

7 4927 401,26 грн, з них у 2013 році – 157 626,40 грн, у 2014 році – 358 520,54 грн, 2015 року – 628 532,56 грн, 2016 році – 5 299 172,76 грн, та у 2017 році – 1 048 549,00 грн.

Середня орендна плата за передані на земельних аукціонах ділянки із земель сільськогосподарського призначення державної власності станом на 01.01.2018 р. склала 2 793,2 грн/га, тоді як станом на 01.01.2017 р. показник становив 2 249,8 грн/га. Зростання за рік становить 24%.

Таким чином, в середньому за останній рік державні землі здавалися в оренду вдвічі дорожче, ніж приватні. Таке ж співвідношення Держгеокадастр зафіксував за підсумками 2016 року.

Отже, з проведеного аналізу можна сказати, що за період 2016 - 2017 року кількість земельних аукціонів зростала, а площа земельних ділянок, які передавались в оренду зменшувалась.

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, Ст. 141.

2. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

3. Сучасний стан ринку оренди земельних ділянок державної і комунальної власності на території Луганської області [Текст]: тези / Т. В. Анопрієнко, А. С. Хмельниченко / Матеріали всеукраїнської науково-практичної конференції «Сучасні аспекти формування ринку нерухомості: вітчизняний та міжнародний досвід», 09 листопада 2017 р., Харків : ХНУМГ, 2017, С. 110-112.

4. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua>.

## **ВПЛИВ ЗБІЛЬШЕННЯ НОВОБУДОВ НА ВТОРІЧНИЙ РИНОК НЕРУХОМОСТІ НА ТЕРИТОРІЇ ХАРЬКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

*Хмельниченко А.С.*

*Науковий керівник – Кобзан С.М., канд. техн. наук, доцент*

Ринок новобудов станом на 2017-2018 рік переживає зростання, яке пов'язане з тим що багато хто в умовах нестабільного фінансового ринку вибирають житло в якості інвестування коштів. Як показує проведений аналіз пропозиція переважає над попитом, великий вибір новозбудованого житла призводить до того, що серед покупців падає зацікавленість у вторинному ринку, як наслідок ціна на вторинному ринку може знижуватися.

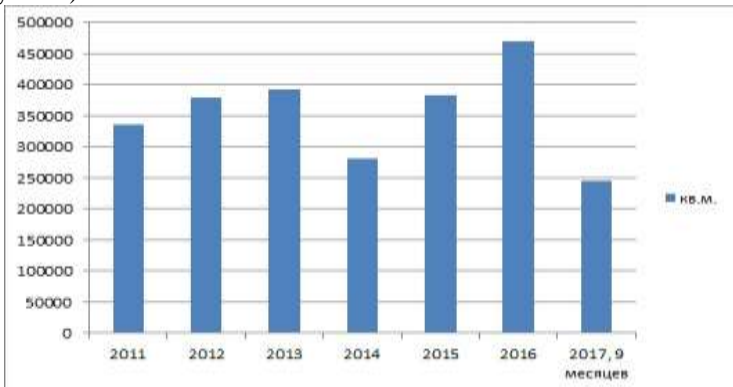
Згідно зі звітом про фінансову стабільність НБУ за підсумками, протягом 2017 року пропозиція на ринку житла зростає. У свою чергу попит залишається обмеженим, тому на ринку можливе накопичення

надлишкоу житла. Якщо так буде продовжуватися, то можуть виникнути ризики для окремих забудовників.

Тенденції галузі будівництва особливо проявляються у першому півріччі кількість новозбудованих квартир по Харківській області зроста майже вчетверо. Частково це обумовлено тим, що в червні 2017 року розпочали діяти нові, більш жорсткі законодавчі вимоги до здачі в експлуатацію багатоквартирних будинків, тому багато забудовників намагалися оформити свої об'єкти до цієї дати, щоб здати їх за старими, звичними правилами.

Разом зі зниженням цін на житло зростає собівартість будівництва. За оцінками Мінрегіонбуду, в 2018 році прогнозна собівартість квадратного метра житла збільшиться на 18% (в середньому по Україні до 13 тис. грн.). За даними державної служби статистики, у вересні 2017 року ціни на будівельно-монтажні роботи в житлових будинках зросли на 15%. Зниження ринкової вартості житла і підвищення витрат на його будівництво привели до того, що сьогодні ціна 1 кв. м. нового житла практично досягла рівня собівартості. Знижуючи ціни в процесі конкуренції за покупця, забудовники дійшли до тієї межі, після якої нове будівництво стане збитковим, особливо в бюджетному сегменті. В таких умовах будівельні компанії намагаються скоротити витрати і собівартість, економлячи на матеріалах, проектних роботах, облаштуванні прибудинкових територій. Це призводить до зниження якості житла бюджетного сегмента.

В цілому по Україні за 9 місяців 2017 року експлуатацію було здано приблизно 4 млн. кв. м. нерухомості. За 9 місяців 2017 року Харкові було введено в експлуатацію приблизно 189 тисяч кв. м. житла, це фактично стільки ж скільки і за аналогічний період 2016 року (рисуюнок 1).



Рисуюнок 1 – Кількість введеного в експлуатацію житла в Харкові і області, кв. м.

Як видно з рисунка за останні 6 років кількість введеного в експлуатацію житла весь час зростає, винятком є винятком лише 2014 рік. Однак тоді, як відомо, Україна зіткнулася з серйозними політичними та економічними викликами, так що дане цілком зрозуміло. Беручи до уваги тенденції останніх років, можна припустити, що в 2018 році дана тенденція збережеться.

Середня ціна продажу новобудов протягом року коливалась то в одну, то в іншу сторону. Дані коливання можна пояснити тим фактом, що кожен місяць реалізуються зовсім різні об'єкти, як більш дешеві, так і дуже дорогі. Кінцева ціна об'єктів нерухомості залежить від багатьох факторів, так як місце розташування, клас житла, забудовник та ін. Саме тому ціна продажу може відрізнятись від місяця до місяця. Мінімальна середня ціна продажу новобудов спостерігалася в лютому, і становила \$ 590 за кв.м., тоді як максимальна вона складала в грудні, і склала \$ 941 за кв.м.

Таким чином можна зазначити, що стан ринку первинної нерухомості в 2018 році як зазвичай буде багато в чому залежати від цілого ряду чинників. На цінову політику вирішальний вплив в першу чергу надасть курс долара, в другу - рівень попиту. В цілому можна сказати, що забудовники не продаватимуть житло нижче собівартості та при стабільній економічній ситуації можливе розширення іпотечного кредитування, тоді можливий розвиток первинного ринку.

1. Офіційний сайт харківського агентства нерухомості [Електронний ресурс]: - Режим доступу: -<http://xan.com.ua/ru/clientInfo/analytics/> назва з екрану.

2. Офіційний сайт новин з продажу нерухомості [Електронний ресурс]: - Режим доступу: -<https://news.finance.ua/ru> назва з екрану.

3. Офіційний сайт газети «Сьогодні» [Електронний ресурс]: - Режим доступу: -[https://www.segodnya.ua/economics/realty/itogi-2017-i\\_-2018-god-dlya-rynka-nedvizhimosti-ceny-stremyatsya-k-kriticheskomu-minimumu--1106443.html](https://www.segodnya.ua/economics/realty/itogi-2017-i_-2018-god-dlya-rynka-nedvizhimosti-ceny-stremyatsya-k-kriticheskomu-minimumu--1106443.html) назва з екрану.

## **ЗАСТОСУВАННЯ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ В СУЧАСНИХ УМОВАХ РОЗВИТКУ МІСТ**

**Яковенко А.Є.**

*Науковий керівник – Мамонов К.А., д-р екон. наук, професор*

Особливе місце на сьогоднішній день займають інноваційні розробки та роль сучасних геоінформаційних технологій при дослідженні міського середовища. Вдосконалюється прикладне значення ГІС і технологій систем автоматизованого проектування (САПР).

В даний час під інформаційними технологіями найчастіше розуміють комп'ютерні технології. Зокрема, інформаційні технології мають