

Ринок нерухомості в Хмельницькому

АНАЛІТИЧНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ



2020

 **Управління економіки**
Хмельницької міської ради

marto.

FBCC Proskuriv
Business
Club



3	ВСТУП
5	ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА МІСТА
7	· Адміністративно-територіальний поділ
7	· Портрет населення
9	· Комунальні послуги
10	· Характеристика мікрорайонів
21	ХАРАКТЕРИСТИКА ОСНОВНИХ ЗАБУДОВНИКІВ МІСТА
40	· Рейтинг основних забудовників міста
41	· Схеми інвестування в житлову нерухомість
45	ЖИТЛОВІ НОВОБУДОВИ
51	ВТОРИННИЙ РИНОК ЖИТЛА
53	· Продаж вторинного житла
58	· Оренда вторинного житла
63	КОМЕРЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ
65	· Пропозиції на первинному ринку
67	· Пропозиції на вторинному ринку
70	· Перелік пропозицій
75	ЩІЛЬНІСТЬ ПРОПОЗИЦІЙ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ
79	ВИСНОВКИ





ВСТУП

В останні роки місто Хмельницький потрапляло в різні українські рейтинги як місто, де активно ведеться будівництво житлової нерухомості, та місто, де вартість об'єктів нерухомості є помітно нижчою, аніж в інших обласних центрах України. Проте комплексного аналізу ринку нерухомості в Хмельницькому не проводилося. Це дослідження підготовлене з метою визначення тенденцій щодо нерухомості в місті в розрізі мікрорайонів. У фокусі первинний та вторинний ринки житлової та комерційної нерухомості, а саме: кількість пропозицій на ринку, ціна купівлі та оренди, пропоновані площі об'єктів тощо. Також у цьому дослідженні запропоновано аналіз діяльності основних компаній-забудовників міста, визначені ризики та переваги схем інвестування, які найчастіше пропонуються потенційним інвесторам, та розроблений рейтинг забудовників. Крім того, цей аналіз допоможе спрогнозувати розвиток ринку, аби визначити плюси та мінуси для інвестицій. Дослідження стане у нагоді потенційним інвесторам у житлову та комерційну нерухомість, агентствам нерухомості, забудовникам, органам місцевого самоврядування та громадськості, які цікавляться розвитком міст.

У Хмельницькому продаж та оренда житлових та комерційних об'єктів в основному здійснюється через агентства нерухомості або окремих ріелторів. Проте дані оператори ринку переважно працюють із вторинною нерухомістю, а відділи продажів конкретних забудовників мають справу, як правило, із первинною нерухомістю. Для інформування потенційних покупців про ті чи інші пропозиції щодо нерухомості оператори ринку користуються різними ресурсами, які зазвичай дублюють пропозиції. Наприклад, оголошення, яке розміщене на дошці оголошень на вулиці (зовнішня реклама) одночасно буде розміщене в соціальних мережах та на спеціалізованих інтернет-ресурсах (веб-реклама). Для публікації наявних пропозицій у Хмельницькому більшість суб'єктів використовують ресурс Dom.gia, рідше – сайт ЛУН, який зазвичай підтягує пропозиції із попередньо зазначеного майданчика, а також дублюють пропозиції у соціальні мережі та платформу онлайн-оголошень OLX.

З метою визначення тенденцій на ринку первинної та вторинної нерухомості Хмельницького були сформовані бази даних відповідних пропозицій за допомогою ресурсів Dom.gia, ЛУН та сайтів забудовників. Проаналізована інформація на основі розроблених баз даних відображає картину сучасного стану ринку первинної та вторинної (житлової і комерційної) нерухомості в Хмельницькому станом на грудень 2019 року та січень 2020 року – актуальні пропозиції продажу та оренди. Наразі провести аналіз ринку нерухомості, спираючись на минулі тенденції, складно, оскільки відсутні систематизовані дані, а інформацію від агентств нерухомості, як правило, важко отримати, оскільки вони цінують свої бази даних та не бажають передавати їх третім особам. Наявність бази, яка постійно би поповнювалась інформацією, дала б можливість більш точно визначати тенденції на ринку нерухомості та сформувати прозоре середовище для потенційних інвесторів.

Аби уникнути плутанини у розумінні тих чи інших термінів, які стосуються нерухомості, пропонуємо наступні визначення, що використовуються у дослідженні:

Первинна нерухомість – житлові та комерційні об'єкти, щодо яких право власності реєструється вперше, тобто нерухомість, яку можна придбати напряму від забудовника.

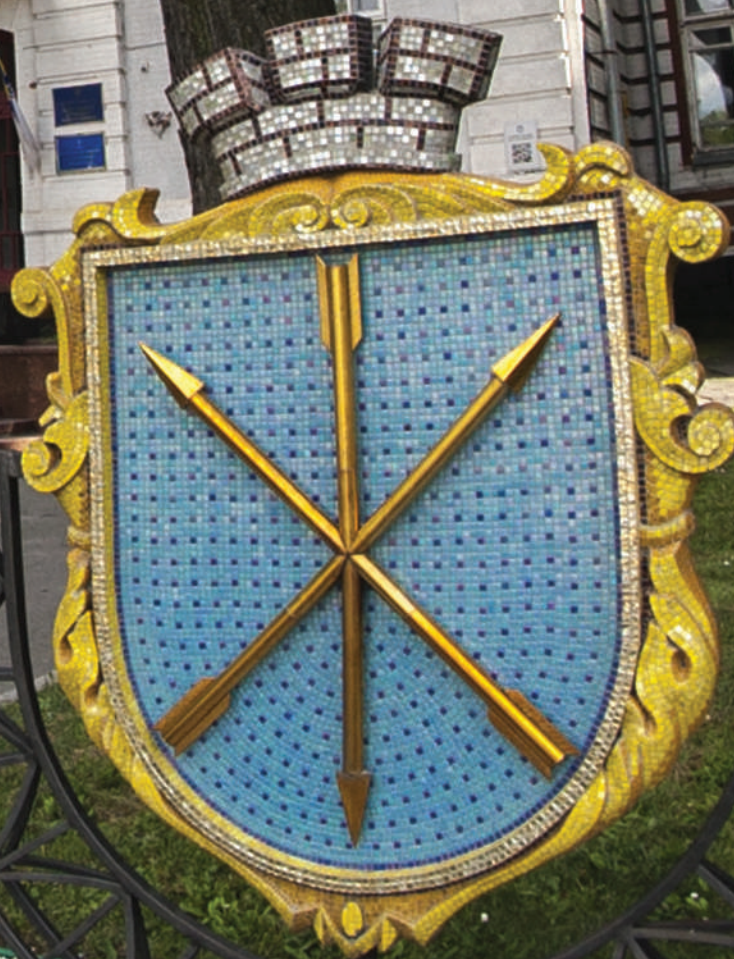
Вторинна нерухомість – житлові та комерційні об'єкти, щодо яких право власності реєструється не вперше.

Це дослідження складається із декількох частин, які допоможуть сформувати цілісне бачення ринку нерухомості в місті:

- характеристика Хмельницького та детальний аналіз кожного мікрорайону;
- аналіз основних забудовників (активні об'єкти нерухомості для інвестицій, проблеми та судові справи, інформація про використання схем інвестування);
- рейтинг основних забудовників;
- детальний аналіз схем інвестування у житлову нерухомість – переваги та ризики;
- аналіз динаміки житлових будов, введених в експлуатацію, у порівнянні із сусідніми обласними центрами;
- аналіз тенденцій на житловому ринку нерухомості (первинний та вторинний) – кількість пропозицій по мікрорайонах, середні ціни, середні площі тощо;
- первинний та вторинний ринок нерухомості під комерцію – найбільш поширені площі пропозицій, типи приміщень, середні ціни по мікрорайонах тощо.



ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА МІСТА





ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА МІСТА

Місто Хмельницький є обласним центром Хмельницької області та знаходиться в західній частині України. Найближчими містами з таким же статусом є Тернопіль, Рівне, Житомир, Вінниця та Чернівці. Від столиці України м. Києва до Хмельницького відстань автошляхами складає 384 км, а залізницею – 366 км. Через місто проходять транзитні шляхи-автомагістралі Київ-Львів, Одеса-Львів, Чернівці-Київ, а також міжнародний автомобільний маршрут Брест-Махачкала (Е50) та маршрут державного значення Житомир-Чернівці (Н03)¹.

Адміністративно-територіальний поділ

Хмельницький є самостійною адміністративно-територіальною одиницею. Станом на кінець 2019 року площа міста складає 9305 га². Усього у середньому на 1 мешканця припадає близько 343 м² міських земель.

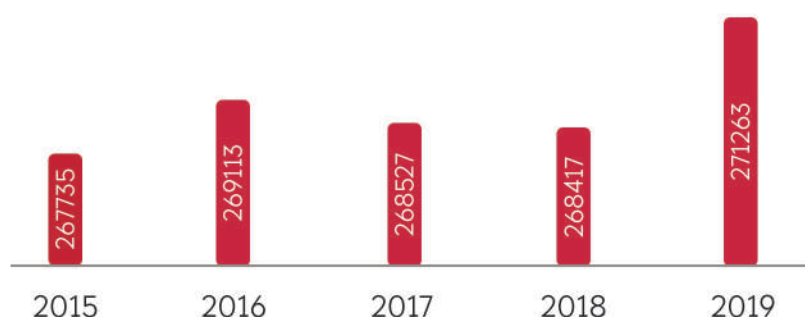
Умовно (за рішенням 17 сесії Хмельницької міської ради №24 від 02.04.2018 р.) місто поділяється на мікрорайони: Дубове, Ракове, Лезневе, Книжківці, Заріччя, Ружична, Гречани, Озерна, Виставка. Також варто додати до цього переліку Південно-Західний мікрорайон та Центр міста. Проте офіційно межі цих усіх мікрорайонів не є встановленими, а інформація про їхні площі відсутня.

Таким чином, у цьому дослідженні ринок нерухомості Хмельницького буде представлений з даними, розділеними по мікрорайонах, до яких, на основі інформації від Департаменту архітектури, містобудування та земельних ресурсів Хмельницької міської ради щодо поділу серед жителів міста та транспортного сполучення, віднесемо: Виставка, Гречани, Дубове, Заріччя, Книжківці, Лезневе, Озерна, Південно-Західний, Ракове, Ружична, Центр.

Портрет населення³

Чисельність населення в Хмельницькому за останні 5 років не була стабільною – спостерігалось як збільшення, так і зменшення його кількості. Згідно з даними Головного управління статистики в Хмельницькій області, станом на 1 січня 2015 року кількість наявного населення становила 267 735 осіб. На 1 січня 2016 року показник зріс, проте у 2017 та 2018 роках спостерігалось його зменшення. За оцінкою управління статистики, станом на 1 січня 2019 року в Хмельницькому проживало 271 263 особи, а на 1 жовтня 2019 року кількість жителів зросла на 1 637 осіб та наразі становить 272 900. Варто зазначити, що підрахунок чисельності населення здійснено на основі наявних адміністративних даних щодо державної реєстрації народження і смерті та зміни реєстрації місця проживання.

Кількість населення у Хмельницькому станом на 1 січня



¹ Сайт Хмельницької міської ради <https://khm.gov.ua/>

² Постанова Верховної Ради України «Про зміну і встановлення меж міста Хмельницький і Хмельницького району Хмельницької області» від 12.05.2011р.

³ Дані для цього підпункту отримані від Головного управління статистики у Хмельницькій області



Причиною зростання кількості населення станом на 1 січня 2019 року є збільшення числа осіб, прибулих до Хмельницького. Так у 2018 році кількість нових зареєстрованих жителів була майже вдвічі більша, ніж кількість тих, хто виїхав з міста цього ж року. Також станом на кінець 2019 року спостерігався міграційний приріст. Позитивна тенденція у кількості прибулих спостерігалася в місті також у 2014 та 2015 роках через внутрішню міграцію у зв'язку із війною на сході України, загалом за період від 2014 року кількість внутрішньо переміщених осіб із окупованих територій Донецької та Луганської областей у Хмельницьку область становила понад 5 тис. осіб⁴, частина яких обрала собі за місце проживання саме Хмельницький. У 2016–2017 роках кількість жителів, яка покинула місто, переважала над тими, хто прибув до Хмельницького.

Представники аналітичного центру CEDOS у 2017 році розробили візуалізацію руху абітурієнтів⁵ між областями України, де вказано, що привабливість Хмельницької області (зокрема міста Хмельницький, де локалізується значна кількість вищих навчальних закладів області) є доволі низькою, та менше 5% абітурієнтів з інших областей обирають дану область для навчання. Дані з

Природний приріст населення



Міграційний рух населення



Державного реєстру виборців⁶ дають можливість орієнтовно прослідкувати внутрішніх мігрантів, які за певних причин наразі локалізуються в місті Хмельницький. Таким чином на парламентських виборах у 2019 році 6 715 виборців змінили своє місце голосування та обрали Хмельницьку область, з них близько 5 500 обрали Хмельницький. Звідси найбільша кількість виборців з наступних областей тимчасово змінили місце голосування та обрали Хмельницький: Донецька, Луганська, Львівська, Вінницька, Київська та м. Київ. Загалом основна кількість громадян, які голосували тимчасово у Хмельницькому є жителями Хмельницької області. Таким чином міграцію у місто Хмельницький із зазначених регіонів та населених пунктів Хмельницької області наразі точно визначити не є можливим через відсутність спеціальних реєстрів⁷,

проте за поданою вище інформацією можна зробити висновок, що населення міста може зростати в основному за рахунок жителів області, які переїжджають у місто та частково – внутрішньо переміщених осіб із Донецької та Луганської областей; при тому абітурієнти/студенти з інших областей України можуть складати мінімальний відсоток у зростанні кількості населення міста.

Що стосується доходів населення, то спостерігається позитивна динаміка щодо збільшення середньомісячної заробітної плати.

Так, нарахування середньої заробітної плати штатним працівникам збільшилося із 2 996 грн у 2014 році до 7 323 грн у 2018 році.

А у 2019 році середня заробітня плата у 1 кварталі становила 7 600 грн, а вже у 3 кварталі піднялася до позначки у 8 704 грн.

Середньомісячна заробітня плата по Хмельницькому, грн



⁴ Аналітичний портал Словом і ділом – Динаміка міграції в Україні: де реєструється найбільше переселенців – <https://www.slovoidilo.ua/2019/03/06/infografika/suspilstvo/dynamika-mihracziyi-ukrayini-reyestruyetsya-najbilshe-p-ereselenczi?fbclid=IwAR2DKPnA7IZaB0g9PziGjjoigPgvyXpkz8QwsedP6bbnvBJkRrFrpWyCy0>

⁵ Аналітичний центр CEDOS – Рух абітурієнтів між областями України – <https://cedos.org.ua/uk/articles/mihratsiia-abiturientiv-ukrainy>

⁶ Державний реєстр виборців <https://www.drv.gov.ua/>

⁷ Головне управління статистики в Хмельницькій області та Управління державної міграційної служби у Хмельницькій області ведуть облік громадян, які прибувають у Хмельницький, проте інформація про попередні регіони їх (громадян) проживання є відсутньою у даних служб.



З початку економічної кризи 2014 року купівельна спроможність українців знизилася, кількість переказів від заробітчан знизилась майже на чверть порівняно з попереднім роком і це усе відобразилося на ринку нерухомості. В житловому сегменті новобудов зменшилась собівартість будівництва⁸.

Планомірне зміцнення гривні стосовно іноземних валют збільшило вартість нерухомості в валюті в середньому на 10% у 2019 році. Несуттєво, але все ж збільшується купівельна спроможність українців. Так, індекс реальної заробітної плати⁹ (характеризує купівельну спроможність, тобто відношення зміни номінальної заробітної плати до індексу споживчих цін) в загальному по Україні з 2016 року поступово зростає з незначними коливаннями. Відповідна ситуація спостерігається у Хмельницькій області, що також орієнтовно відображає індекс реальної заробітної плати в Хмельницькому. Варто зазначити, що споживча спроможність населення у Хмельницькій області є вищою, аніж середній показник по Україні.

Індекс реальної заробітної плати, %



У 2019 році заробітчани переказали в Україну на 10% більше грошей, ніж у 2018 році, коли, за розрахунками НБУ, переказів було на 10,88 млрд дол. США. При цьому, за розрахунками Світового банку, заробітчани переказали в Україну у минулому році близько 14 млрд доларів. Кількість переказів, починаючи із 2015 року, постійно зростає¹⁰. Всі ці фактори вказують на потенційне зростання ринку нерухомості. Прогнозовано, що при такому сценарії вартість будівництва буде зростати.

Відповідно постійне зростання купівельної спроможності населення в області, збільшення грошових переказів в країну, одні з найнижчих цін¹¹ на житлову нерухомість в Хмельницькому вказують на збільшення купівельної спроможності населення у сфері житлової нерухомості.

Комунальні послуги

У наступній таблиці наведені тарифи на комунальні послуги для населення міста із зазначенням постачальника станом на кінець 2019 року¹².

Послуга	Вартість, грн	Одиниця	Постачальник	Дійсний з
Централізоване водопостачання	9,78	1 куб.м	МКП «Хмельницькводоканал»	21.09.2019
Централізоване водовідведення	8,50	1 куб.м	МКП «Хмельницькводоканал»	21.09.2019
Централізоване опалення	1480,92	1 Гкал	МКП «Хмельницьктеплокомуненерго»	31.12.2018
Централізоване опалення	1499,51	1 Гкал	КП «Південно-Західні тепломережі»	31.12.2018
Централізоване постачання гарячої води (за умови підключення рушникосушильників)	87,59	1 куб.м	МКП «Хмельницьктеплокомуненерго»	31.12.2018
Централізоване постачання гарячої води (за умови підключення рушникосушильників)	86,08	1 куб.м	КП «Південно-Західні тепломережі»	31.12.2018

Продовження таблиці на наступній сторінці

⁸Чи інвестувати гроші в нерухомість –

<https://minfin.com.ua/ua/realty/articles/investirovat-li-dengi-v-vedvizhmost/?fbclid=IwAR3YSoqCreCARqV3oAOJ88nw1HTRLdnFJ-zZN5i9VYle7f-gt-L1dUCgeUk>

⁹Державна служба статистики України; Головне управління статистик в Хмельницькій області

¹⁰Аналітичний портал Словом і ділом – Скільки грошей переказали в Україну заробітчани за останні 10 років –

https://www.slovoidilo.ua/2020/02/21/infografika/ekonomika/skilyk-hroshej-perekazaly-ukrayinu-zarobitchan-y-ostanni-10-rokiv?fbclid=IwAR0v_iOcBLH Z40kfVvtWYBevh29j8KYbXYUQulTf8AuyQMluPlcQRDPa-I

¹¹Аналітичний центр Dom.ria – Як змінився ринок новобудов в 2019 році –

<https://dom.ria.com/uk/news/kak-izmenilsya-rynok-novostroek-v-2019-godu-248668.html>

¹²Портал відкритих даних Хмельницької міської ради <https://mycity.khm.gov.ua/OpenData>

Послуга	Вартість, грн	Одиниця	Постачальник	Дійсний з
Централізоване постачання гарячої води (за відсутності рушникосушильників)	80,95	1 куб.м	МКП «Хмельницьктеплокомуненерго»	31.12.2018
Централізоване постачання гарячої води (за відсутності рушникосушильників)	79,56	1 куб.м	КП «Південно-Західні тепломережі»	31.12.2018
Вивезення побутових відходів (для мешканців будинків з функціонуючим сміттєпроводом та споживачів, які самостійно утримують контейнери та контейнерні майданчики)	16,51	з 1 мешканця (багатоквартирні будинки)	ХКП «Спецкомунтранс»	19.04.2019
Вивезення побутових відходів (для мешканців будинків з функціонуючим сміттєпроводом та споживачів, які самостійно утримують контейнери та контейнерні майданчики)	18,29	з 1 мешканця (приватний сектор)	ХКП «Спецкомунтранс»	19.04.2019
Вивезення побутових відходів (для мешканців будинків та споживачів, які користуються контейнерами на контейнерних майданчиках в місцях загального користування)	20,14	з 1 мешканця (багатоквартирні будинки)	ХКП «Спецкомунтранс»	19.04.2019
Вивезення побутових відходів (для мешканців будинків та споживачів, які користуються контейнерами на контейнерних майданчиках в місцях загального користування)	22,43	з 1 мешканця (приватний сектор)	ХКП «Спецкомунтранс»	19.04.2019
Вивезення рідких відходів	125,54	1 куб. м	ХКП «Спецкомунтранс»	19.04.2019
Електроенергія ¹³ для населення за обсяг, спожитий до 100 кВт·год електроенергії на місяць (включно)	0,90	1 кВт·год	АТ «Хмельницькобленерго»	21.12.2018
Електроенергія для населення за обсяг, спожитий понад 100 кВт·год електроенергії на місяць	1,68	1 кВт·год	АТ «Хмельницькобленерго»	21.12.2018
Газопостачання ¹⁴	6,16	1 куб.м	АТ «Хмельницькгаз»	12.2019
Газопостачання (розподіл природного газу)	0,87 (січень-червень) 1,00 (з липня)	1 куб.м	АТ «Хмельницькгаз»	01.01.2020

Характеристика мікрорайонів

Мікрорайони у Хмельницькому відрізняються як за площею, так і за кількістю населення. Варто зазначити, що інформацією про конкретні межі та площі мікрорайонів адміністративні органи не володіють, адже поділ на мікрорайони у Хмельницькому є лише умовним. Базуючись на орієнтовному поділі, для цього дослідження були підраховані площі мікрорайонів за допомогою інструменту Google Maps¹⁵. Таки́м чином, найбільшими за площею мікрорайонами є Лезневе, Книжківці, Гречани та Ракове. Саме Книжківці та Лезневе в основному заселені жителями, які проживають в приватних будинках та мають землі для вирощування власної сільськогосподарської продукції. Найменшими за площею є: Заріччя, Озерна та Виставка.

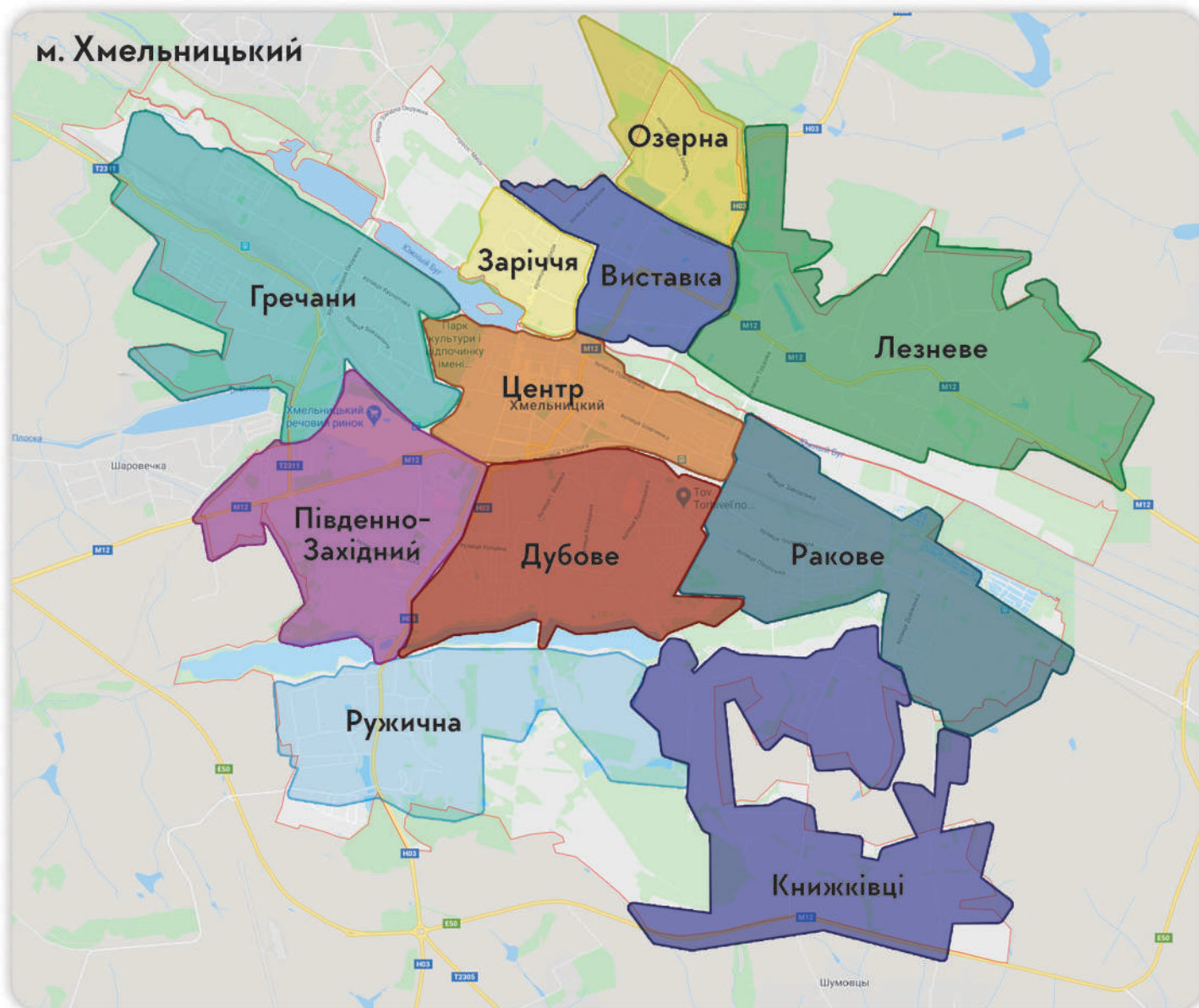
¹³ Сайт ТОВ «Хмельницькенергозбут» <https://energo.km.ua/>

¹⁴ Сайт АТ «Хмельницькгаз» <https://km.104.ua/>

¹⁵ Усі площі мікрорайонів є орієнтовними та можуть не включати території, які не заселені або не можуть бути заселеними (наприклад, ліси, парки, водойми тощо).

Орієнтовні площі мікрорайонів, км²





Що стосується кількості населення в кожному мікрорайоні, то за допомогою порталу відкритих даних MyCity¹⁶ вдалося порахувати орієнтовне число жителів різних частин міста. Варто зауважити, що сумарна кількість населення, вказана на порталі, відрізняється від офіційних даних державної служби статистики, проте отримані результати дають можливість оцінити рівень заселення конкретного мікрорайону. Таким чином, найбільша кількість населення проживає у Центрі, Південно-Західному, Виставці та Ракове. Найменша ж кількість населення зосереджена в Книжківцях, Ружичній та Лезневе.

Варто зазначити, що в найбільших за площею мікрорайонах проживає найменша кількість населення, а в малих за площею частинах міста проживає в рази більша кількість осіб (наприклад, Виставка та Центр). Таким чином, найбільша густина населення (кількість осіб на квадратний кілометр) спостерігається саме у мікрорайонах Виставка, Заріччя, Центр та Озерна.

Орієнтована частка населення в мікрорайонах, %



¹⁶ Портал відкритих даних Хмельницької міської ради <https://mycity.khm.gov.ua/OpenData>



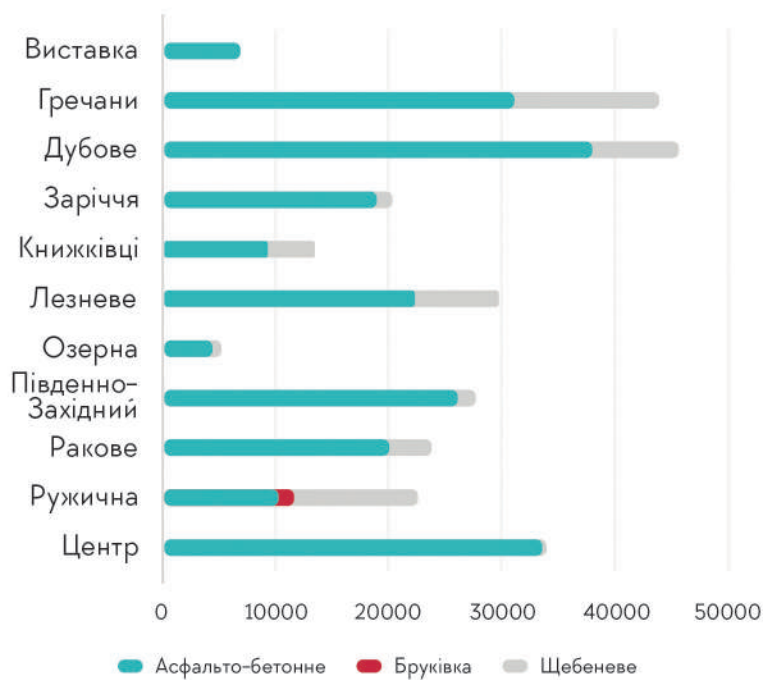
Орієнтовна густина населення в мікрорайонах, к-сть осіб/км²



Транспортні розв'язки

Згідно з публічною інформацією органів місцевого самоврядування м. Хмельницького, відомо, що місту належить 386 доріг різних типів покриття: асфальто-бетонного (а/б), щебеневого (щєб) та бруківчастого (брук). Опираючись на дані про рівень якості покриття, розгалуженість транспортних сполучень, їхню ширину та протяжність, можна зробити висновки стосовно зручності транспортних розв'язок кожного мікрорайону міста. На розміщених нижче діаграмах¹⁷ проілюстровано значення перерахованих вище характеристик в розрізі мікрорайонів.

Сумарна протяжність доріг за типами покриття, м



Середня ширина проїзної частини за типами покриття, м



¹⁷ Джерело: портал відкритих даних Хмельницької міської ради <https://mycity.khm.gov.ua/OpenData>

З вищезазначеного рисунку очевидно є кількісна перевага асфальто-бетонного покриття над іншими видами доріг в усіх мікрорайонах, окрім Ружичної, де сукупну перевагу у протяжності складає щебеневе та бруківчасте дорожнє полотно. Найбільшою протяжністю доріг вирізняються мікрорайони Дубове, Гречани та Центр, тоді як найменшою – Озерна, Виставка та Книжківці, що говорить про відповідні комунікаційні потужності мікрорайонів.

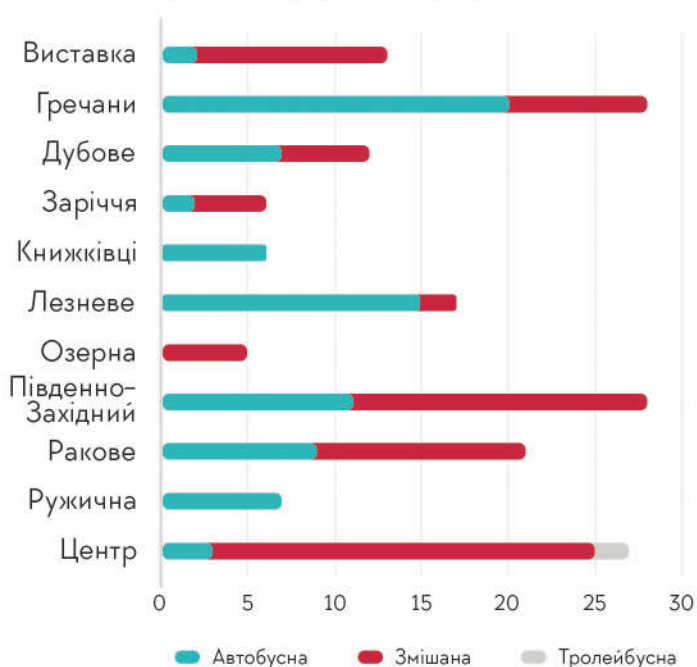
Ширина проїзної частини визначає пропускну спроможність транспортної мережі, що є однією з найважливіших її характеристик. Діаграма нижче ілюструє малу середню ширину проїзної частини доріг міста в розрізі мікрорайонів. Відповідно достатня пропускну спроможність може бути забезпечена лише в межах мікрорайону Виставка, тоді як в інших варто очікувати велику щільність та надзвичайно низьку інтенсивність транспортного руху в години пік або в умовах непередбачуваних ситуацій, що характеризує мережу доріг міста включно з цими мікрорайонами як проблемну.

Маршрути громадського транспорту¹⁸

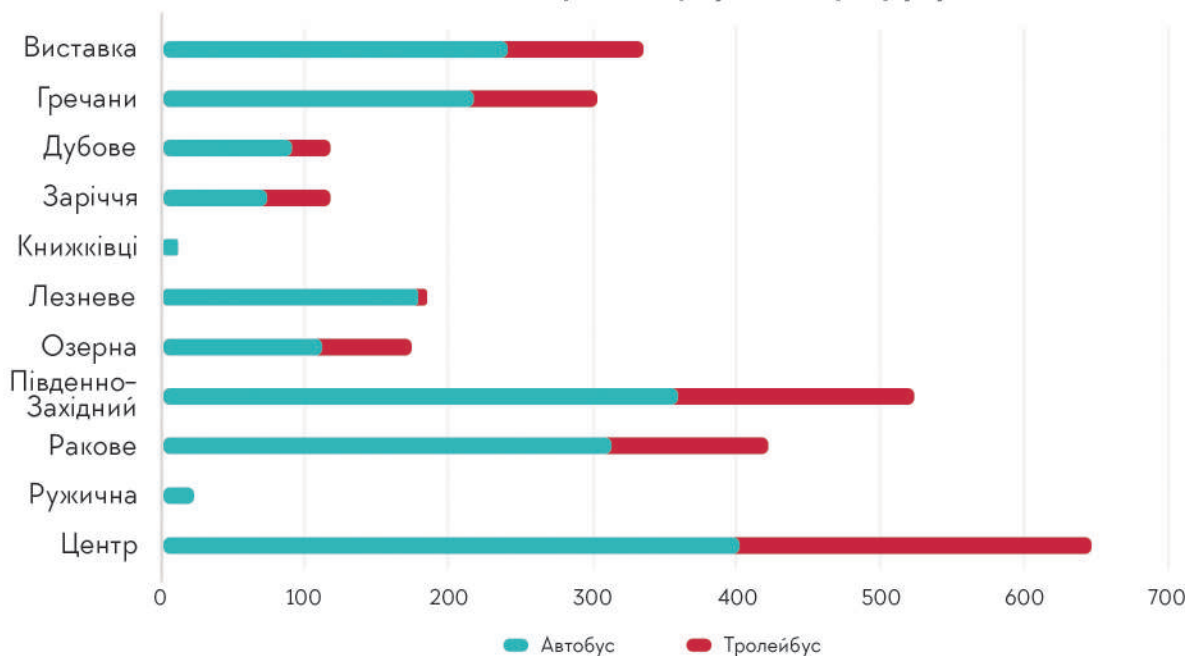
Хмельницький є порівняно невеликим містом, проте має досить розгалужену мережу громадського транспорту. Містом курсують автобуси та мікроавтобуси за 41-м маршрутом та тролейбуси за 22-ма маршрутами.

Зважаючи на ускладнену малою пропускну спроможністю мережу доріг міста, швидкість руху транспорту зазвичай уповільнена. Проте органи місцевого самоврядування намагаються підтримувати якомога зручніші умови логістики в межах міста шляхом використання громадського транспорту та забезпечення йому пріоритетності в проблемних зонах низької пропускну спроможності. На діаграмі вище проілюстровано кількість зупинок громадського транспорту, розташованих у кожному з мікрорайонів. Таким чином можна отримати загальне уявлення про переваги, характер і можливості кожного району щодо обслуговування громадським транспортом.

Кількість зупинок громадського транспорту за мікрорайонами



Частота курсування громадського транспорту за мікрорайонами, 1 цикл одного транспорту по маршруту



¹⁸ Джерело інформації: сайт Хмельницької міської ради, ресурси EasyWay та DozoR



У діаграмі описано, як часто одна одиниця громадського транспорту проходить через певний мікрорайон міста за один цикл свого маршруту. Так, найбільша активність спостерігається саме в центральному районі міста, далі у Південно-Західному, потім у мікрорайоні Ракове. Найменш налагоджене сполучення громадського транспорту з мікрорайонами Книжківці, Ружична, Заріччя і Дубове.

Поштові служби¹⁹

У Хмельницькому нараховується 104 поштових відділення трьох найбільших поштових служб: Укрпошта, Нова Пошта та Міст Експрес. Розподіл поштових служб за мікрорайонами міста представлений на зображенні.

Поштові служби в місті



Адміністративні пункти, органи управління та місцевого самоврядування²⁰

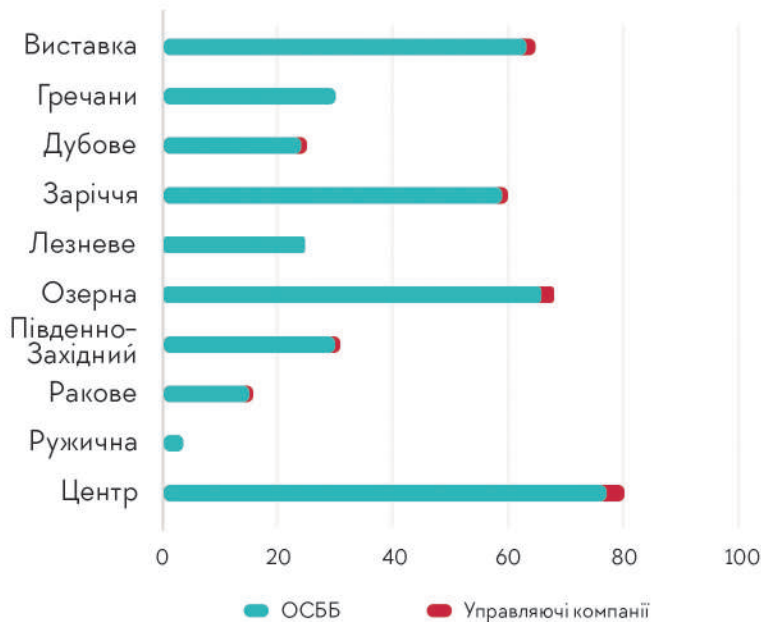
Майже всі ключові адміністративні будівлі розташовані в центральній частині міста, лише Хмельницька районна державна адміністрація локалізується у Південно-Західному мікрорайоні.

У Хмельницькому нараховується 11 управляючих компаній, які займаються обслуговуванням житлових будинків. З них 1 розміщується у мікрорайоні Дубове, 2 – у Заріччі, 1 – у Лезневе, 2 – в Озерній, 1 – в Південно-Західному, 1 – в Ракове, 3 – в Центрі. Усього в Хмельницькому нараховується 393 об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), які розподілені по мікрорайонах наступним чином:

¹⁹ Джерела: сайти Укрпошти, Нової пошти та Міст Експресу.

²⁰ Джерело: портал відкритих даних Хмельницької міської ради <https://mycity.khm.gov.ua/OpenData>

Управляючі компанії та ОСББ



З діаграми очевидна велика кількість ОСББ у мікрорайонах Заріччя, Центр, Виставка та Озерна, у той час як мінімально розвинута активність в мікрорайонах Ружична, Ракове і Дубове.

Заклади охорони здоров'я та аптеки²¹

У Хмельницькому діє 86 державних та приватних лікарняних закладів різного типу, серед яких поліклініки та амбулаторні відділення. Розподіл по мікрорайонах міста наведений на рисунку.

Лікарняні заклади



Інфраструктуру охорони здоров'я доповнюють аптеки, яких у Хмельницькому нараховується 58. Основна частина з них зосереджена в Центрі та у районах Південно-Західний і Виставка. Ветеринарних клінік у місті нараховується 7. З цієї кількості по 2 знаходяться у мікрорайонах Центр та Південно-Західний; по одній в мікрорайонах Ракове, Лезневе, Дубове.

²¹ Джерело: портал відкритих даних Хмельницької міської ради <https://mycity.khm.gov.ua/OpenData> та ресурс MEDICS (<https://medics.com.ua/>)



Правоохоронні органи та органи пожежної безпеки²²

У Хмельницькому діє 5 пожежних частин, 8 поліцейських відділів, до яких входять районні відділи та управління. Також до правоохоронних органів було віднесено прокуратуру міста та області. Районування цих органів зазначено на рисунку.

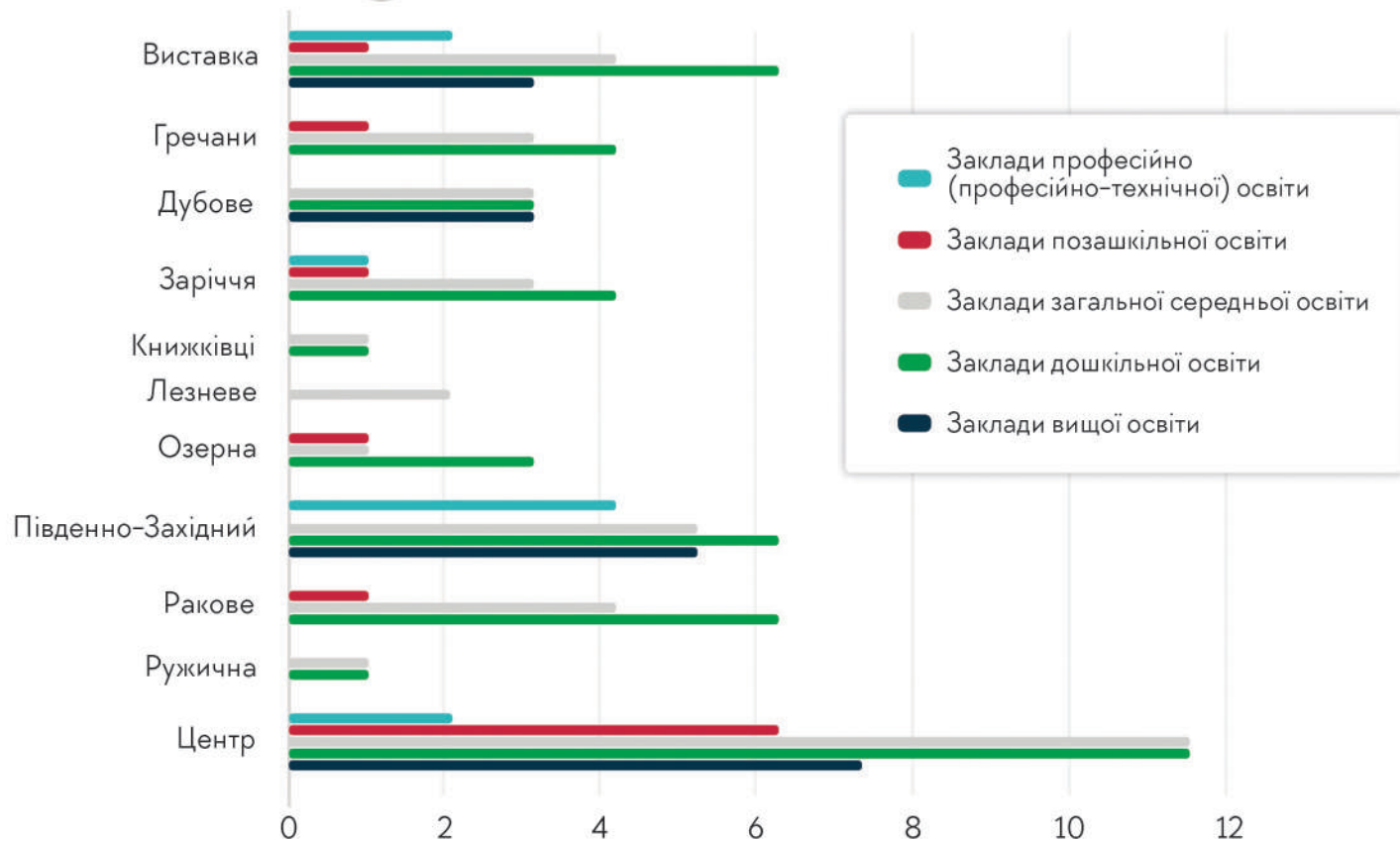
Правоохоронні органи та органи пожежної безпеки



Заклади освіти²³

Наведена нижче діаграма демонструє вельми нерівномірний розподіл закладів освіти між мікрорайонами міста. Найбільший доступ до освіти забезпечено у Центрі та Південно-Західному, найменший – у Книжківцях та Лезневе.

Заклади освіти



²² Джерела: сайт ГУНП Хмельницької області, ресурс PostPravo та портал відкритих даних XMP MyCity.

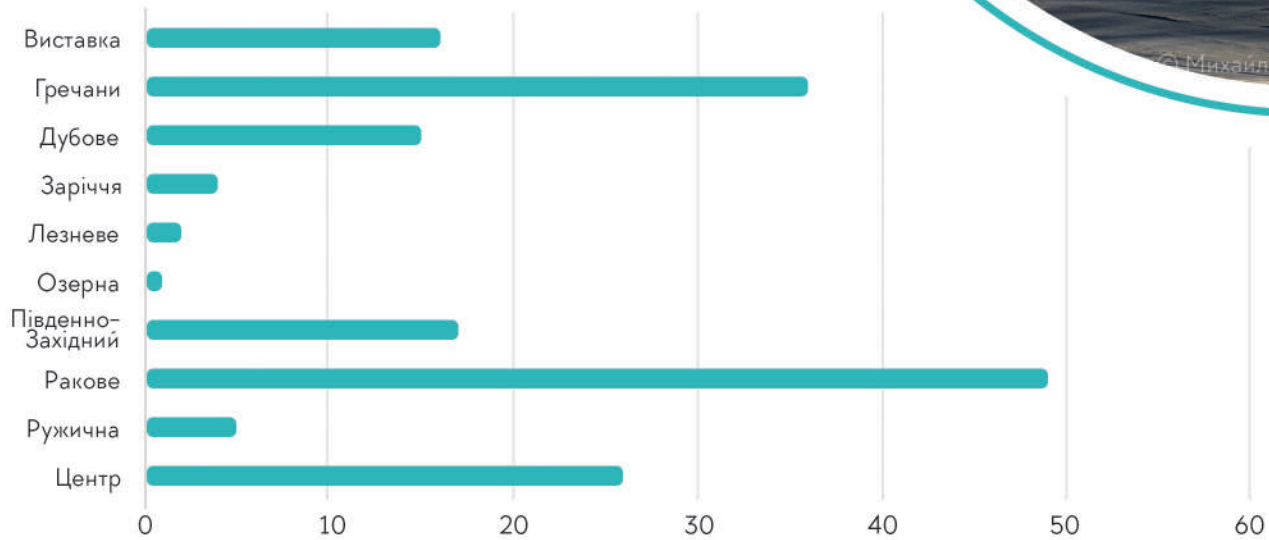
²³ Департамент освіти і науки Хмельницької міської ради

Так, спостерігається критична ситуація щодо відсутності закладів дошкільної освіти в мікрорайонах Книжківці та Лезневе. Проте станом на 2019 рік здійснюється будівництво одного дошкільного закладу в мікрорайоні Лезневе, здача якого запланована на 2020 рік. Також запланована добудова навчально-виховного комплексу для молодших класів у мікрорайоні Озерна, після чого має стартувати будівництво гімназії у цьому ж мікрорайоні²⁴.

Виробничі потужності²⁵

У місті нараховується 3 077²⁶ підприємств (2018 р.), що складає 41,4% від усіх підприємств в області. З них у місті нараховується близько 170 найбільших промислових підприємств, які складають основу виробничої та підприємницької інфраструктури міста. Їх районування зазначено нижче:

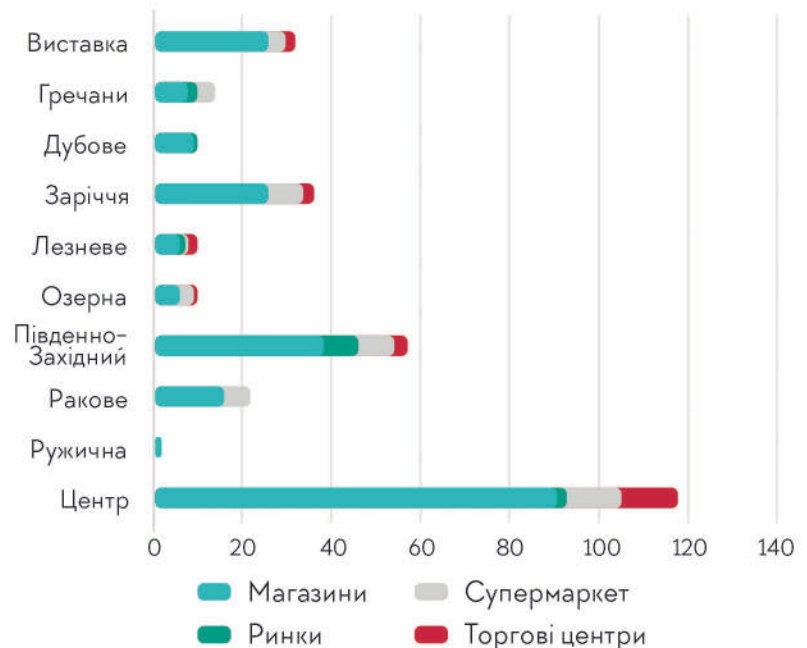
Виробничі потужності



Об'єкти торгівлі

У ході пошуку об'єктів торгівлі за допомогою відміток у GoogleMaps було визначено такими 311 об'єктів міста, серед яких 228 магазинів різного спрямування, 14 ринкових площ, 46 супермаркетів та 23 торгових центри, де кількість магазинів не відповідає абсолютному значенню, а лише дає можливість порівняти їх кількість відносно мікрорайонів.

Об'єкти торгівлі



²⁴ Газета ВСІМ – <https://vsim.ua/Osvita/de-v-hmelnitskomu-buduvatimut-i-remontuvatimut-navchalni-zakladi-u-202-10975351.html>.
Прес-служба ХМР –

<https://khm.gov.ua/uk/content/novyy-dytyachyy-sadochok-u-mikrorayoni-lezneve-aktivno-buduyetsya>

²⁵ Сайт Департаменту архітектури, містобудування та земельних ресурсів ХМР; сайт Хмельницької міської ради – <https://khm.gov.ua/uk/content/pidpryyemstva>

²⁶ Головне управління статистики у Хмельницькій області

²⁷ Тут та далі основне джерело інформації – відмітки закладів в Google Maps



Розважальні заклади та заклади харчування

Інша частина комерційної інфраструктури міста представлена розважальними закладами та закладами харчування, серед яких було нараховано 27 барів, пабів та нічних клубів, 262 кав'ярні та ресторани і 18 розважальних закладів.

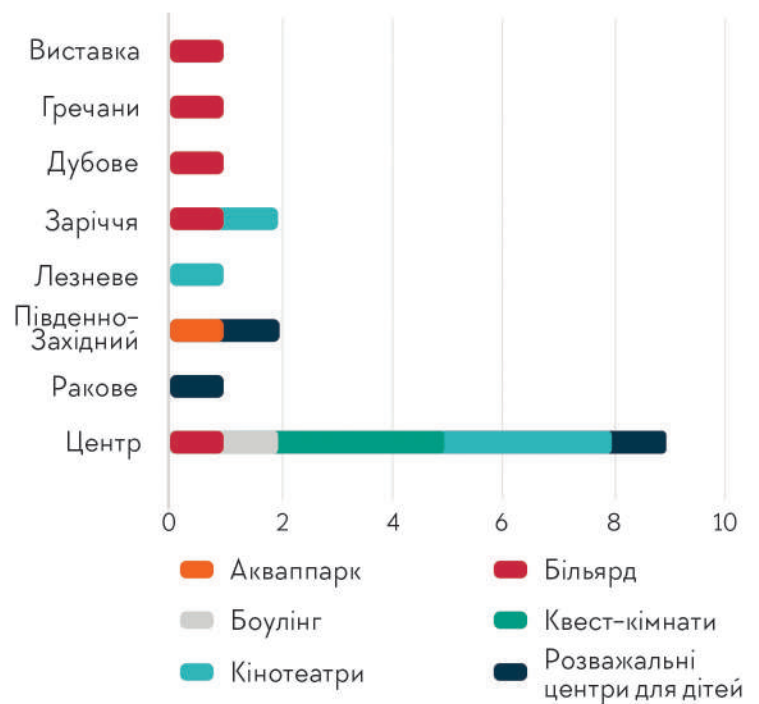
Бари, паби, нічні клуби



Заклади харчування



Розважальні заклади



Спортивно-оздоровчі заклади

У наступну категорію комерційної інфраструктури входять місця спортивного, оздоровчого та косметичного призначення, серед яких 51 спортивно-тренажерний комплекс та 216 закладів косметично-оздоровчого типу, які розташовані у наступних мікрорайонах міста:

Заклади косметично-оздоровчого призначення



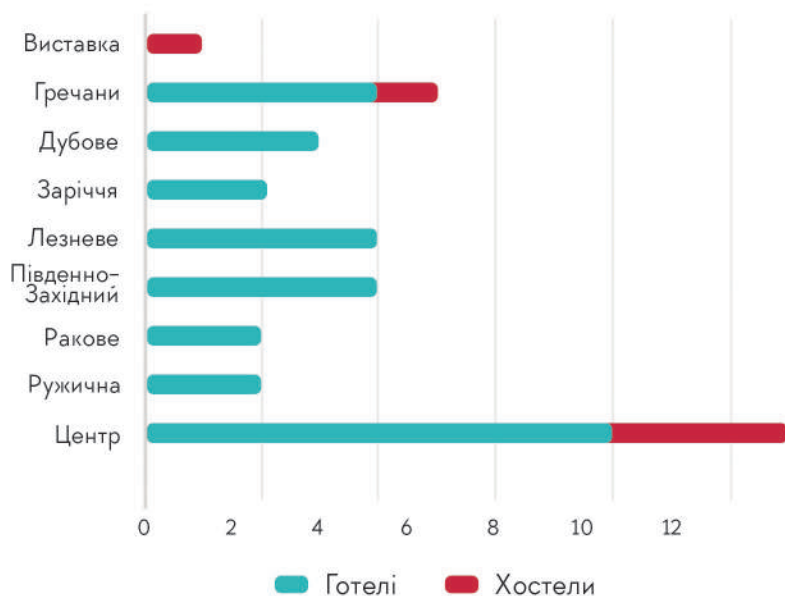
Тренажерні зали, спортивні зали, спорткомплекси



Готелі та хостели


У цю категорію входять 29 готелів та 5 хостелів міста, які розподілені по мікрорайонах наступним чином:

Готелі та хостели



Беручи до уваги інформацію про розміщення різноманітних об'єктів, варто зазначити, що їхня кількість є пропорційною до густоти населення, що проживає в конкретному мікрорайоні. Проте саме Центр вміщує основну масу усіх вищезазначених об'єктів; серед лідерів за кількістю щодо тих чи інших об'єктів найчастіше були визначені мікрорайони: Виставка, Південно-Західний та Заріччя. Найменша кількість інфраструктурних (комерційних, туристичних, освітніх тощо) закладів зосереджена в мікрорайонах Ружична та Книжківці.





ХАРАКТЕРИСТИКА ОСНОВНИХ ЗАБУДОВНИКІВ МІСТА




ХАРАКТЕРИСТИКА ОСНОВНИХ ЗАБУДОВНИКІВ МІСТА


Загальнодоступна інформація про кількість забудовників в Хмельницькому, що базується на відомостях, отриманих з мережі Інтернет, містить дані про 20–30 суб'єктів (залежно від ресурсу). На основі запитів у пошукових системах, інформації про кількість зданих об'єктів, кількість об'єктів у процесі будівництва та враховуючи думки ріелторів, які ведуть свою діяльність у Хмельницькому, було сформовано перелік основних забудовників житлової та комерційної нерухомості в місті. Суб'єкти зазначені у випадковому порядку. Наприкінці даного розділу представлена детальна інформація про схеми інвестування, які найчастіше використовують зазначені компанії, а також рейтинг зазначених забудовників.

Будівельна компанія "Будівельний Альянс Груп" (БудАльянс)




Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельний Альянс Груп» офіційно зареєстроване 17 лютого 2009 року (на сайті компанії вказаний 2002 рік як дата початку ведення діяльності).

 Юридична та фактична адреса: м. Хмельницький, вул. Зарічанська 5/3 (бізнес-центр «Альянс»).

 Відділ продажу нерухомості:
+38-067-383-66-47
+38-067 382 58 50

 Загальні:
+38 (0382) 61-99-98
+38 (0382) 61-99-99
+38-067-381-25-61

 Факс:
+38 (0382) 61-99-98

 Сайт: <http://budal.com.ua/>

 E-mail: zakaz.kar@gmail.com

На власному сайті «Будівельний Альянс Груп» позиціонує себе як найбільша приватна будівельна компанія у Хмельницькій області, що нараховує 450 працівників. Основними напрямками діяльності компанії є:

- загальне будівництво будівель (нові роботи, роботи з заміни, реконструкції та відновлення);
- діяльність у сфері архітектури;
- інженерна та технічна діяльність, пов'язана з будівництвом;
- проектування та супровід.

Компанія займається проектуванням, будівництвом та реконструюванням об'єктів різноманітного призначення, серед яких: житлові будинки різної поверховості (багатоквартирні житлові комплекси, таунхауси тощо), будівлі громадського та комерційного призначення, промислові та виробничі приміщення. Саме житлову нерухомість Хмельницького компанія вважає одним із своїх пріоритетів. ТОВ «Будівельний Альянс Груп» – активний учасник публічних замовлень. Так, з 2016 року компанія є переможцем 21-го публічного замовлення на суму понад 543 млн. грн лише у Хмельницькій області. Кінцевим бенефіціарним власником та засновником ТОВ «Будівельний Альянс Груп» є Крутилко Іван Лукич, який також є співзасновником ТОВ «Заріччя Центр», що має основним видом діяльності організацію будівництва будівель.

Актуальні об'єкти в Хмельницькому

1. 9-поверховий 2-під'їздний цегляний будинок по вул. Панаса Мирного, 24. Станом на кінець 2019 року ведеться будівництво та продаж нерухомості. Продаються приміщення під комерцію площею 54,27 м², 131,63 м² та 442,41 м². Запланована дата здачі комплексу в експлуатацію – II квартал 2021 р.

2. Житловий комплекс «Над Бугом» – 15-16-поверховий житловий будинок з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Свободи, 16/1. Станом на кінець 2019 року ведеться будівництво та продаж нерухомості. Продається приміщення під комерцію площею 166 м². Декілька секцій комплексу уже введені в експлуатацію. Здача 3 та 4 секції запланована на IV квартал 2020 р.

3. 9-поверховий, 4-під'їздний цегляний будинок по Старокостянтинівському шосе, 20/6. Станом на кінець 2019 року ведеться будівництво та продаж нерухомості. Запланована здача в експлуатацію – I квартал 2020 р.

4. Житловий комплекс «Вінницький» – 9-поверховий багатоквартирний житловий будинок по вул. Вінницькій 1/3 (2 черга). Станом на кінець 2019 року ведеться будівництво та продаж нерухомості. Продаються приміщення під комерцію на 1-му поверсі площею 164 м², 165 м² та 733 м². Запланована здача в експлуатацію – I квартал 2020 р. (1-4 секція) та II квартал 2021 р. (5 та 6 секція).

5. Таунхауси «Мікрорайон Дендропарковий» по Старокостянтинівському шосе. Станом на листопад 2019 року збудовано 43 таунхауси, ще 20 у процесі. Ведеться продаж.

6. 9-поверховий 4-під'їздний цегляний будинок по вул. Панаса Мирного, 20/2, м. Хмельницький. Перша заявлена здача будинку – IV квартал 2022 р.

Новобудови по вул. Панаса Мирного нещодавно почали зводити і наразі не виявлено затримок із здачею, адже період перших заявлених здач в експлуатацію ще не настав. Інші житлові будинки та комплекси мають затримку у здачі в експлуатацію в середньому на 3-4 квартали (близько 1 року). Наразі компанія не заявляє, що дані об'єкти можна вважати «замороженими», адже будівництво ведеться та заявлені нові терміни здачі.

Об'єкти із перенесеними термінами здачі в експлуатацію

Активний об'єкт	Перша заявлена здача	Остання заявлена здача
ЖК "Над Бугом"	II кв. 2019 (3 секція)	I кв. 2020
	IV кв. 2019 (3, 4 секція)	IV кв. 2020
Старокостянтинівське шосе, 20/6	III кв. 2019	I кв. 2020
ЖК «Вінницький»	II кв. 2019 (1-4 секція)	I кв. 2020
	I кв. 2020 (5,6 секція)	II кв. 2021

Судові справи та наявні проблеми

За період діяльності будівельної компанії з моменту реєстрації (з 2009 року) було виявлено

14 судових справ. За останні 3 роки серед них були такі:

- Кількість судових справ компанії, де компанія виступає відповідачем: 1
- Кількість кримінальних судових справ, пов'язаних з компанією: 2
- Кількість судових справ компанії: 5

Станом на грудень 2019 року немає відкритих виконавчих проваджень.

Загалом навколо цієї будівельної компанії не помічено скандалів, що стосуються будівництва житлових об'єктів. Проте суб'єкт діяльності декілька разів фігурував у розслідуваннях активістів щодо участі в державних закупівлях. Так, наприклад, компанія згадана у розслідуванні щодо будівництва Палацу Спорту в Хмельницькому, де вона виграла тендер на роботи та отримала негативні відгуки від інших місцевих забудовників, оскільки ТОВ «БудАльянс» спричинило відтік працівників із інших об'єктів нерухомості через пропозицію неконкурентної заробітної плати²⁸.

Схема інвестування в житлову нерухомість: фонд фінансування будівництва (ФФБ).







²⁸ Розслідування активістів щодо будівництва Палацу Спорту
<https://newskm.net/publications/prioritytetnyj-pro-iek-t-iak-deputaty-khmelnytskoi-miskrady-pidvysih-chyly-zarplatu-pratsivnykam-svoho-kolehy/>



Будівельна компанія «Діта»



Приватна фірма «Діта» зареєстрована 11 квітня 1995 року.

-  Адреса: м. Хмельницький, вул. Європейська, 5.
-  Головний офіс продажу нерухомості: +38 (067) 381 20 40
+38 (067) 381 20 45
-  Загальні: +38 (0382) 65 02 30
+38 (067) 384 22 34
+38 (0382) 79 44 99
-  Факс: +38 (0382) 65 65 92
-  Сайт: <https://www.dita.ua/>
-  E-mail загальний: dita95@ukr.net
E-mail офіс продажу: manager@dita.ua

Компанія займається будівництвом адміністративних, житлових (житлові комплекси та котеджі) та комерційних будівель у Хмельницькій області. У рейтингу провідних підприємств галузі за підсумками 2014-го року будівельна компанія «Діта» посіла першу сходинку серед великих і середніх підприємств Хмельницької області та отримала національний сертифікат, ставши золотим переможцем; компанії було присвоєно звання «Лідер будівельної галузі 2014».

Кінцевим бенефіціарним власником є Кіперман Михайло Семенович. Компанія пов'язана з іншим забудовником – ТзОВ «Промбуд-1» (зареєстрована у 1997 році), де кінцевим бенефіціаром також є Кіперман Михайло Семенович. Забудовник «Промбуд-1» на офіційному сайті БК «Діта» представлений як основний забудовник деяких житлових комплексів, які є проектами «Діти». Також дана будівельна компанія напряму пов'язана із ТОВ «Фінансова компанія «Житлоінвестбуд», яка є фінансовим управителем у процесі інвестування в об'єкти ПФ «Діта».

З 2016 року приватна фірма «Діта» була учасником 23 закупівель, а 18 з них компанія виграла. Основна більшість замовлень стосується реконструкції та капітального ремонту.

Актуальні об'єкти в Хмельницькому

- Житловий комплекс «Прованс» – 10-поверховий цегляний житловий будинок з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Трудовій 5/2-Б. Станом на кінець 2019 року ведеться будівництво та продаж нерухомості. Запланована здача в експлуатацію – III квартал 2020 р. Житловий комплекс «Барбарис» – сім 10-поверхових цегляних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Озерна, 14А. На кінець 2019 року здано 1 та 2 черги, здача 3-ї черги запланована на III квартал 2020 р. Отже, будівництво триває, а також триває продаж квартир та приміщень під комерцію площею 76 м² (у зданій частині).
- Житловий комплекс «Брістоль» – 10-поверховий цегляний житловий будинок по вул. Зарічанська, 3/2-В, загальна кількість квартир в якому – 72. У комплексі передбачені приміщення громадського призначення, наразі ведеться їх продаж (площа від 19 м²). Перша черга будівництва стартувала у 2015 році та вже здана, а станом на кінець 2019 року ведеться будівництво 2 черги, задача якої запланована на II квартал 2020 р.
- Житловий комплекс «Левада» – 10-15-поверховий (97 квартир) цегляний житловий будинок по Старокостянтинівському шосе, 5-В. Здача будинку запланована на I кв. 2020 р. Ведеться продаж квартир.
- Житловий комплекс «Lakeberry» – 10-поверховий 4-під'їзний цегляний будинок по вул. Залізняка, 1-В. Станом на кінець 2019 року зданий 1 під'їзд, готується задача 2-го та 3-го, а також розпочате будівництво 4-го під'їзду по вул. Залізняка, 3/1. Здача останнього під'їзду запланована на III квартал 2020 р. Ведеться продаж квартир.
- КМ Eurovillage. Станом на початок 2020 року здійснюється будівництво таунхаусів та збудована частина кватрексів. Триває продаж.

Вказані житлові комплекси (без врахування котеджних будов) мають затримку у задачі в експлуатацію в середньому на 3-4 квартали (близько 1 року). Наразі компанія не заявляє, що дані об'єкти можна вважати «замороженими», адже будівництво ведеться та заявлені нові терміни здачі. Варто зазначити, що житловий масив «Європейський-2» будується ще з 2018 року; тут відбувається зведення котеджів, проте не зазначено дати завершення будівництва цих котеджів. Наразі компанія заявила про припинення продажу котеджів у даному житловому масиві.

Об'єкти із перенесеними термінами здачі в експлуатацію

Активний об'єкт	Перша заявлена здача	Остання заявлена здача
ЖК «Левада»	III кв. 2018	I кв. 2020
ЖК «Прованс»	III кв. 2019	III кв. 2020
ЖК «Щасливий» (м. Городок, Хмельницька область)	IV кв. 2019 (2 будинок)	III кв. 2020
ЖК «Брістоль»	III кв. 2019 (2 будинок)	II кв. 2020
ЖК «Lakeberry»	II кв. 2019 (2, 3 секція)	I кв. 2020
ЖК «Барбарис»	II кв. 2019 (3 секція)	III кв. 2020

Судові справи та наявні проблеми

За період діяльності будівельної компанії «Діта» було виявлено 18 судових справ. Серед них за останні 3 роки:

- Кількість судових справ компанії, де вона виступає відповідачем: 0
- Кількість кримінальних судових справ, пов'язаних з компанією: 0
- Кількість судових справ компанії: 5

Приватна фірма «Діта» декілька разів фігурувала в розслідуваннях активістів щодо участі у тендерах, де вона була помічена в недобросовісній участі²⁹. Так, наприклад, наприкінці 2019 року Верховний Суд України у складі колегії суддів Касаційного господарського суду залишив без задоволення касаційну скаргу ПАТ «Об'єднання «Прогрес» та ПФ «Діта». Фабула справи звучить так: «Ще в квітні 2018 року Актимонопольний комітет України (АМКУ) оштрафував славутське ПрАТ «Об'єднання «Прогрес» та хмельницьку ПФ «Діта» загалом на 136 тисяч гривень за антиконкурентні узгоджені дії шляхом спотворення результатів торгів. Відділення встановило, що суб'єкти господарювання у вересні-жовтні 2016 року узгодили свої дії під час проведення Сатанівською селищною радою процедури відкритих торгів із закупівлі робіт: «Будівництво спортивного комплексу на території школи по вул. Б. Хмельницького, 44 в смт. Сатанів Городоцького району Хмельницької області», який урочисто відкрили 31 січня 2019 року. Тендер тоді виграло «Об'єднання «Прогрес» із ціною пропозицією у понад 10,2 мільйони гривень. Утім, обидва підприємства не погодилися з рішенням відділення АМКУ та звернулися до суду. У результаті позов не був задоволений³⁰».

Що стосується житлового будівництва, то компанія не помічена в масштабних скандалах, проте наприкінці 2019 року жителі ЖК «Затишний» все ж виступили проти забудовника через намагання компанії розпочати будівництво третього під'їзду у вказаному житловому комплексі, яке, на їхню думку, є неправомірним³¹.

Схема інвестування в житлову нерухомість: фонд фінансування будівництва (фінансова компанія «Житлоінвестбуд»); договір купівлі-продажу майнових прав.

Приватне ремонтно-будівельне підприємство «Комунбуд» / Фінансова компанія Лістинг



Приватне ремонтно-будівельне підприємство «Комунбуд» зареєстроване 5 вересня 1997 року. Важливий партнер забудовника – ТОВ «Фінансова компанія Лістинг», на інформаційних ресурсах якого розташовується інформація про актуальні об'єкти забудовника.



Адреса: м. Хмельницький, вул. Подільська 91/2



Телефони відділу продажу:

+38 (0382) 78 81 18

+38 (0382) 78 98 56

+38 (067) 398 83 23

+38 (094) 981 45 92



Сайт: <https://www.komunbud.com.ua/>

<http://fklisting.com.ua/>

²⁹ Незалежний громадський портал «Малому бізнесу тут не місце. Хто і чому забирає найбільші тендерні замовлення на будівництво» – <https://ngp-ua.info/2018/02/35512>

³⁰ Сайт Є «Фірми депутата облради та ексобранця міськради програли суд антимонопольникам» –

https://ye.ua/suspilstvo/45810_Firmi_deputata_oblradi_ta_eksobrancya_miskradi_prograli_sud_antimonopolnikam.html

³¹ Суспільне. UA «Хотіли зруйнувати дитячий майданчик», – жителі багатоповерхівки у Хмельницькому виступили проти забудовника» –

https://suspilne.media/5032-hotili-zrujnuvati-ditacij-majdancik---ziteli-bagatopoverhivki-u-hmelnickomu-vistupili-proti-zabudovnika/?utm_source=facebook&utm_medium=ps&fbclid=IwAR3TBczDs7_hjXiBtPBuPiXFtRz9ISxUkgGT6RdYSQeVfQCIDVy9CxAfU

Засновником, кінцевим бенефіціаром та керівником ПРБП «Комундбуд», аналогічно як і засновником ФК «Лістинг» є Рауш Валентин Миколайович.

Основний вид діяльності ПРБП «Комундбуд» – 71.12, тобто діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах. Основний вид діяльності ТОВ «Фінансова компанія Лістинг» – 64.99 «Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.».

На власних інформаційних сторінках ФК «Лістинг» та ПРБП «Комундбуд» визначається як досвідчений забудовник з наступним переліком основних сфер послуг:

- зведення і продаж житлових та комерційних приміщень в різних мікрорайонах;
- великий вибір об'єктів нерухомості;
- компетентне обслуговування.

Безпосереднього зв'язку забудовника з іншими особами, крім бенефіціара та вищезгаданого партнера не було встановлено. Натомість виявлено прямий зв'язок з наступними суб'єктами, які мають спільну юридичну адресу, а деякі є безпосередніми підрядниками у будівництві нерухомості:

- ТОВ «Вимпел»; основний вид діяльності – 41.20 «Будівництво житлових і нежитлових будівель»;
- ТОВ «Лідерторг», що є одним із засновників ФК «Лістинг»; основний вид діяльності – 68.10 «Купівля та продаж власного нерухомого майна»;
- ПП «Будальянс», що є підрядником у будівництві житлової нерухомості в місті. Наприклад, їхнім об'єктом є будівництво багатоквартирного житлового будинку з прибудованим магазином по вул. Зарічанська, 3/3-Б;
- ТОВ «Технічне Бюро «Біпромисто»; основний вид діяльності – 41.20 «Будівництво житлових і нежитлових будівель». Є підрядником у будівництві житлових комплексів по вул. Лісогринівецькій (перелік актуальних об'єктів нижче у цьому пункті);
- ТОВ «Трансмійсбуд»; основний вид діяльності – 41.20 «Будівництво житлових і нежитлових будівель». Виступає замовником будівництва житлової нерухомості у тих об'єктах, де дві вищезазначені у списку юридичні особи є підрядниками.

Також є ряд пов'язаних юридичних осіб (ТОВ «Будінвест Поділля», ТОВ «Поділля Буд-М»), які знаходяться у статусі припинення діяльності, проте до певного періоду здійснювали будівництво (замовник/підрядник) житлової нерухомості спільно із «Комундбуд». Наприклад, у такому «тандемі» здані житлові будинки за адресами: пр. П. Мирного, 2, вул. П. Мирного, 3 тощо. Ці та інші будинки представлені на сайті ПРБП «Комундбуд», як завершені об'єкти.

Варто зазначити, що дані компанії не є активно представленими в мережі Інтернет та серед ріелторів не згадуються юридичні назви даних суб'єктів; зазвичай житлова нерухомість даного забудовника асоціюється з прізвищем Рауш, а не з юридичними особами, які ведуть забудову. Згадані юридичні особи перетинаються між собою у договорах щодо будівництва житлової нерухомості, де управителем ФФБ є фінансова компанія «Лістинг».

За час роботи забудовником було зведено 54 житлових об'єкти різних типів, частина з яких обладнана також комерційними приміщеннями.

Станом на грудень 2019 року **серед актуальних об'єктів** перебувають наступні житлові будови:

- 10-поверховий 130-квартирний будинок (2 секції) з прибудованим магазином та наявністю підземного паркінгу з ліфтом і стоянки по вул. Зарічанська, 3/3Б. Здача будинку запланована на IV квартал 2020р.
- 10-поверховий 80-квартирний будинок з вбудованими підсобними приміщеннями по вул. Устима Кармелюка, 3Д. Здача будинку запланована на IV квартал 2021р.
- 252-квартирний будинок із вбудовано-прибудованими приміщеннями офісів, магазинів, об'єктами соціально-побутового призначення, нежитловими приміщеннями, підземним паркінгом, гаражами, з почерговим введенням в експлуатацію по вул. Проскурівського підпілля, 110. Здача 1-2 секції запланована на II квартал 2021 року.
- 10-поверхові 74-квартирні будинки по Старокостянтинівському шосе, 5/3Б, 5/3В, 5/3Ж, 5/4Ж (здача запланована на IV квартал 2020р.) та Старокостянтинівському шосе, 5/3Є, 5/4Є (здача запланована на IV квартал 2021р.).

Перенесень термінів здачі в експлуатацію забудовником не спостерігається в активних забудовах, аналогічно як і не виявлено заморожених об'єктів. Здачі попередніх об'єктів здійснювалися або вчасно або із запізненням на 1-2 квартали.

Фінансова компанія Лістинг



Судові справи та наявні проблеми

За період діяльності компанії ПРБП «Комундбуд» було виявлено 4 судові справи, у яких забудовник бере участь:

- Кількість судових справ компанії, де компанія виступає відповідачем: 2 (2 програші, основний предмет справ – стягнення заборгованості)
- Кількість кримінальних судових справ, пов'язаних з компанією: 0
- Кількість судових справ, де компанія виступає позивачем: 2

Станом на грудень 2019 року немає відкритих виконавчих проваджень.


Варто зазначити, що забудовник має переважно позитивні відгуки та не фігурував у жодних скандалах, пов'язаних з будівництвом, проте пов'язані із забудовником компанії ПП «Будальянс», та ТОВ «Вимпел» у 2017 фігурували у розслідуванні Антимонопольного комітету України як одні із учасників махінацій із землею, а саме було зафіксовано факт одержання ділянок під будівництво поза аукціонами, тобто без чесної конкуренції³².


Схема інвестування: фонд фінансування будівництва (управитель – Фінансова компанія «Лістинг»).

Будівельна компанія UBC (Ukrainian Building Capital)



Будівельна компанія «Ukrainian Building Capital» (товариство з обмеженою відповідальністю «Український будівельний капітал» (ТОВ «УБК») зареєстрована 14 квітня 2004 року.

 Адреса: м. Хмельницький,
вул. Старокостянтинівське шосе, 26

 Телефон відділу продажу:
+38 (096) 495 94 95

 Сайт: <http://ubc.com.ua>

 E-mail: ubc.km.ua@gmail.com

³² Держ Хмельницький – <https://khm.depo.ua/ukr/khm/antimonopolniki-vikrili-hmelnicku-miskradu-u-mahinaciyah-z-zemleyu-20170807618808>



ЖК «Paradise», Будівельна компанія UBC
Автор фото – Михайло Стопенчук (spektro_fl2)



Будівельна компанія провадить діяльність не лише в Хмельницькому, а також у Чернівцях. Основним видом діяльності є 41.20 «Будівництво житлових і нежитлових будівель». В інформаційних ресурсах забудовника вказано дані про понад 200 працівників штату, серед яких архітектори, дизайнери, будівельники, фахівці з управління проектами. Будівельна компанія UBC зазначає, що з початку періоду діяльності спроектовано і побудовано близько 300 000 м² нерухомості різної складності.

Компанія має власне архітектурне бюро, студію комфорту, підрядну організацію, профільні підрозділи інженерного, експлуатаційного, фінансового, комерційного і юридичного супроводу проектів, а також відділ реалізації нерухомості.

Пропонує такі послуги: інвестування, проектування, будівельні та монтажні роботи, влаштування зовнішніх і внутрішніх мереж, благоустрій довколишньої території тощо.

Засновниками та кінцевими бенефіціарами є Шкодяк Володимир Володимирович та Шкодяк Іван Володимирович.

Цей забудовник є одним із співзасновників ТОВ «Бригантина ТМ» (основний вид діяльності якого 41.20 «Будівництво житлових і нежитлових будівель»). Серед інших засновників цієї юридичної особи: ТОВ «ДЕЛЬТАБУД ЛТД», ТОВ «ІСТ-ЕНД», ТОВ «ВЕСТ-ЕНД», ТОВ «ВЕСТМІНСТЕР». Також було встановлено безпосередній зв'язок компанії UBC з іншими суб'єктами, не враховуючи бенефіціарів, керівника та вищезазначеного ТОВ «Бригантина ТМ», серед яких юридичні особи (зареєстровані як в Хмельницькому, так і в інших містах України), що їх видом діяльності є організація будівництва будівель або інша діяльність, яка пов'язана з нерухомістю, наприклад: АТ «НОБЛ», ТОВ «Каскад-Д», ОК «Житлово-будівельний кооператив «Ранковий», ТОВ «Глобалбуд», ТОВ «Н.О.В.А.», ТОВ «ЮКРЕЙНІАН БІЛДІНГ РІТЕЙЛ», ТОВ «Хмельницька будівельна компанія «Поділля», ВАТ «Ресторан «Поділля», ТОВ «Хмельницький Квартал-1», ТОВ «Хмельницький Квартал-3», ТОВ «Хмельницький Квартал-4», ПП «Міленіум 2000», ТОВ «УБК Волинь», ТОВ «Стрибок» та ТОВ «Мега-Транс».

Забудовник UBC на своєму сайті вказує на 17 реалізованих об'єктів різних типів, частина з яких обладнана також комерційними приміщеннями. Проте на сайті наведена інформація лише про 10 об'єктів. Серед зданої комерційної нерухомості у Хмельницькому:

- торгово-розважальний центр «KVARTAL»;
- торгово-розважальний центр «Grillage»;
- торгово-розважальний центр «Woodmall».

Актуальні об'єкти

Станом на грудень 2019 року серед актуальних об'єктів перебувають 3 таких житлових новобудови:

· Житловий комплекс "Срібні озера Комфорт" по вул. Залізняка, 1Б – 9-поверховий будинок із 3-х секцій, де, за словами забудовника, передбачено підземний паркінг та комерційні приміщення на першому поверсі. Запланована здача у III кварталі 2021 р.

· Житловий комплекс "Ранкове Family" по вул. Трудова, 5/1в – два 11-поверхових будинки по дві секції з гаражним боксом. Запланована здача першої секції першого будинку на II квартал 2020 р., другої секції – на III квартал 2020; першої секції другого будинку на III квартал 2021 р., друга секція наразі перебуває на стадії проектування.

· Житловий комплекс «Paradise» по вул. Старомиській (Примакова), 1/1 – 14-поверховий будинок з підземною парковкою на 120 машиномісць, комерційними приміщеннями на першому поверсі та лаунж-зоною на даху.

ЖК «Срібні озера Комфорт» Будівельна компанія UBC



Об'єкти із перенесеними термінами здачі в експлуатацію

Активний об'єкт	Перша заявлена здача	Остання заявлена здача
ЖК Paradise	IV кв. 2017	I кв. 2020
ЖК Ранкове Family	III кв. 2019 (4 будинок (секція 1))	II кв. 2020
	II кв. 2020 (4 будинок (секція 2))	III кв. 2020
	II кв. 2021 (5 будинок (секція 1))	III кв. 2021

Судові справи та наявні проблеми

За період діяльності компанії з самим забудовником як юридичною особою не було виявлено жодної судової справи. Задля отримання адекватної картини розуміння приналежності забудовника до тих чи інших судових справ рекомендується проведення детального юридичного аналізу усіх пов'язаних із забудовником осіб, так як для УВС характерна практика створення нових юридичних осіб під будівництво нових об'єктів. Станом на грудень 2019 року немає відкритих виконавчих проваджень

У 2018 році розгорівся серйозний скандал навколо зведення забудови «Рівненська брама» у м. Рівне., що було спровоковане конфліктом між власниками (Хмельницький міськрайонний суд отримав позовні заяви від Володимира Шкодяка (УВС) та Юрія Тарана як співзасновників «Градобуд-Рівне» з вимогою розірвати договір з «Рівненською брамою»). Внаслідок цього та через ненадійну схему інвестування (договір пайової участі у будівництві) покупці квартир ризикують втратити інвестовані кошти. До сьогодні тривають судові справи³³.

На додачу, компанія має значну кількість негативних відгуків, пов'язаних з низькою якістю забудов, їх під'єднанням до комунікацій та переважно із затримкою здачі нерухомості в експлуатацію.

Схема інвестування: Договір пайових внесків.

Будівельна компанія «Лідер»



Приватне мале підприємство «Лідер» (ПМП «Лідер» зареєстроване 11 серпня 1995 року (заявлена дата заснування на сайті забудовника – 1991

📍 Адреса: м. Хмельницький, вул. Прибузька, 2

☎ Відділ продажу:
+38 (097) 923 30 60

📠 Тел./Факс:
+38 (0382) 72 00 99

🌐 Сайт: <http://www.lider.km.ua/>

✉ E-mail: 1lider.bk@gmail.com

Будівельна компанія «Лідер» займається будівництвом промислових та виробничих приміщень; житлових будинків різної поверховості, включаючи будівництво котеджів; закладів освітнього, соціально-культурного та лікувально-оздоровчого призначення.

На власних інформаційних сторінках забудовник декларує надання таких основних послуг:

- житлове та комерційне будівництво;
- продаж побудованого житла;
- всі види будівельно-ремонтних робіт «під ключ».

Засновником, кінцевим бенефіціаром та керівником підприємства є Сенчук Богдан Анатолійович. Також засновник будівельної компанії «Лідер» є одним із засновників та бенефіціарів ПП «Оріон 2009» та ТОВ «ЛІДЕР ПМП», в яких основним видом діяльності є надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Серед комерційних об'єктів у портфоліо компанії – будівництво в Хмельницькому аквапарку «7 Океан», торговельного центру «Дана», приміщенням магазину «Левша» та офісного центру по вул. Прибузька, 2. Також компанія «Лідер» займається проведенням

³³ Рівняни у Хмельницькому пікетували забудовника "Рівненська брама" – <http://vse.rv.ua/article/rivnani-u-hmelnickomu-piketovali-zabudovnika-rivnenska-brama.html>

капітальних ремонтів та реконструкцій об'єктів комунальної власності в місті. Варто зазначити, що будівельна компанія є активним учасником публічних закупівель в Хмельницькому. З 2016 року БК «Лідер» виграла 201 закупівлю на суму понад 58 млн. грн.

Станом на грудень 2019 року **серед актуальних об'єктів** перебувають наступні житлові будови:

- Житловий комплекс «Злагода» – 9-поверховий цегляний будинок, який складається із 2-х секцій (72 квартири) та розміщений по вул. Гастелло, 15/1. Площа забудови складає 4304,57 м². Також будуються комерційні приміщення. Здача запланована на II квартал 2020 р.

- Житловий комплекс «Сагайдачний» – 9-поверховий цегляний будинок, який складається із 64 квартир та розміщений по вул. Козацька, 40, в якому також передбачено комерційні площі. Здача запланована на II квартал 2020 р.

- Житловий комплекс «Dream Tower» – 9-поверховий багатоквартирний житловий будинок з вбудовано-прибудованими комерційними площами по вул. Курчатова, 2/2а. Здача запланована на II квартал 2020 р.

Об'єкти із перенесеними термінами здачі в експлуатацію

Активний об'єкт	Перша заявлена здача	Остання заявлена здача
ЖК Сагайдачний	IV кв. 2019 (2 секції)	II кв. 2020
ЖК Dream Tower	IV кв. 2018	II кв. 2020
ЖК Злагода	IV кв. 2019 (2 секції)	II кв. 2020

Наразі у всіх трьох активних новобудовах термін здачі в експлуатацію був перенесений.

Судові справи та наявні проблеми

За період діяльності компанії було виявлено 22 судові справи, де забудовник є стороною:

- Кількість судових справ компанії, де компанія виступає відповідачем: 12 (8 рішень, згідно яких задоволені позовні вимоги до компанії; основний предмет справ – стягнення заборгованості)

- Кількість кримінальних судових справ, пов'язаних з компанією: 0

- Кількість судових справ, де компанія виступає позивачем: 10

Станом на грудень 2019 року немає відкритих виконавчих проваджень.

Починаючи з 2015 року, розпочалися конфлікти між жителями будинку за адресою Тернопільська, 34/1 та ПМП «Лідер» стосовно запланованого ним будівництва багатоповерхівки з паркінгом за адресою Тернопільська, 34А. Суть питання полягає у тому, що новобудова може спровокувати завалення старого будинку, жителі якого блокують процес будівництва; самі ж жителі проводили мітинги та неодноразово звертались за допомогою до міської ради. У свою чергу, представники забудовника неодноразово проводили різноманітні експертизи, які доводили відсутність загрози для старих будинків, та мають усі необхідні документи для проведення будівництва. Як наслідок, будівництво так і не розпочалося. Остання конфліктна ситуація в межах цього інциденту відбувалась у квітні 2019 року³⁴.

Також варто зауважити, що щодо забудовника переважно відсутні негативні відгуки. Ті ж, які є, стосуються його дизайнерських рішень та архітектури будинків.

Схема інвестування: договір купівлі-продажу майнових прав; договір про сплату пайових внесків через кооператив.

³⁴ Всім «Мешканці багатоповерхівки на Тернопільській 5 років "воюють" із забудовниками – <https://vsm.ua/Podii/meshkantsi-bagatopoverhivki-na-ternopilskiy-5-rokiv-voyuyut-iz-zabudov-10839251.html>



Будівельна компанія «Укрстандарт»



Товариство з обмеженою відповідальністю «Укрстандарт» (ТОВ «Укрстандарт») зареєстроване 20 грудня 2001 року.

Адреса: м. Хмельницький, вул. Героїв Майдану, 48

Телефони:
+38 (0382) 655 297
+38 (0382) 658 999

Сайт: <http://ukrstandart.com.ua/>

E-mail: info@ukrstandart.com.ua

Компанія «Укрстандарт» має досвід у будівництві житлових будинків, котеджних містечок, сучасних торгово-офісних центрів, соціально-культурних комплексів та інших об'єктів промислового і соціально-побутового призначення. Більш широкий сегмент займає будівництво житлової нерухомості, а саме багатоквартирних будинків. Перспективним є напрямок будівництва котеджної нерухомості, а саме проекти житла нового класу, які поєднують розташування в зеленій зоні, комфортні побутові умови, зручність обслуговування і наявність об'єктів для організації дозвілля.

Один із засновників, кінцевий бенефіціар та керівник ТОВ – Янковий Олег Олександрович. Важливий партнер забудовника – ТОВ «Фінансова компанія «УКРСТАНДАРТ», яке є одним із засновників забудовника. Засновником і бенефіціаром вищезазначеного партнера є один із засновників і бенефіціар забудовника. Основний вид діяльності фінансової компанії – 64.99 «Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.»

За час своєї роботи забудовником підприємство звело житлові та комерційні об'єкти у Хмельницькому та с. Грузевиця, яке територіально знаходиться близько до міста. Один з останніх об'єктів компанії – будівництво 16-поверхового 76-квартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованим спортивно-розважальним і торговельним комплексом «MontBlanc» та паркінгом по вул. Бандери, 2/1А.

Станом на грудень 2019 року актуальних об'єктів не виявлено, проте компанія заявила про початок підготовчих робіт з будівництва туристичного комплексу із закладом громадського харчування по вул. Зарічанській, 3/1.

Судові справи та наявні проблеми

За період діяльності компанії було виявлено 12 судових справ, у яких забудовник брав участь:

- Кількість судових справ компанії, де компанія виступає відповідачем: 6 (4 рішення, згідно яких задоволені позовні вимоги до компанії; основний предмет справ – стягнення шкоди (кошти)
- Кількість кримінальних судових справ, пов'язаних з компанією: 4
- Кількість судових справ, де компанія виступає позивачем: 2

Станом на грудень 2019 року немає відкритих виконавчих проваджень.

У 2013 році мешканці житлового будинку за адресою Зарічанська, 10/5, який є проектом забудовника, заселилися до новобудови з незавершеним ремонтом у під'їзді, відсутністю дороги у дворі та дитмайданчика. Протягом 3-х років мешканці намагалися вирішити проблему благоустрою з ЖЕКом, проте безуспішно. Лише після втручання громадських активістів у 2015 році, які напряду зв'язалися із забудовником, проблема була вирішена³⁵.

У 2017 році забудовник фігурував у розслідуванні Антимонопольного комітету України як один із учасників махінацій із землею, а саме було зафіксовано факт одержання земельних ділянок під забудову поза аукціонами, тобто без чесної конкуренції³⁶.

Загалом, забудовник має переважно позитивні відгуки від покупців.

Схема інвестування:

фонд фінансування будівництва.

³⁵ Народний Контроль – <http://nkontrol.org.ua/narodnij-kontrol-dopom-ig-khmelnichanam-iz-vulici-zarichanska-105-za-kinchiti-blagoustrijj-bilya-budinku/>

³⁶ Діло Хмельницький – <https://khm.depo.ua/ukr/khm/antimonopolniki-vikrili-hmelnicku-miskradu-u-mah-inaciyah-z-zemleyu-20170807618808>

Автор фото – Михайло Стопенчук (spektrо_f12)



Інвестиційна компанія SK Group



Товариство з обмеженою відповідальністю «СК ГРУПА» зареєстроване 15 березня 2015 року.



Адреса: м. Хмельницький, вул. Старокостянтинівське шосе, 26



Телефони:
+38 (067) 550 05 59



E-mail: icskgroupe@gmail.com



Сайт: <https://skgroup.km.ua/>

Основним напрямом діяльності інвестиційної компанії «SK Group» є будівництво різних об'єктів, а саме:

- житлових комплексів;
- торгово-розважальних центрів;
- котеджів;
- приватних будинків.

Засновником, кінцевим бенефіціаром та керівником ТОВ є Лапуцький Олександр Валерійович. Компанія основним видом діяльності зазначає 68.20 «Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна». Варто зазначити, що юридична адреса компанії «SK Group» збігається із юридичною адресою будівельної компанії «УВС».

Компанія безпосередньо пов'язана з іншими юридичними особами, а саме засновник «SK Group» виступає засновником/співзасновником компаній, які працюють у сфері нерухомості:

- ТОВ «Спорт-Сіті»; основний вид діяльності – 41.20 «Будівництво житлових і нежитлових будівель»;
- ПП «Терема»; основний вид діяльності – 41.10 «Організація будівництва будівель». Дана юридична особа виступає замовником будівельних робіт, де підрядником також виступає ТОВ «Хмельницькінбуд»;
- ТОВ «Медіаторс»; основний вид діяльності – 41.20 «Будівництво житлових і нежитлових будівель»;
- ОК «ЖБК «Буковинський квартал»; основний вид діяльності – 81.10 «Комплексне обслуговування об'єктів»;
- ТОВ «РІВНЕНСЬКИЙ ОЛІМП»; основний вид діяльності – 41.10 «Організація будівництва будівель»;
- ОК «СІТІ ТАВЕР МОЛЛ»; основний вид діяльності – 81.10 «Комплексне обслуговування об'єктів».

Станом на грудень 2019 року серед актуальних об'єктів перебувають наступні будови:

- Житловий комплекс «Львівський» – 10-поверховий житловий будинок (6 секцій; 360 квартир) по вул. Львівське шосе, 20/1. Запланована здача будинку на II квартал 2020р.
 - Житловий комплекс «Амстердам» – 9-10-поверхові житлові будинки (5 будинків) по вул. Панаса Мирного, 16/1. 1-2 секції введені в експлуатацію у 2018 році. Будуються 3-6 секції, де здача 3, 4 секції запланована на I квартал 2020 року, 5 секції – III квартал 2020 року та 6 секції – I квартал 2021 року. В ЖК передбачено наявність підземного багаторівневого паркінгу, автостоянки та гаражного боксу.
 - Житловий комплекс «Spring Town» – два 10-поверхові житлові будинки по вул. Нижня Берегова 2/2В, де передбачена наявність наземного паркінгу. Наразі заявлений термін здачі першого будинку – II квартал 2020 року (1-2 секції), II квартал 2020 року (3-4 секція); другого будинку (секція 5) – III квартал 2021 року.
 - Житловий комплекс «Олімпійський» – чотири 10-поверхові житлові будинки по вул. Старокостянтинівське шосе, 20/7, який має бути обладнаний автостоянкою. Станом на кінець грудня зданий 1-ий будинок. Інші будинки: 3-й та 4-й будинки заплановані до здачі у II кварталі та III кварталі 2020р., 5-й будинок (1-2 секції) – у IV кварталі 2022р.



- Житловий комплекс «Sportcity» – 11-поверховий цегляний житловий будинок (5 секцій) по вул. Прибузька, 5/1, обладнаний багаторівневим наземним паркінгом. Станом на кінець грудня ведеться будівництво. Запланована здача 1-3 секції у II кварталі 2020 року, 4-5 секції – у IV кварталі 2020 року. Поруч із будинком заплановане будівництво торгового центру та спортивного комплексу. Варто зазначити, що вказана забудова є учасником судових процесів.

- Таунхауси «Family House» – 2-3-поверхові житлові будинки по вул. Трудова, 7/8. Станом на III квартал 2019 року введено в експлуатацію 56 таунхаусів, частина яких досі виставлені на продаж.

- Житловий комплекс «Олімпійський 2» – 10-поверховий житловий будинок по вул. Старокостянтинівське шосе, 20/8. Попередньо, очікується здача будинку у II кварталі 2020 року.



Об'єкти із перенесеними термінами здачі в експлуатацію

Активний об'єкт	Перша заявлена здача	Остання заявлена здача
ЖК Амстердам	II кв. 2019 (3, 4 секції)	I кв. 2020
	III кв. 2019 (5 секція)	III кв. 2020
	IV кв. 2020 (6 секція)	I кв. 2021
ЖК Spring Town	III кв. 2017 (1 будинок (секція 1))	I кв. 2020
	III кв. 2017 (1 будинок (секція 2))	I кв. 2020
	I кв. 2019 (1 будинок (секція 3))	II кв. 2020
	IV кв. 2019 (1 будинок (секція 4))	II кв. 2020
ЖК Олімпійський	III кв. 2019 (3 будинки)	II кв. 2020
	I кв. 2020 (4 будинки)	III кв. 2020
	III кв. 2022 (5 будинки (секції 1, 2))	IV кв. 2022
ЖК Львівський	I кв. 2017	II кв. 2020
ЖК Sportcity	I кв. 2018 (1-3 секції)	II кв. 2020
	IV кв. 2019 (4, 5 секції)	IV кв. 2020
ЖК Олімпійський 2	III кв. 2019	II кв. 2020

Судові справи та наявні проблеми

У листопаді 2019 року ЖК Львівський став предметом громадської уваги у зв'язку із значною затримкою у здачі забудови в експлуатацію у той час, як мешканці виплатили повні суми вартості своїх квартир, а через ненадійну схему інвестування повернути їх були не в змозі. У зв'язку з тим, що подібна схема інвестування та відтермінована здача в експлуатацію стосується майже всіх актуальних об'єктів забудовника, то в найближчому майбутньому слід очікувати наростання обурення громадян та тривалої судової тяганини покупців із забудовником³⁷.

З початку будівництва тривають судові справи навколо забудови ЖК «Sportcity», суть яких полягає у невідповідності цільового призначення земельної ділянки, на якій проводиться будівництво. Фактично, споруджується багатоквартирний житловий будинок на землях рекреаційного призначення, що передбачені для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту. 9 жовтня 2019 року в Хмельницькій міській раді було проголосовано за заміну цільового призначення на таке, що не суперечить

³⁷ Перший Подільський від 18.11.2019 – <https://youtu.be/sxcGPJzFCgE>

проведенню будівництва. З іншого боку, за словами експертів, прийняття подібних рішень є порушенням норм містобудівного законодавства. За словами мера міста, до цього голосування міська рада програла ряд судових справ стосовно незаконного будівництва, відтак, постала необхідність привести у відповідність факт використання земельної ділянки та її поточне цільове призначення, що пов'язане з чинною містобудівною документацією³⁸.

Забудовник має значну кількість негативних відгуків, пов'язаних з проблемами неповноцінної реалізації власних проєктів та значною затримкою здачі в експлуатацію об'єктів.

Схема інвестування: договір купівлі-продажу майнових прав; договір про сплату пайових внесків через кооператив.

Будівельна компанія «Авіла»



Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «Авіла» зареєстроване 29 серпня 2016 року.



Адреса: м. Хмельницький, вул. Проспект Миру, 72/5



Телефони:
+38 (098) 540 40 04



E-mail: avilakhm@gmail.com



Сайт: <https://avila.com.ua/>

На власному сайті будівельна компанія позиціонує себе як група компаній «Avila building group». Основним містом ведення діяльності є Хмельницький, проте компанія також будує житлові та комерційні об'єкти в Ужгороді та Житомирі. Станом на 2019 рік підприємство декларує загальну площу зданих об'єктів у 47 728 м² (16 під'їздів, 787 квартир).

Варто зазначити, що «Avila building group» також зареєстрована як окрема юридична особа – Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельна група «Авіла», яка була заснована раніше будівельної компанії «Авіла» – 9.06.2016 року. Юридичні адреси є спільними.

³⁹ Сайт Є – https://ye.ua/sypilstvo/45313_U_Hmelnickomu_dozvolili_buduvati_Sportcity_u_zeleniy_zoni_html



Засновниками компанії є Ящук Віктор Іванович та ТОВ «Компанія з управління активами «Актив». За юридичною адресою будівельної компанії також зареєстровані інші юридичні компанії – в основному, обслуговуючі кооперативи «Авіла».

Актуальні об'єкти в Хмельницькому

• Житловий комплекс «AVILA LUX» по вул. Вокзальна, 5 із площею 6 100 м² – 9-поверхова цегляна будівля (54 квартири). Заявлений термін здачі в експлуатацію – II квартал 2020р.

• Житловий комплекс «AVILA GOLD» по вул. Старокостянтинівське шосе, 2/1є із площею 11 000 м² – 9-поверхова цегляна будівля (4 секції). Заявлений термін здачі в експлуатацію – IV квартал 2021р.

• Житловий комплекс «AVILA COMFORT II» по вул. Трудова 5/2а із площею 6 473 м² – 10-поверхова цегляна будівля (100 квартир). Заявлений термін здачі в експлуатацію – II квартал 2020р.

• Житловий комплекс «AVILA SKY II» по вул. Красовського, 32/1 із площею 9 727 м² – 10-поверхова цегляна будівля (108 квартир; 5 секцій). Станом на кінець грудня 2019 року 1-2 секції побудовані. Заявлений термін здачі в експлуатацію 3-5 секцій – II квартал 2020р.

В усіх перерахованих активних об'єктах заявлені терміни здачі не переносились. Проте, наприклад, термін введення об'єкту в експлуатацію переносився при будівництві житлового комплексу «Авіла» в Житомирі; наразі затримка становить понад 1 рік. В активній фазі будівництва є офіс-центр «Авіла», який також будується в Житомирі. Попередні житлові комплекси в Хмельницькому здавалися із запізненням, наприклад, ЖК «Авіла» був зданий через рік після першого запланованого терміну.

Судові справи та наявні проблеми

- Кількість судових справ компанії, де вона виступає відповідачем, за останні 3 роки: 0
- Кількість кримінальних судових справ, пов'язаних з компанією, за останні 3 роки: 1
- Кількість судових справ компанії, за останні 3 роки: 3

Станом на грудень 2019 року немає відкритих виконавчих проваджень.

Зазначена вище кримінальна судова справа пов'язана із підозрою у зведенні компанією житлового комплексу по вул. Трудова, 5/2А, в якій йдеться про те, що БК «Авіла» самовільно зайняла ділянку для будівництва у жовтні 2018 року³⁹. Станом на кінець 2019 року немає фінального рішення суду щодо цієї ділянки. Наразі будинок заплановано здати в експлуатацію у II кв. 2020 р., а також ведеться продаж квартир.

Схема інвестування: Договір купівлі-продажу майнових прав на квартиру.



Будівельна компанія «ВТМ»



Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «ВТМ» зареєстроване 2 лютого 2015 року.



Адреса: м. Хмельницький, вул. Зарічанська, 5/3, оф. 308



Телефони:
+38 (0382) 777 457
+38 (068) 5 101 101
+38 (067) 380 75 85



Сайт: <http://vtm.km.ua/>

Будівельна компанія займається будівництвом як житлових, так і комерційних об'єктів у Хмельницькому. Також наразі має активне будівництво житлового комплексу у м. Кам'янці-Подільському та здану житлову будову в м. Красилові.

Дана будівельна компанія зареєстрована як дві юридичні особи:

- товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «ВТМ». Дата реєстрації: 09.02.2015. Засновник та вигодонабувач: Майор Вячеслав Яношевич. Основним видом діяльності є 41.20 «Будівництво житлових і нежитлових будівель»;
- товариство з обмеженою відповідальністю «БК «ВТМ». Дата реєстрації: 11.05.2017. Засновник та вигодонабувач: Майор Тетяна Борисівна. Основним видом діяльності юридичної особи є 41.20 «Будівництво житлових і нежитлових будівель».

³⁹ Незалежний громадський портал «Зведення житлового комплексу в Хмельницькому: поліція розслідує факт самовільного будівництва» - <https://ngp-ua.info/2018/11/38428>



СВОБОДА

житловий комплекс

Ці дві юридичні особи діють від імені ВТМ, проте виступають підрядниками різних об'єктів. Спільно їхні об'єкти нерухомості представлені на офіційному сайті та інших платформах.

Ці дві юридичні особи пов'язані спільним керівником. Також наявні інші юридичні особи, які мають прями зв'язки із будівельною компанією:

- ТОВ «Авіатор-17». Основний вид діяльності: «Організація будівництва будівель». Засновник аналогічний, що і в «БК «ВТМ». Саме ТОВ «Авіатор-17» виступає замовником будівництва по вул. Пілотська, 2/1, а ТОВ «БК «ВТМ» є підрядником.
- Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Мрія-Плюс». Засновники двох основних юридичних осіб є також засновниками цього кооперативу. Основний вид діяльності – 81.10 «Комплексне обслуговування об'єктів». Тут підрядником виступає уже ТОВ «Будівельна компанія «ВТМ».

Актуальні об'єкти в Хмельницькому:

- Торговий центр «Центр Проспект» по вул. П. Мирного, 1.
- Житловий комплекс «Свобода» по вул. Свободи, 12 – 14-поверхова будівля із 3-ма під'їздами з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом. Замовник: обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Мрія Плюс». Початок будівництва – у грудні 2016. Також в ЖК «Свобода» представлена комерція площею від 20 м² на 1-му та 2-му поверхах. Комерційні приміщення організовані по типу торгового / бізнес-центру. Варто зазначити, що заявлені терміни здачі попередньо переносилися.
- Житловий комплекс «Авіатор» по вул. Пілотська, 2/1 – 10-поверхова будівля із комерційними приміщеннями. Замовник: ТОВ «Авіатор-2017». Початок будівництва: I кв. 2019р. Завершення будівництва заплановане на IV кв. 2020р.

Попередньо ЖК «Свобода» мав бути зданим в експлуатацію у I кв. 2019р., наразі затримка складає рік, а термін здачі перенесено на II кв. 2020 р. В іншому ЖК поки запізнь не виявлено. Заморожених об'єктів також не виявлено.

Здані в експлуатацію будинки та об'єкти, щодо яких здійснюється продаж:

- Торгово-офісний центр «Олександрит» по вул. Соборна, 12. Пропонуються приміщення вільного планування від 24 м².
- Житловий комплекс «Соборний» по вул. Соборна, 73. Станом на грудень 2019 року є вільні квартири та площа під комерцію.
- Житловий комплекс «Brooklyn» по вул. Інститутська, 13а. Станом на грудень 2019 року є вільні площі під комерцію.

Судові справи по ТОВ «Будівельна компанія «ВТМ»

За період діяльності будівельної компанії було виявлено 2 адміністративні судові провадження. В одному з них компанія подала адміністративний позов (позов задоволення) до Управління Держпраці у Хмельницькій області. Станом на грудень 2019 року немає відкритих виконавчих проваджень.

Судові справи по ТОВ «БК «ВТМ» відсутні.

Схема інвестування в житлову нерухомість: договір пайової участі в будівництві.

Будівельна компанія «Гармонія»



Адреса: м. Хмельницький, Старокостянтинівське шосе, 26/2, оф. 2



Відділ продажу:
+38 (067) 710 12 12



Сайт: <https://harmony.km.ua/>

Компанія «Гармонія» діє на ринку нерухомості в Хмельницькому з 2015 року. Саме тоді почалося будівництво першого житлового комплексу «Гармонія 1» по вул. Зарічанська, 34/4. Це 10-поверховий цегляний будинок із 2-ма секціями (103 квартири). Компанія зосереджена на будівництві багатоквартирних житлових будинків комфорт-класу.

Підрядником компанії виступає приватне підприємство «БУД.МОНТАЖ» (zareєстроване 29 липня 2015 року), де засновником є Киричок Вадим Володимирович. Він також є засновником інших юридичних осіб, які пов'язані із будівництвом нерухомості вказаної компанії – обслуговуючі житло-будівельні кооперативи «Гармонія», які, по суті, виступають замовниками будівництва у «БУД.МОНТАЖ». Засновником цих кооперативів виступає Киричок Євгеній Володимирович, який також вказаний як керівник ТОВ «Фінансова компанія «Житлоінвестбуд» (тут кінцевим бенефіціаром є засновник ПП «Діта»).

Актуальні об'єкти

· Житловий комплекс «Гармонія 2» – 10-поверховий багатоквартирний (90 квартир) житловий будинок з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення по вул. С. Бандери, 15. Комерційна площа – 857 м². Будинок введений в експлуатацію; продовжується продаж квартир та комерційних площ. Попередньо будинок мав бути зданий у IV кварталі 2018 р.

· Житловий комплекс «Гармонія 3» – 10-поверховий багатоквартирний (220 квартир) житловий будинок із підземним паркінгом по вул. Героїв Крут, 4/1. Закінчення будівництва заплановане на II квартал 2020 року (1-ша черга) та II квартал 2021 року (2-га черга).

· Торговий центр «Harmony» – торгово-офісні приміщення з підземним паркінгом по вул. С. Бандери, 17.

Наразі заморожених об'єктів в даного забудовника не виявлено, адже будівництво активно триває.

Судові справи по ПП «БУД.МОНТАЖ» відсутні.

Станом на грудень 2019 року немає відкритих виконавчих проваджень.

Схема фінансування в житлове будівництво:

договір про сплату пайових внесків через кооператив.



Рейтинг основних забудовників міста

Для формування рейтингу основних 10-ти забудовників м. Хмельницького були визначені критерії, які впливають на безпеку придбання квартир в новобудовах міста та можуть свідчити про надійність інвестування коштів. Вказані критерії сформовані на основі аналізу судової практики, попереднього досвіду перевірки забудовників та загальних вимог до сервісу в компаніях.

Таким чином, здійснено аналіз забудовників за наступними критеріями:

- досвід забудовника (кількість зданих в експлуатацію об'єктів, що засвідчує стійкість компанії на ринку);
- виконання забудовником зобов'язань щодо здачі об'єкта у встановлений термін (терміни затримки здачі будинків в експлуатацію);
- відкритість забудовника (наявність та повнота інформації про будівництво конкретних об'єктів на сайті та в соціальних мережах, зручність у користуванні сайтом та легкість отримання документальної інформації – приклади договорів на сайті та інша документація);
- спосіб залучення забудовником коштів для будівництва об'єкта (схема інвестування);
- добросовісність забудовника (наявність та результати кримінальних справ, виконавчих проваджень та судових рішень)⁴⁰.

За підсумком балів по кожному критерію (від 1 до 10 балів) визначався загальний бал і місце забудовника в загальному рейтингу по сукупності показників у порівнянні підприємств між собою. Максимально забудовники могли отримати 50 балів. Якість виконання будівельних робіт не оцінювалася, адже не завжди є відкритий доступ до об'єктів будівництва, і така оцінка потребує експертних знань.

Для оцінки забудовників щодо вищезазначених критеріїв використовувались відкриті дані з мережі Інтернет та профільних структур, сайти забудовників та інші спеціалізовані сайти.

У таблиці подані оцінки забудовників по зазначених критеріях.

	БудАльянс	Діта	Комунбуд	УВС	Лідер	Укрстандарт	SK Group	Авіла	ВТМ	Гармонія
Досвід забудовника	6	6	10	5	6	8	3	2	5	1
Виконання забудовником зобов'язань щодо здачі об'єкта у встановлений термін	7	6	9	6	7	6	4	5	5	8
Відкритість забудовника	5	6	3	6	5	3	6	6	5	7
Схема інвестування	9	8	9	6	5	9	5	6	6	4
Добросовісність забудовника	9	8	10	9	6	9	10	8	9	10
Сума балів	36	34	41	32	29	35	28	27	30	30

⁴⁰Даний критерій стосується основної юридичної особи забудовника; тут до уваги не взято судові справи пов'язаних осіб, наприклад, кооперативів або спеціально створених інших ТОВ для будівництва конкретного об'єкту. Тому оцінка по даному критерію не є комплексною стосовно того чи іншого забудовника. Детальніше про кримінальні справи та судові рішення вказано в описі забудовників у даному розділі.



Як результат, основні забудовники посідають наступні місця у представленому рейтингу:

Місце в рейтингу	Назва забудовника
1	Приватне ремонтно-будівельне підприємство «Комунбуд»
2	Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельний Альянс Груп»
3	Товариство з обмеженою відповідальністю «Укрстандарт»
4	Приватна фірма «Діта»
5	UBC / Товариство з обмеженою відповідальністю «Український будівельний капітал»
6-7	Гармонія / Приватне підприємство «БУД.МОНТАЖ»
6-7	Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «ВТМ»
8	Приватне мале підприємство «Лідер»
9	SK Group / Товариство з обмеженою відповідальністю «СК ГРУПА»
10	Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «Авіла»

Варто зазначити, що розроблений рейтинг демонструє положення забудовників стосовно один одного та звертає увагу та сильні і слабкі сторони по різних критеріях. Цей рейтинг має ознайомчий характер та на його основі можна зробити лише загальні висновки.

Схеми інвестування в житлову нерухомість

У даному пункті проаналізовані схеми інвестування в житлову нерухомість, які використовують 10 основних забудовників в місті.



Фонд фінансування будівництва

Дає найбільше гарантій у випадку необхідності повернення коштів покупцю, оскільки діяльність фонду детально врегульовує окремий закон. Певною незручністю ФФБ для забудовника є те, що управителем коштів відповідно до закону може бути лише фінансова установа, яка повинна мати ліцензію на даний вид діяльності, а це створює додаткове податкове навантаження на забудовника та весь хід будівництва.



Переваги для покупця:

- у рамках законодавства про інвестиційну діяльність;
- квартири не можуть продаватися без отримання дозвільної документації;
- управителем ФФБ є фінансова установа, що перебуває під контролем;
- у разі проблем з будівництвом, управитель може змінити забудовника, за ініціативи покупців можна замінити управителя (довірителя);
- відсутність ризику подвійного продажу;
- економія часу інвестора при оформленні права власності.



Ризики⁴¹:

- ціна за договором нижча, а решта коштів передається за іншим договором;
- відсутній реальний механізм контролю;
- залежність інвестора від ступеня добросовісності інших учасників будівництва;
- незахищеність інвестора від помилок учасників будівництва;
- ризик зв'язку між управителем та забудовником;
- ризик боротьби між управителем та забудовником.

Рекомендації:

- Аналізувати схеми продажу з дозвільною документацією.

⁴¹ Ризики фінансування будівництва житла через ФФБ – <https://blog.liga.net/user/dkonovalenko/article/25607>

Рекомендації:

- Аналізувати схеми продажу з дозвільною документацією.
- Нотаріально фіксувати та завіряти договір.
- Юридично договори можуть бути добре оформлені, але якщо немає дозвільних документів, то проблем з будівництвом не уникнути.
- Схема продажу може лише спрогнозувати складність повернення коштів в майбутньому, але не показує повної картини.
- Потрібно перевіряти: документи на земельну ділянку, на виконання будівельних робіт, інформацію про забудовника і замовника будівництва.
- Більший ризик зазвичай є там, де на первинному ринку пропонують укласти угоду з фізичною особою. Для покупця більш безпечним є договір із ліцензованим управителем коштів, хоч такі схеми продажу і є більш фінансово затратними для забудовників.

Укладення договору купівлі-продажу майнових прав⁴²

Використання цієї схеми законодавством не передбачено, але і не заборонено. Купуються майнові права на квартиру – на етапі будівництва замовник будівництва володіє цими правами.

Переваги для забудовника:

- забудовник не несе жодних гарантій для покупців;
- уникнення сплати податків.

Ризики для інвестора:

- договір купівлі-продажу майнових прав не дає покупцеві права власності на квартиру (воно з'явиться лише після того, як нерухомість буде зареєстрована згідно із законодавством, а для цього треба добудувати будинок і здати його в експлуатацію);
- можливість укладання кількох таких договорів з різними особами на одну і ту ж квартиру;
- неможливість відслідкувати продаж майнових прав на одне й те ж приміщення;
- можливість залучення коштів від покупців до отримання дозвільної документації;
- ризик нецільового використання коштів забудовником;
- недобудова будинку, в якому було придбано майнові права на нерухомість, або нездача його в експлуатацію;
- у випадку недобудови неможливо визнати потім право власності на нерухоме майно;
- визнання договору недійсним (виникає певний ризик визнання договору купівлі-продажу майнових прав на нерухомість недійсним за позовом зацікавленої особи (наприклад, забудовника).

Судова практика та нормативно-правові акти:

- Судова справа № 6-1858цс15 від 18 листопада 2015 р.
- Постанова КМУ від 25 грудня 2015 р. № 1127 (чітко встановлює: у випадку придбання майнових прав на об'єкт нерухомості документом, що підтверджує придбання у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є договір купівлі-продажу майнових прав)
- Постанова від 18 листопада 2015 р. № 6-1884цс15. ВСУ заявив, що договір купівлі-продажу майнових прав не дає покупцеві права власності на квартиру. Воно з'явиться лише після того, як нерухомість буде зареєстрована згідно із законодавством, а для цього треба добудувати будинок і здати його в експлуатацію. Далі суд роз'яснив, що в українському законодавстві взагалі не передбачена можливість того, щоб у суді можна було захищати право власності на новозбудований об'єкт, оскільки в статті 331 Цивільного кодексу України надано вичерпний перелік підстав для виникнення права власності на такі об'єкти. І там немає нічого про те, що такою підставою може бути рішення суду.

Договір про сплату пайових внесків в кооператив (ЖБК)

Договір про сплату пайових внесків у житлово-будівельний кооператив у ролі асоційованого члена даного ЖБК. ЖБК (житлово-будівельний кооператив) – добровільне об'єднання громадян з метою об'єднання коштів (пайових внесків) та зусиль задля побудови житла. У діяльності ЖБК керується своїм статутом, а щоб придбати таке житло, потрібно стати членом ЖБК – написати заяву про вступ до нього. Після здачі в експлуатацію забудовник видає певні документи кожному члену кооперативу, на основі яких і набувається право власності одразу як першого власника даного житла – тут жодних податків уже не сплачується. Досить часто право власності одним пакетом на всіх членів кооперативу реєструє у нотаріуса сам забудовник за довіреністю або ж

⁴² Джерела: Як правильно купити квартиру в новобудові – <https://news.finance.ua/ua/news/-/370157/yak-pravylno-kupyty-kvartyru-v-novobudovi>; Особливості договору купівлі-продажу майнових прав – <https://www.seart.com.ua/uk/inform-panel/na-ptashinih-pravah>; Як правильно оформити квартиру у новобудові – <https://100realty.ua/uk/articles/38308>; Юридичні нюанси при оформленні інвестицій у новобудову – <https://www.freelawyer.ua/news/690> я цього підпункту отримані від Головного управління статистики у Хмельницькій області

кожен член кооперативу це робить самостійно. Наскільки безпечною є дана схема, значною мірою залежить від тексту угоди, підписаної із ЖБК. Особливо уважним варто бути в частині перерахунку коштів та визначення порядку платежів. Щодо схеми спільного інвестування, вона розрахована на двох і більше інвесторів – подібно до ФФБ, там теж є ліцензована компанія з управління активами, з якою потрібно підписати договір.

Переваги для ЖБК:

- простота оформлення – економить забудовник;
- реєстрація права власності на підставі документів, наданих ЖБК, дозволяє зекономити на нотаріальних витратах.

Ризики для інвестора:

- можливість подвійного продажу квартири;
- фактичне укладення удаваного правочину (поза ЗУ «Про інвестиційну діяльність»);
- первинно всі права на будинок належать Кооперативу;
- неможливість проконтролювати використання коштів Кооперативом;
- можливість залучення коштів від покупців без оформлення дозвільної документації;
- порушення порядку залучення коштів;
- при двосторонній реституції не завжди зрозумілий шлях повернення коштів;
- незрозуміла процедура повернення паю;
- ЖБК несе відповідальність за зобов'язання усім своїм майном, тобто можливість звернення стягнення на об'єкт будівництва;
- ухилення від сплати податку власником ЖБК, укладення договору міні/паю за квартиру;
- набуття права власності з моменту викупу квартири, а не сплати пайового внеску;
- при асоційованому членстві в інвестора відсутній вплив на прийняття рішень ЖБК;
- неможливо захистити свої права у випадку недобросовісного забудовника в суді;
- додаткові невідгідні умови для пайовика можуть бути зазначені в статуті.

Судова практика:

· Справа №686/24178/16-ц. Рішення Хмельницького міськрайонного суду від 28.02.17 за позовом особи до ЖБК «Файне місто-2» про стягнення пайових внесків у розмірі 16 901 грн. Договором передбачено сплату вступного внеску (3%), цільового внеску (2%) та паю (95% від загального внеску). Суд зробив висновок, що позовні вимоги не підлягають задоволенню, оскільки за умовами договору вступний та цільовий внески є неперворотними.

· Справа № 922/2958/15. Постанова ВГС України від 02.03.2016 у справі за позовом прокурора до Харківської міської ради та ОК «ЖБК "Південний Горизонт"» про визнання незаконним та скасування рішення ОК «ЖБК "Південний Горизонт"» фактично не є житлово-будівельним кооперативом в розумінні вимог глави 5 ЖК України та ст. 41 ЗК України. Вказаний кооператив фактично є обслуговуючим, його фактична мета створення, порядок створення, організації та діяльності не відповідає вимогам до житлово-будівельного кооперативу.



© Шуляк Катерина





An aerial photograph of a city, likely Kyiv, showing a wide river (Dnipro) flowing through the center. The city is densely packed with residential buildings of various heights and colors. In the foreground, there are several large, modern apartment complexes under construction, with yellow cranes visible. The background shows a vast, flat landscape under a clear sky.

ЖИТЛОВІ НОВОБУДОВИ

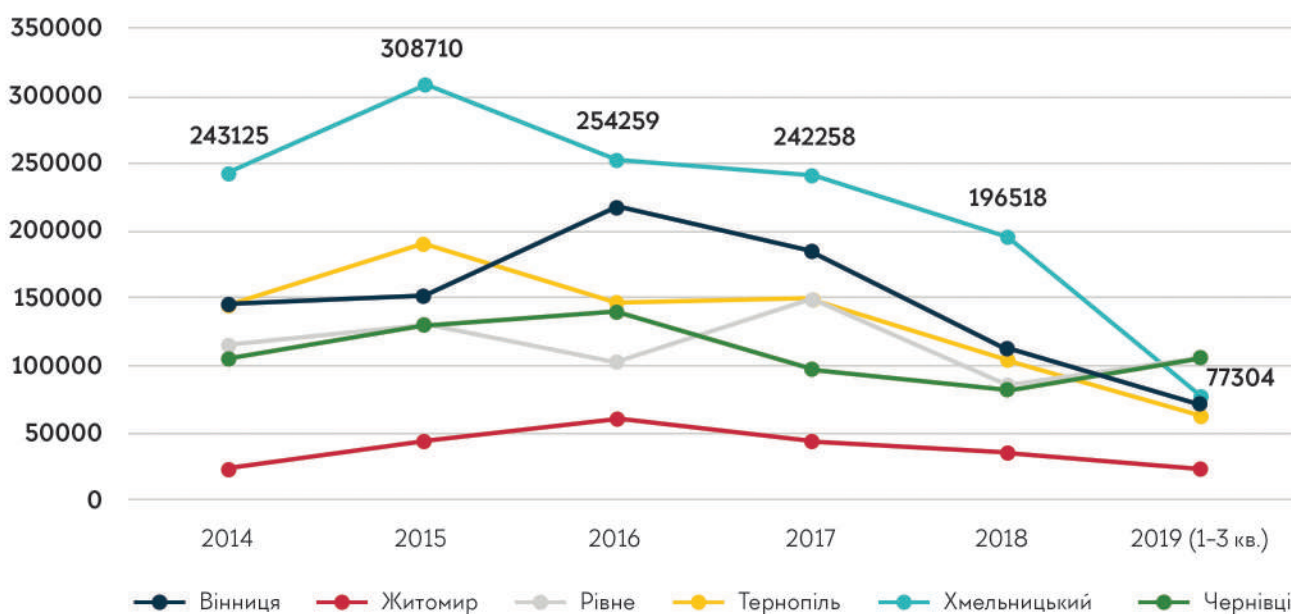


ЖИТЛОВІ НОВОБУДОВИ

Аналіз використання земель Хмельницького встановив, що станом на 2016 рік забудовано було близько 58% (5402,88 га) території міста. Житлова забудова займала 24,32% території міста (майже 2262,94 га), з якої 85,2% припадало на садибну забудову. Найбільша питома вага житлового фонду припадає на багатоквартирну забудову (понад 4/5 від усього житлового фонду)⁴³.

За останні 5 років в Хмельницькому збільшилися площі прийнятих в експлуатацію житлових будівель. Піковим роком став 2015 р., у всі наступні роки спостерігалось зменшення кількості площ зданих будинків⁴⁴. Порівняно із іншими обласними центрами⁴⁵ сусідніх областей, динаміка прийнятих в експлуатацію житлових будівель у Хмельницькому є найвищою за період 2014–2018 рр. Варто зазначити, що динаміка є подібною для зазначених обласних центрів, де пік прийнятих в експлуатацію житлових площ припадав на 2015 або 2016 рр., що дублює загальну ситуацію на ринку нерухомості України.

Динаміка площ прийнятих в експлуатацію житлових будівель, м²



Житлове будівництво активізувалося після дерегуляції галузі у 2013 році та імплементації норм закону «Про регулювання містобудівної діяльності». Економічна криза 2014–2015 років не зупинила, а скоріше підтримала цю тенденцію – на фоні кризи довіри до банків частина вилучених з банківської системи коштів перемістилася на ринок нерухомості⁴⁶.

Поверховість житлових комплексів



Для розуміння ситуації із активними новобудовами в місті (в яких триває продаж від забудовника, незалежно від того, чи здана будівля в експлуатацію, чи ні) станом на січень 2020 року⁴⁷ був сформований перелік виставлених на продаж об'єктів первинної житлової нерухомості за допомогою ресурсів ЛУН, Dom.ria та сайтів забудовників. Виявлено 66 активних об'єктів (новобудов), в яких ведеться продаж житлових площ. Варто зазначити, що із цієї загальної кількості 19 об'єктів є введеними в експлуатацію. На ринку первинної житлової нерухомості у Хмельницькому переважають багатоквартирні будинки – так звані житлові комплекси; невеликий відсоток припадає на котеджі та таунхауси. Здебільшого пропонуються 10-поверхові (рідше 9-поверхові) житлові новобудови із цегли.

⁴³ Джерело: Пояснювальна записка до Генерального плану міста Хмельницький <https://deparh.khm.gov.ua/upravlinnya-arhitekturi-ta-mistobudu/generalnij-plan-mista-osnovne-kresl/>

⁴⁴ Головне управління статистики в Хмельницькій області

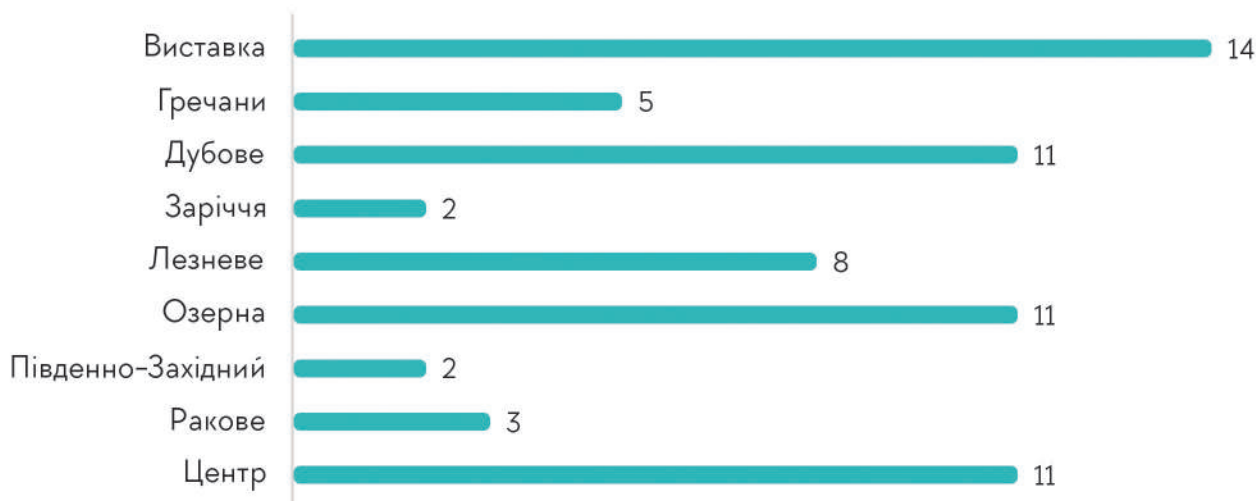
⁴⁵ Головні управління статистики у Вінницькій, Житомирській, Рівненській, Тернопільській та Чернівецькій областях

⁴⁶ VoxUkraine «Квартирне питання: в якому стані ринок нерухомості і чого очікувати від цін» - <https://voxukraine.org/>

⁴⁷ Усі дані, що стосуються кількості об'єктів нерухомості, середньої ціни, площ тощо, вказані за січень 2020 року. Це актуально для всіх наступних розділів даного дослідження.

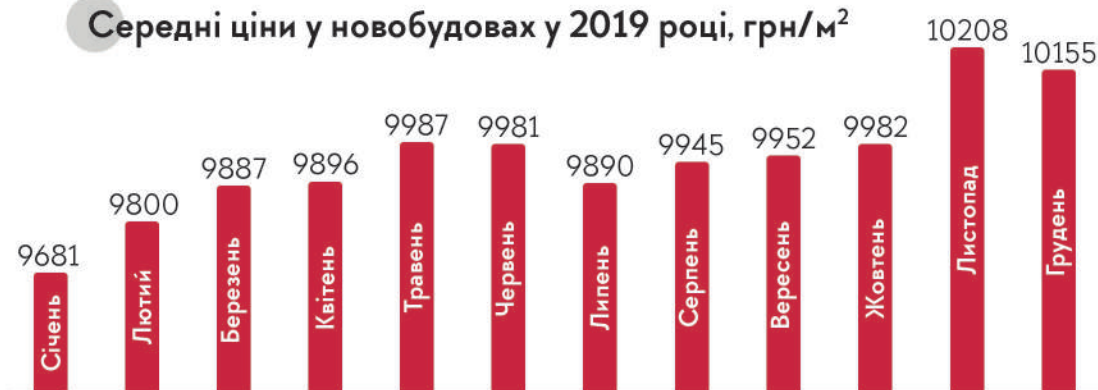
Розподіл новобудов по мікрорайонах Хмельницького зображений на рисунку та включає котеджі і таунхауси. Очевидно, що найбільше новобудов розміщується у мікрорайонах: Виставка, Дубове, Озерна та Центр. Варто зазначити, що деякі новобудови у мікрорайоні Лезневе знаходяться на межі із мікрорайоном Виставка. У мікрорайонах Ружична та Книжківці немає активних новобудов.

Розподіл житлових новобудов по мікрорайонах у січні 2020 року



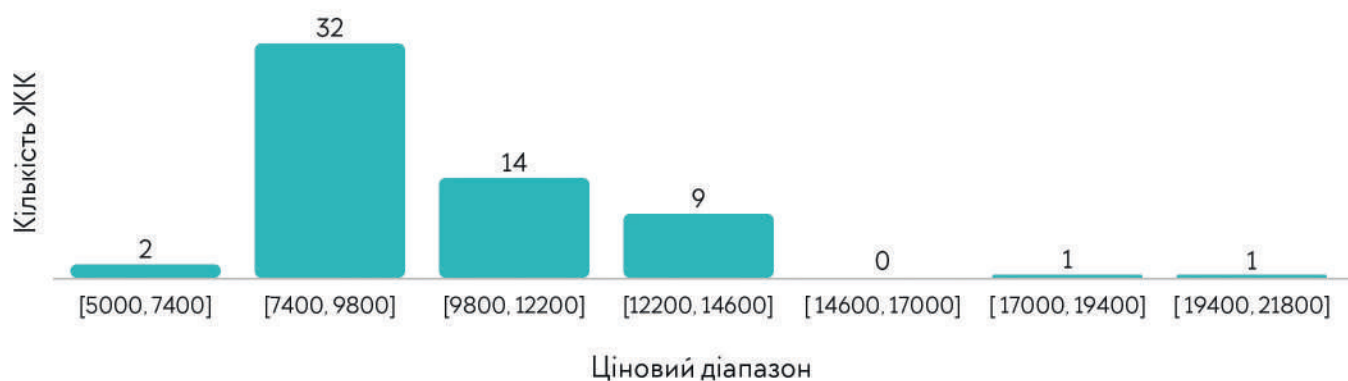
Протягом 2019 року середня ціна за 1 м² у вказаних новобудовах змінювалася – загалом спостерігалася тенденція до збільшення. У літній період (червень–липень) середні ціни знизились, проте із серпня спостерігалось чергове підвищення цін. Якщо в січні 2019 року середня ціна за 1 м² по місту становила 9 681 грн/ м², то у грудні 2019 – 10 155 грн/ м². Мінімальна ціна за 1 м² у січні 2019 року становила 7 000 грн та залишилась такою до грудня цього ж року. Максимальна ціна за 1 м² зазнала зменшення від 27 870 грн у січні 2019 до 21 730 грн у грудні.

Середні ціни у новобудовах у 2019 році, грн/м²



Станом на січень 2020 року у більшості житлових комплексів (32 із 59) квартири продавалися у діапазоні від 7400 до 9800 грн за 1 м². Середня ціна в цей період становила 10 457 грн/м².

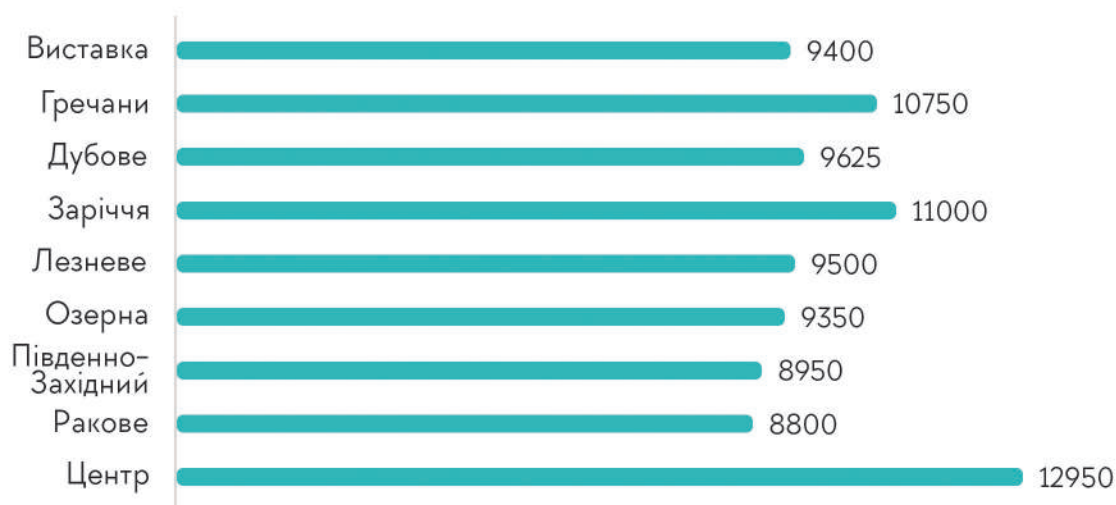
Ціновий діапазон за 1 м². в житлових комплексах у січні 2020 р., грн



Квартири за середніми цінами, які входять у вказаний діапазон, в основному знаходяться в мікрорайонах Дубове, Лезневе, Озерна, Південно-Західний, Виставка та Ракове. Дорожчий сегмент новобудов знаходиться в основному в мікрорайонах Центр, Виставка (частково), Заріччя та Гречани (територія, яка є ближчою до центра міста).

Середні (медіанні)⁴⁸ ціни в житлових комплексах по мікрорайонах відрізняються. Найменші вони в мікрорайонах Ракове та Південно-Західний (нижче 9 тис. грн). Найбільші середні ціни за 1 м² у мікрорайонах Центр, Заріччя, Гречани.

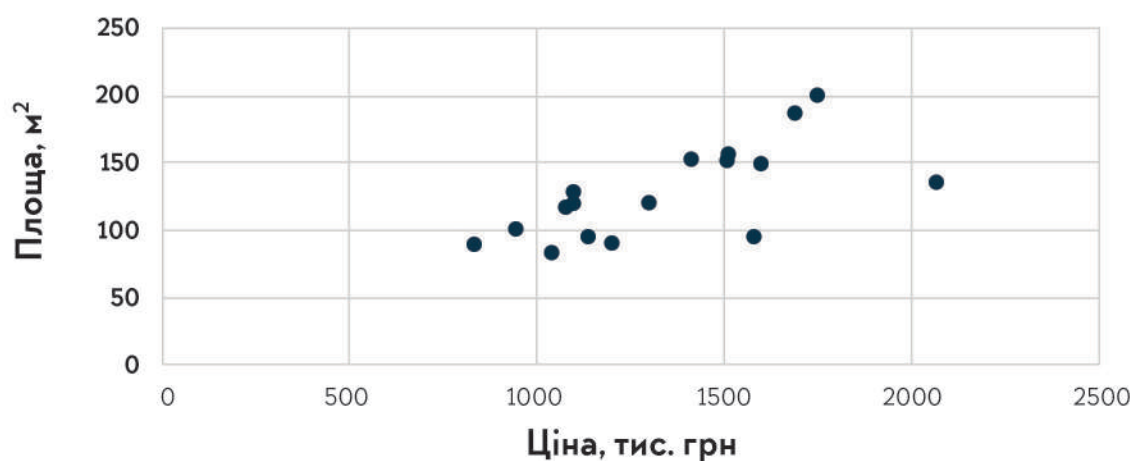
Середня ціна за 1 м² по мікрорайонах у січні 2020 р., грн



Що стосується котеджів і таунхаусів, то станом на січень 2020 року триває продаж будинків у 7-ми котеджних містечках у мікрорайонах Дубове, Гречани, Лезневе та Озерна. Частина котеджів/таунхаусів є збудованими та зданими в експлуатацію. Варто зазначити, що більшість таких будинків є 2-поверховими. На рисунку нижче вказані ціни на активні об'єкти із врахуванням їхніх площ.


Найбільш поширена ціна на котеджі/таунхауси коливається в діапазоні від 1 млн грн до 1,5 млн грн, при тому, що площі будівель у цьому діапазоні є доволі різними – від 88 м² до 150 м². Будинки такого типу найчастіше розташовані у мікрорайонах Дубове та Гречани.

Співвідношення площі котеджу до ціни у січні 2020р.



⁴⁸ Середня медіанна ціна використовується тут та далі у даному дослідженні. Середня медіанна ціна частіше використовується в аналізі цін в нерухомості та означає ціну об'єкту середнього ряду. Особливість такої ціни в тому, що найбільше або найменше значення цінного ряду не буде значно впливати на середню ціну, а тому середня медіанна ціна є більш точною ніж середньоарифметичне цін певного ряду значень.





ВТОРИННИЙ РИНОК ЖИТЛА



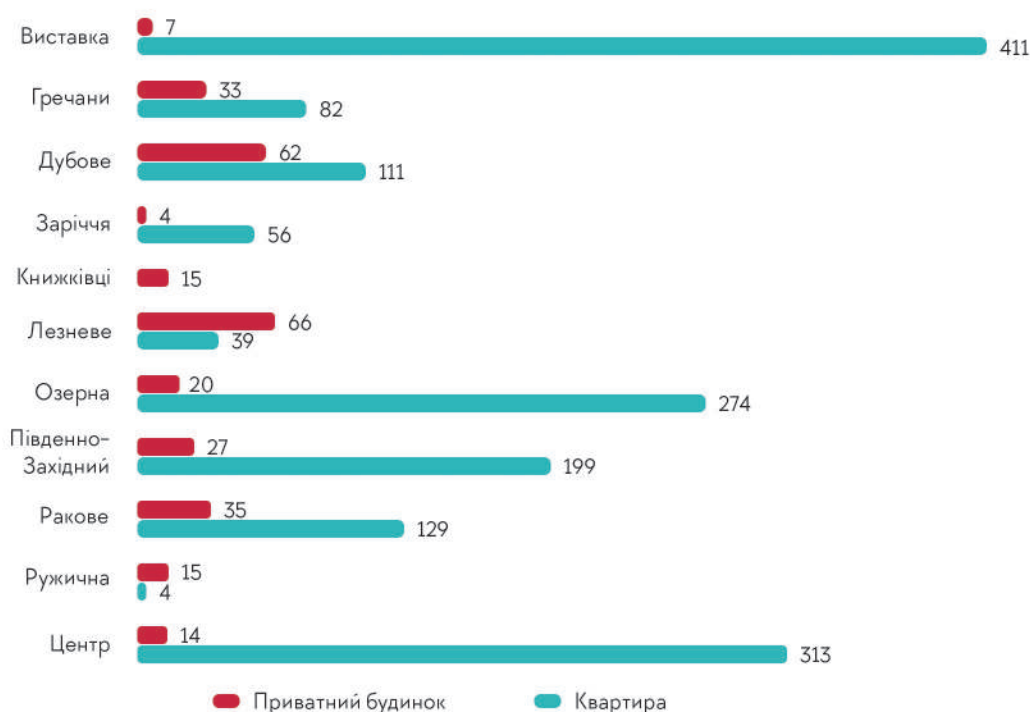
ВТОРИННИЙ РИНОК ЖИТЛА

Продаж вторинного житла

У Хмельницькому станом на кінець січня 2020 року на ринку нерухомості виставлено на продаж 2048 об'єктів, проте у даному розділі до уваги взято 1916 квартир та будинків, адже по 132 об'єктах відсутня достатня інформація для аналізу.

На ринку нерухомості надається перевага продажу квартир (1618 пропозицій) у порівнянні з приватними будинками (298 пропозицій). Найбільша кількість пропозицій щодо продажу квартир зосереджена в мікрорайонах: Виставка, Центр, Озерна та Південно-Західний. Приватні будинки (котеджі, таунхауси, дуплекси та інші) в основному продаються в мікрорайонах Лезневе та Дубове.

Розподіл продажу вторинних житлових об'єктів по мікрорайонах станом на січень 2020 р.



Продаж квартир

Виставлені на продаж квартири в основному знаходяться у 5-ти (18%), 9-ти (27%) та 10-поверхових будинках (36%). У всіх пропозиціях переважають цегляні багатопверхівки (82%), частина є панельними (16%).

Найчастіше пропонуються на продаж 2-кімнатні квартири, хоча кількість виставлених на продаж 1- та 3-кімнатних квартир також є високою. Отже, загалом на ринку вторинної житлової нерухомості на продаж пропонуються квартири, де кількість кімнат варіюється від 1 до 3. Кількість пропозицій із понад 4 кімнатами складає 6% від загальної кількості.

Однокімнатні квартири в основному виставлені на продаж в ціновому діапазоні⁴⁹ від 14 100 дол. США до 21 700 дол. США (271 пропозиція із 468). У цей ціновий діапазон потрапляють об'єкти, в яких середня площа складає 30-39 м². Двокімнатні квартири продають від 19 800 до 25 200 дол. США (187 пропозицій), а також від 25 200 до 30 600 дол. США (143 пропозиції). В цих цінових діапазонах в основному пропонуються квартири з доволі значною різницею в площі – 40-70 м². За трикімнатні квартири пропонують ціни як у діапазоні 22 800-30 600 дол. США, так і в діапазоні 30 600-38 400 дол. США, а середні площі складають 55-75 м². За чотирикімнатні квартири в основному пропонують від 25 000 до 44 000 дол. США (50 квартир із 75), а середня площа цих пропозицій складає 70-85 м².

Кількість кімнат в квартирах



⁴⁹ Тут та далі мається на увазі не діапазон від мінімальної та максимальної ціни, а діапазон найбільш типових цін для більшості пропозицій.

Середні ціни та площі продажу квартир по мікрорайонах станом на січень 2020 р.

Мікрорайон	Кількість кімнат	Середня (медіанна) площа, м ²	Середня ціна, дол. США
Виставка	1-кімнатна	42	20 750
	2-кімнатна	64	29 700
	3-кімнатна	84	37 000
	4-кімнатна	95,2	39 000
Гречани	1-кімнатна	36	17 000
	2-кімнатна	50	24 450
	3-кімнатна	64,3	28 000
	4-кімнатна	80	34 000
Дубове	1-кімнатна	46	19 300
	2-кімнатна	50	23 000
	3-кімнатна	76	34 000
	4-кімнатна	78,5	36 250
Заріччя	1-кімнатна	39	19 000
	2-кімнатна	65	27 750
	3-кімнатна	88	48 000
	4-кімнатна	117,9	60 000
Лезневе	1-кімнатна	43	19 700
	2-кімнатна	61,5	28 200
	3-кімнатна	85,5	35 500
Озерна	1-кімнатна	43	20 500
	2-кімнатна	62,5	35 000
	3-кімнатна	73	33 000
	4-кімнатна	88	40 000
Південно-Західний	1-кімнатна	36	19 000
	2-кімнатна	50	25 550
	3-кімнатна	67	32 000
	4-кімнатна	76,9	42 500
Ракове	1-кімнатна	36	17 300
	2-кімнатна	52	23 250
	3-кімнатна	69	26 000
	4-кімнатна	83	35 000
Центр	1-кімнатна	41	21 750
	2-кімнатна	51,5	30 000
	3-кімнатна	74	37 000
	4-кімнатна	92	42 000

Найменша середня ціна на 1-кімнатні квартири у мікрорайонах Гречани та Ракове – 17 000 дол. США та 17 300 дол. США відповідно. Відповідна тенденція по цих мікрорайонах також спостерігається щодо 2-, 3- та 4-кімнатних квартир. У мікрорайонах Центр та Виставка виставлені найвищі середньоцінові пропозиції по всіх сегментах квартир. У мікрорайоні Озерна одні з найвищих середніх цін на 1- та 2-кімнатні квартири, а у мікрорайоні Заріччя – на 3- та 4-кімнатні квартири.

Середня ціна за 1-кімнатну квартиру, дол. США



Середня ціна за 2-кімнатну квартиру, дол. США



Середня ціна за 3-кімнатну квартиру, дол. США





Середня ціна за 4-кімнатну квартиру, дол. США



Продаж приватних будинків

Виставлені на продаж приватні будинки в основному є двоповерховими (176 пропозицій із 298); також пропонуються будинки, де кількість поверхів складає 1 (107 пропозицій), 3 (14 пропозицій) та 4 (1 пропозиція). Кількість кімнат в будинках варіюється від 1 до 9, проте в основному пропонуються на продаж об'єкти, де кількість кімнат складає 3-5. Понад 90% з усіх пропозицій – цегляні будинки.

Найвні пропозиції є різними за площею – від 25 м² до 510 м². Проте, в основній масі пропозицій площа будинків коливається в межах 75-125 м².

Ціни, за якими продаються будинки, є також доволі різними. Наприклад, будинок площею у 200 м² може коштувати як 50 тис. дол. США так і 250 тис. дол. США. Значна частина пропонованих на продаж будинків потрапляє у ціновий діапазон до 70 тис. дол. США, а площа в основному становить до 150 м². На рисунку зображена взаємозалежність ціни будинків до їхньої площі.

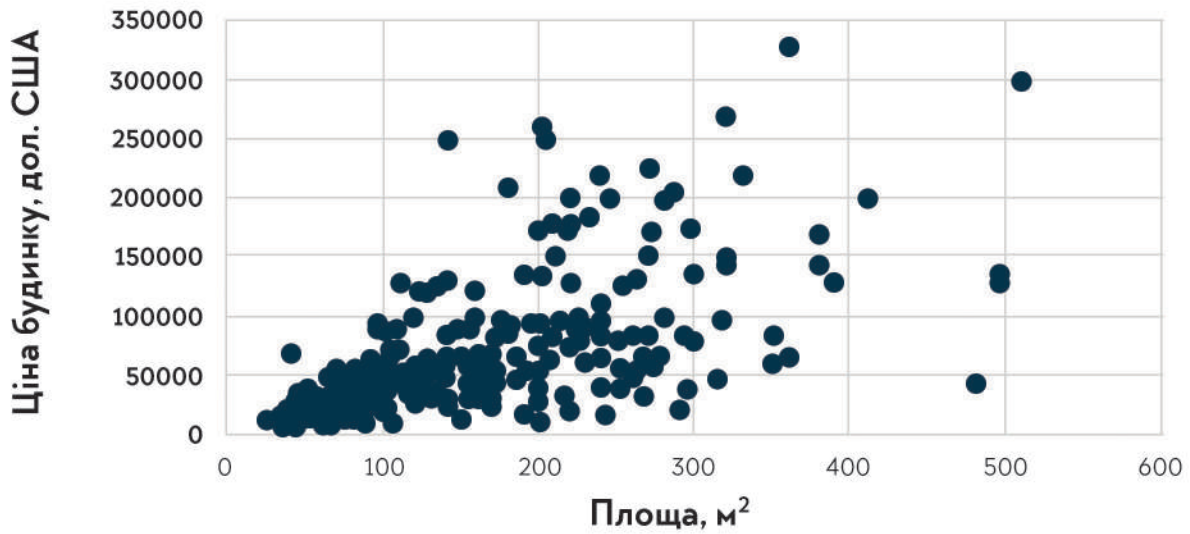
Кількість кімнат в будинках



Діапазони площ наявних пропозицій, м²



Співвідношення площ будинків до їх ціни, січень 2020 р.



Максимальна кількість пропозицій на продаж по місту зосереджена у діапазоні до 37 500 дол. США, проте також доволі значна кількість будинків продається за ціною в межах 37 500 – 66 500 дол. США. Середні ціни по мікрорайонах відрізняються.

Ціни на приватні будинки по мікрорайонах у січні 2020 р, дол. США

Мікрорайон	Мінімальна ціна	Максимальна ціна	Середня ціна
Виставка	38 000	200 000	98 000
Гречани	22 000	145 000	37 000
Дубове	8 500	260 000	44 277
Заріччя	35 000	219 000	64 500
Книжківці	9 800	80 000	30 000
Лезневе	13 000	330 000	59 950
Озерна	19 000	270 000	84 000
Південно-Західний	9 000	220 000	57 000
Ракове	13 000	250 000	43 000
Ружична	19 500	130 000	40 000
Центр	28 000	300 000	149 000



Середня ціна по мікрорайонах у січні 2020 р., тис. дол. США



Найменша середня вартість приватних будинків у мікрорайонах Книжківці, Гречани, Ружична та Ракове. Найдорожчі пропозиції локалізуються у мікрорайонах Центр, Виставка та Озерна, аналогічно як і в ситуації із продажом квартир.

Оренда вторинного житла

Станом на січень 2020 року кількість пропозицій оренди вторинного житла у Хмельницькому становила 508, з яких детальна інформація надана по 454 об'єктах, які беруться до уваги у цьому підпункті. В основному на ринку нерухомості пропонуються під оренду квартири, а пропозиції щодо приватних будинків у Хмельницькому майже відсутні (всього 1 наявна пропозиція у мікрорайоні Ракове). Оренда квартир є поширеною у всіх мікрорайонах міста, окрім Ружичної та Книжківців. Основна кількість пропозицій оренди зосереджена в мікрорайонах Виставка, Центр та Озерна.

Поверховість будинків, в яких найчастіше здаються квартири, складає 5 (86 пропозицій), 9 (84 пропозицій) та 10 поверхів (174 пропозицій). Більшість об'єктів (91%) розміщуються в цегляних багатоквартирних будинках, близько 7% у панельних будинках та 2% припадає на інший тип матеріалів.

Розподіл пропозицій оренди квартир по мікрорайонах станом на січень 2020 р.



Кількість кімнат в квартирах



У більшості випадків пропонуються до здачі в оренду 1-кімнатні (192 пропозиції) та 2-кімнатні (205 пропозицій) квартири.

Середня вартість оренди за місяць варіюється залежно від мікрорайону, проте найдорожче здаються квартири в мікрорайонах Заріччя, Виставка, Озерна та Центр (1-кімнатні та 2-кімнатні квартири). Найменша середня ціна на оренду 1- та 2-кімнатних квартир у мікрорайонах Гречани, Дубове та Ракове. Фактично також менша середня ціна оренди і в мікрорайоні Лезнево, проте вважати цей висновок істинним не виправдано, адже наявні 2 пропозиції не відображають можливу реальну ситуацію у всьому мікрорайоні.



Середні ціни та площі пропозицій оренди квартир по мікрорайонах станом на січень 2020 р.

Мікрорайон	Кількість кімнат	Середня (медіанна) площа, м ²	Середня ціна, грн/місяць
Виставка	1-кімнатна	49	5 000
	2-кімнатна	56	5 000
	3-кімнатна	65	5 000
Гречани	1-кімнатна	35	2300
	2-кімнатна	50	4000
Дубове	1-кімнатна	40	3500
	2-кімнатна	50	3000
Заріччя	1-кімнатна	52	5000
	2-кімнатна	65,5	5750
	3-кімнатна	65	4500
Озерна	1-кімнатна	47	5000
	2-кімнатна	65	5500
	3-кімнатна	70	4000
Південно-Західний	1-кімнатна	43,5	4000
	2-кімнатна	48,5	4500
	3-кімнатна	70	5000
Ракове	1-кімнатна	35,5	3300
	2-кімнатна	49,5	4000
	3-кімнатна	80	6000
Центр	1-кімнатна	40	4500
	2-кімнатна	50	5000
	3-кімнатна	83	6000

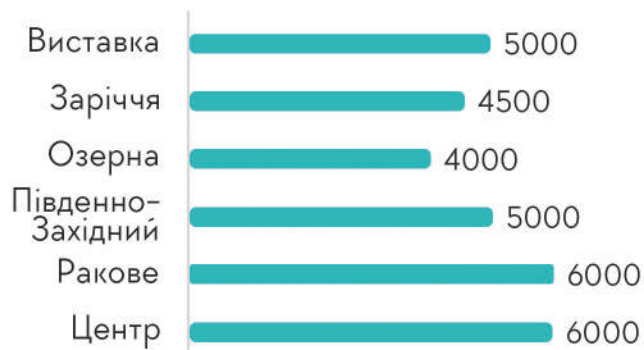
Середня ціна за 1-кімнатну квартиру, грн/місяць



Середня ціна за 2-кімнатну квартиру, грн/місяць



Середня ціна за 3-кімнатну квартиру, грн/місяць



У мікрорайоні Виставка пропозиції оренди квартир з різною кількістю кімнат мають однакову середню ціну – 5 000 грн. У мікрорайоні Заріччя середня ціна 3-кімнатної оренди нижча, аніж середня ціна 1- та 2-кімнатної квартири. Найменша середня ціна 3-кімнатної квартири пропонується у мікрорайоні Озерна, а вищі середні ціни – Центр та Ракове.

Варто зазначити, що при кількості пропозицій оренди житлових приміщень у декілька сотень у 2019 році по Хмельницькій області було зареєстровано всього 8 договорів найму (оренди) квартир та житлових будинків⁵⁰. Проте, частиною першою статті 811 Цивільного кодексу України не передбачено обов'язкового нотаріального посвідчення договору найму житла, а тому на практиці може спостерігатися не укладання договорів найму та ухиляння від сплати податків з доходів від оренди нерухомого майна. Станом на сьогодні для податкових служб досить проблематично довести, що квартира чи будинок здаються і за якою саме ціною.

⁵⁰ Міністерство юстиції України / Звіт про роботу державних та приватних нотаріусів за 2019 рік - <https://minjust.gov.ua/m/zvit-pro-robotu-derjavnih-ta-privatnih-notarijusiv>





ТОРГІВЕЦЕН

ЦЕН

Сарп

Сарп

ОБЩЕСТВО



КОМЕРЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ

ВЕЛЬНИЦ

ЕНТР

Уж

Берези

Золотий
Вік
3 РОКИ
ГАРАНТІ

ПАРУН



ТОРГІВЕЛЬНИЙ

ЦЕНТР

УСА

СуперМедиа

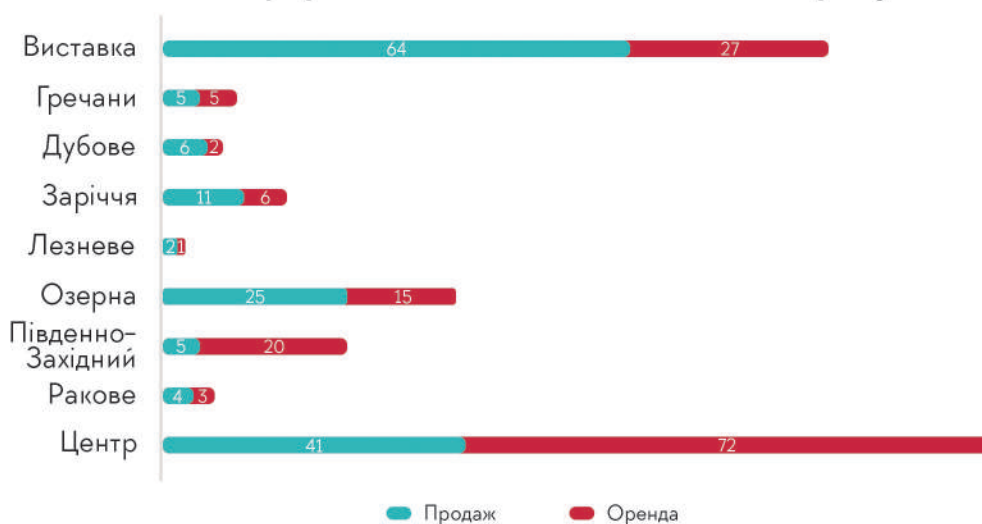
ОБЩЕСТВЕННАЯ

КОМЕРЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ

Пропозиції на первинному ринку

У січні 2020 року загальна кількість пропозицій на первинному ринку комерційної нерухомості у Хмельницькому становила 314, де 163 об'єкти виставлені на продаж, а 151 – пропозиція оренди.

Розподіл пропозицій продажу та оренди комерційних новобудов по мікрорайонах станом на січень 2020 року



Найбільша кількість пропозицій зосереджена в мікрорайонах Центр, Виставка та Озерна.

Продаж

Станом на січень 2020 року у місті виставлено на продаж 163 об'єкти первинної нерухомості під комерційну діяльність, серед яких виробничі приміщення, офісні приміщення, офісні будівлі, торгові площі, приміщення вільного призначення. Основна маса площ продається в будівлях, які побудовані лише під комерцію (127 пропозицій із 163), менша частина зосереджена в житлових комплексах або в окремих будівлях. Найбільша кількість комерційних новобудов виставлена на продаж у мікрорайонах Виставка, Центр та Озерна; найменша – в Лезневе, Гречанах, Раковому, Дубовому, Південно-Західному. Варто зазначити, що у мікрорайонах Ружична та Книжківці не знайдено пропозицій щодо продажу первинної комерційної нерухомості.

Розподіл площ об'єктів первинної комерційної нерухомості під продаж, м²



Площі під продаж пропонуються різні: від 5 м² до понад 1 000 м². На рисунку зображений розподіл комерційних новобудов залежно від площі (аби уникнути формування занадто широких діапазонів, які би викривили точність результатів, під час формування даного рисунку не було взято до уваги об'єкти із площею понад 200 м², яких серед загальної кількості нараховано 16). Найбільша кількість об'єктів первинної нерухомості, що виставлені на продаж, мають площі від 5 м² до 65 м².

Середня площа приміщень під продаж є різною по мікрорайонах. Так, наприклад, у мікрорайонах Центр, Виставка, Південно-Західний та Озерна пропонуються в середньому об'єкти площею до 100 м². У всіх інших мікрорайонах середні площі під продаж більші за 100 м².



© Сергій Зисько

Відповідно до наявних пропозицій визначено середні ціни за 1 м² на первинну нерухомість під комерцію. Звідси випливає, що у мікрорайонах Південно-Західний, Ракове та Гречани ціна за 1 м² є найменшою у порівнянні із іншими мікрорайонами. У свою чергу, у мікрорайонах Заріччя та Озерна середні ціни за 1 м² є одними з найвищих у Хмельницькому.

Середня ціна продажу за 1 м² станом на січень 2020 р., грн



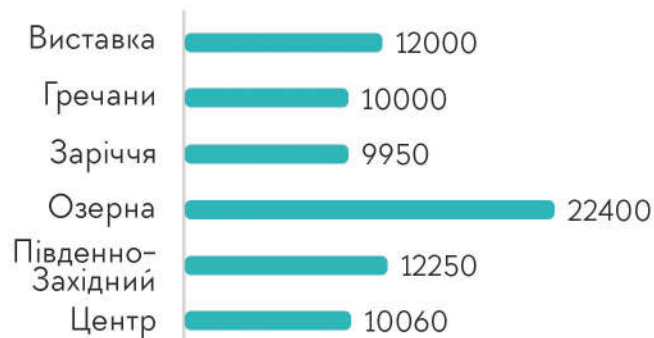
Оренда

Найбільша кількість пропозицій оренди зосереджена у мікрорайонах Центр, Виставка та Південно-Західний. Площі під оренду пропонуються різні: від 7 м² до 7 000 м². Площі від 1 000 м² до 7 000 м² локалізуються в основному в Південно-Західному мікрорайоні та є складськими приміщеннями. На рисунку зображений розподіл пропозицій оренди комерційних новобудов залежно від площі (аби уникнути формування занадто широких діапазонів, які би викривили точність результатів, під час формування даного рисунку не було взято до уваги об'єкти із площею понад 200 м², яких серед загальної кількості пропозицій (151) нараховано 20). Найбільше об'єктів первинної нерухомості для оренди пропонуються площею до 100 м² (в основному від 7 м² до 71 м²), а їх основна маса знаходиться в мікрорайоні Центр.

Розподіл площ об'єктів первинної комерційної нерухомості під оренду станом на січень 2020 р., м²



Середня ціна оренди за 1 м² станом на січень 2020 р., грн/місяць



У мікрорайоні Заріччя середня ціна пропозиції оренди площі під комерцію є нижчою у порівнянні з іншими мікрорайонами. У свою чергу, в мікрорайоні Озерна середня ціна оренди є вдвічі більшою, аніж в інших мікрорайонах. Вираховані середні ціни по мікрорайонах зображені на рисунку. Варто зазначити, що через брак пропозицій оренди первинних площ під нерухомість, не вдалося зробити розрахунок середніх цін по мікрорайонах Лезневе, Гречани та Дубове.

Пропозиції на вторинному ринку

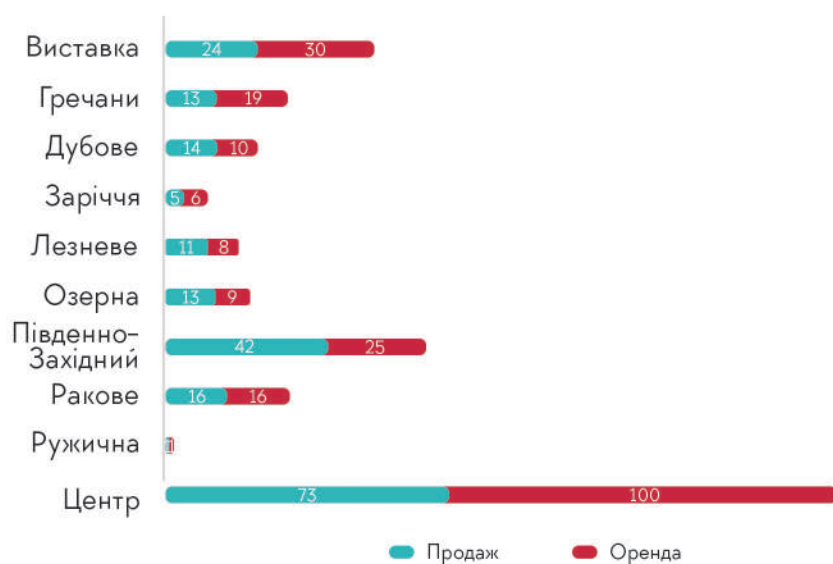
На вторинному ринку комерційної нерухомості станом на січень 2020 р. є 225 пропозицій продажу та 239 пропозицій оренди, з них про 15 пропозицій відсутня детальна інформація, а тому вони не будуть взяті до уваги у цьому підпункті. Найбільша кількість пропозицій як продажу, так і оренди вторинної комерційної нерухомості зосереджена в мікрорайоні Центр. Також порівняно із іншими мікрорайонами варто виділити Південно-Західний та Виставку, де спостерігається більша кількість пропозицій продажу та оренди комерційних приміщень.

Продаж

Найчастіше пропонуються для продажу приміщення вільного призначення (125 із 225 пропозицій) та торгові площі (43 із 225 пропозицій), усі інші пропозиції – складські приміщення, готовий бізнес, заклади харчування та об'єкти сфери послуг. Більша половина усіх пропозицій за розміщенням відносяться до об'єктів, які є окремими приміщеннями в будівлях суто під комерцію (161 пропозиція із 225) або є окремими (індивідуальними) об'єктами (45 пропозицій із 225), усі інші розташовані у житлових будинках.

За розміром площ об'єкти на продаж варіюються від 4 м² до понад 1 000 м². Більшість пропозицій продажу мають площу до 100 м², однак також значна частина має площі розміром від 200 м² до 1 000 м². Вказані дані зображені на рисунках.

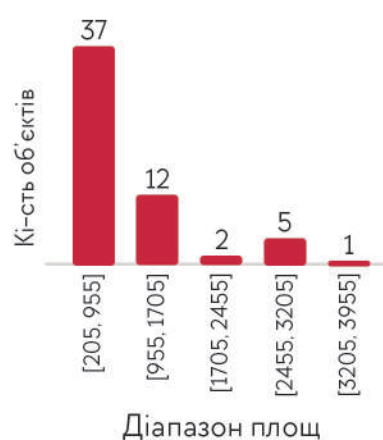
Розподіл пропозицій продажу та оренди вторинних комерційних об'єктів по мікрорайонах у січні 2020 р.



Розподіл площ об'єктів вторинної комерційної нерухомості під продаж до 200 м², м²



Розподіл площ об'єктів вторинної комерційної нерухомості під продаж понад 200 м², м²



Найвищі середні ціни продажу комерційних приміщень наявні у мікрорайонах Заріччя та Центр. Варто зазначити, що в цих мікрорайонах зосереджені торгові центри та інші будівлі комерційного призначення, які відносяться до нового будівництва. Середні ціни на комерційну нерухомість актуальні в мікрорайонах Виставка, Озерна та Південно-Західний. В інших мікрорайонах середні ціни є найнижчими, хоча саме тут (Гречани, Дубове, Лезневе та Ракове) середні площі продажу приміщень становлять понад 100 м². У мікрорайонах, де середні ціни порівняно вищі – Виставка, Заріччя, Озерна та Центр – середні площі приміщень під продаж становлять менше 100 м².

Середня ціна продажу за 1 м² станом на січень 2020 р., грн

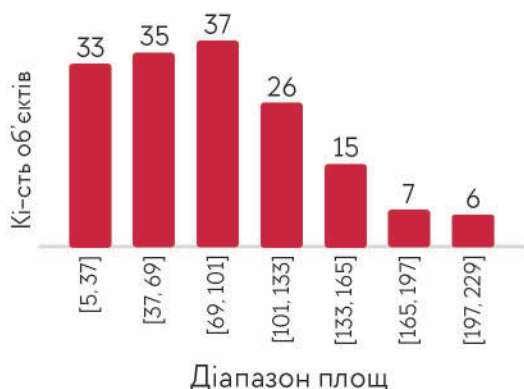


Оренда

Основний масив пропозицій оренди приміщень під комерцію зосереджений у мікрорайоні Центр. Із загальної кількості пропозицій (224) наявні наступні типи приміщень: виробничі приміщення – 20, приміщення вільного призначення – 99, складські приміщення – 27, торгові площі – 61 та ін.

За розмірами площ пропонуються об'єкти від 5 м² до понад 3 000 м². Площі у понад 1 000 м² в більшості випадків є складськими або виробничими приміщеннями. Понад половина пропозицій оренди мають площу в діапазоні від 5 м² до 135 м² (133 пропозиції із 224); четверта частина об'єктів від усіх пропозицій мають площу від 200 м² до 1 300 м².

Розподіл площ об'єктів вторинної комерційної нерухомості під оренду до 200 м², м²



Розподіл площ об'єктів вторинної комерційної нерухомості під оренду понад 200 м², м²



Основна маса об'єктів, де площа становить до 200 м², зосереджена у мікрорайоні Центр, частково у мікрорайонах Заріччя, Озерна та Виставка. У мікрорайоні Південно-Західний найбільша кількість пропозицій оренди, а площі приміщень становлять понад 200 м².

Порівняно найвища середня ціна за оренду площі під комерцію – у мікрорайоні Південно-Західний і становить 22 000 грн/місяць. У мікрорайоні Центр, де локалізуються об'єкти з невеликими площами, середня ціна оренди на місяць становить 18 500 грн; у мікрорайонах Виставка та Лезневе – 16 000 грн/місяць та 17 500 грн/місяць відповідно. Найнижча середня ціна на оренду приміщення в комерційних цілях – у мікрорайоні Гречани та становить 7 500 грн/місяць.

Середня ціна оренди приміщення станом на січень 2020 р., грн/місяць



Середні ціни продажу об'єктів є схожими як на первинному, так і на вторинному ринках нерухомості, проте у деяких мікрорайонах середні ціни досить значно відрізняються. Наприклад, середня ціна продажу нерухомості на первинному ринку у мікрорайоні Південно-Західний складає 4 600 грн/м², а на вторинному ринку – більша у понад 2 рази та складає 11 300 грн/м². Схожа ситуація спостерігається у мікрорайонах Дубове, Гречани, Ракове та Лезневе. У мікрорайоні Заріччя середня ціна продажу практично однакова на первинному та вторинному ринках – 29 500 грн/м² та 29 000 грн/м² відповідно. Середня ціна продажу на первинному ринку у мікрорайонах Виставка та Озерна орієнтовно у півтори рази вища, аніж на вторинному ринку. Мікрорайон Центр є єдиним серед усіх частин міста, де середня ціна продажу нерухомості під комерцію за 1 м² на вторинному ринку є вищою, аніж на первинному ринку.

Що стосується оренди комерційних приміщень, то на первинному ринку пропозиції майже відсутні у мікрорайонах Лезневе, Гречани та Дубове. Середні ціни на оренду об'єктів відрізняються на первинному та вторинному ринках залежно від мікрорайонів. Так, середні ціни на оренду приміщень на первинному ринку в мікрорайонах Виставка, Заріччя, Південно-Західний та Центр є порівняно нижчими, аніж на вторинному ринку. Кардинально інша ситуація із середніми цінами оренди комерційних об'єктів, пропонованих у мікрорайонах Гречани та Озерна: об'єкти первинного ринку є дорожчими в ціні за 1 м². Загалом на первинному ринку оренди комерційних приміщень середні ціни за 1 м² є досить близькими у визначених мікрорайонах (Виставка, Гречани, Заріччя, Південно-Західний та Центр), проте у мікрорайоні Озерна середня ціна є найвищою по місту. На вторинному ринку оренди немає такої подібності, а середні ціни за 1 м² є різними від мікрорайону до мікрорайону. Так, найвищі середні ціни у мікрорайонах Південно-Західний, Центр, Лезневе та Озерна, порівняно середні – Озерна, Дубове, Заріччя; найнижча – Ракове та Гречани.

У мікрорайонах Ружична та Книжківці в основному відсутні пропозиції стосовно комерційних приміщень.

Загалом, станом на січень 2020 року кількість пропозицій оренди та продажу приміщень під комерцію у Хмельницькому становила 763 пропозиції, з яких 375 об'єктів – оренда, а 388 – продаж. Пропозиції на вторинному ринку переважають над первинним, де різниця у кількості становить 135 на перевагу вторинних пропозицій. Під продаж як на вторинному, так і первинному ринках пропонуються в основному приміщення площею до 100 м², також є значна кількість пропозицій на площі від 200 м². Аналогічна ситуація із орендою приміщень, де переважають пропозиції до 100 м².

У мікрорайоні Центр зосереджена найбільша кількість пропозицій продажу та оренди приміщень, як на первинному, так і вторинному ринках нерухомості, проте переважає задача в оренду. Наступним мікрорайоном по кількості пропозицій на первинному та вторинному ринках є Виставка, де навпаки переважає продаж об'єктів під комерцію. У мікрорайоні Озерна більше пропозицій на первинному ринку, а в Південно-Західному – на вторинному. У всіх інших мікрорайонах число пропозицій є значно меншими, аніж у згаданих вище частинах Хмельницького.



Перелік пропозицій

У таблицях подана інформація про актуальні станом на січень 2020 року пропозиції⁵¹ продажу та оренди нерухомості під комерційну діяльність. Варто зазначити, що в переліку подані пропозиції по яких наявні деталі про локацію.

Продаж первинної нерухомості під комерцію

Адреса	Призначення приміщення	Площа, м ²	Повна вартість, грн
БЦ «FREEDOM», Вул. Свободи, 16/2Б	Офісне приміщення	6	90 000
БЦ «FREEDOM», Вул. Свободи, 16/2Б	Офісне приміщення	65	923 000
БЦ «FREEDOM», Вул. Свободи, 16/2Б	Офісне приміщення	85	1 207 000
БЦ «Зарічанський», Вул. Зарічанська, 3/1	Офісне приміщення	65	774 000
БЦ «Зарічанський», Вул. Зарічанська, 3/1	Офісне приміщення	70	1 137 000
БЦ «Зарічанський», Вул. Зарічанська, 3/1	Вільне призначення	120	2 321 000
БЦ «City Tower», Вул. Староколянтинівське шосе, 26	Офісне приміщення	19,2	302 000
БЦ «City Tower», Вул. Староколянтинівське шосе, 26	Офісне приміщення	24	305 000
БЦ «City Tower», Вул. Староколянтинівське шосе, 26	Офісне приміщення	96,4	1 398 000
БЦ «Luxury», Вул. Проскурівська, 74А	Офісне приміщення	29	375 000
БЦ «Luxury», Вул. Проскурівська, 74А	Офісне приміщення	16,25	239 000
ТЦ «Домінант», Вул. Соборна, 12	Офісне приміщення	43	884 000
ТЦ «Домінант», Вул. Соборна, 12	Торгові площі	43,1	1 199 000
ТРЦ «MontBlank», Вул. Степана Бандери, 2/1а	Торгові площі	100	3 265 000
IQ Center, Пр. Верхній Береговий, 11	Офісне приміщення	58,48	1 344 000
ЖК «Glory Hill», Вул. Мазура, 12	Офісне приміщення	115	1 886 000
ЖК «Grand Palace», Вул. Подільська, 115	Вільне призначення	20	491 000
ЖК «Grand Palace», Вул. Подільська, 115	Вільне призначення	20	737 000
ЖК «Grand Palace», Вул. Подільська, 115	Вільне призначення	20	860 000
ЖК «Левада», Вул. Староколянтинівське шосе, 5-В	Вільне призначення	24	288 000
ЖК «Кудрянка», Вул. Чорновола, 176/1	Вільне призначення	25	216 000
ЖК «Millennium Hills», Вул. Лісогринівецька, 16/1А	Вільне призначення	41,11	576 000
ЖК «Millennium Hills», Вул. Лісогринівецька, 16/1А	Вільне призначення	64,62	905 000
ЖК «Millennium Hills», Вул. Лісогринівецька, 16/1А	Вільне призначення	65,83	922 000
ЖК «Millennium Hills», Вул. Лісогринівецька, 16/1А	Вільне призначення	70,28	984 000
ЖК «Millennium Hills», Вул. Лісогринівецька, 16/1А	Вільне призначення	70,5	987 000
ЖК «Dream Tower», Вул. Курчатова, 2/2а	Вільне призначення	55,22	1 085 00
ЖК «Dream Tower», Вул. Курчатова, 2/2а	Вільне призначення	69,35	682 000
ЖК «Автограф», Вул. Молодіжна, 8/5А	Вільне призначення	71,02	131 000
ЖК «Grand Royal», Вул. Мирного, 18/2	Торгові площі	79	2 484 000
ЖК «Гармонія-2», Вул. Степана Бандери, 15	Вільне призначення	86	2 536 000
ЖК «Гармонія-2», Вул. Степана Бандери, 15	Вільне призначення	160	4 717 000
ЖК «Гармонія-2», Вул. Степана Бандери, 15	Вільне призначення	320	9 435 000

Продовження таблиці на наступній сторінці

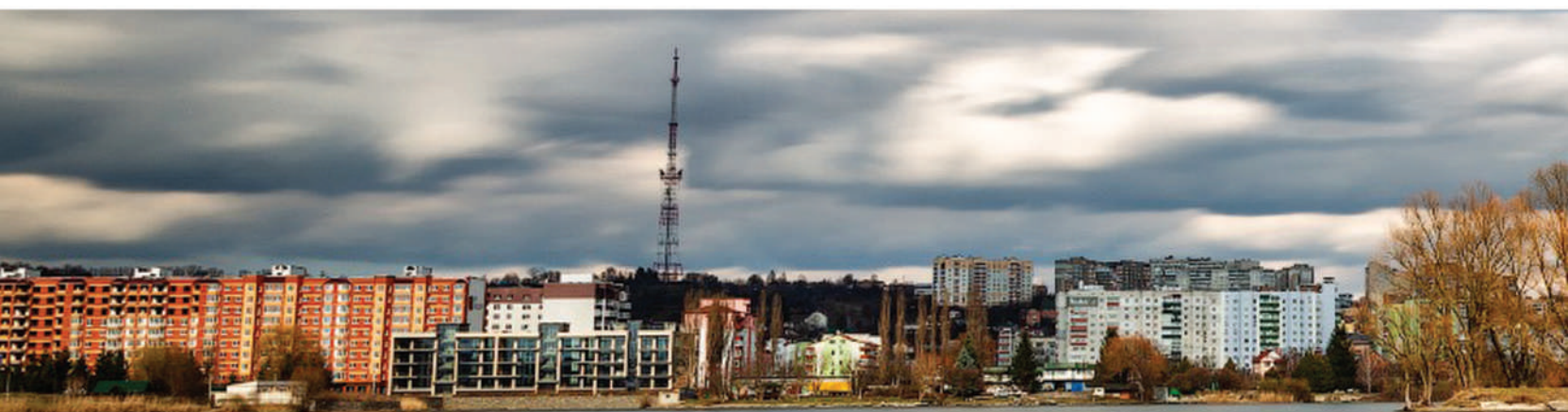
⁵¹ Джерело Dom.ria

Адреса	Призначення приміщення	Площа, м ²	Повна вартість, грн
ЖК «Гармонія-2», Вул. Степана Бандери, 15	Вільне призначення	480	14 152 000
ЖК «Академ містечко», Вул. Шевченка, 46	Вільне призначення	105	1 732 500
ЖК «Академ містечко», Вул. Шевченка, 46	Вільне призначення	125	1 812 500
ЖК «Сагайдачний», Вул. Козацька, 40	Вільне призначення	105,4	1 553 800
ЖК «Сагайдачний», Вул. Козацька, 40	Вільне призначення	137,51	2 027 000
ЖК «Сагайдачний», Вул. Козацька, 40	Вільне призначення	168,24	2 480 000
ЖК «Проскурів», Вул. Проскурівського Підпілля, 111	Торгові площі	143,6	3 473 000
ЖК «Paradise», Вул. Староміська, 1/1	Вільне призначення	780	16 290 000
ЖК «Панорама на Виставці», Вул. Мирного, 1/2	Торгові площі	1 200	14 400 000
ТП «Urban Street», Вул. Старокостянтинівське шосе, 2/1Г	Вільне призначення	23	507 000
ТП «Urban Street», Вул. Старокостянтинівське шосе, 2/1Г	Вільне призначення	23,95	528 000
ТП «Urban Street», Вул. Старокостянтинівське шосе, 2/1Г	Вільне призначення	24	529 000
ТП «Urban Street», Вул. Старокостянтинівське шосе, 2/1Г	Вільне призначення	30	1 103 000
ТП «Urban Street», Вул. Старокостянтинівське шосе, 2/1Г	Вільне призначення	48	1 059 000
ТП «Urban Street», Вул. Старокостянтинівське шосе, 2/1Г	Вільне призначення	55,79	2 125 000
ТП «Urban Street», Вул. Старокостянтинівське шосе, 2/1Г	Вільне призначення	60	2 206 000
ТП «Urban Street», Вул. Старокостянтинівське шосе, 2/1Г	Вільне призначення	63,53	2 336 000
ТП «Urban Street», Вул. Старокостянтинівське шосе, 2/1Г	Вільне призначення	65	2 390 000
ТП «Urban Street», Вул. Старокостянтинівське шосе, 2/1Г	Вільне призначення	70,7	2 599 000
Вул. Західна Окружна, 122	Виробниче приміщення	1 000	2 418 000
Вул. Інститутська, 8/2	Вільне призначення	81,2	726 000
Вул. Проскурівська, 51	Вільне призначення	360	8 706 000



Продаж вторинної нерухомості під комерцію

Адреса	Призначення приміщення	Площа, м ²	Повна вартість, грн
ТРЦ «MontBlank», Вул. Степана Бандери, 2/1а	Торгові площі	20,4	38 760
ТРЦ «MontBlank», Вул. Степана Бандери, 2/1а	Вільне призначення	52	62 400
ТРЦ «MontBlank», Вул. Степана Бандери, 2/1а	Вільне призначення	150	180 000
ТРЦ «Грильяж», Вул. Інститутська, 12а	Торгові площі	58,3	46 000
ТЦ «ЕL», Вул. Нижня Берегова, 42/1	Торгові площі	88	176 500
Контейнер на ринку (Бартер Сервіс), Вул. Львівське шосе	Торгові площі	4	1 000
ТСК «Оптовик», Вул. Геологів, 19	Торгові площі	8,2	8 000
ТСЦ РИНОК «МІВС», Вул. Геологів, 5А	Готовий бізнес	500	500 000
Ринок «Дубово», Вул. Купріна, 54/1	Вільне призначення	32	19 500
ЖК «Grand Royal», Вул. Панаса Мирного, 18/2	Вільне призначення	46,5	39 500
ЖК «Набережний квартал», Вул. Зарічанська, 11	Вільне призначення	192	144 000
Колишній ресторан «Колиба», Вул. Зарічанська, 3/1а	Вільне призначення	80	48 000
Заміський комплекс «Царське село», Вул. Вінницьке шосе, 1	Вільне призначення	350	81 000
Ресторан «Чарлі», Вул. Заводська, 30	Кафе, бар, ресторан	350	250 000
Ресторан «Веґо», Вул. Тернопільська, 17	Кафе, бар, ресторан	725	265 000
Вул. Геологів, 22	Вільне призначення	19	20 000
Вул. Кам'янецька, 69	Вільне призначення	88	95 000
Пров. Лапушкіна, 9	Вільне призначення	21	20 000
Вул. Панаса Мирного, 1	Кафе, бар, ресторан	30	14 600
Вул. Панаса Мирного, 35/2	Офісне приміщення	35	33 000
Вул. Проскурівського Підпілля, 109	Торгові площі	95,7	130 000
Вул. Трудова, 17	Вільне призначення	96	46 000
Вул. Трудова, 7/3	Вільне призначення	190	350 000
Вул. Староміська, 52	Торгові площі	112,2	224 400
Вул. Староміська, 52	Торгові площі	212,2	424 400
Вул. Старокостянтинівське шосе, 7Б	Вільне призначення	118,2	35 400
Вул. Гагаріна, 60	Виробничі приміщення	549	164 700
Вул. Купріна, 51/1	Складські приміщення	956,6	256 000




Оренда нерухомості під комерцію

Адреса	Призначення приміщення	Площа, м ²	Повна вартість, грн
ТРЦ «MontBlank», Вул. Степана Бандери, 2/1а	Вільне призначення	610	73 200
ТРЦ «MontBlank», Вул. Степана Бандери, 2/1а	Вільне призначення	80	14 400
ТРЦ «MontBlank», Вул. Степана Бандери, 2/1а	Офісні приміщення	80	10 000
Вул. Курчатова, 1а	Офісні приміщення	12	10 000
Вул. Курчатова, 1а	Офісні приміщення	14	10 000
Вул. Курчатова, 6	Вільне призначення	110	6 600
Вул. Курсатова, 8	Офісні приміщення	500	22 000
Вул. Гагаріна, 7 (Філармонія)	Офісні приміщення	14	2 300
Вул. Гагаріна, 7 (Філармонія)	Офісні приміщення	26	3 200
Вул. Гагаріна, 7 (Філармонія)	Офісні приміщення	240	42 000
Вул. Геологів, 7/1	Складські приміщення	500	32 500
Вул. Завадського, 65	Вільне призначення	310	60 000
Вул. Прибузька, 8	Офісні приміщення	20	2 000
Вул. Чорновола, 23	Офісні приміщення	21	2 100
Вул. Мудрого, 3	Вільне призначення	35	4 000
Вул. Проспект Миру, 55	Торгові площі	168	16 000
Вул. Свободи, 4	Офісні приміщення	50	7 000
Вул. Західна Окружна, 35	Вільне призначення	134	27 000
Вул. Кам'янецька, 21	Офісні приміщення	64	10 000
Вул. П'яскорського, 2	Офісні приміщення	100	7 000
Вул. Подільська, 10/1	Торгові площі	75	22 500
Вул. Панаса Мирного, 8	Торгові площі	200	24 000





Хмельницький



ЩІЛЬНІСТЬ ПРОПОЗИЦІЙ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

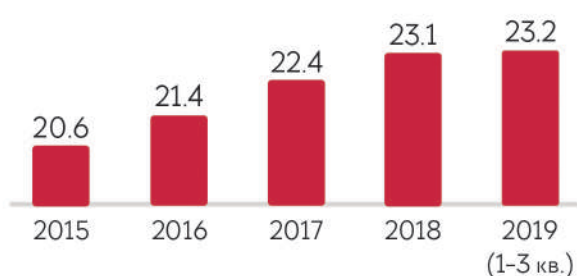


ЩІЛЬНІСТЬ ПРОПОЗИЦІЙ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Станом на початок 2016 року житловий фонд у Хмельницькому налічував 5 516,7 тис. м²⁵². За 2016–2019 (1–3 кв.) рр. площа житлового фонду збільшилася на 754,3 тис. м²⁵³. Таким чином, станом на кінець 2019 року житловий фонд в м. Хмельницькому складав 6 287 тис. м².

Середня житлова забезпеченість по місту на кінець 2019 року (без врахування прийнятих в експлуатацію площ у 4 кварталі) становила 23,2 м²/людина⁵⁴. У порівнянні із попередніми роками житлова забезпеченість на особу щороку зростає, беручи до уваги те, що кількість населення в місті з кожним роком збільшується. Середній показник житлової забезпеченості по Україні складав у 2018 році 23,7 м²/люд⁵⁵; з 2015 року (22,9 м²/люд.) спостерігалось збільшення площі житлового фонду на одну людину. Темп збільшення житлової забезпеченості в Хмельницькому є вищим, ніж середній показник по Україні.

Житлова забезпеченість, кв.м/люд.



Щільність населення у Хмельницькому в житловій забудованій території складає близько 120 осіб/га. Варто зазначити, що значна частина забудованих земель припадає на садибну забудову, а тому щільність населення по мікрорайонах відрізняється, адже, наприклад, в мікрорайонах Книжківці, Ружична, Дубове та Лезневе переважає садибна забудова, а в центральних мікрорайонах кількість садибних забудов є в рази меншою, а переважає багатоквартирна забудова. Тому щільність населення є вищою в мікрорайонах Виставка, Центр, Озерна, Заріччя та Південно-Західний.

Відповідно до кількості пропозицій продажу житлових об'єктів, які наведені у попередніх розділах, розраховано їхню щільність по мікрорайонах Хмельницького. Нагадаємо, що площі мікрорайонів

міста в цьому дослідженні є орієнтовними, а тому підрахунок щільності пропозицій житлової нерухомості дасть можливість лише порівняти тенденцію по мікрорайонах. Кількість пропозицій продажу та оренди на вторинному ринку нерухомості у січні 2020 року склала в сумі 2 370 квартир та будинків. Звідси, на 1 км² забудованої житлової території міста припадає орієнтовно 104 пропозицій продажу та оренди квартир. У розрізі мікрорайонів щільність пропозицій на загальну площу є різною: так, найбільша щільність пропозицій зосереджена у мікрорайонах Виставка, Озерна та Центр – від 89 до 156 пропозицій на 1 км².

Щільність пропозицій оренди та продажу квартир на вторинному ринку по мікрорайонах у січні 2020 року, к-сть/км²



⁵² Пояснювальна записка до Генерального плану міста Хмельницький

<https://deparh.khm.gov.ua/upravlinnya-arhitekturi-ta-mistobudu/generalnij-plan-mista-osnovne-kresl/>

⁵³ Дані Головного управління статистики в Хмельницькій області

⁵⁴ Джерело: Головне управління статистики в Хмельницькій області. Розрахунок: автори дослідження

⁵⁵ Державна служба статистик и України

Найменша ж щільність пропозицій у мікрорайонах Книжківці, Ружична, Лезневе, Гречани та Ракове – менше 20 пропозицій на 1 км². Якщо розбити показники щільності пропозицій окремо на продаж та оренду, то тенденція по мікрорайонах збережеться.

Станом на січень 2020 року на первинному ринку нерухомості нараховується 66 житлових комплексів, в яких ведеться продаж квартир: у вказаний перелік входять як здані в експлуатацію будинки так і ті, що перебувають у процесі будівництва. Для розрахунку щільності пропозицій на ринку первинної житлової нерухомості на прикладі розрахунку вторинного ринку не вистачає інформації про кількість наявних квартир для продажу – вона доступна лише забудовникам та їхнім відділам продажу. Тому для розрахунку щільності у цьому випадку прорахована загальна кількість квартир у житлових комплексах (як зданих в експлуатацію, так і ні). Таким чином, загальна кількість квартир у таких житлових комплексах станом на січень 2020 року складає 11 463. На 1 км² житлової забудови міста припадає 506 квартир в активних новобудовах. Майже удвічі вищий за інші показник щільності квартир у новобудовах у мікрорайоні Виставка, де він складає 941 квартира/км². Найменша порівняно щільність пропозицій квартир у мікрорайонах Гречани та Ракове.

Дані розрахунки щільності є орієнтовними, проте дають можливість зробити висновки про мікрорайони міста, в яких щільність пропозицій продажу та оренди житла як на первинному, так і вторинному ринках є вищою у порівнянні з іншими мікрорайонами. Такими мікрорайонами є Виставка, Озерна, Центр та Заріччя. У мікрорайонах Гречани, Лезневе, Ракове, Книжківці та Ружична значну частину площ займають садибні забудови, а тому в них щільність пропозицій у багатоквартирних будинках є порівняно нижчою.

Щільність пропозицій у новобудовах по мікрорайонах у січні 2020 року, к-сть квартир/км²



ВИСНОВКИ

За останні 5 років у Хмельницькому значно зросла кількість площ житлової та комерційної нерухомості. Порівняно із сусідніми обласними центрами (Вінниця, Житомир, Рівне, Тернопіль та Чернівці) у Хмельницькому кількість площ прийнятих в експлуатацію житлових будівель щороку є найвищою, хоча варто зазначити, що з 2016 року спостерігалися поступові зменшення даного показника, що є типовим для усіх згаданих міст. Піковими для житлової нерухомості стали 2014–2016 рр., коли на фоні кризи довіри до банків частина коштів українців перемістилася на ринок житлової нерухомості та спричинила збільшення цього попиту.

Станом на кінець 2019 року житловий фонд у Хмельницькому нараховував 6 287 тис. м². Показник житлової забезпеченості з кожним роком поступово зростає: так, у 2015 році він становив 20,6 м²/людина, а на кінець 2019 року середня житлова забезпеченість складала уже 23,2 м²/людина. Варто зазначити, що на багатоквартирну забудову припадає понад 4/5 житлового фонду, в той час як на садибну забудову припадає близько 85% забудованої житлової території міста. Садибна забудова в основному локалізована у мікрорайонах Ружична, Книжківці, а також значна частина таких забудов знаходиться в мікрорайонах Лезневе, Гречани, Дубове та Ракове. Мікрорайони Виставка, Заріччя, Центр, Озерна та Південно-Західний в основному представлені багатоквартирними будовами: за площею Виставка, Заріччя та Озерна є найменшими мікрорайонами, проте щільність населення є найвищою в них порівняно з іншими мікрорайонами. Згідно з аналізом інфраструктури, який наведений у першому розділі цього дослідження, основна маса об'єктів освітнього, комерційного, розважального, адміністративного, оздоровчого характеру локалізована в мікрорайоні Центр. Також у розрізі таких характеристик мікрорайонів порівняно з іншими мікрорайонами, помітно вирізняються Виставка та Південно-Західний.

Первинний ринок житлової нерухомості в місті в основному представлений пропозиціями продажу квартир в житлових комплексах. Станом на початок 2020 року основна маса таких пропозицій зосереджена в мікрорайонах Виставка, Дубове, Озерна та Центр; пропозиції продажу котеджів і таунхаусів в основному локалізовані в мікрорайонах Дубове, Гречани, Лезневе та Озерна. У мікрорайонах Ружична та Книжківці не виявлено пропозицій на первинному ринку. Будівництво житлових будинків в основному здійснюється на незабудованих попередньо ділянках, проте також є випадки будівництва на територіях, де попередньо розміщувалися садибні будови, сільськогосподарські підприємства, склади тощо. Відповідно до містобудівної документації «Коригування генерального плану м. Хмельницький» (2017 р.) до 2036 року заплановане щорічне введення в експлуатацію багатоквартирного житла орієнтовною площею 117 000 м² за рахунок реконструкції садибної забудови та забудови запланованих районів (ділянок) в місті. Серед таких ділянок: район вул. Бандери, вул. Північна, вул. Проскурівського Підпілля, вул. Трудова, вул. Озерна, вул. Нижня Берегова, вул. Панаса Мирного, вул. Зарічанська, вул. Вінницьке шосе тощо. Варто зазначити, що станом на початок 2020 року території зазначених ділянок активно забудовуються житловими комплексами та біля них з'являються комерційні площі. Таким прикладом є вул. Озерна (на перетині мікрорайонів Виставка та Озерна), на якій за останні 3 роки збудовані житлові комплекси, будуються нові та заплановані проекти під будівництво інших житлових будов у 2020 році. Відповідно, за декілька років щільність населення у цій частині мікрорайону значно зростає, а тому інвестиції у комерційні будови на цій ділянці стануть більш вигідними. Інший приклад – вул. Трудова, яка забудовується багатопверховими житловими будовами. На цій ділянці, відповідно, з'являються комерційні площі (торгово-розважальні центри), які з кожним роком отримують все більшу кількість клієнтів через розростання житлових площ.

Основна кількість пропозицій в житлових комплексах зосереджується в ціновому діапазоні 7 400–9 800 грн/м². Найдорожчі пропозиції продажу квартир знаходяться в мікрорайонах Центр, Гречани та Заріччя – понад 10 750 грн/м², а об'єкти за порівняно нижчими середніми цінами в основному зосереджені в мікрорайонах Ракове та Південно-Західний (нижче 9 000 грн/м²). Порівняно із січнем 2019 року середня ціна у новобудовах у січні 2020 року зросла в середньому на 1 000 грн/м²; середня ціна на початку 2019 року становила 9 681 грн/м², а в аналогічний період 2020 року – 10 457 грн/м². Найбільш поширена ціна на котеджі/таунхауси коливалася в діапазоні від 1 млн. грн. до 1,5 млн. грн., при тому що площі будівель у цьому діапазоні є досить різними – від 88 м² до 150 м².

Варто зазначити, що у Хмельницькому поширена тенденція до перенесення термінів здачі в експлуатацію об'єктів житлової нерухомості в середньому на 3–4 квартали, що спричиняє появу недовіри до певних забудовників зі сторони наявних та потенційних інвесторів. Серед проаналізованих 10-ти основних забудовників в місті є такі, які здають об'єкти вчасно або із мінімальними затримками, проте також є інші, в яких обіцяні терміни здачі зміщуються декілька разів на тривалі терміни. На основі інформації про затримками, проте також є інші, в яких обіцяні терміни здачі зміщуються декілька разів на тривалі терміни. На основі інформації про терміни введення в експлуатацію (заплановані та реальні), а також досвіду забудовників, їхньої відкритості до потенційних інвесторів, схем інвестування та добросовісності був сформований рейтинг забудовників в Хмельницькому. Найвищі бали по даним критеріям отримали забудовники: приватне ремонтно-будівельне підприємство «Комунбуд», товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельний Альянс Груп», Товариство з обмеженою відповідальністю «Укрстандарт». Найнижчі ж позиції серед десяти забудовників у приватного малого підприємства «Лідер», SK Group / Товариства з обмеженою відповідальністю «СК ГРУПА» та Товариства з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «Авіла». Цей рейтинг демонструє положення забудовників стосовно один одного та звертає увагу та сильні і слабкі сторони по різних критеріях, проте він має ознайомчий характер та на його основі можна зробити лише загальні висновки, адже основним критерієм для забудовника є якість будівництва та добросовісна взаємодія з інвесторами.

Проаналізовані будівельні підприємства пропонують потенційним інвесторам вкладати кошти як в житлові, так і в комерційні об'єкти, які зазвичай розташовуються на перших поверхах або є запланованими добудовами житлових будинків. Під час інвестування коштів у нерухомість варто брати до уваги умови (схеми) інвестування, які пропонуються тим чи іншим забудовником, аби уникнути ризиків втратити кошти. Найчастіше забудовники у місті Хмельницькому пропонують такі схеми інвестування в житлову нерухомість: фонд фінансування будівництва, укладення договору купівлі-продажу майнових прав, укладення договору про сплату пайових внесків в кооператив (ЖБК). Кожна схема має як свої переваги, так і ризики, проте найбільш надійною для потенційного інвестора варто вважати купівлю нерухомості через фонди фінансування будівництва, які дають найбільше гарантій у випадку необхідності повернення вкладених коштів.

Незважаючи на активізацію первинного ринку нерухомості в Хмельницькому, вторинний ринок є порівняно активним як щодо житлового, так і комерційного сегменту. Станом на січень 2020 року на вторинному ринку житла пропонується понад 2500 квартир та приватних будинків під продаж та оренду. Найбільша кількість пропозицій локалізована у мікрорайонах Виставка, Центр, Озерна і Південно-Західний. В основному продаються та здаються в оренду 2-кімнатні квартири в цегляних будинках. Переважають пропозиції у 5-ти, 9-ти та 10-ти поверхових будинках. Найменші порівняно середні ціни пропозицій продажу квартир зосереджені у мікрорайонах Ракове, Дубове та Гречани, а більш дорогий сегмент – Виставка, Центр, Заріччя та Озерна. Відповідна тенденція зберігається і щодо оренди вторинного житла у багатоквартирних будинках. У мікрорайонах Лезневе, Дубове, Ракове та Гречани значна частина пропозицій продажу вторинного житла зосереджена у сегменті приватних будинків. Максимальна кількість пропозицій на продаж будинків по місту має ціновий діапазон до 37 500 дол. США.; порівняно найнижчі середні ціни наявні в мікрорайонах Книжківці, Ружична, Гречани та Ракове; вищий ціновий сегмент пропозицій – Виставка, Озерна та Центр.

На ринку нерухомості під комерцію кількість пропозицій у вторинних приміщеннях переважає над первинними. У мікрорайоні Центр зосереджена найбільша кількість пропозицій продажу та оренди приміщень як на первинному, так і вторинному ринках нерухомості, проте переважає здача в оренду. Основна маса приміщень продається в будівлях, які побудовані лише під комерцію, менша частина зосереджена в житлових комплексах або в окремих будівлях. Середні ціни продажу об'єктів є схожими як на первинному, так і на вторинному ринках нерухомості. Середні ціни оренди об'єктів відрізняються на первинному та вторинному ринках залежно від мікрорайонів. В основному під продаж та оренду пропонуються приміщення до 100 м².

Отже, найбільша кількість пропозицій продажу, оренди як комерційних, так і житлових приміщень на первинному та вторинному ринках зосереджені у мікрорайонах Виставка, Центр, Озерна, Заріччя. Саме ці мікрорайони є більш густо заселеними, а основна маса об'єктів громадського користування також зосереджена тут. Варто зазначити, що значна частина ділянок під житлову забудову згідно з генеральним планом також зосереджена у згаданих мікрорайонах, а тому в Хмельницькому наразі відбувається більш активна забудова території, наближених до центральної частини міста.





Дослідження підготовлене за ініціативи Управління економіки Хмельницької міської ради та бізнес-спільноти Proskuriv Business Club.

Виконавець: Агенція marto. – об'єднання аналітиків, соціологів та консультантів у місті Хмельницькому.

Автори: Світлана Каритун, Ярослав Капустянський, Дмитро Василенко

Редактор: Анна Сіра

Дизайн: Катерина Шуляк

Автори фотографій: Михайло Стопенчук (spektrо_fl2), Шуляк Катерина, Максим Диха, Сергій Зисько.

