

<http://doi.org/10.17721/1728-2721.2016.65.15>
УДК 911.3

І. Горин, студ., В. Запотоцька, асп., О. Левицька, асп.
Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ

ЖИТЛОВИЙ ЧИННИК ФОРМУВАННЯ ВАРТОСТІ ТЕРИТОРІЇ МІСТА ЛЬВОВА

В статті розглядаються теоретичні та прикладні засади формування вартості житлових територій міста Львова. Оцінено цілу низку факторів пропозиції, до яких автори відносять наявність житлового фонду, введення в експлуатацію житла, обсяги прямих іноземних інвестицій, обсяги виконаних будівельних робіт. Проведена оцінка показників активності ринку нерухомості міста за районами. Аналіз вартісних показників житла в місті дозволив авторам виділити п'ять зон ціноутворення, проаналізувати вартість нерухомості за зонами міста та окреслити причини диференціації. Авторам вдалося створити карту потенціалів полів за вартістю житлових забудов у місті. В роботі також проаналізовано кількість новобудов за районами міста. Відповідно до прогнозних даних, отриманих шляхом використання методів згладжування та аналітичного вирівнювання, здійснено прогноз вартості житла на перспективу. В дослідженні проведені розрахунки тісноти зв'язку (кореляції) показників прийняття в експлуатацію житла, обсягу роздрібного товарообороту підприємств, прямих інвестицій, кількості наявного населення та середньомісячної номінальної заробітної плати у середньому на одного штатного працівника.

Ключові слова: житло, ринок житла, динаміка цін, система розселення, вартість нерухомості.

Вступ. Ринок нерухомості – один із найважливіших секторів господарського комплексу м. Львова, який чинить значний вплив на ефективність розвитку господарства міста. Основним його призначенням виступає вирішення багатьох соціальних проблем, зокрема, стабілізація соціальної безпеки населення, оновлення основних фондів, реконструкція, модернізація і технічне переоснащення виробництва матеріальних благ.

Постановка проблеми. На теперішній час всестороннє вивчення ринку житла держави вимагає чималої уваги. При цьому виняткова роль належить ринкам нерухомості великих міст, які виступають ядрами соціально-економічного прогресу. Проте для них характерними є складні демографічні та міграційні процеси, розгалужена система об'єктів ринкової інфраструктури та великі обсяги виробничих площ. Прикладом таких міст є м. Львів, який є соціально-економічним центром не тільки Львівської області, але й усього Західного регіону країни. Оскільки він сьогодні перебуває у процесі інтенсивного розвитку, зорієнтований на залучення інвестицій, здійсненні інноваційних проектів і формуванні технопарків та кластерів, відповідно дослідження його ринку нерухомості є актуальним та потребує подальшого вивчення.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. У галузі нерухомості сучасна українська суспільна географія представлена дослідженнями Ю.Палехи ("Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів"), С.Запотоцького ("Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013"), О.Гладкого та С.Іщука ("Географія міст. Геоурбаністика"), С.Гурова ("Територіальна структура ринка жилой недвижимости Крымского региона"), Ю. Стеблецької ("Суспільно-географічний аналіз житлової нерухомості м. Києва"), І. Закутинської та Р. Сливки ("Динаміка цін на земельні ділянки в межах приміської зони м. Івано-Франківськ") і О.Шаблія та Л. Котика ("Оцінка земель").

Виклад основного матеріалу. Ринок нерухомості м. Львова, будучи самостійним видом діяльності, виступає провідною галуззю міста. Його основна мета полягає у забезпеченні об'єктивною, доступною та достовірною інформацією тих осіб, які планують здійснення тих чи інших операцій на ринку нерухомості [8]. Сьогодні ринок житла м. Львова зазнає найбільшого впливу таких факторів свого розвитку:

1. географічне положення поселення, адміністративний статус, демогеографічні тенденції, рівень безробіття та купівельної спроможності жителів міста;

2. кількість та якість об'єктів житлової, комерційної нерухомості та інтенсивність житлового й комерційного будівництва у м. Львові;

3. промисловий та інфраструктурний потенціали міста;

4. наявність вільних виробничих площ;

5. сформований інвестиційний клімат та інвестиційна привабливість території;

6. формування осередків новітніх форм поєднання підприємств;

7. приваблива соціальна адреса проживання та організації бізнесу [2].

Вони створюють всі необхідні умови для приходу на ринок житла все нових і нових іноземних забудовників, збільшення кількості об'єктів нерухомості через розширення м. Львова (проект Великий Львів) та прийняття в експлуатацію новобудов, підвищення числа земельних ділянок під забудову, будівництва житлових об'єктів різного типу за світовими стандартами, посилення конкуренції на ринку нерухомості в середовищі функціонування об'єктів його інфраструктури, зокрема, страхових компаній і ріелторських організацій та реалізація проектів оновлення існуючого житлового фонду міста [1].

На сьогодні житловий фонд м. Львова представлений (включаючи м. Винники, смт. Брюховичі та смт. Рудно) житловими будинками загальною площею 181,5 тис. кв. м., що на 2,1 % менше, ніж у 2015 р [3]. На місто припадає більше половини від загальнообласного введення в експлуатацію житла. У розрахунку на 1000 мешканців у м. Львові збудовано 241,8 кв. м. загальної площі житла.

Динаміка прийняття в експлуатацію житла у м. Львові показує, що максимальна його кількість була у 2015 р. і склала 571 836 кв. м. Мінімальне значення житлової нерухомості припало на 2001 р. та становило 94 075 кв. м. Починаючи з 2001 р. і до 2008 р. у місті спостерігалось поступове збільшення введених в експлуатацію житлових будівель. Їх кількість зросла з 94075 кв. м. до 239602 кв. м. Протягом 2008-2010 рр. простежувалось скорочення обсягів прийнятих житлових будівель. Це було зумовлено глибокою соціально-економічною кризою, яка негативно вплинула на всі галузі господарства, у тому числі, і на житловий сектор. Нарощення обсягів житлового будівництва почалося з 2011 р. (Рис. 1).



Рис. 1. Динаміка прийняття в експлуатацію житла у м. Львові

Вивчаючи обсяг прямих іноземних інвестицій протягом 2000-2015 рр., варто відзначити, що їх максимум припав на 2012 р. і становив 288 121,90 тис. дол. США. Головною причиною цього було проведення у м. Львові Євро-2012 як одного із міст-організаторів даного захо-

ду. Мінімум інвестицій спостерігався у 2004 р. і склав 11 666,31 тис. дол. США. У досліджуваний період на них найбільший вплив мала політична криза та нестабільна ситуація у країні (Рис. 2).



Рис. 2. Динаміка прямих іноземних інвестицій у м. Львові

Для аналізу обсягу виконаних будівельних робіт у м. Львові був взятий до уваги часовий період з 2004 р. по 2015 р. Варто зазначити, що максимальне значення показника спостерігалось у 2015 р. і склало 1975802 тис. грн. Це було зумовлено посиленням процесу активізації будівельних робіт на ринку житлової нерухомості м. Львова. Мінімальні обсяги будівництва припали на 2004 р. та становили 202072 тис. грн. На них, головним чином, позначилися соціальні процеси у суспільстві та нестабільна політична ситуація у країні (Рис. 3).

Скорочення обсягів введення в експлуатацію житла у м. Львові зумовлене зменшенням будівництва одно-

квартирних будинків, які становлять п'яту частину від усієї прийнятої нерухомості міста. За перше півріччя 2016 р. у м. Львові здано 83 одноквартирні будинки загальною площею 36,4 тис. кв. м., що на 14,9 % менше, ніж за аналогічний період 2015 року [3].

Натомість на 1,8 % зросло багатоквартирне житлове будівництво. Протягом січня-червня 2016 р. у м. Львові було прийнято 32 нових будинки з двома і більше квартирами загальною площею 145,1 тис. кв. м. За першу половину 2016 р. у місті також здано навчально-реабілітаційний центр на 1,3 тис. кв. м. загальної площі та меморіальний музейний комплекс на 5,8 тис. кв. м [3].



Рис. 3. Динаміка обсягу виконаних будівельних робіт у м. Львові

Загалом за перше півріччя 2016 р. у м. Львові введено 115 нових житлових будинків на 2334 квартири. Середня площа однієї новозбудованої квартири склала 68,9 кв. м. загальної площі [3]. Через реконструкцію існуючого житлового фонду у м. Львові прийнято в експлуатацію 27,8 тис. кв. м. загальної площі або 15,3% всього введеного житла

Наше дослідження показало, що протягом 2015 р. на ринку нерухомості м. Львова нараховувалося 4186 об'єктів [5, 6], з яких: 77,2 % – об'єкти житлової нерухомості (квартири вторинного ринку), 6,5 % – об'єкти житлової нерухомості (квартири первинного ринку), 4,4 % –

об'єкти комерційної нерухомості, 11,4 % – об'єкти житлової нерухомості (цілісні будинки, котеджі), 0,5 % – земельні ділянки.

Максимум об'єктів житлової нерухомості вторинного ринку м. Львова, які були в продажі у 2015 р., спостерігався у Франківському районі (20,0 % усіх об'єктів), оскільки йому властивий високий ступінь інтенсивності функціонування ринку нерухомості даного сегменту. Проте вже у Сихівському районі розвиток вторинної нерухомості перебуває на стадії сповільнення, не дивлячись при цьому на значні обсяги житлового фонду (Таб. 2).

Таблиця 2. Кількість об'єктів житлової нерухомості вторинного ринку м. Львова

Тип квартир	Назва адміністративних районів м. Львова											
	Галицький		Залізничний		Личаківський		Сихівський		Франківський		Шевченківський	
	2014 р.	2015 р.	2014 р.	2015 р.	2014 р.	2015 р.	2014 р.	2015 р.	2014 р.	2015 р.	2014 р.	2015 р.
1 кімнатні	176	148	105	110	126	101	65	42	121	138	192	142
2 кімнатні	265	178	178	149	143	128	121	96	181	156	218	191
3 кімнатні	124	97	136	72	116	67	129	102	216	174	122	129
4 кімнатні	45	48	22	38	34	29	45	57	39	27	36	30
5 і більше	11	7	3	1	7	7	5	3	8	8	9	5

Дані: Офіційний сайт "Профоцінки" [6]

У м. Львові виділяються п'ять зон ціноутворення. Перша – центральна зона – включає Галицький масив. Друга – серединна зона – складається із Залізничного, Франківського, Шевченківського і Личаківського масивів, Личакова, Погулянки та Нового Львова. Третя – периферійна міська зона – охоплює Левандівку, Сріблястий,

Великі Кравчиці, Знесіння, Майорівку, Козельники, Сихів і Сихівський масив, Боднарівку, Кульпарків, Замарстинів та Збоїща. До четвертої – периферійної зони – входять Сигнівка і Рясне. П'ята – зона периферійної околиці – поширюється на Лисиначі та Рясне-2 (Рис. 4).



Рис. 4. Визначення вартості житла за основними зонами ціноутворення м. Львова

Галицький район відзначається найвищою ціною за 1 кв. м. соціального житла – 1500 дол. США [6]. Головна причина цього – центральність його розташування та неофіційне приватне використання житлових приміщень з комерційною метою. Сихівський район характеризується як найдешевшим соціальним житлом, так і найнижчою середньою вартістю квартир. Адже віддаленість району розташування від центру міста, низький рівень розвитку транспортної інфраструктури та неприваблива соціальна адреса проживання – причини, що впливають, головним чином, на формування цінової політики на ринку житла Сихівського району [7]. Квартири з найбільшими цінами зосереджені, в основному, у Франківському, Личаківському районах (Рис. 5).

Основна причина привабливості соціальної адреси проживання у даних районах – розташування на їхній території паркових зон та домінування у структурі житла квартир сектору елітного та бізнес-житла. Аналізуючи цінову політику на вторинну нерухомість окремих мікрорайонів м. Львова, доцільно зазначити, що найвища ціна на житло представлена у Лисиначах (1120 дол.), Погулянці (1073 дол.) і Великих Кривчицях (1040 дол.). Така ситуація склалася через те, що вони розташовані поблизу самого центру міста. Їхня специфічна риса – наявність достатньої кількості невеликих вулиць з переважно малоповерховою забудовою довоєнного періоду, яка є автентичною і на теперішній час.

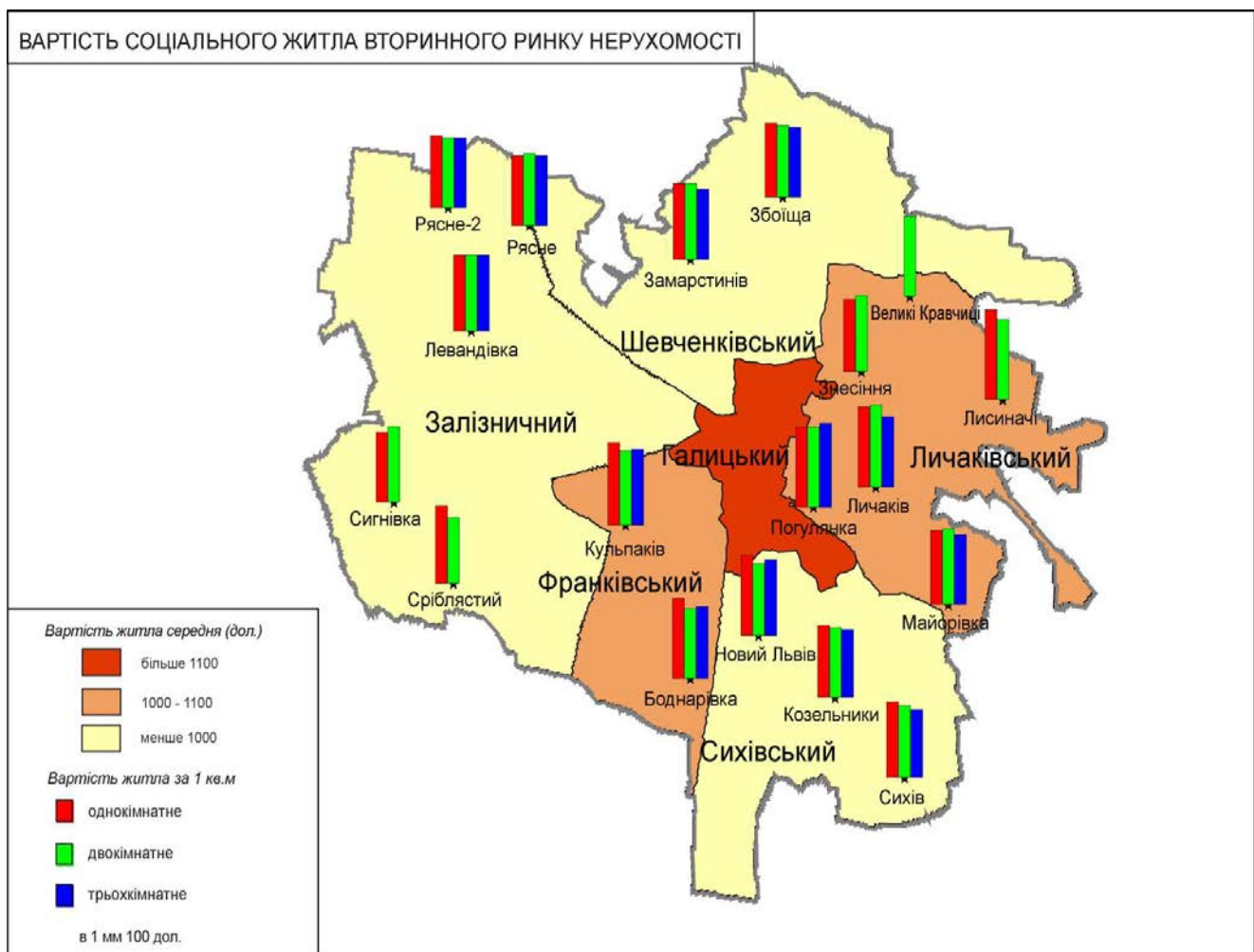


Рис. 5. Вартість соціального житла вторинного ринку нерухомості у мікрорайонах м. Львова

Мінімальна ціна спостерігається у Козельниках (927 дол.), Рясному (927 дол.) і Рясному-2 (933 дол.). Це зумовлено розташуванням тут найбільшого житлового масиву та спального району міста – Сихова, значним розвитком транспортної мережі, зокрема, існу-

ванням залізничної станції, наявністю малоповерхової забудови, яка ще і до тепер у значній мірі зберегла свій архетип, та розташуванням основних промислових зон, які створюють для населення додаткові робочі місця (Рис. 6).

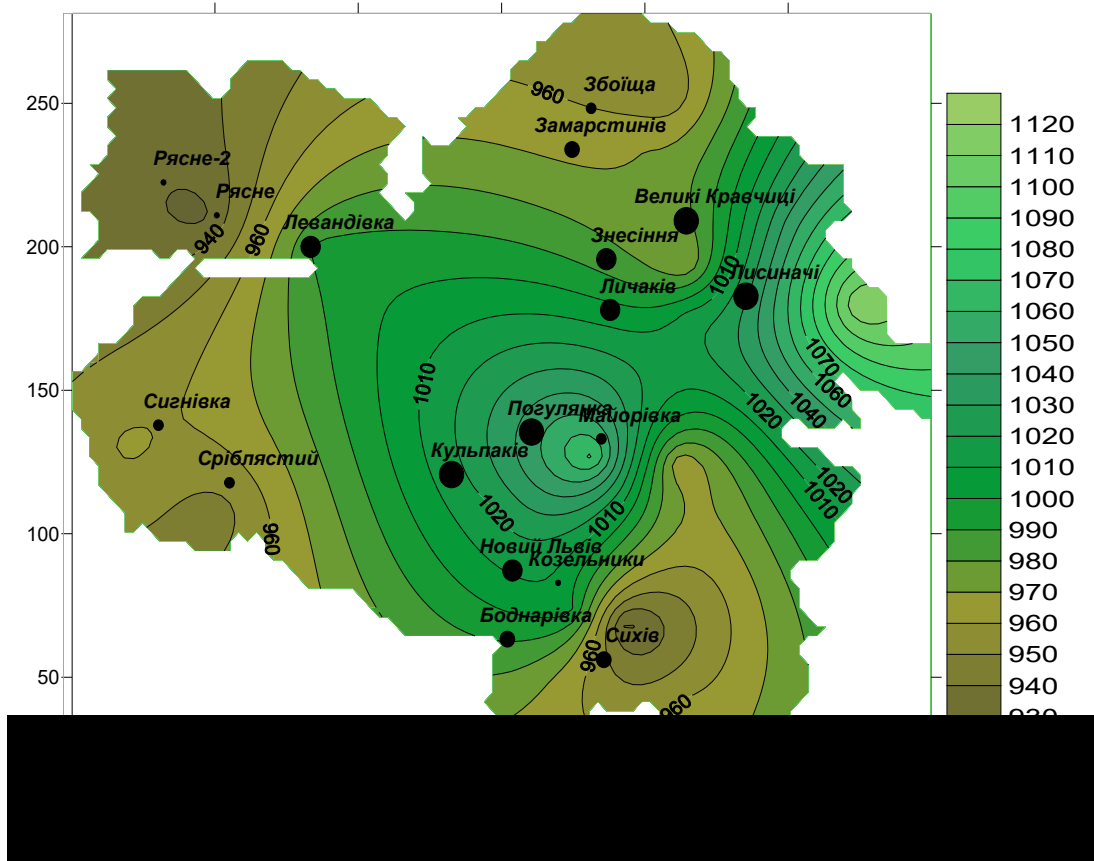


Рис. 6. Середня вартість площі житлової нерухомості вторинного ринку м. Львова за 2015 р.

За кількістю новобудов у м. Львові лідером виступає Шевченківський район (49 буд.). Це пояснюється тим, що основний принцип його планувальної структури – формування великих сільсько-виробничих районів, які виступають втіленням ідеї максимального наближення місць праці до місць проживання населення. Тому на сьогоднішні Шевченківський район м. Львова представлений переважно багатоповерховим індустріальним житлом і виробничими територіями. До аутсайдерів належить Галицький район (11 буд.). Головною причиною цього є те, що дана територія є історичним центром міста, який виконує водночас адміністративну, культурну та бізнесову функції. Саме тут відбувається більша частина суспільно-політичних та культурних подій м. Львова. Взагалі центральна частина міста – це квартали щільної периметральної забудови, що охоплюють територію м. Львова, сформовану ще до кінця XIX – початку XX ст. Її ядром є історичний осередок епохи середньовіччя – пам'ятка світової культури, занесена до спадщини ЮНЕСКО

Місто Львів виступає одним із головних промислових центрів Західної України, якому властиве нарощення обсягів виробництва як у промисловому секторі, так і в сфері обслуговування. Тому прогнозування динаміки середніх цін на його ринку житлової нерухомості – це політика міста, яка спрямована на упередження небажаних тенденцій у всіх сферах людського життя.

Відповідно до прогнозних даних, отриманих шляхом використання методів згладжування та аналітичного вирівнювання, передбачається, що до травня 2017 р.

відбудуватиметься поступове зниження середніх цін на житлову нерухомість у всіх зонах м. Львова. Природно, що найвищі значення цін спостерігатимуться у центральній і середній зонах. Це зумовлено тим, що досліджувана територія є історичним центром міста, якому властивий потужний розвиток сфери послуг. Саме для цієї частини м. Львова характерний найвищий рівень промислового виробництва та реалізованої промислової продукції. Тут також постійно зосереджується увага на розвитку торгівельної діяльності та забезпеченні місцевого населення якісними товарами і послугами.

Ціни на житло у м. Львові найнижчими будуть у периферійній наближеній, периферійній і периферійній віддаленій зонах, які є наймолодшими та найвіддаленішими з поміж інших територій міста. Вони також є зеленими зонами м. Львова, для яких характерний недостатній рівень забезпеченості об'єктами соціальної сфери. Тут проблемою першочергового вирішення виступає розвиток та удосконалення транспортної інфраструктури, оскільки місцеве населення щодня зіштовхується із серйозними проблемами як під час прибуття на роботу чи навчання, так і при поверненні додому.

Нами також були здійснені розрахунки з метою виявлення тісноти зв'язку (кореляції) показників прийняття в експлуатацію житла (y) та обсягу роздрібного товарообороту підприємств (p_1), прямих інвестицій (p_2), кількості наявного населення (p_3) та середньомісячної номінальної заробітної плати у середньому на одного штатного працівника (p_4) (Таб. 3).

Таблиця 3. Тіснота зв'язку (кореляція) між показниками

Коефіцієнти кореляції між	Обсяг роздрібного товарообороту підприємств (p_1)	Прямі інвестиції (p_2)	Кількість наявного населення (p_3)	Середньомісячна номінальна заробітна плата у середньому на одного штатного працівника (p_4)
Прийняття в експлуатацію житла (y)	$r_{y p_1} = 0,91$	$r_{y p_2} = 0,02$	$r_{y p_3} = -0,36$	$r_{y p_4} = 0,90$

У результаті дослідження виявлено, що між прийняттям в експлуатацію житла та обсягом роздрібного товарообороту підприємств і середньомісячною номінальною заробітною платою у середньому на одного штатного працівника існує щільний зв'язок, оскільки $0,9 < r_{xy} < 1$. Він має лінійний характер і є позитивним – $r_{xy} > 0$. Проте прямі інвестиції та кількість наявного населення взагалі не пов'язані із досліджуванним процесом, так як $0 < r_{xy} < 0,3$.

Для визначення форми зв'язку (рівняння регресії) між даними показниками були проведені розрахунки за допомогою програми-користувача STATISTICA. У результаті цього нам вдалося виявити, що на прийняття в експлуатацію житла (t_{b0}) найбільший вплив має обсяг роздрібного товарообороту підприємств (t_{b1}). Його значення становить 2,84 і перевищує допустиме $t_{табл.} = 2,16$. Це свідчить про надійність моделі.

Взагалі у 2015 р. обсяг роздрібного товарообороту підприємств м. Львова склав 7870,5 млн. грн. У його структурі переважав продаж непродовольчих товарів. У 2015 р. їх обсяг зменшився на 11,5 % і становив 4773,4 млн. грн. Серед них найбільша частка припала на автомобілі та автотовари (7,6 %), фармацевтичні товари

(6,9 %), будівельні матеріали та залізні вироби (6,2 %), дизельне паливо (5,8 %), моторний бензин (5,4 %) [3].

На частку продовольчих товарів у товарообороті роздрібною торгівлі припало 39,4 %. У 2015 р. їхній обсяг сягнув 3097,1 млн. грн. У структурі товарообороту переважали тютюнові вироби (7,0 %), алкогольні напої (4,5 %), м'ясо та птиця і кондитерські вироби (по 1,9 %), молоко та молочні продукти (1,8 %), хлібобулочні вироби (1,3 %) [3].

Протягом 2015 р. роздрібні підприємства м. Львова реалізували товарів на суму 4594,2 млн. грн. При цьому частка продовольчих товарів становила 88,6 %, а непродовольчих – 38,7 %. Роздрібний товарооборот підприємств у розрахунку на одну особу у 2015 р. сягнув 10368 грн. [3].

Коефіцієнт детермінації (R^2) розглядається як міра залежності варіації залежної змінної від варіації незалежних змінних. Згідно з отриманими даними, досліджувана модель є повною, так як $R^2 > 0,75-0,80$ і кількість показників вважається достатньою для проведення дослідження.

Беручи до уваги критерій Фішера, можна стверджувати, що дана модель також є адекватна, адже його результуюче значення перевищує табличне ($F_{табл.} = 19,4$) (Таб. 4).

Таблиця 4. Форма зв'язку (рівняння регресії) між показниками

Рівняння регресії	$y = 488961,3 + 82,3p_1 - 0,3p_2 - 0,5p_3 - 268,7p_4$
Коефіцієнт детермінації	$R^2 = 0,87-0,90$
Критерій Фішера	$F = 25,33$
Критерій Стюдента	$t_{b0} = 0,42291$ $t_{b1} = 2,84386$ $t_{b2} = -2,19581$ $t_{b3} = -0,33617$ $t_{b4} = -2,04426$

Загалом для ринку житла м. Львова властиві складна компонентна структура, суттєві територіальні відмінності та високий рівень непрозорості його функціонування.

Висновки. Сьогодні ринок житла м. Львова виступає складною системою, що швидко відповідає на ті соціально-економічні явища, які відбуваються у суспільстві та перебуває у процесі створення інфраструктури та сегментів власного ринку. На його розвиток позитивний вплив мають вигідність географічного положення території, привабливість соціальної адреси проживання населення, розвиток історичної й культурної спадщини міста, велика чисельність поселення, додатний міграційний приріст, значний рівень розвитку соціальної інфраструктури, високі обсяги введення в експлуатацію житла міста, широкий асортимент житлових і комерційних споруд, прогрес у розвитку ринкової інфраструктури та стрімке будівництво новобудов. Чинники-дестабілізатори ринку житла м. Львова – депопуляція населення, зниження його купівельної спроможності, низький рівень економічної та юридичної грамотності громади міста, занепад його транспортної інфраструктури, висока зношеність об'єктів інфраструктури житлово-комунального господарства та вторинного ринку житла і скорочення площ земель міста під забудову.

Необхідно зазначити, що у Галицькому районі спостерігається найвища ціна 1 кв. м. соціального житла. Це зумовлено найперше центральністю його розташування та неофіційним приватним використанням житла для комерційних цілей. Проте найдешевшу житлову

нерухомість можна зустріти у Сихівському районі. Тут найбільший в найбільший вплив вплив на формування ціни чинять віддаленість району розташування від центру м. Львова, низький рівень розвитку транспортної інфраструктури та неприваблива соціальна адреса.

Список використаних джерел

- Sarah Sayce, Judy Smith, Richard Cooper, Piers Venmore-Rowland (2006) Real Estate Appraisal: From Value to Worth. Oxford: Blackwell Publishing Ltd, 9600 Garsingt on Road.
- Воронін В.О. Ринок нерухомості в умовах фінансово-економічної кризи // "Янус-Нерухомість". – К.: видавець "Агенція нерухомості "ЯНУС"", 2009. – № 11–12. – С. 9–12; С. 14–17.
- Офіційний сайт Головного управління статистики у Львівській області [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.lv.ukrstat.gov.ua/ukr/si/express/2016/v0402_195
- Офіційний сайт ЛУН. ua [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.lun.ua>
- Офіційний сайт продажу та оренди нерухомості [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dom.ria.com/uk>.
- Офіційний сайт професійної оціночної компанії "Профочінка" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.profocinka.com.ua>.
- Офіційний сайт Головного управління статистики у Львівській області [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.lv.ukrstat.gov.ua/>.
- Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. – М.: Изд. "Экономика" 2010. – 601 с.
- Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів / Ю. М. Палеха – К.: ПРОФІ, 2006. – 340 с.
- Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози, 2007-2013 [Текст] : [монографія] / Шалаєв В. М., Запотоцький С.П., [та ін.] ; [за ред. О. І. Драпівковського, І. Б. Іванової] ; УВБЕКОН. – К.: Арт Економі, 2012. – 240 с.

И. Горин, студ., В. Запотоцкая, асп., О. Левицкая, асп.
 Киевский национальный университет имени Тараса Шевченко, Киев, Украина

ЖИЛИЩНЫЙ ФАКТОР ФОРМИРОВАНИЯ СТОИМОСТИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЛЬВОВА

В статье рассматриваются теоретические и прикладные основы формирования стоимости жилых территорий города Львова. Оценен целый ряд факторов предложения, к которым авторы относят наличие жилого фонда, введение в эксплуатацию жилья, объемы прямых иностранных инвестиций, объемы выполненных строительных работ. Проведена оценка показателей активности рынка недвижимости города по районам. Анализ стоимостных показателей жилья в городе позволил авторам выделить пять зон ценообразования, проанализировать стоимость недвижимости по зонам города и определить причины дифференциации. Авторам удалось создать карту потенциалов полей по стоимости жилых застроек в городе. В работе также проанализированы количество новостроек по районам города. Согласно прогнозным данным, полученных путем использования методов сглаживания и аналитического выравнивания, осуществлен прогноз стоимости жилья на перспективу. В исследовании проведены расчеты тесноты связи (корреляции) показателей принятия в эксплуатацию жилья, объема розничного товарооборота предприятий, прямых инвестиций, количества имеющегося населения и среднемесячной номинальной заработной платы в среднем на одного штатного работника.

Ключевые слова: жилье, рынок жилья, динамика цен, система расселения, стоимость недвижимости.

I. Goryn, student, V. Zapototska, Postgraduate, O. Levytska, Postgraduate
 Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine

RESIDENTIAL FACTOR OF FORMING THE TERRITORY'S VALUE OF THE LVIV CITY

Theoretical and applied principles of forming the cost of residential areas in the Lviv city are considered in this article. Was assessed by a number of supply factors to which the authors include availability of housing, the housing commissioning, foreign direct investment, the volume of construction works.

The assessment of activity indicators for the real estate market in areas. Maximum of residential real estate secondary market of Lviv, which were on sale in 2015, was observed in Frankivsk region (20.0% of all objects), because it is characteristic a high degree of intensity functioning real estate market in this segment. However, in the area of development Sykhivskiy region secondary real estate is under deceleration, although with significant amounts of housing stock.

Analysis of price indices of housing in the city allowed to the authors to identify five areas of pricing, analyze property values for areas of the city and to outline the reasons for differentiation. The first – the central area – includes Galician array.

The second – the middle zone – consisting of railway, Frankivsk, Shevchenko and Lychakivskiy arrays Lychakova, Pogulyanka and New Lviv. Third – peripheral urban area – covering Levandivku, Silver, Large Kravchytsi, Znesinnia, Mayorivka, Kozelnyky, sihiv and Sykhivskiy array Bodnarivku, Kulparkiv, Zamarstyniv and Zboyischa. The fourth – peripheral areas – are Syhnyvka and R'yasne. Fifth – zone peripheral neighborhood – applies to Lysynachi Abundant and-2. The authors managed to create a map of the potential field at a cost of residential development in the city. In the work also was analyzed the number of new buildings for the cities areas.

According to the forecast data obtained by using analytical methods of smoothing and leveling assumed that by May 2017 will gradually decrease in average house prices in secondary market of all areas of the city Lvov. Naturally, the highest values in prices will occur in the central and medial areas. This is because the study area is the historical center of the city, which is characterized by strong development of services.

Exactly for this part of the city Lviv characteristic the highest level of industrial production and sales of industrial products. It also constantly focuses on the development of trade and providing the local population with quality goods and services. Housing prices in the Lviv will be the lowest in peripheral approximate, peripheral and remote peripheral areas, which is the youngest and most isolated among other areas of the city.

They are also the Lviv's green areas which is characterized by insufficient availability of social facilities. Here the primary problem to solve is development and improvement of transport infrastructure because local people daily faced with serious problems both during arrival at work or school, and when they return home.

In the work conducted calculations tightness connection (correlation) parameters of the commissioning of housing, retail turnover volume of enterprises of direct investment, the quantity of people and the average nominal wage by an average of one full-time employee. A result of investigation detected that among the commissioning of housing and retail turnover of enterprises and average nominal wages on average one staff member there is a tight connection. It has a linear character and it's positive. However, direct investment and quantity of the population in general are not related to investigational process.

Keywords: housing, housing market, price trends, settlement system, the cost of real estate.