промислової будівельних матеріалів.

Соціальна сфера міста включає 43 загальноосвітні навчальні заклади, де навчається більше 25 тис. учнів. Серед найбільш потужних центрів здобуття вищої освіти є Прикарпатський університет ім. В. Стефаніка, Державна медична академія та єдиний в Україні Інститут нафти і газу, який готує спеціалістів для нафтової, транспортної та електронної промисловості.

Система охорони здоров'я міста представлена 14 лікувальними закладами. Серед них – обласна клінічна лікарня, дві багатопрофільні лікарні, дитяча лікарня, пологовий будинок, станція швидкої медичної та невідкладної допомоги, чотири територіальні поліклініки, спеціалізовані диспансери, міська дитяча стоматологічна поліклініка, та міська стоматологічна поліклініка.

Заклади культури міста: 17 філій бібліотек, 5 шкіл естетичного виховання, 2 кіноконцертні зали, 8 клубних установ, муніципальний центр дозвілля, центр сучасного мистецтва, обласна філармонія, театр ляльок

ім. М. Підгірянки, обласний театр фольклору, музичне училище ім. Д. Січинського, музично-драматичний театр ім. І. Франка, обласна наукова бібліотека ім. І. Франка, 20 державних та громадських музеїв.

В місті **Івано-Франківськ** середня вартість житла 660 дол. за метр квадратний. Найвищими є ціни в центральних районах – 700 дол. за метр квадратний. Найнижчий ж їх рівень зустрічається на периферії – 524 дол. за метр квадратний.

Останню позицію рейтингу займає місто **Хмельницький**. Хмельницький – місто обласного значення в Україні, центр Хмельницької області. Знаходиться в західній частині України в середині Волино-Подільської височини. Площа міста – 94 км². Станом на 2014 р. чисельність населення міста становить 268 тис. жителів. В місті спостерігається позитивний природний приріст, а чисельність населення міста щороку зростає майже на тисячу осіб як за рахунок природного так і механічного руху.

Промисловість міста орієнтована на випуск продукції харчової та хімічної промисловості, машинобудування та металообробки, на виробництво товарів легкої промисловості, будівельних матеріалів та ін.

Підприємствами обробної промисловості виробляється близько 93% всієї промислової продукції. Домінуючі місця займають підприємства хімічної (26,4%), машинобудівної (25,7%) і харчової (19,5%) галузей.

Соціальна сфера міста включає 42 дошкільних навчальних заклади, 44 різних типів загальноосвітніх на-

вчальних закладів та 5 позашкільних навчальних закладів. Місто Хмельницький має досить розгорнуту та потужну мережу закладів культури і позашкільної освіти, що продовжує розвиватися та нараховує 32 установи.

Транспортний комплекс є важливою складовою у структурі економіки міста Хмельницького. У транспортній галузі функціонує 10 підприємств, які займаються вантажним перевезеннями, 2 підприємства які займаються пасажирськими перевезеннями.

Вартість житла міста Івано-Франківська зупинилась на межі 522 дол. за метр квадратний. Найвищі ціни на житлову нерухомість характерні центру міста – 574 дол. за метр квадратний. Найнижчі ж їх значення є в Раковому, Озірній, Дальніх Гречанах та Лезневому – 492 дол. за метр квадратний.

Така картина показує суттєву диференціацію вартості території Західного регіону та відбиває чинники її формування. Економічні показники не в повній мірі відбивають загальну картину формування вартості житла досліджуваних територій (табл. 1). Як видно із даної таблиці, вартість житла міст Львова, Чернівців та Рівного вища в загальноукраїнських координатах обласних центрів, проте показники ВРП областей, наявного доходу та роздрібного товарообороту суттєво поступаються середньоукраїнським значенням. В Закарпатській області вартість житла в обласному центрі наближена до середньоукраїнського значення, в той час як показники ВРП області складають лише половину середньоукраїнських значень.

Таблиця 1. Показники вартості житла та економічні показники розвитку Західного регіону

	Вартість житла обл. центру (дол. за 1 кв. м.)	Рейтинг за вартістю	ВРП на 1 особу, тис. грн	Рейтинг за ВРП	Наявний дохід у розрахунку на одну особу, тис. грн.	Рейтинг за НД	Роздр. товарооборот у розрахунку на 1 особу, тис. грн.	Рейтинг за роздр. товарооборотом
Україна	695	1,00	28,5	1,00	27,7	1,00	21,0	1,00
Львівська	1076	1,52	20,5	0,72	24,2	0,88	17,7	0,84
Чернівецька	720	1,02	13,2	0,46	19,0	0,69	16,3	0,77
Рівненська	707	1,00	16,7	0,59	22,5	0,81	16,9	0,80
Закарпатська	678	0,96	14,5	0,51	17,8	0,64	16,1	0,76
Волинська	667	0,94	17,0	0,60	21,1	0,76	20,3	0,97
Тернопільська	665	0,94	15,1	0,53	19,3	0,70	15,8	0,75
Івано-Франківська	660	0,93	19,4	0,68	21,1	0,76	20,0	0,95
Хмельницька	522	0,74	17,3	0,61	23,5	0,85	17,3	0,82

* Складено за даними Державної служби статистики та даних компанії "Олімп"

Дана ситуація підтверджує важливість дії таких суспільно-географічних чинників, як географічне положення, чисельність населення, місце в системі розселення, адміністративний статус та господарські функції. Якщо два чи три останні чинники в досліджуваних територіальних одиницях близькі чи навіть наближені (зважаючи на позиції Львова, як регіонального центру) і можуть бути знівельованими, то перші два чітко показують суттєві відмінності.

Географічне положення в традиційному для географів розумінні передбачає оцінку об'єкта щодо інших об'єктів, з якими він взаємодіє чи має перетин, і є важливою характеристикою об'єкта, оскільки значною мі-

рою дає уявлення про природні і соціально-економічні умови і особливості місця їх локалізації.

Географічне положення є одним з найвагоміших реліктоутворюючих факторів. В умовах розвитку ринку земель вплив географічного положення на вартість земель населених пунктів та їх грошову оцінку проявляється, насамперед, через їх розташування в межах окремих регіонів України, які створюють сприятливі (або несприятливі) можливості для формування географічної складової земельної ренти [1].

Актуальним в нашому дослідженні є "прикордонність" положення, що суттєво впливає на особливості соціально-економічного розвитку території, систему взаємозв'язків, трудові чи інші міграції, систему розселення.

Таблиця 2. Чисельність населення та відстань до кордону міст Західного регіону

	Вартість за 1 кв. м.	Рейтинг за вартістю	Чисельність населення міста, тис. осіб	Рейтинг за чисельністю	Відстань до кордону, км*	Рейтинг за відстанню
Львів	1076	1,52	729	7	73,0	3
Чернівці	720	1,02	264	23	38,0	2
Рівне	707	1,00	250	25	160,0	6
Ужгород	678	0,96	116	38	4,5	1
Луцьк	667	0,94	217	31	92,0	4
Тернопіль	665	0,94	218	30	210,0	8
Івано-Франківськ	660	0,93	229	28	160,0	7
Хмельницький	522	0,74	268	22	150,0	5

З таблиці 2 видно, що чисельність населення та відстань до кордону (географічне положення), як і наявність транспортних комунікацій повною мірою корелюються з вартістю житла обласних центрів. В нашому дослідженні Львів, Чернівці, Ужгород та Луцьк мають вигідне прикордонне положення, яке компенсує низькі економічні показники трьох останніх міст.

Чисельність населення є помітним рентоутворюючим фактором, який визначає вартість міських територій, оскільки прямо відбиває загальні обсяги капіталовкладень у міську інфраструктуру та рівень соціально-економічного розвитку міст.

Висновки. На формування вартості нерухомості міст Західного регіону України прямий вплив мають географічні чинники, серед яких географічне положення, населення та система розселення, які разом з економічними показниками здійснюють безпосередній вплив на вартість території. Всі вони забезпечують умови формування диференціальної земельної ренти. Основними складовими формування ринку житла, що впливають на його вартість, є економічні та географічні чинники. Дія останніх є об'єктивною, суттєво коригуючи дію перших.

Список використаних джерел

1. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій наслених пунктів. Наукове видання / Ю.М. Палеха – Київ: Профі, 2006. – 324 с.
2. Офіційний сайт ВолиньPost [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://www.volynpost.com/articles/375-u-lucku-rynok-zhytlovoi-nerukhomosti-vprav-u-depresiyyu>
3. Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
4. Офіційний сайт ERVEUA [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://erve.ua/focus/comments/bardak_na_rynku_nerukhomosti_rivnenski_kvartiry_vpaly_v_tsini_2602/
5. Офіційний сайт Недвижимости [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://www.realt5000.com.ua/news/utf/uk/2230372/>
6. Офіційний сайт Нерухомості Львова [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://lviv-reklama.at.ua/publ/novini_nerukhomosti_v_ukrajini/nerukhomist_lvova_rinok_zavmer_v_ochikuvanni/3-1-0-7
7. Офіційний сайт NEWS.IF.UA [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://news.if.ua/news/37387.html>
8. Офіційний сайт Новин Закарпаття [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://7dniv.info/?q=ua/news/uzhgorodskiy-rinok-nerukhomosti-popit-ignoruie-propoziciyu>
9. Офіційний сайт Новин Чернівців [Електронний ресурс] Режим доступу: http://vidido.ua/index.php/pogliad/article/zhitlo_u_chemivcjah_mozhe_podeshevshati/
10. Офіційний сайт ZZ.TE.UA [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://zz.te.ua/rynok-nerukhomosti-ternoPOLYA-majzhe-u-komi/>

Надійшла до редколегії 21.10.15

С. Запотоцкий, д-р. геогр. наук, проф., В. Запотоцкая, асп., И. Горин, студ.
 Киевский национальный университет имени Тараса Шевченко, Киев, Украина

ОБЩЕСТВЕННО-ГЕОГРАФИЧЕСКАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ФОРМИРОВАНИЯ СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ ГОРОДОВ-ОБЛАСТНЫХ ЦЕНТРОВ ЗАПАДНОГО РЕГИОНА УКРАИНЫ

В статье рассматриваются теоретические и прикладные основы формирования стоимости жилья областных центров Западного региона Украины. Определена зависимость стоимости жилья от социально-экономического состояния области. Проведен анализ стоимости жилья в пределах отдельных городов и их частей. Осуществлена оценка показателей системы расселения, численности населения, положение территории, которые оказывают непосредственное влияние на стоимость территории. Оценено факторы формирования географической составляющей дифференциальной земельной ренты.

Ключевые слова: жилье, рынок жилья, динамика цен, система расселения, пограничное положение, дифференциальная земельная рента.

S. Zapotoskyi, Dr.Sc. in Geography, Professor, V. Zapototska, Postgraduate, I. Goryn, student
 Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine

SOCIO-GEOGRAPHICAL COMPONENT OF THE FORMATION OF THE COST OF HOUSING URBAN WESTERN REGION OF UKRAINE

The article deals with theoretical and applied principles of forming the cost of housing the regional centers of the Western region. The dependence of housing costs on the socio-economic situation of the region was determined. The authors analyzed the value of housing within individual cities and their parts. The estimation of indicators of settlement, population, territory provisions which have a direct impact on the value of the area. Reviewed by geographical factors shaping component of the differential land rent.

Keywords: housing, housing market, price movements, settlement system, border position, differential land rent.