

## ДОСЛІДЖЕННЯ ЦІНОВОЇ ПОЛІТИКИ НОВОБУДОВ МІСТА ВІННИЦЯ

Вінницький національний технічний університет

### *Анотація*

*В роботі досліджено вартість м<sup>2</sup> житла у новобудовах Вінниці станом на 2018 рік. Зроблено висновки щодо найдешевшого та найдорожчого житла.*

**Ключові слова:** новобудови Вінниці, нерухомість, вартість житла, цінова політика.

### *Summary*

*The work explores the cost of a m<sup>2</sup> of housing in new buildings of Vinnytsia by 2018. Conclusions are made about the cheapest and most expensive housing.*

### **Keywords:**

new buildings in Vinnitsa, real estate, housing prices, price policy.

### Вступ

Згідно зі звітами НБУ, житло в Україні практично продається за собівартісною ціною. Головною причиною є відсутність попиту на житло. Великі міста продовжують забудовувати житловими комплексами і новобудовами. Відзначається, що за останні місяці минулого року в Україні ввели в експлуатацію на 21,4% більше житла (6,8 млн кв.м загальною площею), ніж за аналогічний період попереднього року. Загалом, за три квартали минулого року в експлуатацію ввели 84,4 тис. квартир.

Ринок нерухомості почав падати ще під час кризи в 2008 р. У 2012-му ситуація почала трохи стабілізуватися, але вже через два роки ринок знову зіткнувся з рекордним падінням. В 2014 році ціни на квартири в доларовому еквіваленті падали на 2% щомісяця. Головними причинами стало різке знецінення гривні, падіння купівельної спроможності громадян та нестабільна ситуація на сході країни [1].

“Темпи падіння цін істотно знизилися за останній час. Від 2-3% за місяць в 2014 р. до 0,5% в 2017 р. У 2018 ціни на житло стабільні.

Передумовою для підвищення цін, поки що, відсутні. Адже головним каталізатором зростання цін може стати збільшення попиту, яке не особливо можливе в 2019 р.

### Результати дослідження

У Вінниці спостерігається великий попит на новобудови.

Ринок новобудов Вінниці розвивається стрімко. «У місті будується багато житлових об'єктів, а ціни на квартири більш привабливі, ніж на вторинному ринку. На сьогодні власники житла у старому фонді не готові дуже знижувати ціни, і багато квартир на ринку пропонується за вартістю вище ринкової. У той же час забудовник відслідковує ринкові тенденції і пропонує житло за більш привабливими цінами [2].

За останні роки у Вінниці з'явилася велика кількість новобудов. Серед переваг новобудов – можливість взяти житло у кредитну розстрочку, відсутність посередників та ризиків з оформленням документів, а також зручне планування помешкання.

Аналіз будинків, які будують чи вже збудовані у Вінниці.

№ п/п	Назва ЖК/ Адреса	Забудовник	Вартість м <sup>2</sup> від	1-кімн.	2-кімн.	3-кімн.
1	«Правильний вибір» вул. Монастирська,41	Генпідрядник БК «Мегапрогрес»	21 880 грн	44.5 м <sup>2</sup> від 974 тис.грн	66 м <sup>2</sup> від 1.44 млн.грн	89 м <sup>2</sup> від 1.95 млн. грн
2	вул. 600-річчя	Вінницябуд	16 000 грн	40.7 м <sup>2</sup> від 652 тис. грн	58.2 м <sup>2</sup> від 932 тис. грн	83,5 м <sup>2</sup> від 1,3 млн грн
3	вул. 50-річчя Перемоги	Вінницябуд	16 000 грн	40 м <sup>2</sup> від 640 тис. грн	продані	91,9 м <sup>2</sup> 1,5 млн грн
4	вул. Порики	Вінницябуд	15 000 грн	40 м <sup>2</sup> від 600 тис. грн	67 м <sup>2</sup> від 1.1 млн грн	продані
5	«Перлина Поділля» вул. Зодчих, 40	Концерн «Поділля»	14 500 грн	35.2 м <sup>2</sup> від 511 тис. грн	58.2 м <sup>2</sup> від 844 тис. грн	75.88 м <sup>2</sup> від 1.1 млн. грн
6	«Pirogovsky» вул. Пирогова, 76	AVM Development	13 500 грн	41 м <sup>2</sup> від 615 тис. грн	54 м <sup>2</sup> від 810 тис. грн	91.5 м <sup>2</sup> 1.24 млн. грн
7	«Оскар» вул. Келецька, 28	ЖБК «КВАРТАЛБУД-20»	13 000 грн	43.3 м <sup>2</sup> від 564 тис. грн	75 м <sup>2</sup> від 975 тис. грн	
8	«Авалон 5» вул. Трамвайна, 7	Avalon Inc.	11 700 грн	40 м <sup>2</sup> від 468 тис. грн	60 м <sup>2</sup> від 702 тис. грн	90 м <sup>2</sup> від 1.05 млн. грн
9	мікрорайон «Академічний» вул. Миколаївська	Концерн «Поділля»	10 616 грн	41.6 м <sup>2</sup> від 532 тис. грн	59м <sup>2</sup> від 695 тис.грн	86 м <sup>2</sup> від 918 тис. грн

10	«Барський» Барське шоссе, с. Зарванці	ЖБК «Барський»	10 000 грн	52 м <sup>2</sup> від 510 тис. грн	64 м <sup>2</sup> від 627 тис. грн	91.5 м <sup>2</sup> від 897 тис. грн
11	«Династія» вул. Академіка Янгеля, 6А	ЖБК «КВАРТАЛБУД-20»	9 499 грн	35.6 м <sup>2</sup> від 371 тис. грн	68.1 м <sup>2</sup> від 648 тис. грн	79.67 м <sup>2</sup> від 757 тис. грн
12	«Андорра» вул. Максима Шимка, 38	«БМУ-6»	9 090 грн	42.8 м <sup>2</sup> від 390 тис. грн	64.7 м <sup>2</sup> від 588 тис. грн	від 87 м <sup>2</sup> від 861 тис. грн
13	«Сімейний» вул. Максима Шимка, 38	«БМУ-6»	8 500 грн	43 м <sup>2</sup> від 366 тис. грн	63 м <sup>2</sup> від 536 тис. грн	93,7 м <sup>2</sup> від 984 тис. грн

Можна проаналізувати, що найменшу ціну за м<sup>2</sup> власної житлової площі пропонує ЖК «Сімейний». Зручний комплекс тим, що неподалік знаходиться дві школи та дитячий садок, а до зупинки громадського транспорту близько 100 метрів. Вартість одного м<sup>2</sup> може варіюватись в залежності від поверху та секції новобудови. Все ж, ЖК «Сімейний» знаходиться досить далеко від центру Вінниці.

Ймовірно, що саме через центральне місцезнаходження у ЖК «Правильний вибір» найбільша ціна за м<sup>2</sup> квартири з усіх вищеперахованих будівель. Ціна «від 21 880 грн» варіюється в залежності від внутрішньої комплектації квартири: наявності дверей, розеток, системи опалення, тощо. Від поверху вартість квартири також залежить, адже найвищі помешкання у ЖК «Правильний вибір» пентхаусного типу.

Особливим попитом на великі квартирні площі користується будівля від «Вінницябуду» по вул. Порики.

Помітна цікава тенденція щодо вартості квартир у різних районах Вінниці. Наприклад, найменші однокімнатні квартири по 35 м<sup>2</sup> пропонують ЖК «Династія» та ЖК «Перлина Поділля», але ціна другої відрізняється на 140 тис. гривень в плюс.

Зустрічається, що забудовники знижують ціну за м<sup>2</sup>, в залежності від того одно-, дво- чи трикімнатне помешкання. Таку тенденцію помічено у ЖК «Pirogovsky», коли «мінімалка» від 13 500 грн рахується за оплату трикімнатної квартири. Схожий варіант пропонують і в новобудовах мікрорайону «Академічний» - 10 616 грн за м<sup>2</sup> найбільшої площі, і 12 760 грн – однокімнатної. Вигідно так купувати квартиру у ЖК «Династія», адже 80 м<sup>2</sup> вам порахують за ціною 9500 грн.

У офісі ЖК «Барський» повідомили, що першу секцію вже побудували, і навіть розкупили усі квартири на 5-му поверсі за акційною ціною 9 800 м<sup>2</sup>. Знизили ціну на житло у зв'язку з тим, що в будинку немає ліфта [3].

#### Висновки

Отже, можна зробити висновок, що найменшу ціну за м<sup>2</sup> власної житлової площі пропонує ЖК «Сімейний». Вартість одного м<sup>2</sup> становить 8 500 грн., може варіюватись в залежності від поверху та секції новобудови. Найбільша вартість житла у ЖК «Правильний вибір», що розташовується по вул. Монастирська, 41. Вартість за м<sup>2</sup> становить 21 880 грн. Від поверху вартість квартири також залежить, адже найвищі помешкання у ЖК «Правильний вибір» пентхаусного типу.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. <https://news.finance.ua/ua/news/-/418715/rynok-neruhomosti-v-ukrayini-chogo-chekaty-vid-tendentsij-2018-roku>
2. <http://domik.ua/novosti/cini-na-kvartiri-u-vinnici-u-sichni-n243910.html>
3. <https://www.myvin.com.ua/ua/news/stuff/46227.html>

***Очеретний Володимир Петрович*** — к.т.н., доцент кафедри БМГА, заступник декана ФБТЕГП з навчально-методичної роботи, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця.

***Гурська Аліна Олександрівна*** — студентка 2 курсу, Факультет будівництва, теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: alinagurskaya95@gmail.com

***Ocheretniy Volodymyr Petrovich*** - Ph.D. docent of department of BMGA, deputy dean of FBTEGP on educational and methodical work, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsya.

***Gurskaya Alina Alexandrovna*** - student, Department of Building Heating and Gas Supply, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia city, email: alinagurskaya95@gmail.com