

УДК 911 (477. 86)

ДИНАМІКА ЦІН НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ В МЕЖАХ ПРИМІСЬКОЇ ЗОНИ м. ІВАНО-ФРАНКІВСЬК

І. Закутинська, Р. Сливка

*Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника,
вул. Шевченка, 57, м. Івано-Франківськ, 76018, Україна,*

Аналізується динаміка цін на земельні ділянки в межах приміської зони м. Івано-Франківськ. Наводяться результати контент-аналізу оголошень рекламної газети “Афіша Прикарпаття”, стосовно вартості земельних ділянок у населених пунктах у приміській зоні Івано-Франківська 2000-2011 рр.

Ключові слова: приміська зона, контент-аналіз, динаміка цін, субурбанізаційні процеси, земельні ділянки.

Розвиток приміської зони м. Івано-Франківськ передбачає включення земель у ринковий обіг. З цього погляду дослідження просторових закономірностей динаміки цін на ринку земель субурбанізованої зони є особливо важливою та актуальною проблемою, вирішення якої спрямоване, насамперед, на задоволення як особистих потреб громадян, так і територіальних громад та держави загалом.

Дослідження динаміки цін на земельні ділянки є комплексними за змістом, належать до сфери наукових інтересів фахівців з містобудування, землепорядкування, економістів, екологів, географів. Серед науковців, які вивчали різні аспекти цін на земельні ділянки, слід згадати Ю.Білоконя [1], А.Доценка [3], М.Дьоміна [4], М.Кушніренка [5], В.Нудельмана [6], Ю.Палеху [8], Ю.Пітюренка [7], Г.Фільварова [9], І.Фоміна [10]. Серед праць зарубіжних авторів П.Кругмана, М.Портера, С.Брекмена, Г.Гарретсена, Р.Барроу, Б.Артура є дослідження пов'язані з аналізом регіональних умов формування вартості. Проте ці дослідження не охоплюють усього комплексу проблем, які потребують вирішення.

Мета публікації полягає у здійсненні контент-аналізу оцінки вартості земельних ділянок приміської зони м.Івано-Франківськ, а також у виявленні основних закономірностей цінової політики на субурбанізованій території.

Приміську зону Івано-Франківська ми умовно обмежили колом з радіусом 20 км, центр якого знаходиться в географічному центрі міста, що теоретично відповідає прийнятим для великого міста межам прояву агломераційного ефекту [9, с.285]. Таким чином в окреслену приміську зону увійшли території семи районів (Тисменицький, Богородчанський, Тлумацький, Надвірнянський, Коломийський, Галицький, Калуський), а також Івано-Франківської міської ради. Всього тут знаходиться 79 сільських рад, 2 міста (Івано-Франківськ, Тисмениця), 3 селищні ради (Богородчанська, Лисецька, Єзупольська).

З метою визначення оцінки вартості землі в межах приміської зони ми поділили її на 5 кілометрову, 10 кілометрову, 15 кілометрову і 20 кілометрову підзони.

Рівень цін на земельні ділянки в межах умовної приміської зони Івано-Франківська свідчить про інтерес потенційних забудовників до придбання власності в тій чи іншій підзоні і дає змогу визначити реальну оцінку мешканцями умовної приміської зони (УПЗ) переваг проживання в тому чи іншому населеному пункті. На даний час інформації від державних служб і управлінь про ціноутворення на ринку землі у Івано-Франківській області нема. Саме тому ми вирішили скористатися методом контент-аналізу для оцінки вартості земельних ділянок за матеріалами найпопулярнішої в області рекламної газети “Афіша Прикарпаття” 2000-2011 рр.

Контент-аналіз – це вираження кількісними показниками масової текстової (або записаної на плівку) інформації з наступною її статистичною обробкою [2, с. 4]. Винахідниками та лідерами контент-аналізу небезпідставно вважають американців, проте насправді вперше контент-аналіз було застосовано у 1640 році у Швеції. Там під час дискусії з офіційним лютеранством теологи порівняли апокрифічну збірку релігійних гімнів “Пісні Сіону” з гімнами офіційної церкви і підрахували кількість основних релігійних ідей та їх висвітлення (позитивне, негативне чи реальне). Американському континенті формалізований аналіз тексту вперше застосував Дж. Спід, який 1893 року описав у статті “Чи дають тепер газети новини?”. Це був результат контент-аналізу недільних випусків нью-йоркських газет за 1881-1883 рр.. Він виміряв обсяг матеріалів за кожною темою у дюймах і порівняв результати. З’ясувалося, що газети стали приділяти більше уваги пліткам і скандалам, але менше – літературі, політиці та релігії [11]. У сучасних суспільних науках контент-аналіз є доволі поширеним прийомом отримання інформації про різні соціальні, політичні та економічні процеси, але серед географів він мало популярний. Вважаємо цей факт значним методичним упущенням, оскільки загальна соціологізація географії, а також комерціалізація баз даних сприяють його застосуванню.

База даних формувалася змісту оголошень про продаж земельних ділянок у квітні протягом 11 років (2000-2011). Ми не брали до уваги ціну житлових приміщень, оскільки вона залежить не тільки від місця розташування, й від вартості самого будівництва, а також інших суб’єктивних чинників, які оцінити об’єктивно неможливо. Натомість вартість землі під забудову досить точно вказує на мотиваційну складову учасників ринку: продавців – отримати додатковий прибуток за рахунок продажу землі у вигідному для забудови місці, покупців – придбати у власність ділянку, яка вигідна з точки зору комфорту проживання і відповідає уявленням про соціальний статус місця розташування майбутнього житла. Ми виходили з того, що низька ціна на земельні ділянки в межах УПЗ свідчатиме про низький інтерес потенційних покупців або ж про його відсутність, а, отже, про низький потенціал прояву субурбанізаційних процесів у даному населеному пункті. І навпаки, висока ціна – про значний потенціал для розвитку субурбанізаційних процесів. Крім того, маємо змогу визначити просторові особливості преференцій учасників ринку землі.

Отримані дані дають змогу визначити динаміку цін на ринку землі УПЗ Івано-Франківська за 11 років (рис.1). Упродовж 2000-2002 рр. помітної диференціації цін між підзонами не виявлено. Отже, ринок землі перебував у стані стагнації унаслідок кризи 90-х років ХХ ст. Покращення макроекономічної ситуації в Україні, початок

іпотечного кредитування населення знайшли відображення і у поживленні ринку землі в приміських зонах міст. У 2002-2003 рр. уперше фіксуємо зростання вартості в межах трьох найближчих до Івано-Франківська підзон. У 20 кілометровій підзоні фіксуємо падіння цін. Починаючи з 2004 р. і до кризового 2009 р. ціни постійно зростали у 5 і 10 кілометрових підзонах. Натомість у 15 кілометровій підзоні стале зростання почалось із запізненням на один рік (з 2005 р.), а у 20 кілометровій – із запізненням на два роки (з 2006 р.). Одинаково стрімке падіння у кризовий період (2009-2010) і відновлення зростання характерне для трьох найближчих до обласного центру підзон. Є підстави стверджувати про подібність прояву субурбанізаційних процесів до межі 15 кілометрової підзони. Натомість динаміка цін у межах 20 кілометрової підзони демонструє асинхронність.

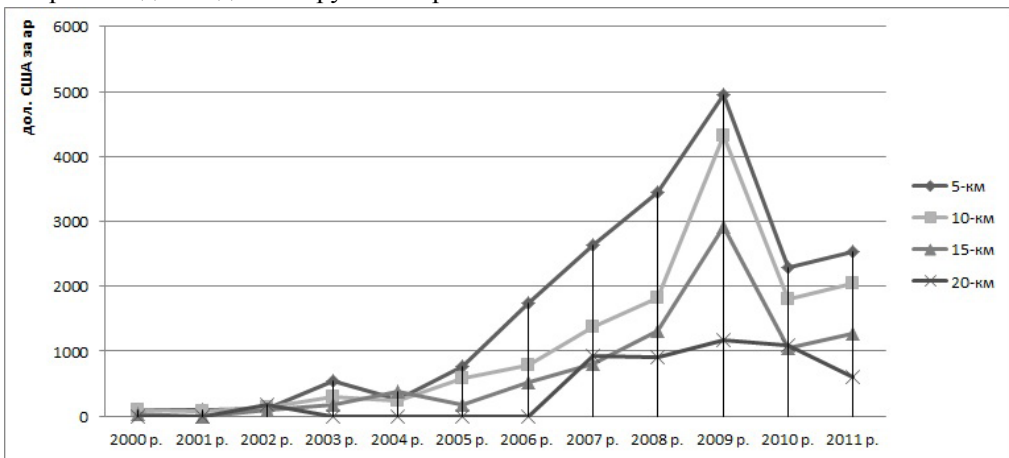


Рис. 1. Динаміка цін на земельні ділянки в межах УПЗ Івано-Франківська у 2000-2011 рр. за даними контент-аналізу

Контент-аналіз дав змогу встановити точний перелік сіл, які згадуються в контексті продажу земельних ділянок. Він виявився доволі обмеженим. З 79 сіл, які ми досліджували в межах УПЗ, оголошення стосувалися тільки земельних у 36 населених пунктах (37,5% загальної кількості).

Ми констатували певні зміни у частоті згадувань населених пунктів у різних підзонах (див. таблицю). Це дало змогу не тільки встановити динаміку на ринку землі, а й здійснити просторову диференціацію цих процесів від центру до периферії системи розселення. Для цього ми скористалися методом “семафора”, запропонований словацьким географом Я.Клармаром [13] для вивчення регіональної диференціації економічного розвитку країв Словаччини і апробований Р.Сливкою у політико-географічних дослідженнях [9].

Білі лунки таблиці – два найнижчих у хронологічному ряді показники (за принципом +/- 1); заштриховані діагонально – два найвищих у хронологічному ряді показники (за принципом +/- 1); сірі – всі інші показники у діапазоні між найвищим і найнижчим показниками. Зміна штрихування за принципом “семафора” досить чітко вказує на просторову динаміку ринку землі.

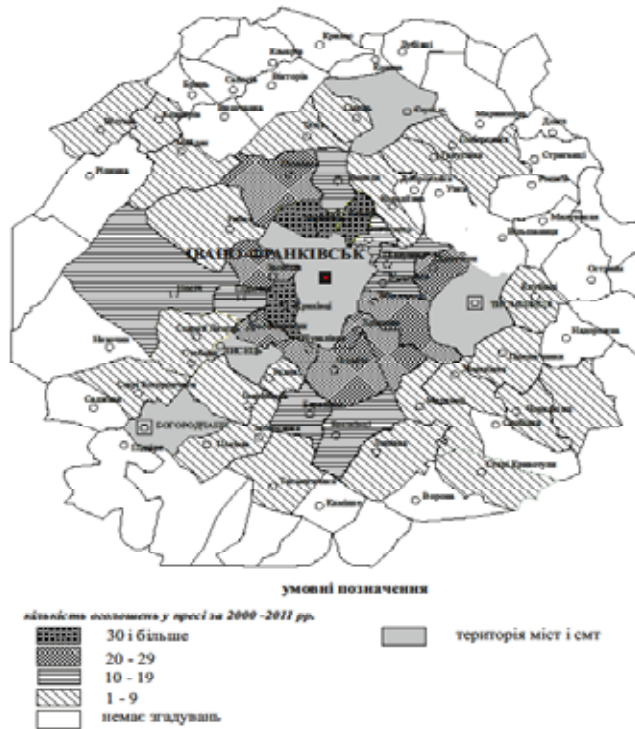


Рис. 2. Кількість оголошень про продаж земельних ділянок за 2000 – 2011 рр.

Таблиця 1

Кількість згаданих населених пунктів у контексті продажу земельних ділянок в межах УПЗ Івано-Франківська у 2000-2011 рр.

Під-зона	Кількість згадувань											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
5 км	4	4	6	8	7	9	9	9	9	9	9	9
10 км	4	3	4	9	5	7	11	8	11	12	11	11
15 км	1	1	5	0	2	1	5	10	10	7	9	6
20 км	0	1	1	1	0	0	0	3	3	4	7	4

Аналіз результатів контент-аналізу за цим підходом підтвердив найбільш виразну динаміку субурбанізаційних процесів у 5 і 10 кілометрових підзонах, оскільки тут кількість максимальних значень більша від кількості мінімальних (у 5 кілометровій на 6, у 10 кілометровій – на 2). У 5-км підзоні всі 9 сіл, які до неї входять, згадуються без перерви з 2005 р., у 10 кілометровій всі 12 сіл тільки у 2009 р. Ні в 15, ні в 20 кілометровій підзонах всі села не згадуються жодного разу. Отже, під час будівельного буму, який мав певну інерцію під час кризових років, процеси продажу землі під забудову повністю охопили тільки 5 і 10 кілометрові підзони.

Цікаво, що тільки у 2010 р. спостерігалось синхронне поживавлення на ринку зем-

лі у всіх чотирьох підзонах. Загалом спостерігається певна інерція входження різновіддалених підзон у будівельний бум, яка корелюється з віддаленістю від обласного центру.

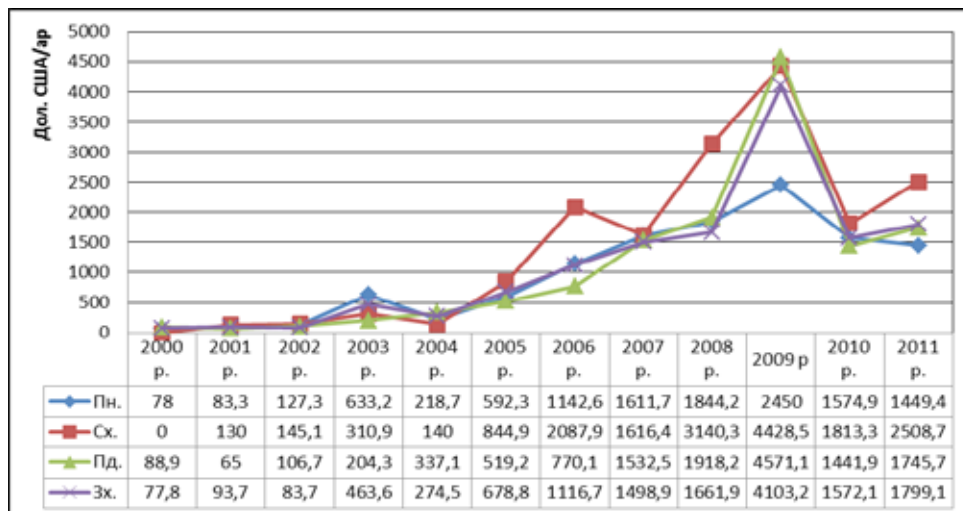


Рис. 3. Динаміка цін на земельні ділянки за чотирма напрямками в межах УПЗ Івано-Франківська у 2000-2011 рр.

Просторовий-часовий аналіз динаміки цін на земельні ділянки (рис. 3, 4) дав змогу виявити такі основні тенденції:

1. У 2000-2002 рр. ринок землі у всіх чотирьох секторах – північному, південному, східному, західному – перебував у зародковому стані, ціни відрізнялись несуттєво.

2. За 2004-2009 р. відбувалося загальне зростання цін у всіх секторах.

3. Піковим за рівнем цін для всіх секторів став 2009 р., після якого відбувся обвал цін до рівня 2007 р.

4. Пожвавлення ринку землі в 2011 р. відбулось у всіх, окрім північного сектора, який з 2008 р. виявився аутсайдером за рівнем цін. Очевидно це пояснюється наслідками катастрофічного паводку 2008 р., від якого найбільше постраждали села Придністров'я, які й знаходяться у цьому секторі.

5. У північному секторі тільки один раз – у 2003 р. спостерігався найвищий рівень цін, після цього сектор жодного разу не був лідером зростання.

6. Деформація ромбоподібної фігури низки показників пелюсткової діаграми (рис. 4) засвідчує, що північний напрямок загалом оцінювався потенційними продавцями землі на найнижчому рівні, а східний – на найвищому. Західний і південний сектори характеризуються приблизно однаковою оцінкою вартості земельних ділянок.

Отже, за даними контент-аналізу, найбільш цінними з точки зору забудови ділянками землі є ті, які знаходяться в радіусі до 10 кілометрів від обласного центру в східному напрямку, другі за пріоритетністю – розміщені на захід і південь, останні – ті, що розташовані на півночі. Застосування контент-аналізу дало змогу здійснити

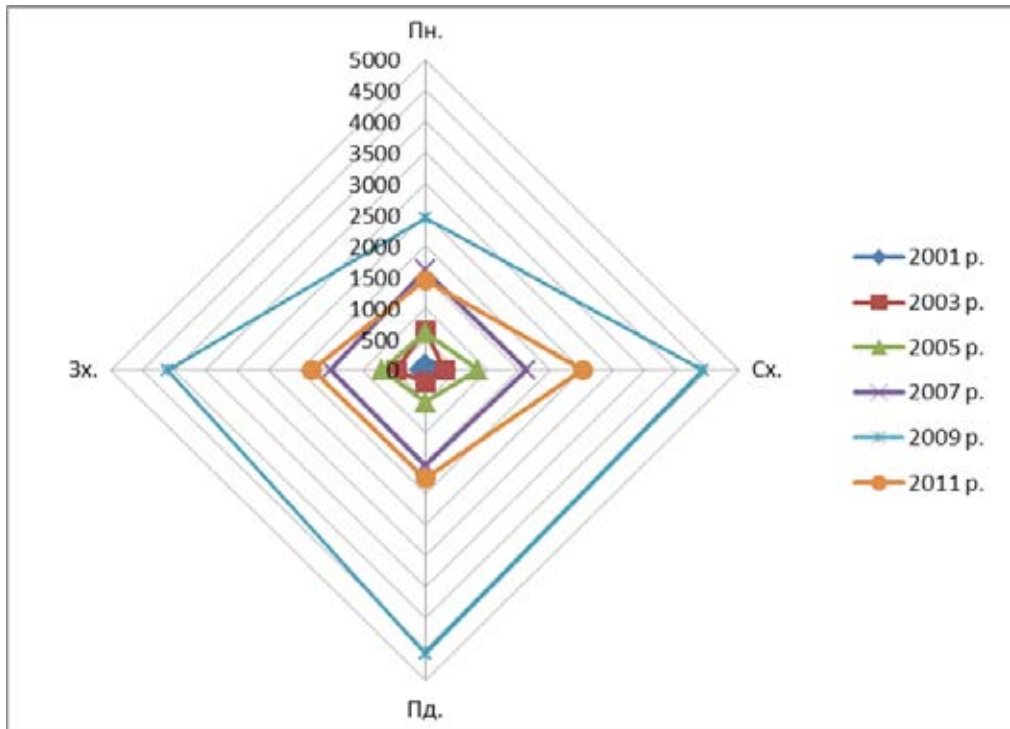


Рис.4. Історико-географічні зрізи формування цін за чотирма напрямками в межах УПЗ Івано-Франківська у 2000-2011 рр.

часово-просторовий аналіз динаміки цін на земельні ділянки і в поєднанні з іншими методами (картографічним, моделювання, анкетування, статистичного аналізу) дозволяє отримати досить точну оцінку суспільно-географічних процесів і явищ.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Білоконь Ю.М. Регіональне планування (теорія і практика) / Ю.М. Білоконь; за ред. І.О. Фоміна. – К.: Логос, 2003. – 259 с.
2. Болотова В.А. Контент-аналіз як метод вивчення документів / В. А. Болотова, Г. В. Попова; за заг. ред. В.О. Соболева – Харків: Університет внутрішніх справ, 2000 – 40 с.
3. Доценко А.І. Територіальна організація розселення (теорія та практика) / А.І. Доценко. – К.: НАН України, РВПС України; Фенікс, 2010. – 536 с.
4. Демин Н.М. Управление развитием градостроительных систем / Н.М. Демин. – К.: Будівельник, 1991. – 184 с.
5. Кушніренко М.М. Планировка и застройка городов в условиях прибрежного ландшафта: Учебное пособие / М.М. Кушніренко. – К.: КНУСА, 2003. – 172 с.
6. Нудельман В.І. Проблеми єдиної методики прогнозування розвитку міст / В.І. Нудельман // Містобудування та територіальне планування. – 2003. – Вип. 16. – С. 145 – 154.
7. Питюрєнко Е.И. Системы расселения и территориальная организация народного хозяйства: монография / Е.И. Питюрєнко. – К.: Наук. думка, 1983. – 140 с.

8. Палеха Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів / Ю.М. Палеха. – К.: ПРОФІ, 2004. – 324 с.
9. Сливка Р.Р. Застосування індексу недієздатності держав у дослідженні конфліктної ситуації в регіонах Чорного, Червоного морів та Східного Середземномор'я / Р.Р. Сливка // Географія і туризм: Наук.зб. / Ред. кол.: Я.Б.Олійник (відп. ред.) та ін. – К.: Альтерпрес, 2010. – Вип.10. – С.90-97.
10. Топчієв О.Г. Суспільно-географічні дослідження: методологія, методи, методика / О. Г.Топчієв. – Одеса: Астропринт, 2005. – 110 с.
11. Фільваров Г.Й. Проблеми сталого розвитку населених пунктів України / Г.Й. Фільваров // Містобудування та територіальне планування. – 2001. – №9. – С. 105 – 119.
12. Фомін І.О. Основи теорії містобудування: підручник / І.О. Фомін. – К.: Наук. думка, 1997. – 191 с.
13. R. Klamár. Geografické aspekty rozvoja na lokálnej a regionálnej úrovni / Radoslav Klamár. – Prešov, 2010. – 67 s.

*Стаття: надійшла до редколегії 29.05.2012
прийнята до друку 08.06.2012*

DYNAMICS OF PRICES FOR LAND WITHIN SUBURBAN IVANO-FRANKIVSK

I. Zakutynska, R. Slyvka

*Vasyl Stefanyk Precarpathian National University,
Shevchenko St., 57, UA – 76018 Ivano-Frankivsk, Ukraine,*

This article analyzes the dynamics of prices for land within the suburban Ivano-Frankivsk. The results of content analysis of local advertising newspaper “Afisha Prykarpattya” concerning information regarding the assessment of plots of land for 2000-2011 are provided.

Key words: suburban area, content analysis, price dynamics, suburbanization, plots of land.

ДИНАМИКА ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В ПРЕДЕЛАХ ПРИГОРОДНОЙ ЗОНЫ ИВАНО-ФРАНКОВСКА

И. Закутинская, Р. Сливка

*Прикарпатский национальный университет им. В. Стефаника,
ул. Шевченка, 57, Ивано-Франковск, 76018, Украина,*

Анализируется динамика цен на земельные участки в пределах пригородной зоны Ивано-Франковска. Приводятся результаты контент-анализа материалов местной рекламной газеты области “Афиша Прикарпатья” относительно оценки стоимости на земельные участки населенных пунктов за 2000-2011 гг.

Ключевые слова: пригородная зона, контент-анализ, динамика цен, субурбанизационные процессы, земельные участки.