

*УДК 338.483+338.483.1+338.487.1*

*Явкін В.Г., Ясенчук В.І., Мельничук А.Я.*

***ОСОБЛИВОСТІ ПОШИРЕННЯ ЦІНОВИХ ПРОПОЗИЦІЙ ЗЕМЕЛЬ  
РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДНІСТРОВСЬКОГО  
ВОДОСХОВИЩА***

*У роботі даються особливості поширення цінових пропозицій в приаквальних територіях Дністровського водосховища. Це дає змогу прогнотувати просторовий*

розподіл рекреаційної цінності ділянок узбережжя. Наведено ознаки рекреаційної привабливості в населених пунктах узбережжя.

*В работе даются особенности распространения ценовых предложений в приаквальных территориях Днестровского водохранилища. Это даёт возможность прогнозировать пространственное распространение рекреационной ценности участков побережья. Приведены признаки рекреационной привлекательности населённых пунктах побережья.*

*The paper especially given the spread of price proposals in areas pryakvatorialnyh Dniester reservoir. This enables you to expect the spatial distribution of recreational value of coastal areas. An appeal of outdoor signs in locations coast.*

*Ключові слова: рекреація, вартість землі, комфортність погод, водосховище, місто, таласотерапія рекреаційні ресурси.*

Актуальність дослідження. Рекреаційно-туристична сфера, як вагома складова економіки, набуває все більшого значення, та стрімко інтегрується у туристичну індустрію. І тому розвиток рекреаційного природокористування зони впливу Дністровського водосховища залежить від багатьох чинників. Серед найважливіших природних умов (рельєф, кліматичні і гідрографічні особливості, рослинний покрив, пейзажність ландшафтів), тощо, культурно-історичні цінності (історичні і архітектурні пам'ятники, музеї, пам'ятні місця та ін), побутові умови (наявність закладів сфери і туристичної індустрії, культура та рівень обслуговування, зручність транспортних засобів, тощо), популярність серед населення окремих місць відпочинку тощо[3].

Для здійснення повноцінної рекреаційної діяльності район Дністровського водосховища характеризується наявністю великої кількості природно-географічних рекреаційно-туристських ресурсів, а саме значним потенціалом кліматичних, водних, ландшафтних та інших ресурсів.

Великі перспективи рекреаційного бізнесу формують інтенсивний розвиток інфраструктури рекреації з усіма компонентами, що і відбувається в останні п'ять років в районі Дністровського водосховища. На фоні цих можливостей різко збільшується специфічна конкуренція в пропозиції і попиті рекреаційно значущих ділянок приакваторної землі.

*Аналіз попередніх досліджень.* Розвиток певних видів рекреацій та туризму базується перш за все на природних ресурсах та чинниках їх розвитку. Починається з певної систематизації, структуризації тощо, та відповідної оцінки. У дослідженнях зарубіжних науковців G.E.Swerisson, S.A.Weston, A. Lous визначаються особливості співвідношень між цінністю природничої та соціально-економічною складовими рекреаційних ресурсів. В українській науковій літературі з проблем кількісної оцінки окремих компонентів або всього комплексу рекреаційних ресурсів є праці Кравціва В.С., Євдокименка В.С., Любінцевої О.В., Бейдика О.О., Долішнього М.І., та інших визначається декілька перспективних напрямів [1,3,8,11]. Особливості привабливості окремих рекреаційних складових певного водного рекреаційного комплексу майже не досліджені.

*Виклад основного матеріалу.* У рекреаційній практиці узбережжям належить досить важлива роль. Сполучення повітряних і сонячних ванн із купаннями та знаходженням на пляжі (таласотерапія або таласопротілактика) сприяє тренуванню нервово-гуморальних, серцево-судинних та інших механізмів терморегуляції, обміну речовин і диханню, нормалізуючи й стимулюючи процеси життєдіяльності організму [12].

Значний потенціал природно-географічних рекреаційно-туристських ресурсів досліджувального району обумовлений наявністю великого Дністровського водосховища, яке є одним із основних системоутворюючих рекреаційних об'єктів даного регіону, сформованого на р.Дністер. Тут проходить межа між Чернівецькою, Вінницькою, Хмельницькою та Тернопільською областями.

Серед великих водосховищ України Дністровське є наймолодшим – воно почало працювати 7 червня 1987 року. Середня глибина складає 22 м, максимальна – 54 м. Ширина – 800-1000 м, максимальна – 3700 м. Довжина по фарватеру складає за різними джерелами від 194 до 204 км. Повний об'єм водосховища – 3 км<sup>3</sup> [2]. Дністровське водоймище є третім в Європі за площею водного дзеркала (142 км<sup>2</sup>) після Балатону та Нейзідлер-Зе. Без врахування Дніпровського та Волжського каскадів. Проте за довжиною воно перевищує їх всіх. Протяжність берегової лінії 536 км, в тому числі по лівому березі – 346 км, по правому – 190 км.[2].

З часу створення водосховища воно та прилегла до нього територія стали рекреаційного використання. Спочатку для мешканців найближчих до водосховища населених пунктів, а потім і більш віддалених. Зараз відбувається інтенсивне рекреаційне освоєння акваторії та узбережжя.

Для літньої рекреації на узбережжі Дністровського водосховища притаманна підвищена кліматична комфортність.

Сприятливі погоди мають місце з березня по жовтень. Найбільша кількість днів з такою погодою спостерігається з травня по серпень. На протязі цього періоду переважали комфортні і жаркі субкомфортні типи погоди.[12]. В середньому сприятливий період складає 146 днів, що становить 40% від загальної кількості днів у році.

Найсприятливіші умови для відпочинку складаються у серпні, оскільки в цей період можливо купатися в річці Дністер, температура води в якій піднімається вище 2 5 °С, тобто рекреаційна діяльність в ці дні можлива без обмежень в добовому циклі.

Комплексна оцінка здійснюється на основі бальних методичних підходів виявлення атрактивності природних РТТ, яка дає можливість визначити якісні характеристики природного складових території[1,3]. На базі умовної атрактивності РТР визначається ваговий коефіцієнт територіального рекреаційно-туристичного потенціалу[1,3]. В Придністров'ї найбільш привабливим за середньоатрактивним коефіцієнтом є Хотинський район (0.41), а найменш атрактивним є Муровано-Курилівський район з коефіцієнтом 0.19.

Іншими більш «приземленими» прагматичними оцінками потенційної якості рекреаційного середовища є вартісна оцінка територій рекреаційного призначення або кількість прибуттів. Спроби підрахунків кількості рекреантів в приакваторіальних територіях Дністровського водосховища, нажаль ще не мають статистичної значущості та дозволу на узагальнення.

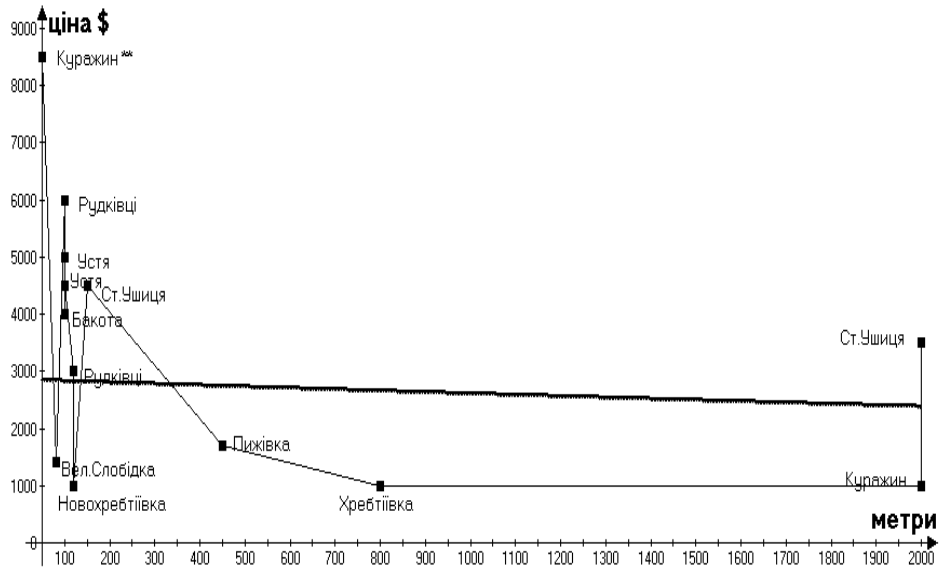
Проте, поширення цінових пропозицій на ділянках земель рекреаційного призначення (табл.1) дозволяє зробити деякі обережні узагальнення.

Таблиця 1. Пропозиція ціни на землі Придністровського узбережжя (ар)

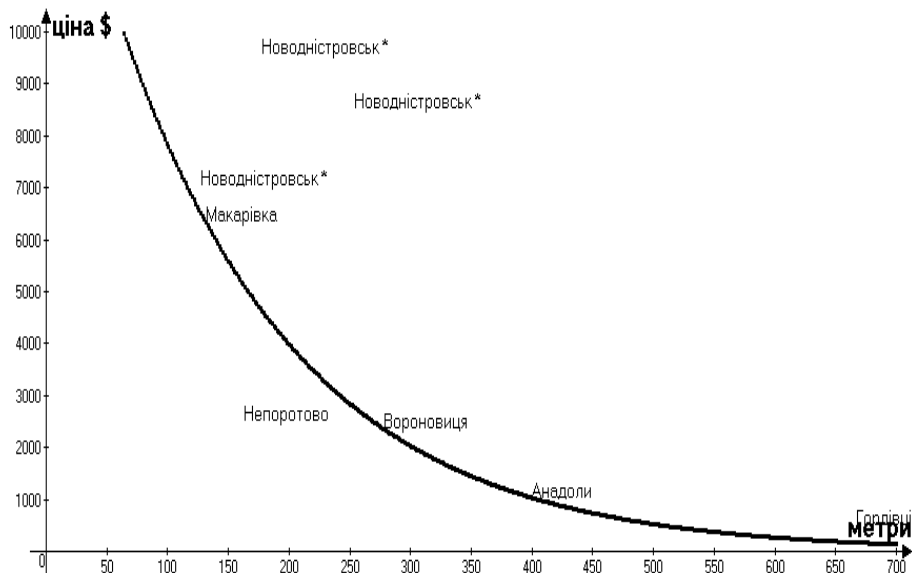
п/п №	Місцезнаходження	Ціна (\$)	Віддаль до урізу вдсх. Міра комфортності
1	2	3	4
1	Кам'янець-Подільський р-н с. Устя (1)	5000\$	100 м. комфортний
2	(2)	4500\$	150 м. комфортний
3	с. Ст..Ушиця (1)	3500\$	2000 м комфортний
4	(2)	4500\$	100м. комфортний
5	с. Вел. Слобідка	1400\$	80 м. комфортний
6	с. Бакота*	4000 \$	100 м. комфортний
7	Новоушицький р-н с. Рудківці (1)	3000 \$	120 м. комфортний
8	(2)	6000\$	100 м: комфортний
9	с. Хребтіївка	1000 \$	800м. дискомфорт
10	с.Пижівка	1700\$	450м : комфортний
11	с.Куражин (1)	1000\$,	2000 м.:комфортний
12	(2)**	8500\$	50м : комфортний
13	с.Новохребтіївка	1000\$	120 м.: комфортний
14	Кельменецькийр-н с. Макарівка***	6500\$	100 м. : комфортний
15	с.Бернове	1000\$	350 м.: комфортний
16	с.Вороновиця	2500;	200 м.: комфортний
17	Сокирянський р-н с. Непоротово	2300\$	140м : комфортний
18	Хотинський р-н с.Гордівці	120\$	700 м.комфортний
19	с.Анадоли	1000\$	400 м.: комфортний
20	Новодністровськ(1)	7000\$	130 м.:комфортний
	(2)	8800\$	250 м.:комфортний
	(3)	10000\$	200 м. :комфортний

\* власний піщаний пляж. \*\* - приватна власність.\*\*\* -сформований рекреаційний мікроцентр.

Існують певні провідні ознаки розподілу вартості на землі рекреаційного призначення. По-перше, наближеність до узбережжя. В безпосередній близькості до узбережжя, цінова пропозиція є вища.



1)

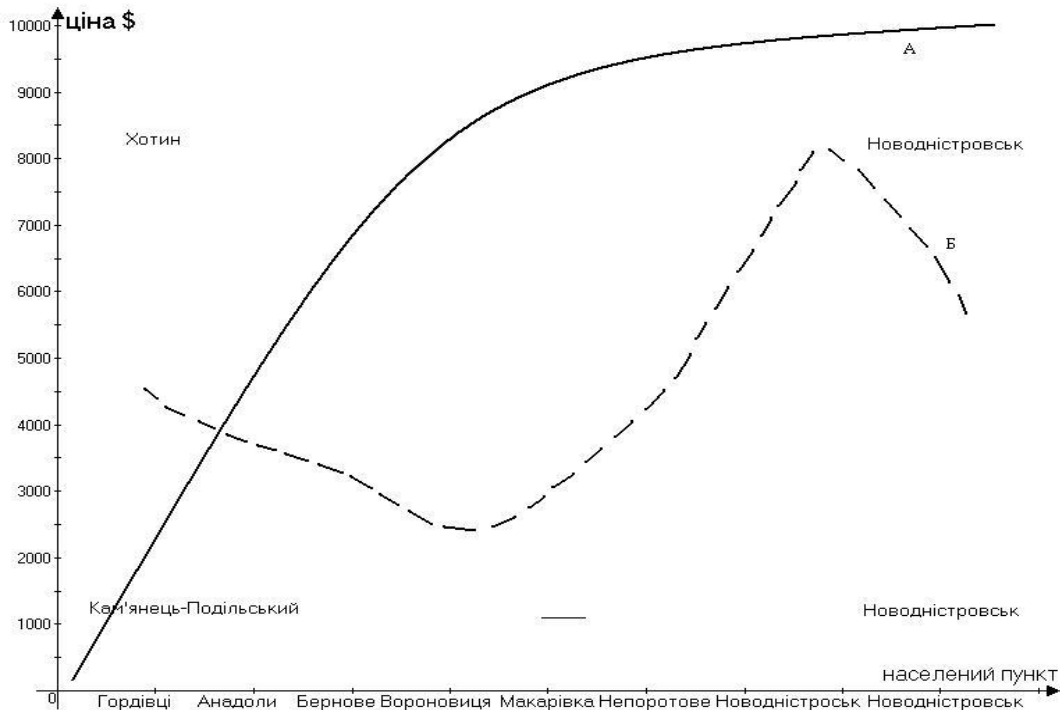


2)

Рис.1. Зміни цінової пропозиції на землю до урізу води (Північний (1) та Південний (2) береги)

У запропонованій вибірці наявні статистичні шуми відхилень від певного тренду, що пов'язані з законодавчим статусом земель. В першу чергу, немає закону про продаж землі. Проте існують декілька декларативних прихованих колізій функціонування ринку землі. Це приватизація, спадок, оренда, переведення земель цільового статусу у землі не сільськогосподарського призначення, а також мають місце корупційні схеми в оборудках з земельними ресурсами, які суттєво впливають на споживчі ціни ділянок окремих територій. Узагальнено цінові пропозиції на 20.11.2010 року. Ще однією характерною особливістю ринку земель рекреаційного призначення є те, що їх інвестиційна привабливість залишається високою без додаткових інфраструктурних вкладень. Їх вартість зберігається або підсилюється незалежно від процесів економічного підйому чи спаду.

По-друге, помітне зростання ціни із заходу на схід до дамби водосховища, що, очевидно, пов'язана з кількома причинами: наближеність до українських потужних адміністративно-промислових центрів; збільшення акваторії та наявністю Новодністровська, який поступово перепрофілюється з промислового у курортно-промислове місто.



А – Північний берег Дністровського водосховища, Б – Південний берег Дністровського водосховища

Рис. 2. Зростання ціни на землю на схід до Новодністровська

По-третє, присутні інші суттєві відхилення до вищеназваних ознак. Це мінімальні прояви комфортної транспортної складової, пейзажні переваги ділянок, наявність піщаних пляжів (не замулові).

**Висновки.** Процес засвоєння рекреаційно привабливих Придністровських територій відбувається досить інтенсивно. Його просторова неоднорідність позначена специфічними величинами атрактивності природніх та соціально-економічних комплексів кожного адміністративного району. Співвідношення між пропозицією та попитом на ринку землі має декілька суттєвих ознак: віддаленість від акваторії (урізу води), зростання вартості з заходу на схід, вплив правового статусу ділянок на цінові величини.

1. Бейдик О. О. Рекреаційно-туристичні ресурси України: Методологія та методики аналізу, термінологія, районування: Монографія. – К.: КНУ, 2001. – 397с.
2. Вишневецький В.І., Косовець О.О. Гідрологічні характеристики річок України. – К.: Ніка-Центр.- 2003. – 324 с.
3. Іванунік В.О. фактори атрактивності як інструмент оцінки рекреаційно-туристичних ресурсів /Віталій Іванунік, В'ячеслав Явкін//Дністровський каньйон-

- унікальна територія туризму]: мат. Міжн. Наук.-практ. Конф., (Тернопіль, 16-18 травня 2009 р.) – Тернопіль: підручники та посібники, 2009. – С.32-34.
4. Кравців В.С., Гринів Л.С., Копач М.В., Кузик С.П. Науково-методичні засади реформування рекреаційної сфери: Наукове видання.- Львів: НАН України. - IPД НАН України. - 1999. - 78 с. 5. Любіцева О. О. Ринок туристичних послуг (геопросторові аспекти). К.: Альтерпрес, 2002. – 436 с.
6. Непша О.В. Місце водосховищ в організації короткочасної рекреаційної діяльності // Проблеми раціонального використання, охорони і відтворення природно-ресурсного потенціалу України: Тези доп. 2-ї всеукраїнської науково-методичної конференції. (м. Чернівці, 24-26 квітня 2000 р.). – Чернівці: Рута, 2000 р. – с.136-137.
7. Проблеми географії та менеджменту туризму / Явкін В.Г., Руденко В.П., Король О.Д. та ін. - Чернівці: Рута, 2006. – 260 с.
8. Рекреаційно-туристичний комплекс України / Відп. ред. М.І. Долішній. – Львів: Ін-т регіональних досліджень НАН України, 1997. – 259 с.
9. Савранчук Л.А. Вивчення Дністровських водосховищ, як природно-антропогенних систем для потреб рекреаційного використання./ Савранчук Л.А., Ясенчук В.І. Явкін В.Г.// Матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції «Наука і образование-2007». 03-15 январа 2007 года.-Том3.-Днепропетровск:Наука и образование, 2007.-72с.
10. Середнє Придністров'я /За ред. Г.І.Денисика. - Вінниця: Теза, 2007.-431 с.
11. Стафійчук В.І. Рекреалогія. Підручник. (2-е видання). Видавництво: К.: Альтерпрес 2008.- 263 с.
12. Явкін В.Г.Івашова Н. //Ресурсні передумови поєднання рекреаційної та туристсько-екскурсійної діяльності в районі Дністровського водосховища: Географічні аспекти розвитку туризму на прикладі України та Польщі.-Монографія.-Чернівці:Чернівецький нац.ун-т,2010.- С.130-141
- 13.Явкін В.Г./Проблеми та перспективи розвитку водно-рекреаційних ресурсів Чернівецької області//Явкін В.Г.,Савранчук Л.А.,Ясенчук В.І./наукові записки Тернопільського національного педагогічного університету. Серія: географія. Спеціальний випуск:стале природокористування підходи,проблеми, перспектива – Тернопіль:СМП «Тайп». – №1 (вип.. 27). – 2010. – С.439-355