

**П.В. Гудзь, С.В. Шарова**

**ТЕОРІЯ І ПРАКТИКА РОЗВИТКУ  
РИНКУ НЕРУХОМОСТІ РЕГІОНУ**

*Монографія*



УДК 332.72(477)(049)  
ББК 65.9(4Укр)441-18я91  
Г93

*Рекомендовано до друку рішенням вченої ради Запорізького національного  
технічного університету (протокол № 10 від 26.05.2014 р.)*

**Рецензенти:**

П.Т. Бубенко – доктор економічних наук, професор, директор Північно-Східного наукового центру НАН і МОН України;

О.В. Комеліна – доктор економічних наук, доцент, декан факультету менеджменту і бізнесу Полтавського національного технічного університету імені Юрія Кондратюка.

**Гудзь П.В., Шарова С.В.**

Г93

**Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону** : монографія / П.В. Гудзь, С.В. Шарова / ЗНТУ. – Запоріжжя : Акцент Інвест-трейд, 2014. – 246 с. : іл., табл.

**ISBN 978-966-2602-72-II**

Монографію присвячено питанням теорії та практики розвитку ринку нерухомості регіону. Досліджено та узагальнено науково-теоретичні основи розвитку ринку нерухомості. Визначено фактори регіонального та національного впливу на розвиток ринку нерухомості регіону. Проведено діагностику попиту і пропозиції на ринку комерційної нерухомості на прикладі Запорізької області. Визначено вплив ринку комерційної нерухомості на розвиток продуктивних сил регіону на основі кореляційного аналізу, а також вплив зростання ринку нерухомості на динаміку малого бізнесу. Обґрунтовано концептуальні засади розвитку ринку нерухомості в регіоні на основі моделі «регіон–ринок». Розроблено методичні підходи до аналізу та оцінки об'єктів ринку нерухомості регіону. Апробовано методику оцінювання доступності соціального житла та об'єктів комерційної нерухомості в регіоні.

Монографія розрахована на фахівців у галузі економіки, державного управління, місцевого самоврядування, науковців, викладачів, студентів.

**УДК 332.72(477)(049)**  
**ББК 65.9(4Укр)441-18я91**

ISBN 978-966-2602-72-II

© П.В. Гудзь, С.В. Шарова, 2014  
© ТОВ «Акцент Інвест-трейд», оформлення, 2014

## ЗМІСТ

Вступ .....	4
Розділ 1. Науково-теоретичні основи розвитку ринку нерухомості .....	8
1.1. Нерухомість як економічна категорія та об'єкт формування ринку нерухомості .....	8
1.2. Ринок нерухомості: сутність, властивості та способи визначення ринкової ціни об'єктів нерухомості ....	24
1.3. Визначення факторів регіонального та національного впливу на розвиток ринку нерухомості регіону .....	45
Розділ 2. Діагностика розвитку ринку комерційної нерухомості Запорізької області .....	70
2.1. Аналіз соціально-економічного розвитку Запорізької області .....	70
2.2. Вплив зростання ринку нерухомості на динаміку малого бізнесу .....	100
2.3. Діагностика попиту і пропозиції на ринку комерційної нерухомості в регіоні .....	128
2.4. Визначення впливу ринку комерційної нерухомості на розвиток продуктивних сил на основі кореляційного аналізу .....	137
Розділ 3. Шляхи активізації розвитку ринку комерційної нерухомості .....	149
3.1. Обґрунтування концептуальних засад розвитку ринку нерухомості в регіоні на основі моделі регіон-ринок .....	149
3.2. Розробка методичних підходів до аналізу та оцінки об'єктів ринку нерухомості регіону .....	175
3.3. Апробація методики оцінювання доступності соціального житла та об'єктів комерційної нерухомості в регіоні .....	188
Висновки .....	209
Список використаних джерел .....	220
Додатки .....	233

## ВСТУП

Активне функціонування національних і регіональних ринків є однією з умов стійкого розвитку економіки країни. Цей розвиток являє собою основу для ефективного управління регіоном і здійснюється в системі національного управління. Стабільне функціонування ринків вважається одним із найбільш складних процесів ринкових перетворень з точки зору діагностування та оцінки їх впливу на економіку. В сучасних умовах країна знаходиться на етапі становлення системи ринків, одним з яких є ринок нерухомості, котрий потребує дослідження процесів і відносин, що виникають на ньому.

Процеси активізації ринку нерухомості та його структурування визначають напрямки впливу як в цілому на продуктивні сили регіону, так і на окремі складові і процеси. Відсутність очевидних і вагомих для науки та практики результатів дослідження впливу ринку нерухомості на розвиток продуктивних сил регіону (природні, матеріальні, трудові, організаційні та інформаційні ресурси), виступає, передусім, свідченням недостатнього обґрунтування процедури діагностування цього ринку на різних етапах його еволюції.

Сьогодні в Україні тільки починає формуватися особливий напрям економічного вивчення процесів, що протікають на ринку нерухомості. Поки що не існує спеціальних наукових досліджень закономірностей виникнення і функціонування останнього. Серед українських економістів, у працях яких тією чи іншою мірою порушуються питання економічної природи нерухомості й особливості її ринкового обороту, можна виділити таких фахівців, як П. Бубенко, Н. Внукова, Є. Воробйов, В. Галасюк, В. Геєць, І. Геллер, А. Даниленко, О. Драпіковський, А. Дронь, В. Дубіщев, О. Євтух, П. Єщенко, І. Іванова, В. Йолкіна, О. Каплій, О. Кашенко, О. Коваль, О. Комеліна, І. Кречотень, Н. Лебідь, І. Малий, Я. Маркус, А. Моченков, В. Назирова, В. Онищенко, О. Розенфельд, Б. Семененко, С. Сивець, Л. Симонова, А. Третяк, Я. Усенко та ін. Однак, їх праці стосуються переважно функціональних аспектів нерухомості і не ставлять за мету концептуально ідентифікувати нерухомість як економічну категорію, проте створюють підґрунтя для власне теоретичних розробок.

Трохи раніше закономірності й особливості розвитку ринку нерухомості почали досліджуватися російськими науковцями. Найбільш відомими у цій галузі серед них є Л. Бєлих, І. Балабанов, Є. Бугулов, С. Бяков, М. Волочков, В. Горемикін, М. Горенбург, С. Грибовський, О. Крутик, З. Лукіна, С. Максимов, В. Мягков, Б. Новіков, О. Платонова, В. Прорвич, І. Рахман, В. Рєсін, В. Рутгайзер, В. Смирнов, Г. Стерник,

Є. Тарасевич, Є. Ушаков, М. Федотова, Л. Ходов, А. Черняк, Г. Ципліната ін.

Вихідний поштовх для економічного аналізу нерухомості як об'єкта ринкових відносин надали роботи таких зарубіжних дослідників, як Ч. Вюртзебах, С. Голдберг, С. Джильберто, Б. Ігла, М. Колеман, Дж. Крайснер, А. Морис, Н. Ордуей, С. Рулак, Дж. Фішер, Дж. Фрідман, С. Хадсон-Вільсон, Г. Харіссон, М. Шнайдерман, Д. Еккерт, Л. Елвуд. Ці фахівці основну увагу приділяють дослідженню інвестиційних можливостей ринку нерухомості, фінансових і кредитних засобів та інструментів управління портфелем нерухомості, визначенню її вартості.

Дискусійним серед фахівців-регіоналістів є розуміння сутності розвитку як процесу набуття об'єктом нових якостей і властивостей, що відображає цільову направленість процесу. Сьогодні розвиток базових галузей економіки країни значно випереджає розвиток ринку нерухомості, що спричинено його історичним становленням. Ефективність трансформаційних процесів в економіці регіону залежить від дослідження основних закономірностей розвитку ринку нерухомості.

Економічний інтерес до нерухомості виник у зв'язку з необхідністю визначення її вартості у процесі приватизації й іпотеки, що стимулювало дослідження всієї системи економічних відносин, що склалися навколо неї. У процесі масової приватизації змінювалась форма власності підприємств, на ринку з'явилася велика кількість майна, у тому числі будівель, споруд і приміщень, що дало поштовх до зародження й розвитку первинного ринку нерухомості. Із спадом виробництва, вивільнялась велика кількість незадіяних будівель та споруд, що слугувало поштовхом до розвитку вторинного ринку нерухомості.

У даний час нерухомість перетворюється на самостійний об'єкт економіко-правового обороту, бо стає товаром, капіталом, власністю. Вона є об'єктом фіскального інтересу держави, частиною інвестиційного портфеля великих корпорацій, заставним зобов'язанням для одержання іпотечного кредиту, фінансовим активом для індивідуальних та інституціональних інвесторів. Економічне й інституціональне поле життєдіяльності нерухомості постійно розширюється, операції з нею включено до класифікації видів економічної діяльності, збільшується численність правових норм і законодавчих актів, що регулюють відносини на ринку нерухомості. Дослідження ринку нерухомості дають відповідь на безліч питань, зокрема: це зміна попиту й пропозиції на ринку нерухомості, динаміка ціноутворення в часі, залежність вартості нерухомості від її якісних показників тощо.

Процеси трансформації економіки України мають відбуватися на засадах збалансованості та взаємоузгодженого розвитку всіх складових

ринку, у тому числі нерухомості. Формування і розвиток ринку нерухомості мають здійснюватися у відповідності із загальним прогресом економічної системи для забезпечення її ефективності, оскільки він концентрує в собі вагому частку національного багатства та забезпечує матеріальні підвалини для реалізації практично всіх видів діяльності.

Разом з тим окремі економічні та регіональні аспекти розвитку цього ринку досліджено не повно, вони потребують подальшого науково-практичного розгляду. Найактуальнішими серед них є: критеріальні ознаки, чинники формування і теоретичні засади становлення регіональних ринків нерухомості; обґрунтування методичних засад економічного оцінювання нерухомості та аналізу регіональних процесів рентоутворення; вдосконалення системи управління об'єктами промислової і комерційної нерухомості. Наявні праці з окремих проблемних економічних та регіональних питань функціонування ринку нерухомості не дозволяють здійснити науково обґрунтоване узагальнення та створити механізм функціонування ринку нерухомості, відповідний сучасним вимогам.

Таким чином, стан наукової розробки зазначених проблем вимагає узагальнення та систематизації теоретичних, методичних і прикладних економіко-регіональних аспектів становлення та розвитку ринку нерухомості з метою отримання нових наукових результатів, придатних для практичного впровадження.

У монографії обґрунтовано актуальність вказаних проблемних питань, недостатній рівень їх теоретичної та прикладної розробки, необхідність постійного вдосконалення макро- та мікроекономічних елементів ринку нерухомості.

# РОЗДІЛ 1. НАУКОВО-ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

## *1.1. НЕРУХОМІСТЬ ЯК ЕКОНОМІЧНА КАТЕГОРІЯ ТА ОБ'ЄКТ ФОРМУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ*

Перехід від планової до ринкової економіки докорінно змінив існуючі поняття щодо власності на засоби виробництва, нерухомість та землю, вартості як суспільно визнаного еквівалента тощо. На зміну державному регулюванню цін прийшли ринкові регулятори ціноутворення, засновані на таких складових як попит і пропозиція. З'явилися нові концепції вартості – ринкова, інвестиційна, ліквідаційна, заставна та інші. Предметом купівлі-продажу стали об'єкти нерухомості нежитлового призначення та земельні ділянки несільськогосподарського призначення і населених пунктів. Таким чином, започатковано та реалізовано держаний курс на ринкові перетворення в царині нерухомості.

В даній монографії нерухомість розглядається як особливий специфічний товар, якому притаманні ряд особливостей. Основною відмінністю її від інших речей є прив'язаність до землі на якій вона розташована. Іншою не менш важливою рисою нерухомості є її довговічність, тобто довгий або необмежений термін використання об'єктів нерухомості. Отже, до нерухомості відносяться нерозривно зв'язані із землею об'єкти: будівлі, споруди, приміщення житлового і нежитлового призначення, земельні ділянки, і окремо розташовані на них водойми, лісонасадження, посіви, а також морські та повітряні судна, космічні об'єкти, відокремлення яких від землі неможливе без завдання їм істотних збитків [3, 7].

На практиці та в теорії розмежоване поняття нерухомості як матеріального (фізичного) об'єкту і як комплексу економіко-правових і соціальних відносин, що забезпечують спеціальний порядок володіння та розпорядження ними, а також інших прав на нерухомість [121, 122].

Поняття матеріального об'єкта характеризується фізичними характеристиками об'єкта нерухомості та містять дані про його місце розташування, форму й розміри, про опорядкованість, про поверхневий і підґрунтовий шар, про дренаж, про ландшафт, про дороги та під'їзні колії, про навколишнє середовище, про комунальні послуги, про незручності і небезпеки тощо. Сукупність фізичних характеристик об'єкта нерухомості та їх поєднання в залежності від вимог, що ставляться до певних видів нерухомого майна, визначає корисність об'єкта, тобто його

здатність задовольняти вимоги користувача. Саме корисність об'єкта нерухомості є основною його ціноутворюючою складовою. Щодо поняття нерухомого майна, як об'єкта економічних відносин, розрізняють такі складові: товар, корисність, ціна, доходність, ліквідність, вартість, витрати на утримання, інвестування, оподаткування, попит й пропозиція, капітал в речовій формі тощо [58, 83, 97].

Слід зазначити, що класифікація об'єктів нерухомості має індивідуальні особливості щодо певних країн, охарактеризовані нормами права цих держав. Якщо у більшості держав з розвинутою ринковою економікою право власності на нерухомість переходить разом із земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт нерухомості, і ці два об'єкти є єдиним цілим, то в Україні, як правило, право власності на землю залишається за державою (за виключенням приватних житлових будинків). Зумовлено це нормами приватизаційного законодавства, згідно з якими довгий час питання приватизації землі не було остаточно вирішене. Покупці об'єктів нерухомості набувають права власності лише на споруди та змушені в подальшому орендувати земельні ділянки на яких вони розташовані. Разом з прийняттям Земельного Кодексу України (жовтень 2001 р.) та інших нормативних актів, приватизація земельних ділянок стала можливою та набуває масовості. Тож наступним кроком для власників приватизованих об'єктів нерухомості є приватизація земельних ділянок, на яких ці об'єкти розташовані.

Нерухомість займає чільне місце серед об'єктів ринкової економіки. Вона належить до категорії товарів, у той же час її оборот на ринку тісно пов'язаний із залученням фінансового капіталу, використанням різних ресурсів [74]. З одного боку, нерухомість належить до складу засобів виробництва (земельні ділянки, адміністративні, суспільні, виробничі, складські, торговельні та інші будівлі, споруди та приміщення) і служить базою господарської діяльності та розвитку для підприємств і організацій усіх видів і форм власності. З іншого боку – виступає основою особистого існування громадян і використовується для невиробничого, особистого споживання. Житлові будинки, квартири, присадибні ділянки, господарські будівлі, гаражі тощо, що перебувають у власності громадян і використовуються для проживання й інших особистих потреб, служать предметами споживання. У той самий час використання будинків, квартир, гаражів, дач, господарських будівель і т.д., може слугувати й комерційним цілям, тобто мати на меті отримання прибутку.

Таким чином, нерухоме майно (нерухомість) – це земельні ділянки та все, що розташоване на них і тісно пов'язане з ними, тобто об'єкти, переміщення яких без непропорційної шкоди їх призначенню не можливе [88]. Об'єкт нерухомості – нерухомість або її частина, сформована



відповідно до процедури, установлені законодавством, і зареєстрована як єдиний об'єкт права [89].

Об'єкти нерухомості є в своїй більшості індивідуальні, неповторні. Важко, або й взагалі неможливо знайти два абсолютно однакові будинки, квартири чи приміщення. Навіть за зовнішньою подібністю споруд, їх буде розрізняти місце розташування, наближеність до магістралей, сторони світу, на які вони орієнтовані та багато інших ознак.

На практиці та в теорії розмежоване поняття нерухомості як матеріального (фізичного) об'єкту і як комплексу економіко-правових і соціальних відносин, що забезпечують спеціальний порядок володіння та розпорядження ними, а також інших прав на нерухомість [8, 10]. Поняття матеріального об'єкта характеризується фізичними характеристиками об'єкта нерухомості та містять дані про його місце розташування, форму й розміри, про опорядкованість, про поверхневий і підґрунтовий шар, про дренаж, про ландшафт, про дороги та під'їзні колії, про навколишнє середовище, про комунальні послуги, про незручності і небезпеки тощо. Сукупність фізичних характеристик об'єкта нерухомості та їх поєднання в залежності від вимог, що ставляться до певних видів нерухомого майна, визначає корисність об'єкта, тобто його здатність задовольняти вимоги користувача. Саме корисність об'єкта нерухомості є основною його ціноутворюючою складовою.

Провівши аналіз, ринок нерухомості можна поділити на великі товарні сектори. Таких секторів буде три: товар у вигляді конкретних об'єктів нерухомості; робота, тобто будівництво, реконструкція і ремонт; послуги – посередництво, оцінка, маркетинг, консалтинг тощо. Далі, ці сектори можуть бути поділені на більш дрібні, так що кожний з них буде являти собою сукупність об'єктів купівлі-продажу, що мають певну загальну характеристику, що вирізняє їх серед інших об'єктів. Так, сектор нерухомості поділяється на житло (житлові будинки, квартири) і нежитлові будівлі, споруди, приміщення. Житлова нерухомість, у свою чергу, поділяється на квартири і одноквартирні житлові будинки, а за видами власності на ще більш дрібні сектори: приватизоване житло, не приватизоване (договір житлового найму), кооперативне, відомче, орендоване, приватно збудоване громадянами і юридичними особами. Нежитлові приміщення в свою чергу поділяються на офісні, адміністративні, торговельні, виробничі, складські тощо.

Основні критерії поділу (відмінності) об'єктів нерухомості об'єднано в чотири групи факторів: за юридичною природою володіння; за типом нерухомості; за використанням; за будівельною готовністю (рис. 1.1).

Щодо поняття нерухомого майна, як об'єкта економічних відносин, розрізняють такі складові: товар, корисність, ціна, доходність, ліквідність, вартість, витрати на утримання, інвестування, оподаткування, попит й пропозиція, капітал в речовій формі тощо [8, 10].

Як уже зазначалось вище нерухомість є особливим товаром, на відміну від інших речей: всі права на неї вимагають певних фіксацій (реєстрації в органах технічної інвентаризації, нотаріальне посвідчення угод купівлі-продажу, міни, дарування тощо). У правовому відношенні розрізняють два види володінням нерухомістю: право власності та право користування (речові права). За першим, особа володіє, користується та розпоряджається належним йому нерухомим майном з ціллю отримання особистих вигод, прибутку та інших соціальних благ. Другий вид володіння, окрім користування, виключає можливість розпорядження об'єктом нерухомості, що характеризує заборону його відчуження тобто унеможливорює його продаж, обмін, дарування, успадкування [116].

Юридична природа володіння		Тип	
Право власності	Право користування	Будівлі, споруди, приміщення	Земельні ділянки
Приватна Колективна Державна Комунальна	Оренда Житловий найм Відвід земельної ділянки	Капітальні Некапітальні	Житлові забудови Комерційні Сільсько-господарського призначення
<b>Об'єкти нерухомості</b>			
<b>Будівельна готовність</b>		<b>Використання</b>	
<b>Здані в експлуатацію</b>	<b>Об'єкти незавершеного будівництва</b>	<b>Житлове</b>	<b>Нежитлове</b>
Придатні до експлуатації Потребують реконструкції і ремонту	Законсервовані Незаконсервовані	Квартири Одноквартирні житлові будинки Котеджі	Офісна Торгова Виробнича Складська Готельна Рекреаційна(дозвілля)
Нерухомість як товар			

*Рис. 1.1. Основні критерії поділу (відмінності) об'єктів нерухомості*

Виключне право власності на нерухоме майно може обмежуватись певними умовами (правом проїзду через земельну ділянку, доступу до комунікацій, розташованих на ній тощо). Крім того, власність на

нерухомість зобов'язує власника своїм володінням не перешкоджати іншим суб'єктам у реалізації конституційних прав, підтримувати нерухомість у технічно придатному стані та дотримуватись інших вимог визначених законодавством. [72, 116].

Більш широке розгалуження містять речові права на нерухомість: оренда, лізинг, право повного господарського відання та оперативного управління. Кожне перелічене речове право характеризується рядом особливостей та чітких юридичних норм, вивчення та дослідження яких не належить до мети нашого дослідження.

Нерухомість наділена сукупністю певних характеристик і властивостей, що додають їй, як товару, особливу специфіку. Об'єкти нерухомості виступають у ролі товару як на глобальних і локальних ринках факторів виробництва (ресурсів), так і на ринках товарів і послуг (продуктів). При цьому на ринку факторів виробництва, традиційно пропонуючому економічні ресурси: землю, капітал, працю і підприємницьку здатність, різні об'єкти нерухомості можуть виступати як у вигляді землі, так і капіталу. Отже, нерухомість може поєднувати в собі (що, як правило, і відбувається) два фактори виробництва: землю і капітал.

Нерухомість займає чільне місце серед елементів ринкової економіки. Вона належить до категорії товарів, у той же час її оборот на ринку тісно пов'язаний із залученням фінансового капіталу, використанням різних ресурсів [6, 62]. З одного боку, нерухомість, як економічна категорія, належить до складу засобів виробництва (земельні ділянки, адміністративні, суспільні, виробничі, складські, торговельні та інші будівлі, споруди та приміщення), є рентоутворювальною складовою розвитку продуктивних сил, що формується в системі впливу багатьох факторів; має різні форми реалізації – служить базою господарської діяльності та розвитку для підприємств і організацій усіх видів і форм власності, тобто є вагомим складовою продуктивних сил. З іншого боку – виступає основою особистого існування громадян і використовується для невиробничого, особистого споживання. Житлові будинки, квартири, присадибні ділянки, господарські будівлі, гаражі тощо, що перебувають у власності громадян і використовуються для проживання й інших особистих потреб, служать предметами споживання. У той самий час використання будинків, квартир, гаражів, дач, господарських будівель тощо, може слугувати й комерційним цілям, тобто мати на меті отримання прибутку.

Наведені погляди на сутність нерухомості віддзеркалюють лише матеріально-речовий бік цього об'єкту. Заслуговує на увагу, що такий підхід не вичерпує всієї сукупності суттєвих ознак – притаманних змісту цієї категорії, більш змістовним є дослідження нерухомості як соціально-

економічного явища [64], тобто впливовість властивостей ринку нерухомості на продуктивні сили регіону.

На наш погляд, треба розглядати сутнісні ознаки нерухомості, з одного боку, як родові, що притаманні нерухомості в цілому, незалежно від стану ринку, з іншого боку, як особливі, пов'язані із становленням ринку в умовах перехідної економіки. Тому всі наведені концепції нерухомості необхідно розглядати з урахуванням особливостей формування відповідного ринку.

Розгляд нерухомості як соціально-економічного явища (крізь географічну, економічну, юридичну та соціальну концепції), а також виділення її родових ознак дозволяє дати таке тлумачення ринку нерухомості: він являє собою систему відносин (прямих чи опосередкованих) між продавцями і покупцями (користувачами), яка діє на основі цінового механізму з урахуванням соціального значення, особливостей правового режиму привласнення, природних властивостей та родових ознак нерухомості й підпорядковується закономірностям функціонування як товарного, так і фінансового ринків. На основі вищевикладених особливостей і характерних рис товарності нерухомості проведено систематизацію основних з них. Найбільш значущі у практичному використанні такі (табл. 1.1).

Для більш змістовного дослідження сутнісних ознак нерухомості та, відповідно, особливостей становлення ринку нерухомості в Україні вважатиме за доцільне розглянути усталену структуру ринку, порівняти її з ознаками існуючої національної структури, і на цій основі визначити функції ринку нерухомості та його місце і роль у розвитку продуктивних сил регіону в умовах трансформації економіки.

Однозначного і чіткого визначення даної категорії у вітчизняній економічній, правовій та іншій спеціальній літературі та у нормативно-правовій базі не надано, що призводить до розбіжності в характеристиках багатьох базових процесів і негативно впливає на якість науково-методичних і практичних рекомендацій, які розробляються науковцями та державними і регіональними органами управління.

Проблемна ситуація, що склалася сьогодні з використанням терміна «нерухомість», полягає в тому, що від початку економічних реформ і практично до сьогодні повного економіко-правового тлумачення цей термін не має.

Таблиця 1.1

**Основні ознаки нерухомості як товару**

<b>Ознака</b>	<b>Зміст (стан)</b>
<b>Сутнісні (родові) ознаки</b>	
Ступінь рухливості	Абсолютна нерухомість, неможливість пересування у просторі без збитку функціональному призначенню
Зв'язок із землею	Міцний фізичний і юридичний
Форма функціонування	Натурально-речовинна і вартісна
Стан споживчої форми в процесі використання	Не споживається, зберігається натуральна форма протягом усього терміну експлуатації
Тривалість кругообігу (довговічність)	Багаторазове використання, а землі – нескінченно при правильному використанні
Спосіб переносу вартості у виробничому чи процесі втрати споживчих властивостей	Поступово в міру зносу і накопичення амортизаційних відрахувань
Суспільне значення	Користування об'єктом часто торкається інтересів багатьох громадян та інших власників, інтереси яких захищаються державою
<b>Видові ознаки</b>	
Технічні та технологічні характеристики (місце розташування, функціональне призначення, стан та ін.)	Визначаються конкретними показниками залежності від виду нерухомості і доцільності поширення особливого режиму використання на інше майно

У радянській спеціалізованій літературі термін «нерухоме майно» не визначався з ідеологічних та політичних міркувань. В енциклопедичному словнику радянських часів підкреслено, що нерухомість у феодальному й буржуазному праві – земельні та інші природні угіддя, які перебувають у власності фізичних і юридичних осіб. Це також інші майнові права на землю, а також усяке інше майно, прикріплене до землі й міцно пов'язане з нею (будинки, споруди та інше). При цьому відзначалося, що в радянському праві немає розподілу речей на рухомі та нерухомі, тому що земля – це власність держави [55, 61].

Істотну роль відіграє нерухомість також на ринку продуктів. У результаті, межі ринку нерухомості розширюються, він виходить за рамки ринкової інфраструктури і займає особливе місце у всій структурі економічної системи.

В економічній теорії, теоріях регіональної економіки під ринком розуміється інститут або ж механізм, що зводить до купи покупців і продавців окремих товарів і послуг [2, 28]. В економіці держави ринки структуровані на види за видом товарів (послуг), а саме виокремлюють ринок споживчих товарів, ресурсів, праці, фондовий ринок, цінних паперів, капіталу та ін., що утворили загальноекономічний ринок держави, який містить ряд взаємодіючих складових [11].

Основними способами формування ринку стали приватизація та роздержавлення об'єктів державної власності. Законодавством визначено, що провідним методом реформування економіки визначено приватизацію державного майна, тобто відчуження майна, що перебуває у державній власності на користь фізичних і юридичних осіб, які можуть бути покупцями згідно з законом, з метою підвищення соціально-економічної ефективності виробництва та залучення коштів на структурну перебудову економіки України [61].

Приватизація стала фундаментом економічної реформи, основною метою якої є створення необхідного стартового балансу різних форм власності, конкуренції, підприємництва та інших ринкових механізмів. Для української приватизації характерно:

- змінність законодавства, його суперечливість (через різну джерельність) та поступове ускладнення;
- тривалість цього процесу;
- багатоманітність процесів приватизації (мала приватизація, велика приватизація, приватизація об'єктів АПК, недобудов, державних часток, об'єктів соціальної сфери);
- різноманітність способів приватизації (конкурс, аукціон, викуп);
- різноманітність засобів платежу (грошові кошти, майнові сертифікати, компенсаційні сертифікати та житлові чеки);
- масштабність (залучення всього населення України) [40, 41].

Процеси приватизації є притаманними для другої половини ХХ століття. Їх здійснення викликане різними причинами. В країнах з розвинутою економікою такі процеси здійснювались з метою підвищення ефективності господарювання, активізації конкуренції між товаровиробниками, поповнення бюджету за рахунок продажу державного майна тощо. В цілому, можна відзначити економічну спрямованість приватизації в розвинутих країнах світу, викликану тим, що державний сектор економіки забезпечував низький рівень віддачі або був збитковим. Причини збитковості його функціонування були різними для кожної країни, але вихід вони вибрали один – приватизація.

Приватизація в Англії почала реалізуватися у 70-ті роки, коли під керівництвом М. Тетчер було прийняте рішення щодо реформування

економіки на основі зниження ролі державної власності і посилення приватної власності в різних галузях промисловості та збільшення кількості власників серед різних соціальних груп населення. Однак реалізація цього напряму виявилась досить складною і тому постійно знаходилась під пильним контролем реформаторів, а вихідні позиції реформ неодноразово коректувались і приводились у відповідність із реальною економічною ситуацією, яка формувалась в країні.

Дослідники процесів приватизації відзначають наступні особливості її здійснення в Англії [119]. Державний сектор економіки становив значну частку і не забезпечував належного рівня ефективності господарювання. Утримання галузей державного сектора за рахунок державного бюджету ставало все більш не вигідним для суспільства. Держава мала монополію в багатьох галузях інфраструктури, зруйнувати яку було надто складно.

Важливість галузей, які підлягали приватизації (телекомунікації, цивільна авіація, електро-, водо-, газопостачання, автобусне сполучення, портове господарство, нафто- і газозабезпечення тощо) вимагали прийняття виважених рішень. Підхід до приватизації був диференційований з врахуванням особливостей кожного об'єкта.

За оцінками фахівців, саме завдяки вмілому поєднанню важелів ринкової економіки і, зокрема, приватизації, зниження корпоративного податку з широкомасштабними цільовими державними програмами науково-технічного прогресу, було досягнуто піднесення національної економіки Великобританії [119].

Приватизація у Франції. В цій країні досить потужний державний сектор об'єднує індустріальні, комерційні, націоналізовані та змішані підприємства. Він формувався на базі трьох хвиль націоналізації, які припадали на 1936–1937 рр., 1945–1946 рр. і 1982 рік. Процеси приватизації започаткувались в другій половині 80-х років. Першими кроками у здійсненні приватизації були спроби державних підприємств залучити приватних інвесторів шляхом продажу їм дочірніх підприємств. У 1988 році в результаті емісійної активності багатьох державних підприємств на фондовому ринку з'явилися три види цінних паперів: інвестиційні сертифікати (акції, що не дають права голосу); акції участі і облігації, які можна обміняти на акції.

Саме шляхом часткової приватизації відбувались процеси залучення капіталів приватних інвесторів у розвиток державних підприємств. Всього за 1988–1993 рр. у Франції було здійснено понад 400 подібних операцій, більшість з яких негласно.

Друга хвиля приватизації у Франції припадає на 1993 рік з прийняттям Закону «Про приватизацію». Згідно з прийнятим законом основним завданням приватизації було вирішення бюджетних проблем,

а саме зниження дефіциту бюджету, який становив на той час 4,4% внутрішнього валового продукту.

Згідно з цим Законом, рішення основних питань приватизації було покладено на комісію з приватизації. Ця структура, одержавши статус державного органу, не була підпорядкована іншим державним установам. Члени комісії обирались Національними зборами, не мали права суміщати своє членство з виконанням інших представницьких або управлінських функцій. Їм заборонялось також входити до складу адміністративних рад, спостережних рад комерційних акціонерних компаній. Основними завданнями комісії була розробка умов приватизації і контроль за їх дотриманням. Комісія встановлювала загальну кількість акцій, що емітувалися в процесі приватизації, їх вартість, порядок розподілу або продажу, коло потенційних покупців.

Згідно з Законом, персонал приватизованих підприємств мав право на придбання 10% акцій на пільгових засадах із знижкою їх вартості на 20%. Слід зазначити, що приватизація великих державних компаній у Франції здійснювалась в умовах гласності під пильним наглядом урядових структур, з тим, щоб не допустити концентрації пакета акцій в руках однієї компанії або фізичної особи. Законом «Про приватизацію» 1993 року була передбачена можливість випуску особливих акцій для збереження контролю держави за роботою компаній, які мають стратегічне значення для розвитку національної економіки. Важливим є те, що на першому етапі приватизації перевага надавалась вітчизняним інвесторам. Це дозволило зберегти за національним капіталом ключові позиції в економіці і обмежило можливості іноземних інвесторів у вирішенні стратегічних для держави проблем економічного розвитку.

Приватизація в Італії. В Італії сформувався досить потужний для розвинутих країн сектор державної економіки. Його частка у ВВП на початок 80-х років становила 15%. Державними банківськими установами здійснювалось понад 70% банківських операцій. Державний сектор економіки займав монопольне становище у виробництві сталі, електроенергії, повітряних перевезень, телекомунікаціях. Державні підприємства виробляли до 20-25% продуктів харчування, машинобудування, паперу. Управління державним сектором економіки здійснював Інститут промислової реконструкції (IRI), сформований у 30-ті роки з метою об'єднання структур державної власності. Під його безпосереднім контролем знаходилося понад 500 компаній. Крім того, IRI мав частку власності в багатьох інших компаніях. Організаційно-управлінська структура IRI була сформована на принципах холдингових компаній. В державному секторі було зайнято понад 500 тис. осіб, що становило до 4% від загальної чисельності працюючих у країні.



У 80-х роках розпочалась перебудова державного сектору, основними напрямками якої була заміна структури капіталу компаній, перебудова структури боргів; приватизація. Було прийнято рішення про приватизацію основних державних структур. На початку 80-х років був створений Приватизаційний комітет, куди увійшли посадові особи IRI.

До функцій комітету належали такі питання, як розробка критеріїв для відбору об'єктів для продажу, координація приватизаційної діяльності різних холдингових компаній та консультативні послуги для потенційних покупців. Для продажу відбирались підприємства двох типів: прибуткові компанії, діяльність яких виходить за межі IRI та збиткові підприємства. Процес приватизації розпочинався з того, що холдинги формували плани реконструкції і визначали об'єкти для продажу за зазначеними вище критеріями, а приватизаційний комітет, розглянувши представлені холдингами плани, затверджував програму конкретних дій. Кінцевий план дій погоджувався з холдингами. При цьому слід звернути увагу на те, що останнє слово щодо прийняття рішення про приватизацію належало не Комітету, а холдингам. В Італії використовувались, в основному, два способи приватизації: як повне відчуження підприємств шляхом їх продажу, так і часткова приватизація шляхом продажу пакетів акцій.

Слід також зазначити, що IRI, продаючи збиткові підприємства, дуже часто брав на себе зобов'язання щодо їх заборгованості або надавав їм підтримку. В деяких випадках доходи від продажу об'єктів були відсутні або навіть доводилося доплачувати покупцям, щоб позбутися збиткових підприємств. Для прикладу, продаж компанії Alfa Romeo обійшовся державі у мільйон лір. Реальним механізмом приватизації в Італії став продаж підприємств за приватними угодами, а не шляхом розміщення акцій на ринках. Це давало можливість швидше і конкретніше вирішувати організаційні питання, пов'язані з відчуженням державної власності.

Приватизація в країнах Центральної і Східної Європи. Наприкінці 80-х на початку 90-х років процеси, пов'язані з трансформацією відносин власності, почали відбуватися в країнах Центральної і Східної Європи. Перед урядами цих країн виникла складна проблема: як здійснити приватизацію швидкими темпами на здоровій фінансовій основі з урахуванням принципів соціальної справедливості. Реформатори ставили подвійне завдання: поповнення бюджету за рахунок прямих надходжень від продажу державних підприємств та зняття тягарю утримання надмірного за чисельністю держапарату і нерентабельних підприємств.

Вважалось також, що приватизація виступатиме фактором зростання мотивації до високопродуктивної та високооплачуваної праці, сприятиме

посиленню здорової, вільної конкуренції між підприємствами за конкретних споживачів, ринки збуту, закладаючи та зміцнюючи основи функціонування конкурентної ринкової економічної системи.

Особливості постсоціалістичної економіки породжують сукупність вузькоспеціалізованих цілей, які необхідно досягти при приватизації конкретних підприємств. Зокрема, реструктуризація підприємств, освоєння нових технологій та устаткування з метою оновлення асортименту товарів та послуг, залучення значних за обсягом внутрішніх та зовнішніх інвестицій, впровадження нових схем, методів і алгоритмів управління кадрами та ресурсами, що орієнтовані на виживання приватизованих підприємств, їх адаптацію до конкретних ринкових умов та конкурентного ринкового середовища, проникнення та закріплення на нових внутрішніх та зовнішніх ринках.

Для всіх постсоціалістичних країн, які стали на шлях ринкових перетворень, характерні деякі риси, які позначились на ході і темпах приватизації. По-перше, приватизація проводилась як один з перших кроків у реформуванні командно-адміністративної економіки, за умов державного монополізму, який поступово демонтувався, та повної відсутності ринкових механізмів. По-друге, це відсутність у більшості населення вільних коштів для того, щоб викупити у держави основні фонди та засоби виробництва.

Крім цього, низький технічний рівень більшості підприємств потребує великих капітальних вкладень у приватизовані об'єкти. Головним є те, що приватизація носила тотальний характер, оскільки переважна більшість підприємств знаходилась у державній власності, і реформуванню підлягали не окремі із них, як у розвинутих країнах з ринковою економікою, а вся економіка країни.

Характерною рисою приватизації у постсоціалістичних країнах була повна відсутність правової бази її проведення, тому перші кроки в реформуванні власності відбувались на фоні розробки та прийняття багатьох законодавчих та нормативних актів. Іншою характерною рисою для країн Центральної та Східної Європи є також те, що для проведення приватизації у них були створені спеціальні органи державного впливу на цей процес: у Польщі – Міністерство з перетворення форм власності (Міністерство приватизації); у Чехословаччині – Федеральне міністерство у справах національного майна і приватизації та Міністерства приватизації Чеської та Словацької республік; в Угорщині – Агентство державної власності; в Болгарії – Агентство з приватизації; в Румунії – Національне Агентство з приватизації. В Україні функції з приватизації державного майна виконує Фонд державного майна України.

Практика приватизації державних підприємств у колишніх соціалістичних країнах дуже багата кількістю, різноманітністю можливих ситуацій та досвідом їх конкретної реалізації. При всіх відмінностях соціально-економічних умов у різних країнах їх досвід вельми актуальний і до деякої міри повчальний і для нашої держави. Приватизація державного майна у багатьох постсоціалістичних державах започаткувала зародження такого вагомого сектору економіки як ринки нерухомості. Процеси, що відбувалися на ринках нерухомості цих держав віддзеркалювали загальну економічну ситуацію й курс на проведення ринкових реформ у цих державах.

Початком формування і становлення ринку нерухомості в Україні можна вважати 1994 р., а саме розгортання масової приватизації державних підприємств [35, 40]. Із складною, тривалою в часі, приватизацією перших промислових підприємств, підприємств торгівлі й громадського харчування набували обертів й масовості приватизаційні процеси. І вже до 1998 року приватизовано шляхом викупу та проведенням аукціону чи конкурсу більшу половину невеликих державних підприємств, майже завершена приватизація підприємств торгівлі та громадського харчування. У складі майна приватизованих підприємств наявна велика кількість будівель, споруд та приміщень нежитлового призначення, частина яких із загостренням економічної кризи та скороченням виробництва продукції була повторно продана приватизованими підприємствами. Таким чином, завдяки процесам реформування власності формувався і розвивався вторинний ринок нежитлової нерухомості на якому недержавні суб'єкти господарювання чи фізичні особи відчужували належну їм нерухомість уже без участі держави.

Окрім приватизації, набули масовості й інші врегульовані законодавчо процеси, які відносяться до утворення первинного ринку нерухомості. Це і так звана податкова застава, яка являє собою адміністративно-правовий акт за яким підприємство-боржник при не виконанні ним зобов'язань щодо погашення заборгованості до бюджету втрачає належне йому ліквідне майно не задіяне в основному виробництві продукції та банкрутство і подальша ліквідація підприємства. За цими процедурами, майно, у тому числі і виробнича нерухомість виставляється до продажу шляхом проведення аукціонів чи біржових торгів. Власне приватизація державного майна в Україні започаткувала формування великого сектору ринкової економіки – ринку нерухомості. Але не розробленими на сьогодні залишається ціла низка питань, пов'язаних з необхідністю ефективного управління процесами, що відбуваються на ринках нерухомості та ефективного їх використання в умовах української економіки.

Важливе місце в структурі ринкової економіки займає ринок нерухомості, який являє собою складне системне утворення, тісно пов'язане з економічною системою. Стан розвитку ринку нерухомості віддзеркалює рівень та послідовність проведення економічних реформ і значно впливає на процеси, що відбуваються у державі.

Отже, сутність нерухомість як економічної категорії визначається як особливий специфічний товар, якому притаманні низка властивостей, а саме є прив'язаність до землі, на якій вона розташована, довговічність використання (експлуатації), які складають пасивну форму основного капіталу.

Призначення нерухомості визначається її базовою роллю в системі розвитку продуктивних сил регіону та країни. Як об'єктивна передумова формування ринку нерухомості нерухомість виступала основним приватизаційним матеріальним об'єктом становлення галузевих і товарних ринків, якими є нерозривно в'язані із землею будівлі, споруди, приміщення житлового і нежитлового призначення, земельні ділянки, і окремо розташовані на них водойми, лісонасадження, відокремлення яких від землі неможливе без завдання їм істотних збитків.

## **1.2. РИНОК НЕРУХОМОСТІ: СУТНІСТЬ, ВЛАСТИВОСТІ ТА СПОСОБИ ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ЦІНИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ**

У контексті регіональної економіки сьогодні формується потреба в управлінні найбільш значними ринками (праці, нерухомості, інформації, фінансів), ефективність якої визначатиметься станом наукового забезпечення діагностування розвитку ринку нерухомості. Як зазначалося раніше, за роки незалежності з'явилися та набули розвитку нові для українського суспільства сфери ринкових відносин, прикладом яких може служити ринок нерухомості. Він є істотною складовою будь-якої національної економіки, оскільки нерухомість – це найважливіша частина національного багатства, країни та її регіонів.

Ефективне функціонування ринкової системи неможливе без ринку нерухомості, оскільки він справляє значний вплив на розвиток відносин власності та становлення середнього класу – основи суспільства, сприяє задоволенню потреб підприємців у постійних активах, значною мірою визначає рівень споживання, нагромадження та інвестування

Слід зазначити, що на даний час серед науковців, що займаються дослідженням особливостей становлення ринку нерухомості в умовах трансформації економіки, відсутнє усталене розуміння сутності категорій «ринок нерухомості».

Аналіз існуючих точок зору спеціалістів дозволяє виділити три групи поглядів на зазначену категорію.

Автори першої групи вважають визначальною ознакою ринку нерухомості наявність трансакцій, і на цій основі дають наступне визначення ринку: він являє собою сукупність угод, що укладаються з нерухомістю, інформаційне їх забезпечення, а також операції з управління та фінансування робіт у сфері нерухомості [53, с. 22]. Таке твердження наводиться в [26, с. 16]: ринок нерухомості - це сукупність угод, що виконані з нерухомістю, інформаційного їх забезпечення, операцій з управління та фінансування робіт з нерухомістю. Л.П. Бєлих вважає, що ринок нерухомості пов'язаний з діяльністю купівлі-продажу різноманітної нерухомості [8, с. 6]. При цьому купівля-продаж нерухомості – це не тільки купівля-продаж товарів тривалого користування, а й рух капіталу, що приносить дохід.

Друга група дослідників розглядає сутність цього ринку більш широко – як систему відносин (механізмів). З таких саме позицій розглядає ринок нерухомості Н.А. Щєрбакова, зазначаючи, що цей ринок є сферою вкладення капіталу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають при операціях з нерухомістю [164, с. 11]. Інші автори

розглядають ринок нерухомості як певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на нерухомість та пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни та розподіляється простір між різноманітними конкуруючими варіантами землекористування [26, с. 5]. Згідно з поглядами іноземних дослідників [31], які узагальнено в міжнародних стандартах оцінки нерухомості: «Ринок являє собою систему, в якій товари та послуги переходять від продавців до покупців за допомогою цінового механізму (іноді ринком також називають і місце, де відбуваються ці операції). Концепція ринку припускає здатність товарів та/або послуг переходити з рук у руки без зайвих обмежень діяльності продавців та покупців. Кожна із зацікавлених сторін діє у відповідності до співвідношення попиту та пропонування, а також з іншими ціноутворюючими факторами, в міру своїх можливостей та компетенції, розуміння відносної корисності конкретних товарів та/або послуг, а також з урахуванням своїх індивідуальних потреб та бажань» [146, с. 5].

Третя група спеціалістів головною ознакою ринку нерухомості вважає права на об'єкти нерухомості. Наприклад, Б.Д. Новіков дає таке визначення: «Ринок нерухомості – це підсистема загального ринку, пов'язана з обігом прав на об'єкти нерухомості» [104, с. 13].

Погоджуючись із усіма наведеними визначеннями, треба висловити деякі критичні зауваження: перше й останнє визначення не враховують комплексу відносин, пов'язаних із створенням нових об'єктів нерухомості, управлінням й експлуатацією вже існуючих; автор другого зводить сферу функціонування ринку нерухомості до процесу вкладення капіталу, не розтлумачуючи при цьому, що він розуміє під операціями з нерухомістю; третє і четверте визначення не враховують того, що нерухомі за своєю фізичною сутністю об'єкти безпосередньо самі не передаються в процесі обміну, передаються лише права на їх володіння.

Як видно з наведених тлумачень поняття «ринку нерухомості», в їх основу покладені окремі ознаки нерухомості, а саме – наявність трансакцій, механізми взаємодії, права власності. Не ставлячи під сумнів можливість таких підходів, зазначено, що ринок нерухомості визначають не окремі ознаки, а більш загальні сутнісні характеристики, пов'язані з родовими ознаками нерухомості як суспільно-економічного явища. Тому треба вважати за доцільне для більш ґрунтовного дослідження ринку звернутися саме до цих ознак.

Структуру ринку нерухомості, на думку І.А. Рахмана, можна класифікувати за двома ознаками – видами товарів і операціями з ними. Автор вважає, що цей ринок можна представити у вигляді циліндричного простору, поділеного зверху до низу на сектори [113]. Це буде укрупнений поділ на такі сектори: товар у вигляді конкретних об'єктів нерухомості;

будівництво, реконструкція; послуги – посередництво, оцінка, маркетинг. Кожний з названих секторів може бути, у свою чергу, поділений на більш вузькі сектори, так що кожен з них буде представляти собою сукупність об'єктів купівлі-продажу, що мають деякі спільні характеристики, які відрізняють їх від інших об'єктів. Так, сектор нерухомості як товару розділяється на житлові та нежитлові приміщення; у свою чергу, житло поділяється на міське та приміське, а нежитлові приміщення бувають офісні (адміністративні), торговельні, виробничі, допоміжні, складські. Міське житло, у свою чергу, подрібнюється на більш малі сектори – приватизоване житло, кооперативне, муніципальне, відомче, орендне, що перебуває у власності фізичних та юридичних осіб. Інші дослідники вводять більшу кількість класифікаційних ознак ринку. Наприклад, як зазначається у [119, с. 21] ринок нерухомості можна структурувати за такими основними параметрами: природно-фізичні характеристики; економіко-функціональні особливості; специфікація прав власності; соціально-економічне призначення; масштаби.

В складі ринку нерухомості доцільно виділяти окремі сектори за наведеними нижче класифікаційними критеріями:

- функціональне призначення нерухомості, згідно з яким виділяється ринок комерційної нерухомості, що прямо чи опосередковано бере участь у створенні ринкових товарів, і ринок некомерційної нерухомості, на якому обертаються об'єкти, що забезпечують життєдіяльність людей і не беруть участі у створенні ринкових товарів;

- відтворювальна функція нерухомості – цій класифікаційній ознаці відповідають ринки не відтворюваних об'єктів (земельних ділянок, надр) і штучних поліпшень (будівель, насаджень тощо);

- форма власності на нерухомість – відповідно ринки державної і комунальної власності (на якому здебільшого відбувається перехід прав власності під час приватизації), колективної власності (реалізуються корпоративні трансакції), приватної власності;

- ступінь готовності нерухомості до використання – ринки введених в експлуатацію об'єктів, незавершених будівництвом об'єктів, а також тих, які виводяться з господарського обороту; територіальні межі ринку – локальний, регіональний і національний ринки нерухомості;

- місце операцій з нерухомістю – організований (в окремих випадках біржовий) та неорганізований ринки);

- спосіб продажу нерухомості – первинний ринок, на якому переважають угоди з тільки що виведеними на ринок об'єктами нерухомості та вторинний ринок об'єктів, які були у вжитку;

- галузева приналежність нерухомості – у відповідності з цією ознакою ринок, поділяється на сектори промислової,

сільськогосподарської, комунально-житлової та інших видів нерухомості; основні суб'єкти, що формують так звані «ринки професійної діяльності» – заставного майна, девелопменту (управління інвестиційними проектами у сфері нерухомості), будівельної, посередницької діяльності, іпотечного кредитування (рис. 1.2).

Як уже зазначалося вище, ринок нерухомості поділено на два сегменти первинний і вторинний ринки. Кожний з них має свої особливості щодо житлової та нежитлової нерухомості (рис. 1.3).

До первинного ринку житлової і нежитлової нерухомості, тобто її появи на ринку як товару, здебільшого належать новозбудовані будівлі, споруди чи приміщення, що пропонуються до продажу вперше [5, 83, 103].



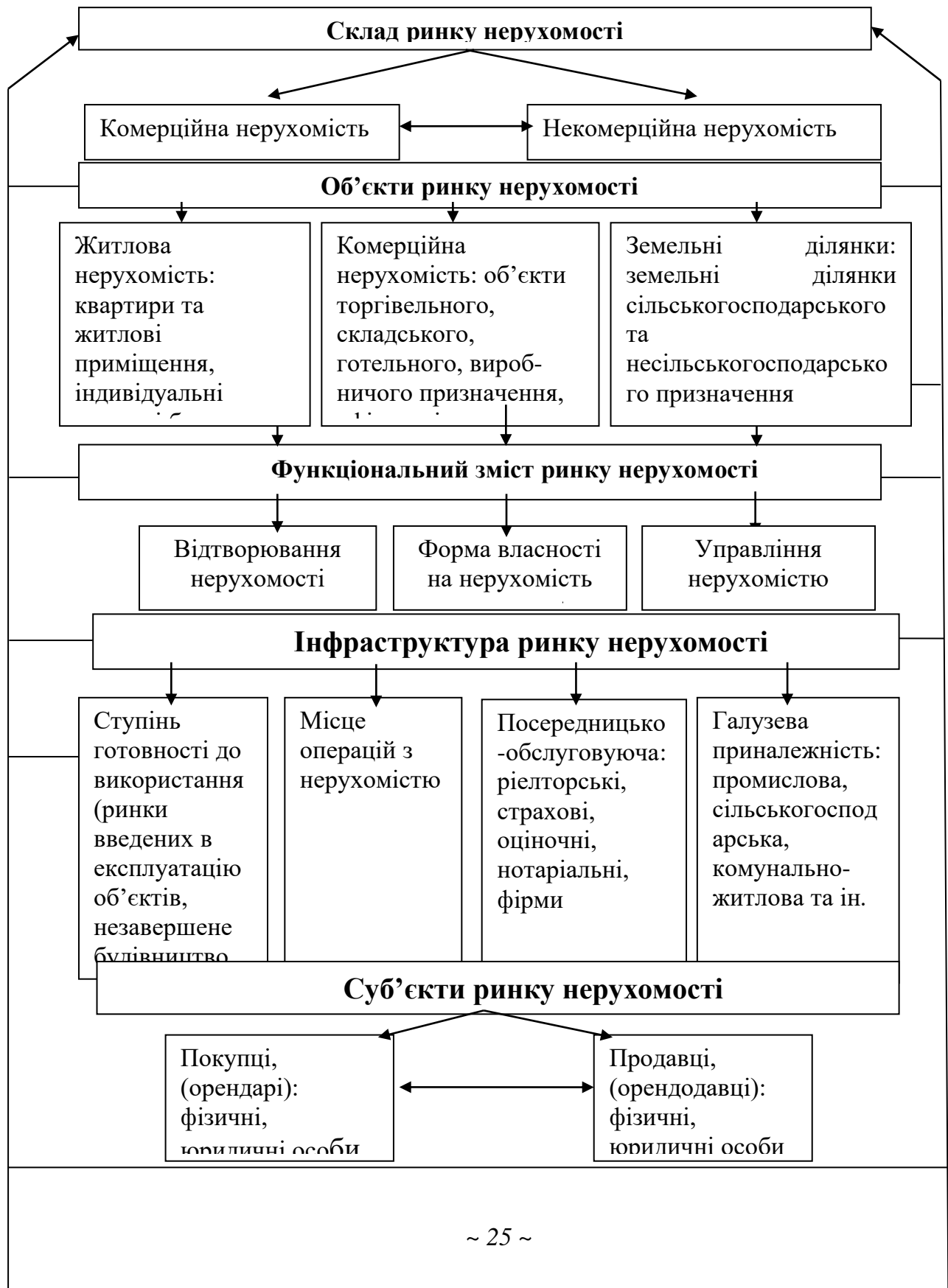


Рис. 1.2. Структура ринку нерухомості



Рис. 1.3. Сегменти ринку нерухомості

Операції на первинному і вторинному ринках відрізняються, перш за все, державним контролем та регулюванням. На первинному ринку з допомогою нормативно-правових актів чітко визначено кожну з процедур, що супроводжують операції на ринку, на відміну від вторинного, де здебільшого вирішальною умовою є домовленість між зацікавленими особами. Проявляється це при обов'язковому конкурсному середовищі продажу державного майна, експертній оцінці та рецензуванні

звітів про оцінку майна (критичне його вивчення іншими оцінювачами на предмет відповідності застосованих процедур оцінки) тощо.

Вагоме місце у цій групі продавців займають державні органи приватизації (Фонд державного майна України та його регіональні відділення) і органи приватизації комунальної власності (фонди комунального майна), завдяки їм і був сформований первинний ринок нежитлової нерухомості, що своєю чергою вплинуло на становлення і розвиток вторинного ринку.

Ринок нерухомості оточений низкою учасників (суб'єктів), що задіяні в операціях з нею. Тому, наступним кроком дослідження ринку нерухомості буде вивчення його суб'єктів. Суб'єкти ринку нерухомості представлені на рис. 1.4. Таких груп суб'єктів є три: продавці, покупці та посередники [47, 56].

Важливим при дослідженні ринку нерухомості є питання співвідношення попиту і пропозиції, ціноутворення та визначення вартості нерухомих об'єктів. Нерухомість як і будь-який товар має вартість тобто суспільно визнаний еквівалент у грошовій формі. У ринковій економіці формування ціни відбувається у складі двох ринкових сегментів – попиту і пропозиції. Їх взаємодія формує вартість, яка в свою чергу відображається у ринкових цінах. Інакше кажучи, лише та річ має вартість, яка користується попитом, тобто здатна приносити вигоду (прибуток) її власнику або володільцю. Імпульсом до функціонування ринку нерухомості є попит на капітальні послуги, який є похідним від тих видів ринків, де формується попит на відповідну продукцію.

Пропонування нерухомості (капітального активу або ресурсу) залежить від технологічних можливостей будівельних галузей і стану ринку фінансових активів. Це пояснюється тим, що нерухомість є, з одного боку, частиною основних фондів, а з іншого, – фінансовим активом підприємців. Свою головну функцію вона виконує у вигляді фізичного, речового блага, але, як і будь-який фінансовий ресурс, бере участь у створенні доходу [69, с. 147].

Взагалі співвідношення попиту і пропонування на ринку нерухомості характеризується кількома ознаками. Так якщо є надлишок пропонування або недостатній попит, то рівень цін знижується. Можна стверджувати, що у короткостроковому періоді пропонування відносно нееластичне.



*Рис. 1.4. Суб'єкти ринку нерухомості*

Це означає, що для збільшення пропонування необхідно планувати на довгостроковий період, навіть якщо ціни піднялись, пропонування не можна збільшувати дуже швидко. Також важко зменшити пропонування нерухомості: якщо було створено велику кількість об'єктів подібного типу, то рівень завантаження залишатиметься низьким протягом тривалого часу. Протилежний тиск на ціни має місце, коли недостатнє пропонування або значний попит; останній, зазвичай, більш схильний до змін, ніж пропонування, – він швидше реагує на зміни у цінах. Коли пропонування та попит наближаються до стану збалансованості, ринкові ціни прямують до рівня витрат на будівництво. Однак з огляду на те, що повна збалансованість не є характерною ознакою ринку нерухомості, ринкові ціни, як правило, не співпадають з витратами на будівництво. При їх перевищенні спостерігається будівельний бум – вводяться нові об'єкти, доки не настане умовна рівновага. Якщо ринкові ціни нижчі, нове

будівництво зменшується або взагалі зупиняється до моменту зростання попиту у зв'язку із зростанням ринкових цін.

Серед факторів, що визначають формування попиту та пропозиції на ринку нерухомості зазначимо такі: попит на нерухомість як виробничий фактор є похідним, оскільки задоволення потреб споживачів відбувається опосередковано через виробництво товарів і послуг; попит на нерухомість як споживче благо формується за законами товарного ринку і визначається законом спадної граничної корисності.

На формування попиту та пропозиції на об'єкти нерухомості безпосередньо впливають чинники: корисність, очікування, заміщення, залишкова продуктивність, внесок, збалансованість, оптимальність розміру, віддача, майнові права.

Схема взаємодії принципів формування попиту та пропозиції на об'єкти нерухомості представлено на рис.1.5.

Принцип корисності ґрунтується на врахуванні того, що нерухомість має вартість тільки за умови корисності її для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу.

Принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку та полягає у тому, що за придбання нерухомості покупець не заплатити суму, більшу від мінімальної ціни нерухомості такої ж корисності, яка продається на ринку.

Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкта нерухомості визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним.

Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає урахування впливу на вартість об'єкта нерухомості таких факторів, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід.

Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта нерухомості від його найбільш ефективного використання, тобто використання, яке є найприбутковішим у юридично дозволених межах.



**Рис. 1.5. Принципи формування попиту та пропозицій на об'єкти нерухомості**

Аналіз особливостей формування і розвитку вітчизняного та регіонального ринку нерухомості виявив і дозволив систематизувати найбільш значущі особливості та зробити такі висновки:

- величина попиту на об'єкти нерухомості значною мірою визначається географічним і історичним факторами, станом інфраструктури в мікрорайоні об'єкта нерухомості;

- попит на об'єкти нерухомості не є взаємозамінюваним (таке положення призвело до значного перевищення пропозиції над попитом на ринку нерухомості);

- усі угоди на ринку нерухомості проходять процедуру державної реєстрації та підлягають обліку в рамках адміністративних територіальних одиниць;

- інвестування капіталу в нерухомість супроводжує декілька видів витрат: підтримка об'єкта нерухомості в нормальному функціональному стані (ремонт, експлуатація), податок на володіння нерухомістю (було заплановано ввести з 2008 р.), податки і збори на угоди з нерухомістю.

Зважаючи на те, що потреби населення у житлі, підприємців у комерційній нерухомості далекі від належного задоволення, слід очікувати

подальший розвиток ринку нерухомості та поширення його впливу на розвиток продуктивних сил регіонів. Це можливе лише за умов стрімкого розвитку будівельної індустрії (тобто первинного ринку). Якщо з деяких мотивів або умов збільшиться пропозиція нерухомості на вторинному ринку, це призведе до знецінювання нерухомості на первинному. Облік взаємовпливу первинного і вторинного ринків формує зниження витрат на створення нових об'єктів, забезпечуючи оптимальний розвиток ринку нерухомості.

Унаслідок цього, визначення ринку нерухомості як складової частини ринкової інфраструктури є спрощеним і не дозволяє адекватно відобразити різноманіття і специфіку даного економічного утворення. Таким чином, сучасний ринок нерухомості слід розглядати у широкому розумінні, тобто в рамках структури економічної системи. Також слід зазначити, що ринок нерухомості, будучи складним системним утворенням, характеризується наявністю власної інфраструктури, що у свою чергу, має особливий якісний склад і функціонує в рамках ринкової інфраструктури [2, 31, 33, 59, 60].

Таким чином, ринок нерухомості – це визначений набір механізмів, за допомогою яких передаються права на нерухому власність і пов'язані з нею інтереси, формуються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування [89].

Будь-яка економічна система передбачає наявність у її структурі функціонування визначених інфраструктурних елементів, що є обов'язковими складовими кожного економічного «організму». У випадку, коли ці елементи є структурованим утворенням і мають сукупність характеристик, що відповідають особливостям і потребам даної економічної системи, вони стають однією з головних базових основ, що забезпечують її успішне функціонування. В іншому випадку, нормальна робота економічних механізмів гальмуються невідповідністю між якісним і кількісним складом необхідних та існуючих елементів інфраструктури.

Характерні риси, притаманні перехідній економіці, створюють особливі умови для формування її ринкової інфраструктури. У результаті, ринкова інфраструктура здобуває специфічні риси, адекватні даній економічній системі. Розглянемо зміст і особливості ринкової інфраструктури в перехідній економіці в контексті чотирьох її складових: інституційної, інформаційної, нормотворчої та ментальної [17, 18].

Вагомий внесок у формування інституційної складової зробили приватизаційні процеси, що заклали основу для формування конкурентного середовища. Ці перетворення привели до зміни якісного і кількісного складу функціонуючих інститутів. Зокрема, припинили своє існування більшість

інститутів, що виконували планові і розподільчі функції (різні об'єднання, трести, різноманітні управління тощо). У той самий час, структури, що залишилися, були змушені трансформувати свою діяльність (наприклад, банки, страхові компанії і т.д.). З'явилася також велика кількість інститутів, переважно ринкових, які раніше не існували у рамках даних територіальних утворень (зокрема, інвестиційні компанії і фонди, консалтингові фірми і т.п.).

Найменш розвинутими в кількісному і якісному виразі, з погляду відповідності вимогам ринкової економіки, на даний час є саме інститути грошового і фінансового ринку, що обумовлено безпосереднім розподілом ресурсів і продукції з центру в командній економіці і відсутністю потреби в організації грошових потоків [18, 24, 31].

Інформаційна складова характеризується недостатнім розвитком сучасних систем обробки, нагромадження, збереження інформаційних потоків, насамперед обчислювальної техніки і персональних комп'ютерів. Істотною проблемою є невідповідність національних і глобальних інформаційних систем. У результаті такий стан інформаційної складової призводить до росту трансакційних витрат, що знижує ефективність функціонування всієї економічної системи.

Особливу увагу необхідно приділити теперішньому стану законодавчої бази, що є основою нормотворчої складової інфраструктури. Сьогодні якісний і кількісний склад законодавчої бази не відповідає вимогам перехідної економіки, що виражається в наявності значної кількості застарілих законодавчих і нормативних актів; невідповідності положень законів і підзаконних нормативно-правових актів, що видаються різними органами законодавчої, виконавчої і судової влади; відсутності не тільки об'єктивно необхідних законів, спрямованих на розвиток ринкового сектора, але й елементарної стабільності і прогнозованості в нормотворчому середовищі. Унаслідок цього стримується подальший розвиток ринкової інфраструктури і підсилюється вплив несприятливих факторів на уже функціонуючі інститути. Дані фактори вкрай негативно впливають на залучення інвестицій у економіку держави, спричиняють недовіру до органів влади.

Стан ментальної складової посттоталітарного суспільства також не сприяє росту ринкового сектора. Значна частина населення до проведених реформ ставиться з недовірою, що своєю чергою, обумовлює пасивну життєву позицію. Однією з причин дискредитації ринкових ідеалів в очах значної частини населення стала діяльність деяких суб'єктів ринкової інфраструктури, що створювалися на початках перетворень. Значна кількість цих ринкових інститутів створювалася в умовах відсутності законодавчого регулювання їхньої діяльності, що відкривало можливості для некоректних, а найчастіше, і просто злочинних методів діяльності. В даний час, негативні



наслідки перехідного періоду (інфляція, безробіття, різке падіння життєвого рівня і т.п.) досягли критичної маси і продовжують збільшуватися унаслідок відсутності соціально спрямованих дій органів влади.

Слід зазначити, що в ринковій інфраструктурі особливу роль відіграє ринок нерухомості, що, з одного боку, є локальним ринком, а з іншої, – тісно взаємозалежний з іншими елементами інфраструктури і суттєво впливає на функціонування всієї економічної системи.

Отже, ринок нерухомості є одним з найбільших секторів національної економіки. Її розвиток не можливий без існування ринку нерухомості, оскільки всі господарюючі суб'єкти виступають учасниками цього ринку в купівлі-продажу або оренді нерухомості, необхідної для провадження їхньої діяльності. Тому ринок нерухомості вважається своєрідним індикатором розвитку економіки країни: висока активність на ньому свідчить про економічне зростання держави, потребу підприємств у розширенні виробничих і адміністративних площ, можливості громадян покращувати свої житлові умови тощо.

Сьогодні можна констатувати, що ринок нерухомості України знаходиться у стані пасивного очікування. Дослідження вітчизняних праць з цієї тематики вказує, перш за все, на упущення та недоліки в законодавчому регулюванні ринку нерухомості. Не вирішене питання ліцензування ріелторської діяльності, не прийнятий відповідний закон, який би врегулював ріелторську діяльність, не в повному обсязі врегульовані питання оцінки майна, не прийнято ряд підзаконних нормативно-правових актів передбачених Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», вимагають удосконалення й відображення у законодавстві деякі приватизаційні процедури, процедури банкрутства та ліквідації підприємств. У прийнятому (жовтень 2001 р.) Земельному кодексі, що впроваджує право приватної власності на землю, ряд описаних положень вимагає чіткого тлумачення та уточнення підзаконними нормативно-правовими актами [222, 23, 77, 91]. Законодавча неврегульованість негативно позначається на обороті, кон'юнктурі й ефективності проведення операцій з нерухомістю і, як наслідок, на надходженні коштів до державного бюджету.

Зниження обороту на ринку нерухомості, зафіксоване останніми роками призвело як до спаду цін на нерухомість узагалі (2007–2013 рр.), так і відносним зменшенням попиту на дороге житло і збільшенням кількості угод з дешевою нерухомістю [25]. Разом з тим кількість бажаючих заробити на операціях з нерухомістю постійно збільшується.

Слід відзначити досить нерівномірний розвиток регіональних ринків нерухомості в Україні. Найвищого розвитку ринок нерухомості

набув у великих містах (Києві і обласних центрах). Щодо малих міст і містечок, має місце низька активність операцій на ринку нерухомості.

Досліджуючи значення ринку нерухомості в перехідній економіці ринкового типу, доцільно з'ясувати його функції. Ринок нерухомості впливає на всі сторони життя і діяльності людей, виконуючи ряд загальних і спеціальних функцій. До основних відносяться: комерційна, інформаційна, ціноутворююча, посередницька, регулююча, інвестиційна, перерозподільча, соціальна, стимулююча, сануюча функції ринку нерухомості. Наведемо характеристику кожній [8, 44, 98–99]:

1) комерційна функція полягає в реалізації вартості й споживчої вартості нерухомості та одержанні прибутку на вкладений капітал;

2) інформаційна виступає як унікальний ринковий спосіб оперативного збору і поширення узагальненої об'єктивної інформації, що дозволяє продавцям і покупцям нерухомості приймати оптимальні рішення, які максимально відповідають їх інтересам;

3) ціноутворююча характеризується тим, що при встановленні врівноваженої ціни платоспроможний попит відповідає обсягу пропозицій. При цінах нижче рівноважної має місце надлишковий попит, а у випадку перевищення врівноваженої ціни – надлишкова пропозиція. У ціні концентрується великий обсяг інформації про насиченість ринку, переваги покупців, витрати на будівництво, господарську і соціальну політику держави в області, наприклад, житлового будівництва і т.д.;

4) посередницька виражається в тому, що ринок виступає як сукупний посередник і місце зустрічі безлічі незалежних і економічно відособлених у результаті суспільного поділу праці покупців і продавців, установлюється зв'язок між ними і надається можливість альтернативного вибору партнерів. Діють на ринку нерухомості і професійні посередники: ріелтери, оцінювачі, страховики, іпотечні кредитори й інші особи, що надають послуги зацікавленим учасникам;

5) регулююча полягає у тому, що ринок, перерозподіляє ресурси за сферами підприємництва і скеровує його учасників до формування ефективної структури економіки і задоволення суспільних інтересів;

6) інвестиційна полягає в тому, що ринок нерухомості виступає привабливим способом збереження і збільшення вартості капіталу. Він сприяє переходу заощаджень і нагромаджень населення з пасивної форми запасів у реальний продуктивний капітал, що приносить дохід власнику нерухомого майна. При цьому саме нерухоме майно служить своєрідною страховою гарантією інвестиційних ризиків;

7) перерозподільча функція полягає в перерозподілі нерухомості серед власників і користувачів, що сприяє найбільш ефективному її використанню;

8) соціальна функція виявляється в зростанні трудової активності всього населення, у підвищенні інтенсивності праці громадян, що прагнуть стати власниками квартир, земельних ділянок та інших капітальних і престижних об'єктів. Саме з власників нерухомості в загальному формується середній соціальний шар суспільства;

9) стимулююча функція у кінцевому результаті проявляється у формі економічного заохочення прибутком, продуктивного використання досягнень науково-технічного прогресу, в створенні і використанні нерухомого майна. Конкуренція економічно стимулює і підтримує високу ділову активність й пошук нових можливостей ефективного керування нерухомою власністю;

10) сануюча характеризує очищення економіки від неконкурентно-спроможних і слабких учасників ринку, банкрутство неефективних господарюючих суб'єктів. Ринковий механізм указує людям напрямки пошуку, але не дає їм ніяких гарантій щодо кінцевих фінансових результатів. Він визнає лише суспільно необхідні інвестиції в нерухомість, адже тільки їх і оплачує покупець. Тому звільнення ринку від неефективних власників підприємств і інших об'єктів нерухомості веде до підвищення стійкості й економічному росту.

Розглянувши всі складові, ознаки, критерії, функції та структуру ринку нерухомості, можемо представити структурно-логічну схему взаємозв'язку ринку нерухомості з продуктивними силами регіону та визначити його роль та місце в системі функціонування продуктивних сил регіону (рис. 1.6).

Зазначимо, що на розвиток ринку нерухомості впливають регіональні особливості його функціонування, що необхідно враховувати при аналізі даного ринку в системі функціонування продуктивних сил і регіональної економіки. В свою чергу, роль ринку нерухомості визначається через його функціональне призначення, а місце та взаємодія визначаються через обсяги будівництва та вартість об'єктів нерухомості.

Якщо приватизацію державного майна відносять до основного способу формування первинного ринку нежитлової нерухомості, то приватизацію державного житлового фонду не можна вважати первинним ринком житла. Причиною цього є її безоплатна основа, тобто перехід права власності на помешкання до квартиронаймача носив швидше формальний характер і не відбувався за ринкових умов. Разом з тим, справедливим є висновок фахівців про те, що приватизація житла мала вирішальну роль у появі ринку житла, що дало можливість громадянам купувати і продавати нерухомість для поліпшення умов проживання або одержання необхідних фінансових засобів [32].

Тому важливим при дослідженні ринку нерухомості є питання співвідношення попиту і пропозиції, ціноутворення та визначення вартості нерухомих об'єктів. Нерухомість як і будь-який товар має вартість тобто суспільно визнаний еквівалент у грошовій формі. У ринковій економіці формування ціни відбувається у складі двох ринкових сегментів – попиту і пропозиції. Їх взаємодія формує вартість, яка в свою чергу відображається у ринкових цінах. Інакше кажучи, лише та річ має вартість, яка користується попитом тобто здатна приносити вигоду (прибуток) її власнику.

За час розвитку ринкових відносин і зокрема реформування власності нормативно-правовими актами сформульовано декілька дефініцій ринкової вартості. Зокрема:

- вірогідна ціна, за яку об'єкт міг би бути проданий на конкурентних засадах за соціально-економічних умов, що склалися на момент приватизації [82, 96];

- вірогідна ціна, за яку майно може бути продане на ринку на дату оцінки з урахуванням вимог договору купівлі-продажу [83];

- вірогідна ціна, за яку майно може бути продане на відкритому конкурентному ринку на дату оцінки за відсутності додаткових інвестиційних умов його продажу [84];

- найбільш вірогідна ціна, за яку об'єкт може (міг) бути проданий на відкритому конкурентному ринку в момент, що співпадає з датою оцінки, з наявністю всіх ознак угоди та за відсутності нетипових умов фінансування з урахуванням того, що термін реалізації об'єкта повинен бути при цьому розумно довгим [85];



*Рис. 1.6. Структурно-логічна схема взаємозв'язку ринку нерухомості та продуктивних сил регіону*

• вірогідна ціна, за яку майно може бути продано на дату оцінки на відкритому конкурентному ринку за відсутності додаткових інвестиційних умов угоди між обізнаними, заінтересованими та незалежними сторонами [5].

Отже, альтернативною (власною) дефініцією ринкової, тобто справедливої вартості буде ціна або діапазон цін, вірогідна(ий) для даного об'єкта, за умови його реалізації у відкритому конкурентному середовищі в термін, що може бути визначений для цього типу об'єктів та за відсутності нетипових умов договору.

Впродовж просування процесів приватизації державного майна удосконалювались й методи їх оцінки. Якщо на початках 1992–1994 рр. державне майно оцінювалось за даними бухгалтерського обліку, тобто залишковою (балансовою) вартістю, результати якої часом значно відрізнялися від реальних ринкових цін на аналогічні об'єкти, то згодом (з 1995 р.) усе нерухоме майно підлягало оцінці експертним шляхом. Оцінку майна здійснюють спеціальні недержавні суб'єкти – експерти (оцінювачі). Згодом з'явилися нові концепції вартостей, які адекватні визначеним цілям оцінки:

- ліквідаційна вартість – вартість майна, що оцінюється виходячи з умов вимушеного його продажу у термін, визначений ліквідаційною комісією, і є занадто короткий для проведення відповідного маркетингу;
- інвестиційна вартість – вартість майна за конкретних додаткових інвестиційних умов договору;
- вартість ліквідації – чиста поточна грошова сума, яку очікується отримати за майно після вирахування очікуваних витрат, пов'язаних з ліквідацією (окремий випадок застосування ліквідаційної вартості);
- вартість відтворення – поточна вартість витрат на відтворення необоротних активів до вирахування всіх видів зносу (фізичного, функціонального, зовнішнього тощо) [85, 88].

В Україні був створений інститут експертної оцінки, розроблено ряд нормативно-правових документів. Оціночна діяльність віднесена до рангу професійної, і визначена як діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, визнаних такими відповідно до положень закону, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна [63].

На ринку нерухомості здійснюють професійну діяльність суб'єкти незалежної оцінки – суб'єкти господарювання – зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності відповідно до закону. Іншим суб'єктом оціночної діяльності визначено органи місцевої влади та місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління

та розпорядження державним майном та (або), що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі [63, 88].

Слід відзначити, що ринкова вартість нерухомості у вирішальній мірі залежить від споживчих якостей нерухомого майна, тобто здатності задовольняти потреби (вимоги) покупця. Проте, український ринок нерухомості є досить нестабільний, впродовж декількох останніх років ми спостерігали і суттєве падіння цін на ринку нерухомості 1997–1999 рр. та стрімкий їх ріст на житлову, а згодом і на нежитлову нерухомість, починаючи з 2002 року. Але стрімкий зріст цін та попит на нерухомість продовжувалося до 2007 року. Період з 2007 року відзначається різким падінням цін на нерухомість, значним зменшенням попиту, що пов'язане, перш за все, з фінансово-економічною кризою, з нестабільною економічною й політичною ситуацією в державі, масовим безробіттям та зuboжінням населення. Зростання добробуту населення веде як показує досвід до зростання попиту на житло, а розвиток економіки сприяє збільшенню попиту на нерухомість виробничого характеру.

Попит, пропозиція і рівноважна ціна нерухомості у ринковій економіці є взаємозв'язаними величинами. Як зазначалося раніше, об'єкти нерухомості є специфічним товаром і кожен з них наділений рядом індивідуальних характеристик, які його відрізняють від будь-якого іншого. Тому ціна на нерухомість в основному визначається попитом. При підвищенні попиту на нерухомість зростають і ціни на неї.

Ціни на первинному ринку нежитлової нерухомості визначаються експертним шляхом у процесі їх приватизації, та ще й коригуються при проведенні аукціонів чи конкурсів, а на вторинному ринку вони формуються стихійно. Спостерігаючи за пропозиціями, щодо продажу нерухомості, представлених у спеціалізованих джерелах масової інформації, неважко зауважити як одні і ті ж об'єкти публікувалися впродовж півріччя, а їх кінцеві ціни пропозицій менші початкових більш як у два рази. Інший приклад можна привести у випадку, коли продавець мав на меті швидко продати об'єкт нерухомості, визначивши його ціну нижчою від аналогічних об'єктів пропонованих на ринку. Таким чином, під впливом двох ринкових сегментів попиту і пропозиції, природного бажання продавця дорожче продати, а покупця дешевше купити річ і були сформовані ціни на вторинному ринку нерухомості.

Підсумовуючи, зазначимо, що поняття ринку нерухомості витікає із розуміння природи нерухомості та сутності ринку й може бути представлене як механізм взаємодії попиту й пропозиції об'єктів нерухомості, супроводжуваний впливом ринкових цін, конкуренції з метою задоволення потреб його учасників. Сутність ринку нерухомості полягає у її розумінні як системи економічних і правових відносин, що виникають і розвиваються на

основі взаємодії товарного і грошового обігу. Ринки фінансів і нерухомості тісно пов'язані між собою. З одного боку, нерухомість – найбільш надійний і ефективний об'єкт інвестицій, а з іншого, – служить важливим джерелом поповнення бюджету як об'єкт оподаткування.

Призначення ринку нерухомості розкривається через функції, які він виконує в системі ринкових відносин, а саме: комерційна, інформаційна, ціноутворююча, посередницька, регулююча, інвестиційна, перерозподільча, соціальна, стимулююча, сануюча.

Встановлено, що способами визначення ціни об'єктів нерухомості є встановлення ринкової ціни на основі дії ринкового механізму співвідношення ціни і попиту, нецінових факторів впливу та справедливої ціни на базі регулювання державного (регіонального) ринку нерухомості.



### **1.3. ВИЗНАЧЕННЯ ФАКТОРІВ РЕГІОНАЛЬНОГО ТА НАЦІОНАЛЬНОГО ВПЛИВУ НА РОЗВИТОК РИНКУ НЕРУХОМОСТІ РЕГІОНУ**

Ринок нерухомого майна, як сфера будівництва, обігу та використання об'єктів нерухомості, одночасно відображає рівень розвитку економіки регіону та активно впливає на підвищення рівня соціально-економічного стану суспільства в цілому. Прийняття обґрунтованих рішень щодо об'єктивного формування зв'язку між рівнем економічного розвитку та можливостями розв'язання соціальних потреб населення є однією з головних передумов ефективної діяльності на ринку нерухомого майна. Розробка методики оцінювання впливу ринку нерухомості на продуктивні сили передбачає якісне забезпечення та побудову системи статистичних показників, що характеризують процеси на ринку нерухомості та дають змогу визначити вплив ринку нерухомості на розвиток продуктивних сил регіону. Але існуюча інформаційна база не забезпечує розрахунок цілої низки показників стану ринку, показників розвитку продуктивних сил, а також не дозволяє повною мірою охарактеризувати структуру, динаміку, оцінити вплив розвитку ринку на соціально-економічний стан економіки регіонів [30, 87, 103].

Методика оцінювання являє собою систему упорядкованих інформаційних потоків про стан, структуру та інтенсивність розвитку ринку, основних елементів продуктивних сил, повинна бути багаторівневою і включати такі рівні:

1) перший рівень – мікродані, які характеризують об'єкти, суб'єкти ринку і операції з об'єктами нерухомості на рівні окремих суб'єктів ринку, формується з первинних даних (мікрорівня);

2) другий рівень – метадані, які містять узагальнені відомості про учасників ринку і операцій з об'єктами нерухомості. Вони формуються на базі мікрорівневих інформаційних потоків і містять зведену інформацію;

3) третій рівень – мезодані, які дають можливість оцінити масштаби розвитку ринку на різних рівнях і здійснювати порівняльний аналіз інтенсивності й ефективності його розвитку. Методика будується на принципах системного підходу, що вимагає наявності даних про учасників, ресурси та процеси. Інформація, яка надається професійними учасниками ринку (ріелтерами та оцінювачами), на сьогодні не містить узагальнюючих даних про об'єкти та процеси первинного й вторинного ринку нерухомого майна і знаходиться у стадії створення й розробки.

Вплив факторів визначається через систему параметрів, що характеризують ринок нерухомості та продуктивні сили. Можна виділити

наступні групи параметрів, які включають критерії та показники учасників, ресурсів та процесів. (табл. 1.2).

Необхідність вивчення і систематизації специфіки розвитку і функціонування продуктивних сил, регіональних ринків нерухомості та їх взаємозалежність і взаємозв'язок обумовлено зростаючими обсягами фактичних операцій купівлі-продажу житлових і нежитлових приміщень, землі; кількістю малих і середніх фірм, що працюють на даному ринку; обсягом інвестицій і багатьма іншими проявами зростання значущості ринку нерухомості для суспільства і регіонів.

Одним з найважливіших чинників, що визначає можливості суспільства у придбанні та утримуванні нерухомості, є рівень розвитку елементів продуктивних сил регіону. Такі показники, як галузева структура економіки, доходність бізнесу в різних сферах господарської діяльності, рівень доходів населення тощо, є стимулами для розвитку ринку нерухомості, метою якого служить розширення відтворювального процесу у всіх галузях регіональної економіки через вдоволення потреб в нерухомому майні. Разом з тим розвиток ринку нерухомості підвищує показники ділової активності, стимулює перерозподіл галузевої структури регіональної економіки, обумовлює сприятливий інвестиційний клімат. Сприяє розвитку ринку нерухомості і зростанню ВВП. Так, за даними джерел європейських країн, таких як Великобританія, Німеччина, Франція, Швеція, встановлено, що витрати на придбання та утримування об'єктів нерухомості дорівнюють близько 20% величини валового національного продукту [96, с. 53].

Таким чином, ефективне функціонування продуктивних сил неможливе без активного розвитку ринку нерухомості, що зумовлено:

- наявністю значної кількості господарюючих суб'єктів та об'єктів, що мають як основу діяльності нерухомість;
- нерухомість у будь-якому вигляді пов'язана із землею, а земля – це основний ресурс та національне багатство, основним показником чого є доход у формі ренти. Всі земельні відносини регулюються Земельним кодексом України, іншими законодавчими і нормативними документами;
- нерухомість впливає на стабільність функціонування підприємств та підприємців – починаючи з наявності землі або споруд як місця для виконання різноманітної діяльності (фізичні, або будівельні характеристики, естетичний вигляд тощо) і до самостійного об'єкта купівлі-продажу;
- в нерухомості сконцентрована велика частка суспільного й індивідуального багатства, що суттєво впливає на відтворювальні процеси в економіці (цінові пропорції, показники сукупного попиту та пропозиції, ділові цикли, інвестування, фінансові активи і заощадження);

- нерухомість є об'єктом оподаткування, що дає змогу отримувати додаткові доходи у місцеві або державні бюджети. Жодне інше майно, крім нерухомості, не має таких рис, як наглядність (наявність блага, рівня прибутку, добробуту), постійність місцеположення, тривалість існування, державна реєстрація.

В Україні сьогодні в систему оподаткування потрапила тільки земля. Законом України «Про плату за землю» встановлено різні механізми сплати податку для земель сільськогосподарського призначення і земель населених пунктів. Щодо нерухомості застосовуються різні способи вилучення податків:

- стягнення державного мита при оформленні договірних відносин; оподаткування на додану вартість при продажу;
- вилучення податку на прибуток при купівлі нерухомості як чинника виробництва.

Нерухомість є одним з найбільш «цікавих» об'єктів оподаткування, оскільки виступає як найбільш надійне і стабільне бюджетонаповнююче джерело. Світова практика оподаткування свідчить, що нерухомість є одним з унікальних об'єктів, здатних забезпечити стабільний і прогнозований дохід.

**Параметри, що визначають ринок нерухомості**

Параметри первинного ринку		Параметри вторинного ринку		Мезорівень	
Критерії	Показники	Критерії	Показники	Критерії	Показники
1	2	3	4	5	6
1.1. Учасники ринку (замовники, покупці та продавці)	інвестиційна активність учасників ринку: населення, підприємства, установи, організації; показники ділової активності на ринку	2.1. Учасники ринку (покупці, продавці, професійні учасники)	Ділова активність та конкуренція на ринку; обсяги продаж (задоволення попиту); схильності до інвестування	3.1. Валовий регіональний продукт	Обсяги ВВП
1.2. Ресурси (об'єкти) ринку	інтенсивність оновлення ринку та темпи будівництва; ціни об'єктів нерухомості за різними типами; обладнання об'єктів нерухомості; потреби населення у житлі та інших видах нерухомості та ступінь їх задоволення; забезпеченість житлом населення та іншими видами нерухомості; структура об'єктів нерухомості за формою власності; пропорційність розподілу об'єктів нерухомості за типами, комфортністю, розміром та місцем розташування	2.2. Ресурси (об'єкти) ринку	обсягу ринку; ціни об'єктів нерухомості за різними типами; кількість та вартість капітальних ремонтів	3.2. Інвестицій на привабливість регіонів	Обсяги будівництва; Обсяги промислового виробництва; індекси обсягу продукції промисловості за видами діяльності; індекси цін виробників промислової продукції за видами діяльності

Продовження табл. 1.2

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

1.3. Визначення факторів регіонального та національного впливу на розвиток ринку

<p>1.3. Процеси, що відбуваються на ринку (операції з наявністю ринкових відносин у встановленні прав власності на об'єкти нерухомого майна</p>	<p>обсяги та форми фінансування; кількість зареєстрованих угод з об'єктами нерухомості; індекси ризиків діяльності; дохідність та рентабельність об'єктів на ринку</p>	<p>2.3. Процеси, що відбуваються на ринку (операції з наявністю та відсутністю ринкових відносин у встановленні прав власності на об'єкти нерухомого майна; операцій зі зміни прав користування та володіння нерухомим майном)</p>	<p>обсяги та форм інвестування; кількість зареєстрованих угод з об'єктами нерухомості; індекси ризиків діяльності; ліквідність об'єктів нерухомості; дохідність та рентабельність на ринку; обсяги приватизації нерухомого майна</p>	<p>3.3. Демографічна ситуація</p>	<p>склад та структура населення; рівень безробіття; номінальна заробітна плата; обсяг грошових доходів та питома вага витрат в грошових доходах населення; обсяги середньодушових доходів населення; рівня платоспроможності населення</p>
---	--	--	--	-----------------------------------	--

Вплив нерухомості на соціальну сферу, тобто на людину, як основну складову продуктивних сил, визначається відтворенням життєдіяльності людини, що формує модель соціального добробуту. Ціни на ринку житла формують два незалежних напрями стимулювання розвитку продуктивних сил: активізацію продуктивності праці населення і зростання обсягів будівництва житла. Від якості будівельних матеріалів і технологій значною мірою залежить здоров'я людей. Тому до об'єктів будівельної індустрії, котрі з часом перетворюються на нерухомість, висуваються особливі містобудівні та архітектурні вимоги, що визначаються спеціальними архітектурними і будівельними нормативами, правилами забудови, рішеннями органів місцевого самоврядування. Діяльність та прибутковість будівельної індустрії є показником ефективного розвитку регіону та індикатором його зростання.

Оскільки ринок нерухомості є інституційною організованою структурою, на ньому подані різноманітні інституції посередників та їхні установи (банки, страхові компанії, агентства тощо), котрі платять податки та формують значну систему нових трудових місць. Інституції посередників на першому етапі розвитку самостійно упорядковують свою діяльність, формують відповідне ринкове середовище. Однак між ними завжди існує боротьба за види діяльності, які забезпечують одержання додаткового прибутку, це класична модель ринку повільної конкуренції.

Визначаючи загальні напрями розвитку ринку нерухомості, макроекономічні чинники конкретизуються на регіональному рівні залежно від політичного положення регіону, особливостей галузевої структури економіки в регіоні, демографічних чинників і т.д. [15].

У результаті такої трансформації формується система чинників регіонального рівня, що, з одного боку, визначають стан і динаміку ринку нерухомості, а з іншого, впливають на розвиток окремої території через структуру попиту і пропозиції на цьому ринку [37. с. 50–51].

У числі цих чинників:

- економічні: рівень і динаміка доходів населення; диференціація населення за рівнем доходів і її динаміка; рівень розвитку бізнесу і його динаміка (зростання або падіння ділової активності, зміна структури бізнесу, його прибутковості); доступність фінансових ресурсів у цілому і кредитних зокрема; стан альтернативних і суміжних ринків; ризики інвестицій в нерухомість; вартість будівництва; ціни і тарифи на комунальні послуги, енергоресурси;

- соціальні, за рівнем і тенденціями змін: чисельність населення і його вікова структура; освітній рівень населення; соціальна структура населення; злочинність;

### 1.3. Визначення факторів регіонального та національного впливу на розвиток ринку

- адміністративні: податковий режим (рівень реальних податкових ставок для населення і юридичних осіб – податок на майно, на прибуток, земельний податок тощо); зональні обмеження (наявність або відсутність, суворість контролю); правові й економічні умови отримання прав на забудову або реконструкцію (прийняті процедури, права спадкування, рівень плати за підключення до інженерних мереж, відрахувань на розвиток інфраструктури тощо); правові та економічні умови здійснення операцій (плата за реєстрацію, гарантії з боку держави, терміни процедур);
- умови навколишнього середовища: рівень розвитку інфраструктури; забезпеченість транспортними мережами; екологічна обстановка.

Неважко помітити, що в числі відмічених вище чинників знаходяться як такі, що характеризують стан реального сектора економіки (наприклад, галузева структура бізнесу), так і такі, що відносяться до сфери фінансового, інформаційного ринків, ринку праці і т.д. (стан альтернативних ринків, доступність фінансових та інформаційних ресурсів тощо). Таке поєднання далеко не випадкове. Воно є реальним віддзеркаленням неоднозначного положення ринку нерухомості в системі функціонування продуктивних сил: як складова частина ринку ресурсів ринок нерухомості підпорядковується його закономірностям; як інвестиційний актив нерухомість включена в орбіту фінансового ринку; як простір реалізації зайнятості населення ринок нерухомості тісно пов'язаний з ринком праці; як сфера здійснення житлових послуг та послуг, пов'язаних з управлінням нерухомим майном, ринок нерухомості є частиною ринку послуг; безперечним є також взаємозв'язок ринку нерухомості з інформаційним ринком, тому що в силу нерухомої природи об'єкти нерухомого майна не можуть передаватися у часі та просторі, товаром на ринку може служити інформація про ці об'єкти, умови та особливості їх використання.

Залежність ринку нерухомості від стану розвитку продуктивних сил виявляється перш за все у формуванні попиту на ринку. Найважливішими чинниками тут є такі, як галузева структура економіки, прибутковість бізнесу в різних галузях, рівень доходів населення, і т.д. У свою чергу вірно і зворотне: розвиток ринку нерухомості сам є чинником, що забезпечує зростання попиту на продукцію суміжних галузей економіки, таких як будівельні роботи, виробництво будматеріалів, меблів, інших предметів тривалого користування. Не випадково розвиток сфери нерухомості часто розглядається як своєрідний «локомотив», здатний забезпечити збільшення обсягів валового продукту в економіці.

Ефект інвестицій в нерухомість, який є мультиплікатором економічного розвитку, підтверджується результатами досліджень впливу зростання виробництва нерухомості на загальні обсяги виробництва. Втім,

зв'язок ринку нерухомості і реальної економіки несе не тільки позитивні, але й негативні моменти. Так, зростання прибутковості інвестицій в нерухомість може виявитися чинником, який сприятиме відтоку коштів з реального сектора економіки, що може понизити темпи його зростання.

З приводу того, що на ринку нерухомості надаються специфічні послуги, за соціально-економічною природою цей ринок близький до поняття ринку послуг. Ця обставина дозволяє характеризувати ринок нерухомості як різновид ринку послуг, але різновид дуже специфічний, що потребує у вивченні зваженого підходу. З економіко-філософського погляду, ринок нерухомості – це інфраструктурна категорія, пов'язана зі створенням умов, необхідних для здійснення виробничої, комерційної, соціальної, екологічної та іншої діяльності. Тому ступінь розвиненості ринку нерухомості великою мірою залежить від формування його інфраструктури, що пов'язана з різноманітними операціями і послугами на ньому.

Оціночні послуги на ринку нерухомості є наслідком вартісної природи самого блага та особливостей формування його попиту та пропозиції. Нерухомість, що купується, продається, обмінюється, інвестується, має вартісне вираження, а отже, потребує оцінки. Страхові послуги на ринку нерухомості виконують дві функції: запобігання знеціненню нерухомості, що пов'язана з ризиком функціонування самого об'єкта (можливість його фізичного знищення), умовами його господарської діяльності (виробничі ризики); забезпечення страхування юридичної правомочності, пов'язаної з неякісним виконанням обов'язків за договорами або неналежним здійсненням операцій. Перспективним напрямом розвитку страхування мають стати послуги зі страхування окремих видів ринкових ризиків (підприємницьких, комерційних, фінансових, законодавчих тощо).

Кредитування як один з видів послуг на ринку – це діяльність спеціалізованих установ, що забезпечують власників нерухомості позиковими коштами під заставу нерухомості (короткострокове кредитування), а також для будівництва або для придбання нерухомості (власне іпотечне кредитування).

Управлінські послуги передбачають виконання певних функцій щодо розпорядження нерухомістю за дорученням власника. Такі послуги можуть мати характер довірчого управління. У цьому разі одна сторона (власник або співвласник) передає іншій стороні (довірчому керівнику) певні повноваження за договором. У іншому випадку управління здійснює певний суб'єкт – менеджер, що спеціалізується на ринку нерухомості. Головна його функція полягає в управлінні нерухомістю з метою одержання прибутку від її функціонування. У розвинених країнах існують



спеціальні інвестиційні трасти (фонди), які спеціалізуються на довірчому управлінні нерухомістю [146, 147, 157, 160].

У межах управлінських послуг аналітична діяльність пов'язана з особливим економічним механізмом функціонування нерухомості як специфічного блага. Частка нерухомості в активах підприємств є дуже значною. З нею пов'язані великі ризики щодо придбання, будівництва або експлуатації. Це зумовлює потребу в особливому виді діяльності або послуг, за допомогою якого можна спрогнозувати можливі ризики і запобігти їм. Підприємства можуть створювати спеціальні органи безпеки операцій з нерухомістю.

Різноманіття послуг на ринку нерухомості зумовлює його зв'язок з ринком праці, тому що для здійснення діяльності в сфері нерухомості потрібні значні трудові ресурси, що представлені професійними учасниками ринку нерухомості, працівниками суміжних галузей (будівництва, житлово-комунальної сфери, іпотечного кредитування тощо), а також аналітиками, консультантами, науковцями, що займаються питаннями функціонування та розвитку ринку нерухомості. Таким чином ринок нерухомості виступає як значна сфера реалізації зайнятості населення, тому стан та динаміка розвитку ринку нерухомості визначає стан та динаміку розвитку ринку праці. Однак очевидним є і зворотній зв'язок, бо саме трудові ресурси виступають носієм знань і умінь організації і здійснення діяльності на ринку нерухомості, тим самим обумовлюючи перспективи його розвитку, підвищення якості послуг, що здійснюються [47, 149].

Аналізуючи проблему впливу ринку нерухомості на продуктивні сили, варто звернути увагу на те, що цикли в розвитку ринку нерухомості не співпадають за часом з циклами в інших галузях економіки – спад на ринку нерухомості передуює спаду в економіці в цілому, а етап розвитку ринку нерухомості настає раніше, ніж підйом в економіці.

Ринок нерухомості раніше за інші реагує на вартість грошей. Збільшення їх вартості (зростання ставки відсотка) і зменшення грошової маси примушує споживачів в першу чергу відмовлятися від капітальних витрат, що призводить до зниження попиту на ринку нерухомості. Проте значна частина коштів виявляється дійсно «замороженою» у сфері нерухомості у зв'язку з тривалістю інвестиційно-будівельного циклу, що не дає можливості використовувати ці гроші і ресурси в інших секторах економіки. Через тривалість створення об'єктів пропозиція на ринку нерухомості не спроможна до швидкого зменшення. Виникає надлишок пропозиції над попитом, що надалі робить вплив і на ситуацію в суміжних галузях: виробництві будівельних матеріалів, устаткування і т.д. Хвиля перевищення пропозиції над попитом проходить низкою галузей еко-

номіки. У нижній точці циклу відбувається «перебудова» ринку нерухомості: зміна технологій, місць розвитку об'єктів нерухомості та ін. Потім із зростанням доходів, маси грошей в обігу і відповідних очікувань попит на ринку нерухомості зростає, що відображається на стані економіки в цілому. Саме в даний момент ринок нерухомості починає виконувати роль «локомотива» економічного зростання, викликаючи збільшення попиту на суміжних ринках – підрядних робіт, будівельних матеріалів, комунальних послуги тощо [6, с. 289].

Ринок нерухомості залежить від стану економіки в цілому і в той же час він є індикатором цього стану. Якщо ситуація на ринку нерухомості погіршується, слід чекати і погіршення становища економіки, якщо ситуація на ринку нерухомості поліпшується, то це веде до підйому в реальній економіці. До числа показників змін стану ринку нерухомості відносяться зміни в кількості операцій на ринку і в термінах експозиції об'єктів. Збільшення термінів експозиції, скорочення числа операцій є першими симптомами спаду. У свою чергу падіння обсягів операцій, що наближається, вельми наочно показує, наприклад, зниження числа заявок на купівлю або продаж нерухомості (зниження числа здійснених операцій).

Для досягнення окресленої мети слід вирішити такі завдання:

- проаналізувати кон'юнктури ринку та поширення прогнозування тенденцій розвитку з урахуванням визначальних факторів та базових показників продуктивних сил;
- виявити та класифікувати критерії оцінки ефективності функціонування та виявлення основних проблем його розвитку;
- визначити та систематизувати критерії оцінки розвитку ринку нерухомості та його вплив на елементи продуктивних сил та окремі показники.

Розв'язання зазначених завдань надасть змогу оцінювати впливовість процесів розвитку ринку нерухомості та формувати адекватні пріоритетні напрями регулювання (відповідні ринковому середовищу).

Таким чином, функціонування ринку нерухомості як сукупності рівноправних відносин купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна та супроводження цих процесів відбувається під впливом ринкового механізму саморегуляції цих відносин між суб'єктами ринку з одного боку, і їх державним регулюванням, з іншого. Регулювання процесів розвитку ринку нерухомості та їх позитивний вплив на продуктивні сили є можливим лише при застосуванні діагностування станів елементів продуктивних сил та ринку нерухомості.

На сьогодні, в межах регіональної економіки, потребують вивчення за допомогою діагностування як наукового комплексу досліджень: сегменти

ринку; регіональні та локальні ринки; вплив інших ринків (фінансів; праці; інформації та ін.); суб'єкти та об'єкти діяльності; інвестиційна привабливість; вплив на окремі галузі та території тощо, з метою подальшого удосконалення ринкових відносин.

Наукова основа для прийняття управлінських рішень у виборі засобів формування соціально-еколого-економічної конфігурації економіки регіону досягається шляхом визначення критеріїв попиту, пропозиції, ринкової рівноваги та конкуренції, чим розвинуто підходи до класифікації способів впливу ринку нерухомості на розвиток продуктивних сил регіону.

У результаті проведеного аналізу й теоретико-методологічних узагальнень визначено, що ринок нерухомості сьогодні посідає не менш значне місце, ніж ринок праці або капіталів, оскільки формує ринкову інфраструктуру, забезпечує всіх учасників ринкових відносин необхідними умовами для розвитку господарської діяльності. Без використання нерухомого майна не може функціонувати жодне підприємство, галузь або організація.

Ринок нерухомості й рівень його розвитку характеризують стан національної економіки, і у зв'язку із цим зростає актуальність діагностування рівня розвитку базових характеристик й перспектив ринку нерухомості. Нерухомому майну належить центральне місце в будь-якому суспільному устрої, бо воно виконує одночасно дві найважливіші функції: засобу виробництва й предмета особистого споживання для проживання, відпочинку, культурного дозвілля й інше. З об'єктами нерухомості тісно пов'язане економічне й правове регулювання державою різних сфер життя суспільства й матеріального виробництва.

Національний ринок нерухомості багато в чому носить характерні риси (особливості) перехідного періоду розвитку як на рівні загальнодержавному, так й у рамках економічної системи. Більшість особливостей і характерних рис ринку нерухомості вимагають певного рівня аналізу й специфічних методів діагностування. Найбільш часто використовувані на практиці наведені у табл. 1.3.

Виходячи із сучасних інформаційних потреб національної економіки й ринкового середовища, що формується, можна визначити завдання діагностування ринку нерухомості.

Перше – це визначення факту (системи фактів) порушення економічних законів функціонування ринку, фіксація відхилень соціально-економічних показників від значень, що відповідають нормальному функціонуванню й розвитку, що впливає на загальний стан національної економіки й може прямо або побічно діяти на функціонування інших загальнодержавних ринків.

Друге завдання – виявлення причин ненормального соціально-економічного стану ринку, що сприяють переходу ринку в певний (оцінюваний) стан. Для розв’язання другого завдання необхідне проведення відповідного аналізу, метою якого є визначення головних причин і факторів, які привели ринок нерухомості до складного становища.

Третє завдання – виявлення напрямів впливу (негативних, і позитивних) на національну економіку, а також перспектив зростання. Для цього необхідні визначення й діагностування за першими двома завданнями і формування оцінних критеріїв у рамках макроекономічних показників й індикаторів зростання національної економіки.

Важливе значення має характеристика основної мети діагностування ринку нерухомості - виявлення порушень і диспропорцій у функціонуванні, оцінка впливу на національну економіку, а також обґрунтування й загальна характеристика даних станів, визначення напрямів розвитку.

Випадки виникнення й розвитку передкризових і кризових станів на ринку нерухомості могли б бути значно зменшені або навіть виключені. Для цього необхідно розробити й впровадити в практику економічного управління певні критерії станів розвитку ринків, які б вчасно визначалися й сигналізували про ознаки певних відхилень від нормального економічного розвитку й оптимального функціонування. У межах загальнодержавного управління необхідний розвиток спеціального напрямку – соціально-економічного діагностування ринку нерухомості. Це зажадає розробки теоретико-методологічних основ даної процедури й методології, методик досліджень середовища в цьому секторі ринкових відносин.

**Особливості ринку нерухомості, які обумовлюють відповідні рівні аналізу й методи оцінки**

<b>Ознака</b>	<b>Характеристика</b>	<b>Рівень аналізу й метод оцінки</b>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Локалізація	Абсолютна нерухомість; більша залежність ціни від місця розташування	Рівні: світовий, державний, регіональний, локальний Метод: техніко-економічний аналіз
Вид конкуренції	Недосконала, олігополія; невелике число покупців і продавців; унікальність кожного об'єкта; контроль над цінами обмежений; вступ у ринок вимагає значного капіталу	Рівні: світовий, державний, регіональний, локальний Методи: статистичні, експертні
Еластичність пропозицій	Низька, при зростанні попиту й цін пропозиція мало збільшується; попит може бути дуже мінливим	Рівні: мікро- й мезоаналіз Методи: економіко-математичного моделювання
Ступінь відкритості	Угоди носять приватний характер; публічна інформація, часто неповна й неточна	Рівні: світовий, державний, регіональний, локальний Методи: інформаційно-аналітичні
Конкурентоспроможність товарів і послуг	Багато в чому визначається навколишнім зовнішнім середовищем, впливом сусідства; специфічність індивідуальних переваг покупців	Рівні: світовий, державний, регіональний, локальний Методи: візуального спостереження, фото- й відеоспостереження

*Продовження табл. 1.3*

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Умови зонування	Регулюється цивільним і земельним законодавством з урахуванням водного, лісового, природоохоронного й іншого спеціального права; більша взаємозалежність приватної й іншої форм власності	Рівні: світовий, державний, регіональний, локальний Методи: географічних спостережень, кластерного аналізу
Оформлення угод	Зміна форм власності й власників; юридичні складності, обмеження й умови	Рівень: регіональний Методи: економіко-правового аналізу, синтезу, подоби
Вартість	Включає вартість об'єкта й пов'язаних з ним прав	Рівні: світовий, державний, регіональний, локальний Методи: вартісного аналізу

Оснoву соціально-економічного діагностування ринку нерухомості повинні становити методи, принципи й технології виявлення, вивчення й запобігання невідповідності в розвитку його структурних елементів (сегментів). Під цим варто розуміти виявлення невідповідності в динаміці базових критеріїв або фактів конфлікту в даний період часу й визначення основних причин, які привели до цього стану.

Діагностування даного ринку допускає дослідження територіальних особливостей його розвитку у взаємозв'язку соціально-економічних характеристик певної території (держави, регіону), рівня й спрямованості загального розвитку національної економіки.

Можна вважати, що діагностування ринку нерухомості – це визначення кількісних та якісних параметрів й особливостей розвитку об'єктів нерухомості відповідно до поставленої мети методами діагностування й відповідно етики оцінювача (експерта).

Діагностування ринку нерухомості може бути замовленням на чітко локальний об'єкт (індивідуальне) з певними порівняльними характеристиками всього ринку й узагальнене (групове) – цілі території або групи об'єктів.

Індивідуальне діагностування ринку нерухомості – це дослідження конкретного, індивідуалізованого об'єкта. Індивідуальне діагностування

проводиться у декілька етапів, об'єднаних у поняття «процедура діагностування», на заключному етапі якого здійснюється узгодження результатів, отриманих з використанням різних підходів й оцінювання нерухомості.

Узагальнене діагностування ринку нерухомості – це дослідження великої кількості об'єктів (з урахуванням існуючих класифікацій, нових підходів у групуванні, галузеві зрізи тощо) на конкретну дату з використанням стандартних або авторських методик і статистичного аналізу. При цьому уніфікується процедура діагностування цього числа об'єктів. При масовій оцінці на заключному етапі перевіряється використана для розрахунків модель і контролюється якість одержуваних результатів. При цьому результати, отримані за допомогою моделі масового діагностування, порівнюються з реальними показниками й оцінюються відхилення рівня діагностування у кожній групі аналогічних об'єктів.

Процедура діагностування ринку нерухомості являє собою науково обґрунтований план дослідження. У рамках даної роботи узагальнено й рекомендовано етапи (табл. 1.4), виконувані послідовно для визначення основних якісних і кількісних оцінних критеріїв та обґрунтування заходів і формування системних висновків.

*Таблиця 1.4*

**Узагальнені етапи процедури діагностування**

<b>Етап</b>	<b>Зміст етапу</b>
<i>1</i>	<i>2</i>
1.	ПІДГОТОВЧИЙ ЕТАП. Попереднє визначення проблеми й формування групи оцінних критеріїв
1.1.	Ідентифікація об'єкта (групи об'єктів) – визначення найменування, місце розташування, фізичні, технічні й технологічні характеристики
1.2.	Виявлення предмета й об'єкта діагностики – установа майнових прав, пов'язаних з об'єктом

*Продовження табл. 1.4*

<i>1</i>	<i>2</i>
1.3.	Установлення дати проведення діагностування – календарної, за станом на яку визначаються основні характеристики об'єкта діагностування
1.4.	Визначення мети діагностування об'єкта, від нього залежить методика діагностування й, відповідно, отриманий результат
1.5.	Визначення виду наукового дослідження відповідно до поставленої мети
1.6.	Формування оцінних критеріїв і напрямів дослідження
1.7.	Формування обмежуючих умов – заяв у звіті, що описують перешкоди або обставини, які впливають на процедуру діагностування і її його масштабність
2.	Попереднє ознайомлення із предметом й об'єктом дослідження, укладання договору на процедуру діагностування
2.1.	Попередній збір інформації й огляд об'єктів
2.2.	Визначення інформації та її джерел, комплексу документів, які повинен надати замовник
2.3.	Відбір персонал, що спеціалізується на процедурі діагностування
2.4.	Формування завдання, основних етапів дослідження такою інформацією: дані замовника; група експертів; предмет діагностування; дата діагностування; мета й функція діагностування; застосовуваний стандарт оцінних критеріїв та наукове обґрунтування; календарний план; особливі умови
2.5.	Складання календарного плану процедури діагностування
2.6.	Підготовка й підписання договору
3.	Збір та аналіз даних
3.1.	Збір і обробка інформації й документації: правовстановлюючі документи, відомості про обтяження об'єкта діагностування правами інших осіб; дані бухгалтерського обліку й звітності, що відносяться до об'єкта діагностування; інформація про технічні, технологічні та експлуатаційні характеристики об'єкта діагностування; інформація, необхідна для встановлення кількісних та якісних характеристик об'єкта діагностування з метою визначення його параметрів, а також інша інформація, пов'язана з об'єктом
3.2.	Аналіз ринку, до якого відносяться об'єкт діагностування, кон'юнктури й тенденції, а також вибір аналогів об'єкта діагностування і його обґрунтування



<i>1</i>	<i>2</i>
3.3.	Аналіз ринкової інфраструктури
	Аналіз взаємодії й взаємопроникнення ринків (оцінка інформаційної, фінансової та ін. складових)
4.	Діагностування
4.1.	Аналіз найкращого й найбільш ефективного використання ринкового потенціалу
4.2.	Визначення проблем, перспектив і варіантів розвитку
5.	Застосування специфічних підходів й авторських критеріїв оцінки
5.1.	Застосування специфічних підходів
5.2.	Застосування авторських критеріїв оцінки
6..	Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів
6.1.	Отримання підсумкових результатів діагностування на основі порівняння результатів застосування різних підходів до оцінки: один з підходів вважається базовим, інші необхідні для коректування одержуваних результатів. При цьому враховується значимість і застосовність кожного підходу в конкретній ситуації
7.	Підготовка звіту й висновку
7.1.	Підготовка документа, що містить обґрунтування думки експерта
8.	Доповідь про результати діагностування

Послідовність процедур, що рекомендується, не є обов'язковою, цілком обґрунтовані й можуть бути самостійно реалізовані окремі етапи.

Донедавна ринок нерухомості не вважався самостійним предметом соціально-економічного аналізу, не виділялися й не визначалися напрями його впливу на макроекономічні процеси. У результаті сьогодні відсутні теоретико-методологічна й методична бази оцінки й діагностування станів розвитку ринку нерухомості, його сегментів. Варто констатувати не розробленість системи показників та індикаторів, які служать для діагностування станів і діагностики цього сегмента національних регіональних ринкових відносин.

Для активного функціонування ринку нерухомості доцільно враховувати модель його відтворення. Економічна теорія відтворення нараховує два критерії класифікації: за характером використання отриманих доходів і за якісною характеристикою факторів виробництва і їх функціонування [172, с. 58]. Відповідно до першого критерію можна виділити такі типи відтворення:

- звужене повторення процесу виробництва (у випадку ринку нерухомості – будівництва) у скорочених масштабах через відсутність доходів або недоцільність розвитку цього сегмента ринкових відносин;

- просте повторення процесів виробництва (будівництва) у тому ж обсязі, оскільки весь отриманий дохід іде в особисте (кінцеве) споживання;

- розширене повторення процесів виробництва (будівництва) у збільшеному розмірі, оскільки частина отриманих доходів використовується для придбання додаткових ресурсів, за рахунок використання яких виробництво (будівництво) відбувається у збільшених масштабах.

За якісною характеристикою факторів виробництва та їх функціонування розрізняють такі види відтворення [172, с. 60].

Екстенсивне відтворення передбачає розширення виробничих потужностей (у випадку ринку нерухомості – потужностей будівельної галузі), що відбувається на колишній технічній основі. До переваг такого типу можна віднести простоту забезпечення економічного зростання, швидкість відтворення й створення умов для відносно високої зайнятості. Однак подібний тип відтворення породжує технічний застій, можливість прояву стагнації, підсилює видатковий характер розвитку виробництва (будівництва).

Інтенсивне відтворення допускає, що збільшення виробничого потенціалу будівельної галузі здійснюється за рахунок удосконалення техніки й технології проведення будівельних робіт. До особливостей відноситься інтенсивне використання науково-технічної інформації, підвищення наукоємності будівельних робіт. Саме при інтенсивному відтворенні переборюються перешкоди економічного зростання, породжені обмеженістю ресурсів.

Змішане (реальне) відтворення визначає, що розвиток виробництва (у цьому випадку – будівництва об'єктів нерухомості) відбувається за рахунок збільшення кількості використаних факторів виробництва (будівництва) і вдосконалення техніки й технології. Особливостями змішаного відтворення є відбиття розвитку економіки в реальній дійсності, при цьому розширення виробничих потужностей завжди супроводжується поліпшенням якісних характеристик відтворювального процесу.

Екстенсивний тип відтворення, як правило, характерний для сегментів, що зароджуються на ринку, а інтенсивний – для вже активно діючих.

Для діагностування ринку нерухомості в даному дослідженні використовуються класифікації, що базуються на положенні несумісності прогресу в розвитку ринку на базі екстенсивного й звуженого типів зростання і відтворення.

Пропонується декілька підходів до сегментації ринку нерухомості з її основними характеристиками й базовими критеріями, що дозволить провести повну й достовірну його оцінку.

Так, ринок нерухомості можна розглядати у загальнодержавному й регіональному масштабах, відповідно розрізняючи національний ринок нерухомості й ринки окремих регіонів держави, а також локальні (або точкові). У свою чергу регіональні ринки можна розділити на ринки, які розвиваються, розвинені або стагнуючі. Така характеристика передбачає урахування не тільки регіональних особливостей ринку нерухомості, але й типів відтворення будівельної індустрії, характерної для даного регіону.

Розвинутий ринок активно споживає інформацію про можливості наступного розвитку, виходу й закріплення свого впливу в інших регіонах для задоволення власних потреб. Він є експортером в інші регіони значних капіталів для активізації процесів будівництва, купівлі-продажу й оренди нерухомості в цьому регіоні з метою одержання більших комерційних доходів. Такий ринок характеризується стабільним зростанням сегментів, інфраструктури й у цілому своїх обсягів.

Ринок, що розвивається, як правило, характеризується високими темпами НТП; потребою в інформації про нові технології будівництва й реконструкції об'єктів нерухомості, нових підходах до управління нерухомістю й обслуговуванню клієнтів тощо; безперервним зростанням інвестицій в окремі сегменти, вищими темпами зміни в кількості, якості й структурі інформаційних ресурсів; скороченням строків проходження інформації; порівняно швидким реагуванням на попит з боку споживачів.

Стагнуючий ринок має стабільні, незмінні показники діяльності. Але це може бути сигналом до погіршення ситуації у бік звуження (скорочення) ринкових сегментів й обсягів інформаційних потоків, що вимагають проведення активної регіональної або державної політики з виявлення причин і проблем, що негативно впливають на кон'юнктуру ринку й формування заходів щодо стимулювання ринкового середовища.

Оцінку ринку нерухомості як на загальнодержавному, так і на регіональному рівнях можна також здійснювати за видами нерухомого майна – ринок первинної й вторинної нерухомості, ринок незавершеного будівництва. У рамках даного підходу має місце вивчення кожного із цих ринків в окремих сегментах: ринок житла, нежитлової нерухомості, земельних ділянок, оренди. Оцінку кожного із цих сегментів можна розділити на вивчення надлишкових або дефіцитних ринків.

Прояв незбалансованості в розвитку окремих сегментів ринку нерухомості здатен надовго сповільнити темпи економічного зростання всієї національної економіки через невисоку ефективність використання можливостей. Надлишковий ринок характеризується істотним

перевищенням пропозиції над попитом і наявністю значного потенціалу. Крім того, вільний інформаційний тиск спотворює реальну вартість об'єктів і приводить до банкрутства компаній і фірм, що не витримують високої конкуренції. У таких умовах доцільна політика стимулювання міжрегіональної діяльності й просування на світові ринки.

Відхід від надлишкової пропозиції – це дуже складний процес, але його можливо спрогнозувати, вивчаючи потреби й попит регіону на об'єкти нерухомості. Дефіцитний ринок характеризується високими цінами на нерухомість, незначним конкурентним середовищем, нерозвиненістю інфраструктури, невисокою інформаційною культурою й багатьма іншими негативними ефектами. Це формує недосконалість розвитку держави та її регіонів, що буде стримувати активний розвиток малого й середнього підприємництва (для них особливо відчутний удар високих цін на необхідні приміщення для бізнесу й ставок оренди), можливий розвиток процесу скорочення інвестицій у будівництво через незнання потенційними інвесторами реальної ситуації в регіоні, погіршення соціальної ситуації в ньому через неможливість більшої частини населення розв'язати свої житлові проблеми й інші негативні процеси, які прямо або побічно впливають на рівень соціально-економічного розвитку.

Ситуацію на дефіцитних ринках необхідно корегувати за допомогою економічних методів активного залучення підприємців, спрощення входу на даний ринок. Доцільне проведення пільгової податкової політики, іпотечне кредитування й страхування ризиків. Виникає потреба у розробці цільових державних і регіональних програм з підтримки розвитку будівництва, особливо соціального житла – житла для бідних і незаможних верств населення.

Можливі й інші класифікації й групування, що характеризують і типізують різні стани, ступінь і рівень розвитку ринку нерухомого майна.

Стан сучасного ринку нерухомості залежить від безлічі факторів, які впливають на структуру попиту та пропозиції, їхнього співвідношення, а також на динаміку й тенденції розвитку. Діагностування стану ринку нерухомості є основою планування й прогнозування його майбутнього стану, перспектив розвитку, напрямів впливу на загально-економічні й соціальні процеси у державі. Тому доцільно виділяти й систематизувати показники кон'юнктури ринку, які можливо повністю або частково закладати в аналітичні розробки.

Можна виділити й систематизувати основні показники, найбільш істотні з позицій ефективності й оптимальності функціонування національної економіки і які характеризують рівень розвитку й стан ринку нерухомості:

- кількість компаній й установ, які працюють на даному ринку;

### 1.3. Визначення факторів регіонального та національного впливу на розвиток ринку

- розвиток малого й середнього бізнесу – кількість юридичних осіб (малих і середніх фірм), що надають послуги в сфері нерухомості;
- розвиток дрібного бізнесу – кількість зареєстрованих фізичних осіб, які надають посередницькі послуги на даному ринку;
- частка в загальному обсязі інвестицій в основні фонди підприємств, інвестиції у будівництво;
- рентабельність діяльності в сфері надання послуг на ринку нерухомості;
- розмір попиту – кількість організацій, підприємств, установ, фізичних осіб, які формують попит на ринку нерухомості у окремих його сегментах;
- розмір пропозиції – кількість будівельних організацій, обсяг робіт, ними здійснених, кількість фірм, що надають посередницькі послуги на цьому ринку або виробляють певні інформаційні продукти;
- показники динаміки й рівня цін – індекси цін на нерухомість, будівельні роботи, послуги на ринку нерухомості тощо;
- індекси будівництва нерухомості – діагностування динаміки за певними групами й видами об'єктів нерухомого майна;
- рівень посередництва – кількість організацій, які займаються збалансованістю попиту та пропозиції на ринку нерухомості.

Треба визначити, що це далеко не повний список показників, що характеризують розвиток й особливості функціонування ринку нерухомого майна. Він може змінюватися, доповнюватися залежно від напрямів, мети і завдань дослідження, особливостей маркетингових потреб. Показники можуть бути згруповані й систематизовані, вони можуть формувати основу розробок експертних оцінок, аналітичних записок, наукових доповідей, програмних продуктів тощо.

Отже, діагностування є новим, але досить затребуваним напрямом вивчення ринку нерухомого майна як на національному, так і на регіональному рівнях. Це підтверджує його актуальність як системного наукового способу вивчення різних напрямів територіального розвитку.

Варто виділити й згрупувати проблеми, які стримують розвиток діагностування ринку нерухомості в Україні:

- неповнота або відсутність необхідної первинної інформації, баз даних можливих напрямів діагностування;
- не оснащеність необхідним науковим інструментарієм (методологією, методами, моделями);
- відсутність фахівців, які здійснюють оцінку;
- не сформованість оцінних класифікацій визначення станів ринку;
- відсутність критеріїв порівняння;
- відсутність комплексності більшості досліджень, які проводяться;

- проведення аналізу станів більшості ринків без урахування екзогенних факторів;

- орієнтація показників у здійснюваних дослідженнях на вартісні діагностування, побудовані на існуючій системі фінансового аналізу, бухгалтерського обліку й звітності, які значною мірою не відповідають динамічним умовам ринкової економіки;

- відсутність акценту на обліку економічної ефективності кожного виду послуги на даному ринку;

- відірваність у часі результатів аналітичних досліджень, які проводяться, оскільки моніторинг здійснюється неперіодично, у результаті чого діагноз неблагополуччя спізнюється настільки, що причини невідповідності нормальному функціонуванню вже неприпустимо розбалансують соціально-економічний стан ринку й можуть призвести до кризового стану тощо.

Діагностування стану ринку нерухомості вкрай необхідне підприємствам, що працюють не тільки в межах даного ринку. Це всі підприємства, що планують вихід на даний ринок або обслуговують його, споживачі певних послуг, державні й регіональні органи влади, міжнародні інститути й інші організації.

## **РОЗДІЛ 2. ДІАГНОСТИКА РОЗВИТКУ РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ РЕГІОНУ**

### ***2.1. АНАЛІЗ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ ЗАПОРІЗЬКОЇ І ДНІПРОПЕТРОВСЬКОЇ ОБЛАСТЕЙ***

Гармонійний розвиток продуктивних сил регіону передбачає забезпечення гарантованого задоволення необхідних потреб усіх членів суспільства за умови збереження й поетапного відтворення цілісності навколишнього природного середовища, створення можливостей для рівноваги між його потенціалом і вимогами людей всіх поколінь. Досягнення цієї мети уможлиблюється створенням сприятливого, з позицій людського розвитку, середовища, а саме: економічного, соціально-політичного, екологічного і духовного, при забезпеченні стабільного соціально-політичного устрою та соціально-економічних перетворень [35, с. 81].

Класичним вважається погляд на розвиток як такий, що забезпечує необхідний рівень стабільності та гармонійності людської діяльності і характеризується певним колом взаємопов'язаних сторін та аспектів. Політико-правовий аспект включає розвинуту сучасну правову державу і громадянське суспільство, рівність усіх перед законом та дотримання прав і свобод людини. Економічний аспект передбачає функціонування змішаної економіки, наявність різноманітних ринків товарів та послуг, капіталів, цінних паперів, нерухомості і землі, технологій і робочої сили. Екологічний аспект включає забезпечення еволюції суспільства і природи, створення реальних можливостей не лише для нинішнього, а й для майбутніх поколінь задовольняти свої основні життєві потреби, забезпечення екологічної безпеки економічного розвитку, удосконалення правових, економічних та адміністративних методів охорони довкілля, формування умов для збереження видового різноманіття біосфери. Соціальний аспект включає боротьбу з бідністю, голодом і злиднями, створення загальнодержавної системи освіти для усіх категорій громадян, підтримку дітей та людей похилого віку. Інформаційний аспект спрямований на масове застосування електронних засобів зв'язку та обміну інформацією тощо.

Для забезпечення розвитку продуктивних сил регіону в умовах соціально-економічних трансформацій, необхідні теоретико-методологічні засади та організаційно-методичні механізми, які б відповідали сучасним соціально-економічним передумовам та особливостям формування

і впровадження регіональної політики. Зазначимо, що під розвитком треба розуміти процес гармонізації продуктивних сил, забезпечення задоволення нагальних потреб всіх членів суспільства за умов збереження та поетапного відновлення цілісності навколишнього середовища, створення можливостей для дотримання рівноваги між її потенціалом та потребами людей всіх поколінь.

Величина економічного потенціалу регіону характеризується потенційними резервами, можливостями регіону при залученні всього комплексу ресурсів, що є на території, і використанні особливостей його структури, географічного положення, інерції економічного зростання, соціально-інституційних чинників. В умовах ринкової економіки оцінка економічного потенціалу території повинна полягати перш за все в оцінці чинників регіонального розвитку, що відображають конкурентні переваги території.

Відповідно аналіз соціально-економічного потенціалу регіону (СЕПР) повинен будуватися на розгляді кількісних і якісних характеристик трикомпоненти територіально-економічної системи: території, населення, господарства.

Населення можливо характеризувати з погляду якості і рівня життя громадян. Для характеристики економіки показові її масштаби і рівень ефективності. Ці показники в принципі піддаються кількісній оцінці. Що стосується економіки території, її характеристиками можуть виступати економіко-географічне положення (що характеризує конкурентоспроможність з погляду зовнішнього середовища) і інфраструктурна освоєність (рівень розвитку внутрішнього середовища). Всі показники повинні братися порівняно з іншими територіальними об'єктами, оскільки конкурентоспроможність – поняття відносне і має сенс тільки при порівнянні показників діяльності даного економічного об'єкта або територіальної системи з іншими.

Крім абсолютних значень показників СЕПР, важливі також пропорції між його елементами, що характеризують рівень розвитку СЕПР в цілому і його окремих складових, а також міжрегіональні пропорції.

Виходячи з процесів, що розвиваються в країні, маючи результати розрахунку соціально-економічного потенціалу, можна прогнозувати основні риси економічного розвитку. Відповідно визначаються головні стратегії розвитку території: "виживання", адаптація до умов ринку, конкурентоспроможність господарських структур, створення сприятливих умов для реалізації інтересів суспільних груп. Вибір конкретних завдань дослідження визначатиме необхідність детальнішого розгляду тих або інших аспектів СЕПР.



Додатковими параметрами оцінки структурних елементів соціально-економічного потенціалу регіону можуть також бути:

- ємність розміщення;
- ефективність ресурсних обмежень;
- сприйнятливість до інновацій;
- діагностика динамічних явищ і процесів у регіоні.

У широкому сенсі розвиток СЕПР і його елементів пов'язаний із загальними тенденціями еволюції суспільства і господарства, зокрема з переходом до індустріальної, а потім до постіндустріальної стадії розвитку і далі до інформаційної стадії. Тоді у цьому контексті під розвитком слід розуміти послідовне прогресивне інформаційно-технологічне ускладнення просторової і галузевої структури економіки. Таким чином, СЕПР тісно пов'язаний з теорією стадіального економічного зростання. У цьому плані динаміка економічного потенціалу визначається економічною динамікою господарства в цілому і його окремих галузей. Добре відомо, що економічні процеси мають циклічний характер.

Виходячи із аналізу чисельних літературних джерел, виділено наступні стадії розвитку економічної системи: зростання, пожвавлення, стагнація, депресія (спад). Цей аспект не може розглядатися сам по собі, а лише порівняно з середніми даними в системі вищого рівня. Так, на тлі загального падіння темпів зростання в цілому по країні або загального спаду в окремих регіонах може спостерігатися і зворотна динаміка або менший масштаб цих процесів. При загальній економічній депресії можуть бути виділені регіони, депресивні тенденції в яких мають власні ендогенні причини і можуть бути лише посилені або послаблені коливаннями національної кон'юнктури.

Для ринкових економік з недеформованою структурою розподілу результатів діяльності регіональна депресія і мультиплікатор спаду, як правило, породжуються двома основними причинами. Вони можуть бути викликані або коливаннями економічної кон'юнктури, або виснаженням природних ресурсів, на базі яких свого часу створювалися підприємства галузей спеціалізації. Відповідно коливання економічної кон'юнктури може бути відносно короткочасним або таким, що носить довгостроковий характер, пов'язаний з глобальними технологічними зрушеннями. У зв'язку з цим необхідно розглядати циклічність розвитку і перспективи подальшого економічного зростання в ув'язці з довгостроковими циклами економічної кон'юнктури і технологічного розвитку, відомими як хвилі Кондратьєва.

Розвиток регіону при переході до ринку об'єктивно відбувається по моделі подвійної залежності: від стартових умов регіональної економіки і від стартових умов національної економіки, частиною якої він є.

Згідно з Програмою соціально-економічного та культурного розвитку Запорізької області до 2015 року передбачається: подолання еколого-економічної кризи, створення умов для економічного зростання, розроблення нормативно-правової бази, підвищення рівня життя, перехід до світових стандартів екологічної безпеки, вирішення паливно-енергетичної проблеми, забезпечення збалансованого використання природно-ресурсного потенціалу, створення екологічно чистих виробництв, задоволення потреб населення з урахуванням екологічних вимог.

Особливості регіонів та відмінності соціально-економічного їх розвитку детермінуються ресурсною компонентою і якістю управління регіоном, а саме – просторовий ресурс – територія; працересурсний та споживчий потенціал – населення; ефективність функціонування економіки – це виробництво валової доданої вартості, а також продукції промисловості і сільського господарства, роздрібного товарообороту, обсягів товарів і послуг. Особливості відтворення характеризуються показниками інвестицій в основний капітал, а рівень соціального розвитку – видатками на освіту, охорону здоров'я, соціальний захист, житлово-комунальне господарство тощо.

Важливе місце в економіці України займає Придніпровський економічний район, в якому виробляється 31,5% валової доданої вартості, промислове виробництво дає 50,3% загальнодержавного виробництва продукції, тут зосереджено більш, ніж третину вартості основних виробничих фондів. Виділяється цей район і найбільшими капітальними вкладеннями, які становили 27% загальнодержавних. Це свідчить про те, що тут склався фондо- і капіталомісткий комплекс індустріального виробництва.

Придніпровський економічний район має досить вигідне географічне положення, він розташований у південно-східній частині України. Межує на півночі з Північно-Східним, на сході – з Донецьким, на півдні – з Причорноморським, на заході – з Центральним українським економічними районами. Стратегічне положення району дає змогу активно залучати Придніпровський район не тільки до розвитку міжрегіональних внутрішньоукраїнських зв'язків, але й до торговельних та виробничих взаємовідносин України з іншими державами, створення вільних економічних зон, розбудови міжнародної системи торгівлі, транспорту та зв'язку, створення зон міжрегіонального та міждержавного співробітництва.

Придніпровський район охоплює Дніпропетровську та Запорізьку області. У Придніпровському економічному районі розташовано 34 міст, у тому числі 18 міст обласного підпорядкування, та 68 містечок, із яких 45

розташовані на Дніпропетровщині. Густота міського населення в 1,8 рази вища, ніж аналогічний показник по Україні. Населення досягає 5,1 млн. осіб (на 01.01.2011 р.), що сягає 11,3% загальної його кількості в державі.

За рівнем урбанізації район поступається лише Донецькому. За кількістю міст із населенням понад 250 тис. осіб ця перевага незначна, у Придніпров'ї є 4 таких міста (Дніпропетровськ, Запоріжжя, Кривий Ріг і Дніпродзержинськ), а у Донбасі – 5. Великими містами регіону є Мелітополь, Нікополь, Бердянськ, Павлоград, Енергодар, Жовті Води і Марганець. Придніпровський економічний район має свої територіальні особливості в формуванні і організації продуктивних сил. За основними типами виробничо-господарської діяльності території регіону відокремлюються із спеціалізованих господарських підрайонів.

Розвиток продуктивних сил визначає певний, конкретний напрямок досягнення збалансованості економічної, соціальної і екологічної складових регіональної господарської системи. В основу покладене забезпечення раціонального природокористування, відтворення виробництва, ефективного використання трудового та виробничого потенціалу.

Природно-ресурсний потенціал розглядається як сукупність природних можливостей, засобів, запасів, джерел, що використовуються (або можуть використовуватись) при розвитку продуктивних сил для досягнення певної мети. До його складу входять природні умови і ресурси. Природні ресурси, на відміну від природних умов, беруть безпосередню участь у матеріальному виробництві й невиробничій діяльності.

У Запорізькому регіоні великою мірою переважає промислово-господарське виробництво над сільськогосподарським. Основними галузями спеціалізації є чорна і кольорова металургія, важке машинобудування, харчова промисловість. Співвідношення у структурі випуску товарів і послуг становить 6:1, а у створенні валової доданої вартості – 5:1. У структурі регіону випуск промислової продукції становить 62,3%; сільське господарство – 9,8%; будівництво – 3,3%; транспорт і зв'язок – 6,7%; галузі сфери обігу - 4,6%; соціально-культурна сфера – 3,8%. (на 01.01.2011 р.). За обсягом створення валової доданої вартості регіон характеризується високою часткою галузей, що виробляють товари. Динаміку змін валового регіонального продукту та валової доданої вартості Запорізького регіону у період 2004–2011 років можна побачити у табл. 2.1.

Питома вага їх до обсягу виробництва в Україні становить 19,2%, в тому числі промисловість – 23,2%, будівництво – 14,7% і сільське господарство -12,5% (на 01.01.2011 р.) (табл. 2.2).

Аналіз даних табл. 2.1–2.2 дозволив виявити динаміку зміни ВРП Запорізького регіону в напрямку значного скорочення величини показників після 2008 року, викликаних наслідками фінансово-економічної кризи (38).

Таблиця 2.1

**Валовий регіональний продукт  
Запорізького регіону за період 2004–2011 рр.**

Роки	У фактичних цінах				
	Валова додана вартість	Оплата послуг фінансових посередників	Валова додана вартість в основних цінах	Чисті податки на продукти	Валовий регіональний продукт
2004	13707	-222	13485	1770	15255
2005	17112	-317	16795	3173	19968
2006	21108	-564	20544	4243	24787
2007	28847	-970	27877	5281	33158
2008	36717	-1559	35158	7287	42445
2009	33186	-1992	31194	6252	37446
2010	31229	-2010	29654	59211	34221
2011	30117	-2245	27774	57525	31224

Таблиця 2.2

**Частка Запорізького регіону в ВРП країни за 2004–2011 рр.**

Роки	У фактичних цінах		У цінах попереднього року в %		Валова додана вартість в основних цінах	
	У розрахунку на одну особу, грн	Частка регіону, %	усього	У розрахунку на одну особу	% до попереднього року	У розрахунку на 1 особу, % до попереднього року
2004	8093	4,4	115,6	116,6	116,4	117,4
2005	10683	4,5	104,6	105,5	99,8	100,6
2006	13369	4,6	106,1	106,9	104,6	105,4
2007	18022	4,6	108,5	109,3	108,8	109,7
2008	23232	4,5	101,3	102,0	100,8	101,6
2009	20614	4,1	78,9	79,4	80,3	80,8
2010	19553	3,9	76,5	77,2	78,6	77,1
2011	18224	3,6	74,2	74,2	75,1	74,2

Природні та історико-економічні передумови сприяли створенню в регіоні територіально-виробничого комплексу класичного типу: тут діють послідовні й паралельні зв'язки між галузями й об'єктами виробництва; широко запроваджено кооперування й комбінування; чітко виділяються «поверхи» в галузевій структурі комплексу. Нижній поверх складає видобувна промисловість; далі йде металургія, енергетика; ще

вище – машинобудування, хімічна промисловість (зокрема коксохімія). Регіон вкрито густою мережею залізниць та автомобільних шляхів, його перетинає Дніпро, що сприяє зміцненню виробничих й інших економічних зв'язків між галузевими й просторовими елементами комплексу.

Провідною галуззю індустріального виробництва Запорізького регіону є машинобудування і металообробка (45% промислово-виробничого персоналу і 28% товарної продукції). Чорна металургія – на другому місці у його промисловому виробництві: 25% за чисельністю промислово-виробничого персоналу (Дніпропетровський регіон – 32%) і 38,5% за вартістю товарної продукції всієї промисловості (Дніпропетровський регіон – 45,5%). У регіоні концентрується понад 50% всього загальноукраїнського випуску продукції галузі і приблизно стільки ж зайнятих робітників.

Лідером на автомобільному ринку є підприємство «АвтоЗАЗ», де виробляється 36,7% всіх легкових автомобілів. Відомий італійський виробник середньо та багатотонажних вантажівок, компанія «ІВЕКО», обрала своїм партнером з випуску авто європейського класу запорізьке підприємство «Мотор Січ».

Далі йде легка (7%), харчова (5%), хімічна і нафтохімічна (4%) промисловість. Відіграючи важливу роль у сільськогосподарському виробництві та концентруючи майже 7% населення країни, регіон виробляє 10% валової продукції сільського господарства країни [59, 60].

Аналіз соціально-економічного розвитку регіону потребує декомпозиції, тому наступним об'єктом оцінювання продуктивних сил регіону є головна творча сила, а саме трудові ресурси. Трудові ресурси за структурою складаються з населення у працездатному віці (чоловіки 16-60 років та жінки 16-55 років), крім інвалідів I і II груп, а також підлітки та пенсіонери, які працюють. Вони є основною продуктивною силою суспільства, одним з головних чинників його територіальної організації. Але позаяк одні і ті самі трудові ресурси в різних умовах можуть виробляти різну кількість продукції з різною якістю, тим самим по різному впливаючи на соціально-економічний розвиток регіону; можливості людей щодо праці можуть бути різними в умовах неоднакових виробничих відносин. Тому поряд з поняттям «трудові ресурси» вживають термін «працересурсний» потенціал». Під останнім розуміють здатність і можливості людей до праці. Працересурсний потенціал визначається як кількістю та якістю (статевовіковий, професійний склад) трудових ресурсів, так і особливостями соціально-економічного розвитку території, впровадженням досягнень науково-технічного прогресу, матеріальними і духовними потребами населення регіону, екологічними особливостями її діяльності. Все ширше у науковій

літературі та у практиці поширюється термін «економічно активне населення». Ним позначають працездатне населення, яке впродовж певного періоду забезпечує пропозицію робочої сили для виробництва товарів та послуг.

До складу економічно активного населення відносяться люди, які зайняті господарською діяльністю, що приносить прибуток, та безробітні люди. Із цього виходить, що економічно неактивне населення включає людей, які зайняті в домашньому господарстві, учнів та студентів, осіб, що не шукають роботи і не бажають працевлаштуватись. Економічно активне населення становить в Україні 22,8 млн. осіб (2004 р.), а економічно неактивне населення – 13,5 млн. осіб. Але протягом 2004-2010 років кількість економічно активного населення зменшилась і станом на 2011 рік становить 20,5 млн осіб (за даними обстеження домогосподарств з питань економічної активності населення за методологією Міжнародної організації праці). З'явилися позитивні ознаки руху робочої сили в галузях економіки. У січні-червні 2011 р. було прийнято 1391,2 тис. працівників, що на 5,0% більше обсягів відповідного періоду минулого року, а чисельність працівників, які вибули, зменшилася на 3,0% і становила 1553,3 тис. осіб.

Водночас, значним залишається перевищення чисельності працівників, які вибули, над прийнятими працівниками (162,1 тис. осіб), що має місце переважно в базових галузях економіки. Значну частку серед осіб останньої групи становлять студенти та люди пенсійного віку (за методикою обчислення економічно активного і неактивного населення враховуються люди у віці 15-70 років) [134, 147].

У Запорізькому регіоні переважає локальна система розселення. Зростання міст і розвиток у них промислового виробництва призвели до швидкого відпливу трудових ресурсів з сільської місцевості, а також зумовили інтенсивні внутрішньообласні міграції. У промисловості зайнято 31,7% працездатного населення, зростає частка зайнятих у невиробничій сфері [59, 60].

На 1 січня 2010 р. в області проживало 1830,2 тис. осіб, у тому числі міського населення – 1401,8; сільського – 428,4 тис. осіб. За 2010-2011 р. чисельність наявного населення області зменшилася на 2,7 тис. осіб, у розрахунку на 1000 мешканців – на 8,9 особи. Загальне скорочення населення відбулось, головним чином, за рахунок природного скорочення, що порівняно з відповідним періодом попереднього року збільшилось на 212 осіб (у розрахунку на 1000 жителів – на 0,7) за рахунок збільшення чисельності померлих на 415 осіб (на 7,9%). Кількість народжених зросла на 203 особи або на 7,3%. Найбільшою проблемою Запорізького регіону є надто повільні темпи зростання населення не тільки через зниження природного приросту, а й у зв'язку з інтенсивним відпливом людей

молодого віку в Росію та інші області України, що спричинює деформацію вікової структури усіх працездатних. Низький рівень ефективності використання робочої сили в галузях народного господарства зумовлює потребу розробки практичних заходів щодо раціонального використання трудових ресурсів. Розв'язувати цю проблему слід підвищенням продуктивності праці на основі досягнень науково-технічного прогресу [14; 272–273].

Щільність населення Запорізького регіону значно вище середнього показника в Україні. Переважна більшість населення живе у містах, ступінь урбанізації тут найвищий; питома вага міського населення сягає 90%. У регіоні сформувалися агломерації, що характеризуються дуже високою територіальною концентрацією населення. Регіон має великий контингент трудових ресурсів; частка населення в працездатному віці становить 56,3%, що трохи вище пересічного показника в Україні. Переважна більшість трудових ресурсів зайнята в промисловості. Демографічна ситуація в регіоні несприятлива. Всі області мають від'ємне значення коефіцієнта природного приросту населення [8; 315].

В тих містах, де трудових ресурсів не вистачає, розміщують працедефіцитні виробництва, а там, де їх надлишок – трудомістки. До трудових ресурсів тяжіють виробництва легкої промисловості, точного машинобудування, вирощування технічних та овочевих культур та ін. Певні вимоги до статевого складу ресурсів висувають галузі важкої промисловості (чоловіча праця), легкої і харчової промисловості, сфери послуг (переважно жіноча праця). Високі вимоги до кваліфікації працівників постають у приладобудуванні, електро- і радіотехнічній промисловості, літако- і ракетобудуванні та ін.

За забезпеченістю працересурсним потенціалом всі регіони України в сучасний кризовий період відносяться до праценадлишкових, але за умови соціально-економічного піднесення багато з них належали до працедефіцитних. Про це свідчать показники, що характеризують сучасний працересурсний потенціал (частка працездатного населення, рівні зайнятості, освіченості, безробіття), а також природний і механічний рух населення (табл. 2.3).

*Таблиця 2.3*

**Населення Запорізького регіону за економічною активністю  
(у віці 15-70 років) за 2000–2011 рр.**

	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Економічно активне населення	924,4	908,3	908,9	904,7	904,3	897,2	892,6	889,5
працездатного віку	869,4	833,0	836,5	831,9	828,4	822,9	813,1	806,4
старше працездатного	55,0	75,3	72,3	72,8	75,9	74,3	79,5	75,8



*2.1. Аналіз соціально-економічного розвитку Запорізької і Дніпропетровської областей*

віку								
Зайняті	807,4	846,0	850,6	850,4	850,4	824,2	825,7	827,7
працездатного віку	752,9	770,7	778,2	777,6	774,5	749,9	746,2	748,2
старше працездатного віку	54,5	75,3	72,3	72,8	75,9	74,3	79,5	77,4
Безробітні	117,0	62,3	58,3	54,3	53,9	73,0	66,9	64,2
працездатного віку	116,5	62,3	58,3	54,3	53,9	73,0	66,9	64,2
старше працездатного віку	0,5	-	-	-	-	-	-	-
Економічно неактивне населення	549,1	546,5	542,3	538,8	525,1	510,1	495,9	493,0
працездатного віку	298,9	329,6	322,1	318,7	312,0	305,2	299,6	196,3
старше працездатного віку	250,2	216,9	220,2	220,1	213,1	204,9	196,3	191,3

Найбільшу чисельність трудових ресурсів мають відповідно ті області, які мають найбільшу кількість населення і високу частку працездатних людей. Величина і структура працересурсного потенціалу, особливості його розміщення значною мірою впливають на галузеву і територіальну структуру господарства, процес природокористування Запорізького регіону (табл. 2.4).

*Таблиця 2.4*

**Кількість зайнятого населення за видами економічної діяльності у Запорізькому регіоні (тис.)\***

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Усього	846,0	850,6	850,4	850,4	824,2	825,7	826,8
Сільське господарство, мисливство, лісове господарство	134,5	113,9	112,0	106,3	105,1	111,2	111,7
Промисловість	242,2	233,5	232,5	230,1	202,9	196,1	194,2
Будівництво	29,2	31,1	31,9	32,5	34,4	32,3	30,3
Діяльність готелів та ресторанів	163,1	192,1	189,7	190,0	191,5	193,3	195,2
Діяльність транспорту та зв'язку	48,4	49,8	49,0	50,0	50,8	50,2	49,9
Фінансова діяльність	10,0	10,6	12,6	15,2	13,1	11,3	10,1
Операції з нерухомим майном, оренда, інжиніринг та надання послуг підприємцям	46,0	45,0	45,1	47,1	50,0	50,0	48,1
Державне управління	35,2	33,7	34,8	35,2	35,9	40,6	40,8
Освіта	61,4	61,8	61,8	62,7	61,8	62,1	62,4
Охорона здоров'я та надання соціальної допомоги	51,6	52,6	54,2	54,3	53,1	53,2	53,5
Інші види економічної діяльності	24,5	26,5	26,8	27,0	25,6	25,4	25,0

\*Вибіркові дані Головного управління статистики в Запорізькій області 2005–2011рр.

За забезпеченістю працересурсним потенціалом всі регіони України можна поділити на три групи: із значною часткою працездатного населення, але дуже низькими показниками природного руху, значним механічним відтоком людей (Харківська, Луганська, Дніпропетровська, Донецька, Київська області); із значною часткою працездатних людей, високими показниками «старіння» населення, від'ємними або незначними додатними показниками природного приросту населення, значним механічним відтоком населення (Одеська, Запорізька, Херсонська, Миколаївська, Львівська, Тернопільська, Волинська, Рівненська, Івано-Франківська, Чернівецька, Закарпатська області, Автономна Республіка

Крим; з найнижчою в Україні часткою працездатного населення, дуже низьким (від'ємним) природним приростом населення, найвищою часткою осіб пенсійного віку, із значним відтоком населення (Хмельницька, Житомирська, Вінницька, Черкаська, Сумська, Полтавська, Кіровоградська, Чернівецька області).

Найгірший стан щодо збільшення працересурсного потенціалу в областях третьої групи, тому реструктуризація їх господарства повинна відбуватись у напрямі розвитку непрацевістких галузей. Рівень зайнятості населення (відношення зайнятого населення до всього працездатного) в Україні постійно знижується. В 1999 р. він становив 54.8% (в 1996 р. – 70.4%) внаслідок згортання виробництва в період загальної економічної кризи, що є актуальним сьогодні в період нового етапу фінансової економічної кризи 2008–2012 рр. і становить 66.2%. За 1990–2001 рр. чисельність зайнятого населення зменшилася на 4.5 млн. чол. (17.7%), а з 2001 року по 2013 рік чисельність населення України зменшилась на 6%. У всіх галузях господарства, крім фінансової сфери та управління відбулося скорочення працівників, найбільше у матеріальному виробництві, зокрема у будівництві – в 2.2 рази, промисловості – 1.7 рази. Змінилася також структура зайнятості, якщо в 1990 р. все зайняте населення працювало у галузях економіки, то вже в 1998 р. майже 6 млн. чол. – у інших сферах економічної діяльності, передусім об'єктах ринкової інфраструктури (біржах, консалтингових компаніях та ін.). Частка працівників матеріального виробництва зменшилась із 67.2% до 52.6%, відповідно людей, що працюють у сфері послуг – збільшилась з 32.8 до 47.4%. Що стосується Придніпровського регіону, то всі показники робочої сили, а саме кількість працездатного населення зменшилась практично вдвічі станом на 2011 рік, в зрівнянні з 2000 роком.

Але це зовсім не означає, що збільшення частки останніх відбулося внаслідок збільшення кількості працівників. Це було досягнуто неоднаковими темпами скорочення працівників, значно більшими у галузях матеріального виробництва, ніж сфері послуг. Збільшення кількості і частки зайнятих відбулося тільки у сфері управління та у галузях фінансування, кредитування і страхування (табл. 2.5). В сучасних умовах, склалася така ситуація, що на 1000 працівників виробничої сфери припадає 71 управлінець (в 2006 р. – 23), на кожну 1000 працівників в економіці взагалі – 42 управлінців (в 2006 р. – 16), що в умовах загального падіння виробництва зовсім не є виправданим.

*Таблиця 2.5*

**Попит на робочу силу за видами економічної діяльності  
у Запорізькому регіоні (на кінець року)\***

РОЗДІЛ 2. ДІАГНОСТИКА РОЗВИТКУ РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ РЕГІОНУ

	2007		2010		2011	
	осіб	відсоток до підсумку	осіб	відсоток до підсумку	осіб	відсоток до підсумку
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
Усього	6746	100,0	1093	100,0	1562	100,0
Сільське господарство, мисливство та лісове господарство	306	4,5	86	7,9	81	5,2
Рибальство, рибництво	18	0,3	3	0,3	6	0,4
Промисловість	2208	32,7	296	27,1	493	31,5
добувна промисловість	86	1,3	2	0,2	9	0,6
Переробна промисловість	2010	29,8	248	22,7	435	27,8
Виробництво та розподілення електроенергії, газу та води	112	1,6	46	4,2	49	3,1
Торгівля; ремонт автомобілів, побутових виробів та предметів особистого вжитку	709	10,5	118	10,8	170	10,9
Будівництво	734	10,9	74	6,8	81	5,2

Продовження табл. 2.5

1	2	3	4	5	6	7
Діяльність готелів та ресторанів	75	1,1	21	1,9	18	1,1
Діяльність транспорту та зв'язку	753	11,2	73	6,7	95	6,1
Фінансова діяльність	184	2,7	13	1,2	20	1,3
Операції з нерухомим майном, оренда, інжиніринг та надання послуг підприємствам	681	10,1	60	5,5	140	8,9
Державне управління	476	7,1	134	12,2	158	10,1
Освіта	121	1,8	42	3,8	54	3,5
Охорона здоров'я та надання соціальної допомоги	334	4,9	143	13,1	204	13,1
Надання комунальних та індивідуальних послуг; діяльність у сфері культури та спорту	147	2,2	30	2,7	42	2,7

\*Вибіркові дані Головного управління статистики в Запорізькій області 2007–2011 рр.

Дослідження територіально-галузевих особливостей зайнятості населення по регіонах України свідчить, що найнижчий рівень зайнятості населення спостерігається в тих регіонах, де найбільші темпи спаду виробництва, де обмежена сфера прикладання праці. Одночасно збільшується кількість безробітних людей. Безробітними в Україні вважають працездатних громадян, які не мають заробітку або інших передбачених законодавством прибутків, зареєстровані у державній службі зайнятості як такі, що шукають роботу, готові та здатні приступити до роботи.

З'явилися позитивні ознаки руху робочої сили в галузях економіки. У січні-червні 2011 р. було прийнято 1391,2 тис. працівників, що на 5,0% більше обсягів відповідного періоду минулого року, а чисельність працівників, які вибули, зменшилася на 3,0% і становила 1553,3 тис. осіб. Водночас значним залишається перевищення чисельності працівників, які вибули, над прийнятими працівниками (162,1 тис. осіб), що має місце переважно в базових галузях економіки.

Крім того, чисельність зайнятих у цілому по регіону за 9 місяців 2011 р. зросла на 0,6% порівняно з відповідним періодом минулого року та становила 20,5 млн. осіб. Зростання було обумовлене збільшенням числа працюючих у приватному секторі економіки, де приріст зайнятих склав 15,3%. При цьому чисельність найманих працівників підприємств, установ, організацій державної та колективної форм власності зменшилася відповідно на 5,7% та 1,9%.

Одна з центральних проблем державної політики доходів і зайнятості - умови виплати і розмір допомоги по безробіттю. Потрібно слідкувати, щоб соціальна допомога при вимушеному безробітті не провокувала її переростання у добровільне безробіття, коли грошова допомога стає достатнім засобом існування для людини. Майже кожному другому з числа безробітних громадян державною службою зайнятості було надано соціальні послуги та матеріальне забезпечення (1,9 млн. незайнятих осіб). Так, протягом січня-червня 2011 р. працевлаштовано 412,3 тис. осіб, що на 16,5% більше порівняно з відповідним періодом минулого року, проходили професійне навчання 99,8 тис. осіб, чисельність залучених до громадських робіт зросла на третину і становить 190,4 тис. осіб.

В умовах постійно зростаючого безробіття відбувається формування ринку праці. Ринок праці – це співвідношення між попитом і пропозицією на робочу силу. Зміна економічних відносин, реструктуризація економіки та інші чинники сприяють, з одного боку, появи дедалі більших резервів працездатного населення, а з іншого, наявність таких резервів є основою для подальшого розширення виробництва, розвитку нових галузей. Для того, щоб встановити шляхи раціонального використання резервів праці, необхідно виявити не тільки їх кількісні, але й якісні параметри (віковий, освітній та професійний склад). Важливе значення при цьому має професійно-кваліфікаційний рівень незайнятого населення і виявлення потреби господарства у працівниках різних спеціальностей, тобто попит і пропозиція на робочу силу. Підвищення рівня промислового розвитку та поліпшення якості і збільшення обсягу послуг інфраструктурних галузей сприятимуть ефективній зайнятості трудових ресурсів регіону.

За 2010–2011 р. промисловими підприємствами області було реалізовано продукції (робіт, послуг) на суму 15 261,3 млн. грн. (у відпускних цінах без ПДВ та акцизного збору). На підприємства переробної промисловості приходить 79,0% всього обсягу реалізованої продукції, 19,4 – по виробництву та розподіленню електроенергії, газу та води і лише 1,6% – добувної галузі. Зазначимо, що структура промислової галузі в області, як і в цілому по країні, характеризується переважанням частки сировинної продукції. Так, за 2010–2011 рр. вона становила 59,3% загального обсягу реалізації добувної та переробної промисловості області; продукція інвестиційного напрямлення склала 33,9 і лише 6,8% приходить на товари широкого та тривалого використання.

В березні 2011 р. обсяги промислового виробництва порівняно з попереднім роком зменшилися на 7,3%, а порівняно з 2009 р. – на 15,6%. Зростання промислового виробництва підприємства переробної промисловості відбулося на 16,5%, а по виробництву і розподіленню

електроенергії, газу та води на – 8,0%. Підприємства добувної промисловості зменшили обсяги виробництва на 7,7%.

Зазначимо, що нарощування промислового виробництва в переробній промисловості відбулося за рахунок таких видів діяльності, як машинобудування (на 53,0%), виробництво коксу та продуктів нафтопереробки (на 9,7%), целюлозно-паперове виробництво і видавнича діяльність (на 4,5%), виробництво харчових продуктів, напоїв та тютюнових виробів (на 4,3%) та виробництво іншої неметалевої мінеральної продукції (на 4,1%). Всього по області знизили виробництво 124 підприємства або 35,0% загальної їх кількості, а 11 (3,1%) підприємств зовсім не працювали.

Якщо промислове виробництво розглядати в територіальному розрізі, то загальнообласне зниження обсягів промислового виробництва у 2011 р. проти відповідного періоду 2009–2010 рр. стало результатом зменшення випуску промислової продукції у всіх районах м. Запоріжжя, крім Орджонікідзевського та Заводського, містах: Бердянськ, Енергодар, Мелітополь, Токмак та у 8 районах області (Василівському, Гуляйпільському, Михайлівському, Новомиколаївському, Оріхівському, Приазовському, Розівському та Чернігівському).

Підприємства добувної промисловості, а саме добування корисних копалин, крім паливно-енергетичних зменшили обсяги виробництва на 7,7%. Менше, ніж у 2009–2010 рр., було вироблено всіх основних видів продукції, а саме: агломерованих залізних руд і концентратів, каоліну, вогнетривкої глини, гальки, гравію та щебеню для будівництва.

Залізорудна промисловість зосереджена в основному в Криворізькому залізорудному басейні, який за видобутком залізної руди займає провідне місце серед залізорудних басейнів світу. Тут збудовано ряд потужних шахт ("Гігант", ім. Кірова, ім. Орджонікідзе), гірничозбагачувальні комбінати (Новокриворізький, Центральний, Північний). На криворізькій залізній руді працює вся чорна металургія Донбасу, Придніпров'я, Криворіжжя, частково Приазов'я. Крім того, значну кількість криворізької руди експортують до Угорщини, Чехії, Словаччини, Польщі. Завершено будівництво Дніпровського і другої черги Північного та Інгулецького гірничозбагачувальних комбінатів, розширено Верхньодніпровський гірничометалургійний комбінат. Видобуток залізної руди збільшено відкритою розробкою залістих кварцитів з подальшим збагаченням їх. Разом з тим, у шахтах з підземним способом видобування впроваджується повна механізація всіх виробничих процесів.

Другою важливою галуззю гірничодобувної промисловості Придніпров'я є марганцеворудна, яка зосереджена в районі міст Нікополя

і Марганця. Як і в залізорудній промисловості, у цій галузі руду видобувають шахтовим і відкритим способами. Марганцева руда використовується в доменному виробництві Півдня для виплавки феромарганцю, значна її кількість вивозиться за кордон.

Велику увагу слід приділяти подальшому розвитку кам'яновугільної промисловості Придніпров'я. В Дніпропетровській області працюють шість шахт потужністю, тис. т: 1800 (одна), 1200 (чотири), 800 (одна) і розпочато будівництво ще двох шахт. Видобуваються боксити (південь Дніпропетровської обл.), каолін (Запорізька обл.).

Найвагомішим видом діяльності в області було і залишається металургійне виробництво та виробництво готових металевих виробів, яке складає 32,8% загальнообласного обсягу реалізації промислової продукції. Обсяги виробництва в ній в березні 2011 р. порівняно з попереднім роком збільшились на 6,8%, а з відповідним місяцем 2010 р. – зменшились на 1,2%. Проте, в цілому в цій секції відбулося скорочення виробництва на 1,3%. За 2010–2011 рр. було вироблено 156,3 тис. т феросплавів, що на 5,5% більше, ніж за відповідний період 2009–2010 рр., 2086 т дроту з міді (на 14,9), 1241,7 тис. т сталі (на 0,4), 1098 т виробів столових, кухонних чи побутових і їх частин з металів чорних, міді, алюмінію (на 18,6%), 1330 т збірних будівельних металоконструкцій (в 2,8 рази), 3171 т резервуарів та цистерн металевих місткістю понад 300л (в 4,2 рази). При цьому зменшився випуск виготовленого прокату чорних металів, дроту з алюмінію і дроту зі сталі, раковин та мийок з чорних металів, тканин, ґрат, сіток і загороджень з дроту сталюого та мідного.

Провідними галузями важкої промисловості, які визначають спеціалізацію Придніпров'я у міжрайонному поділі праці, є залізорудна, марганцеворудна, чорна металургія, машинобудівна, хімічна. Міжрайонне значення має також харчова і легка промисловість, електроенергетика, промисловість будівельних матеріалів. У галузевій структурі промисловості (за обсягом продукції) провідне місце належить чорній металургії, машинобудуванню, металообробці та харчовій промисловості.

Чорна металургія – провідна галузь промислового комплексу Придніпров'я, яка історично склалася тут на основі винятково сприятливих природних умов: великих покладів залізних і марганцевих руд, близькості Донецького вугільного басейну з великими покладами коксівного вугілля. Металургія повного циклу представлена тут заводами ім. Г.І. Петровського та ім. Комінтерну (у Дніпропетровську), «Криворіжсталь» (у Кривому Розі), ім. Дзержинського (у Дніпродзержинську), «Запоріжсталь» ім. Орджонікідзе (у Запоріжжі). Ці заводи були модернізовані, внаслідок чого їх потужності значно зросли. Так, на Криворізькому металургійному заводі збудовано найпотужнішу в Європі доменну піч об'ємом 2700 м<sup>3</sup> і споруджено новий



мартенівський цех з сучасними печами. Крім заводів повного циклу, в районі працюють і переробні металургійні заводи: в Дніпропетровську – завод ім. К. Лібкнехта (виробництво труб і коліс для залізничних вагонів) та трубопрокатний завод, Нікополі (трубопрокатний), Новомосковську (виробництво жерсті), Запоріжжі «Дніпроспецсталь» ім. Кузьміна (виробництво різних марок електросталі).

Запоріжжя стало центром такої нової галузі перспективної металургії, як порошкова. До комплексу підприємств чорної металургії Придніпров'я належать також заводи феросплавів у Запоріжжі і Нікополі. У кольоровій металургії найбільш розвинута алюмінієва промисловість, рідкісних металів та напівпровідникових металів (зокрема, видобуток та збагачення руд рідкісних металів), титаномагнієва промисловість, вагомими видом діяльності в промисловості є машинобудування (28,8% обсягу реалізованої промислової продукції області). В 2011 р. машинобудівні підприємства значно зменшили обсяги виробництва порівняно з попереднім роком на 11,4%, а в зрівнянні з 2009 р. – на 35,5%. Порівняно з 2010 р. збільшився випуск дизельних двигунів, насосів відцентрових для перекачки рідин, компресорів для холодильного устаткування, устаткування холодильного та морозильного, промислового, теплових насосів, обладнання і апаратів для фільтрування та очищення повітря та газів, косарок, відцентрових сепараторів для молока, електродвигунів та генераторів змінного струму, електричних трансформаторів, електричних реакторів, котушок індуктивності та статичних перетворювачів, високовольтної електричної апаратури, ізольованого обмотувального проводу, приладів для вимірювання електричних і фізичних та хімічних величин, проводів та кабелів електричних як на напругу до 1000 В, так і більше 1000 В, легкових та вантажних автомобілів. Але при цьому зменшився випуск газонокосарок, об'ємних відцентрових роторних та об'ємних поршневих компресорів, устаткування для зважування, причепів та напівпричепів, насосів вакуумних, пристроїв для кріплення інструменту, промислового освітлювального устаткування, кранів мостових на нерухомих опорах, розпушувачів та культиваторів, низьковольтної електричної апаратури.

У структурі машинобудування і в металообробці за обсягом випуску продукції виділяються: авіаційна промисловість, виробництво електротехнічних машин, устаткування апаратури і виробів виробничого призначення, ремонт пересувного складу залізниць, сільськогосподарське і тракторне машинобудування, залізничне машинобудування, верстатобудівна та інструментальна промисловість, виробництво штучних алмазів, металургійне машинобудування, хімічне і нафтохімічне машинобудування, акумуляторна елементна промисловість, виробництво ковальсько-пресового устаткування. Машинобудівні підприємства

Придніпров'я спеціалізуються на виробництві металургійного та гірничого устаткування, металоконструкцій (у Дніпропетровську, Кривому Розі, Марганці, Запоріжжі), верстатобудуванні (у Дніпропетровську, Нікополі, Мелітополі), транспортному машинобудуванні (у Дніпропетровську, Дніпродзержинську, Запоріжжі), виробництві сільськогосподарських машин (у Дніпропетровську, Павлограді, Нікополі, Запоріжжі, Бердянську), підйомно-транспортних машин (у Нікополі, Верхньодніпровську, Бердянську). Розвинені також електротехнічне машинобудування, виробництво радіоапаратури, устаткування та машин для легкої і харчової промисловості, у Запоріжжі є підприємства інструментальної та абразивної промисловості.

Найбільшими машинобудівними центрами Придніпров'я є Дніпропетровськ, Дніпродзержинськ, Кривий Ріг, Нікополь. У Дніпропетровську споруджено один з найбільших у країні заводів, що виробляє металеві конструкції для залізничних мостів і доменних печей, завод металургійного устаткування, завод важких пресів. Далеко за межами Придніпров'я відома продукція Криворізького заводу гірничого устаткування. Дніпродзержинський завод постачає залізничному транспорту вагони і платформи, а Нікопольський машинобудівний – підйомні крани, різні сільськогосподарські машини. Одним з найбільших заводів сільськогосподарського машинобудування є завод, який випускає велику кількість тракторних сівалок десятків найменувань.

В хімічній і нафтохімічній промисловості відбулось падіння виробництва, порівняно з 2010 р., на 17,2%. Зменшився випуск карбідів, пластмаси у первинних формах, смоли, силіконів, синтетичного каучуку, гліцерину, фарб і лаків на основі полімерів, мила і поверхнево-активних органічних препаратів, засобів для металургійної, машинобудівної та хімічної промисловості, виробів будівельних з пластмаси інших, гумових напівфабрикатів.

При цьому збільшилось виробництво простих і складних промислових газів, металоїдів, галогенідів металів, хлоридів (крім хлориду амонію), сульфідів, сульфатів та сульфідів металів, солей ціанових та солей надкислот, спеціальних мастильних матеріалів, трубок та труб, рукавів і шлангів гумових, крім ебоніту, стрічок конвеєрних і пасів привідних гумових, бутлів, пляшок, фляг і аналогічних виробів пластмасових. Хімічна промисловість представлена виробництвом шин для автомобілів у Дніпропетровську (найбільший завод у Європі), мінеральних добрив – у Дніпродзержинську, лаків і фарб - у Кривому Розі і Дніпропетровську, пластмас – у Дніпропетровську.

У промисловому комплексі Придніпров'я важливе місце посідає виробництво будівельних матеріалів (4,7% валової продукції всієї

промисловості). Територія Придніпров'я багата на поклади різноманітної будівельної сировини – пісків, глин, гранітів, каолінів. Крім того, для виготовлення залізобетону, шлакоблоків, цементу використовуються відходи металургійного виробництва. Найбільші центри виробництва будівельних матеріалів – Запоріжжя, Дніпропетровськ, Дніпродзержинськ, Кривий Ріг, Нікополь, Павлоград. Велика програма промислового та житлового будівництва потребує швидкого розвитку виробництва будівельних матеріалів. У перспективі в Придніпров'ї швидко зростатиме виробництво будівельних матеріалів, прогресивних будівельних конструкцій та деталей, що сприятиме індустріалізації будівництва. По відношенню до попереднього року зменшився випуск сумішей бетонних готових для використання на 4,7% і склав 120,3 тис. т, збірних елементів конструкцій для будівництва – на 9,8 (34,8 тис. куб. м), цегли керамічної, не вогнетривкої, будівельної – в 2,1 рази (4,5 тис. куб. м), вогнетривких виробів – на 3,9 (77,4 тис. т), блоків та цегли з цементу, штучного каменю чи бетону для будівництва – на 27,7% (12,9 млн. шт. ум. цегли). Також більше було вироблено виробів ізоляторних багатошарових зі скла, тонких тканин, сіток, полотен зі скловолкна, листів гофрованих, шиферу з азбестоцементу, штучного корунду, плитки, плит, черепиці та аналогічних виробів з цементу, бетону чи штучного каменю, бітумінозних сумішей. В той же час, порівняно з минулим роком зменшився випуск вапна, штучного графіту, труб з цементу, бетону чи штучного каменю, труб, муфт та фітингів до них з азбестоцементу, виробів санітарно-технічних, керамічних.

Зростання обсягів виробництва одержали підприємства з виробництва харчових продуктів, напоїв та тютюнових виробів (на 1,8% порівняно з 2010 р.).

В легкій промисловості обсяги виробництва в 2011 р. по відношенню до 2010 року зменшилися на 17%, а в зрівнянні з 2009 на 34%. Зменшився порівняно з відповідним періодом випуск такого одягу для чоловіків, як костюми, брюки і бриджі, піджаки і блейзери, джемperi і аналогічні вироби. Із виробів жіночих та дівчачих скоротилось виробництво комплектів, спідниць та спідниць-брюк, блузок, тунік, батників, сорочок, а також багатьох видів робочого одягу, спіднього трикотажного одягу, головних уборів з хутра. Поряд з цим, більше, ніж в березні 2010 р. було вироблено жіночих та дівчачих жакетів та блейзерів, піджаків, джемперів і аналогічних виробів, суконь та сарафанів, пальт, напівпальт, накидок, плащів, курток та виробів аналогічних, брюк та бриджів для жінок та дівчат, верхнього трикотажного одягу, чоловічих та жіночих майок, фуфайок, тенісок та виробів аналогічних трикотажних, білизни постільної, взуття, ковдр та пледів, текстильних просочених матеріалів. Легка

промисловість представлена підприємствами швейної промисловості (у Запоріжжі, Мелітополі, Токмаку, Оріхові), шкіряно-взуттєвої (у Дніпропетровську, Запоріжжі, Гуляйполі, Бердянську), меблевої (у Хирівці). В Запоріжжі збудована кокононамотувальна фабрика. Легка промисловість району не задовольняє потреб населення в цілому ряді товарів широкого вжитку. Її розвиток є одним з важливих завдань комплексного розвитку господарства Придніпров'я збільшенням виробничих потужностей діючих підприємств і будівництва багатьох нових, зокрема, трикотажної фабрики в Дніпропетровську, меблевої – у Кривому Розі, взуттєвої – у Василівці (Запорізька область).

Енергетика представляє основу промислового комплексу Придніпровського регіону, яка використовує місцеві гідроенергетичні ресурси, привозне донецьке вугілля, шебелинський газ і місцеве буре вугілля. В виробництві та розподіленні електроенергії, газу та води в березні 2011 р. обсяги виробництва зменшились по відношенню до попереднього року на 6,4%, а до березня 2009 р. – на 1,3%. За 2011 р. було вироблено 13757 млн. кВт. год. електроенергії (на 4,7% більше, ніж в 2009 р.) та 3318,3 тис. Гкал теплоенергії (на 3,2%). Звичайно до джерел палива та електроенергії належать високо енергоємні виробництва (частка паливно-енергетичних витрат становить 30-45% загальних витрат на випуск продукції) повинні розміщуватися поблизу паливних баз, таких, як теплоелектростанції (ТЕС), багато підприємств хімічної промисловості тощо) або поблизу потужних джерел електроенергії (виробництво кольорових металів методом електролізу, виробництво феросплавів, підприємства з випуску штучних добрив).

Кольорова металургія має алюмінієвий завод ім. Кірова в Запоріжжі. Завод працює на привізних бокситах і нефелінах та дешевій електроенергії Дніпрогесу. В недалекому майбутньому завод працюватиме на місцевих бокситах Високопільського родовища Дніпропетровської області, розташованого за 250 км від Запоріжжя. З огляду на високу енерговитратність, алюмінієва галузь від початку розвивалася за принципом максимально можливого зниження витрат на електроенергію в структурі собівартості своєї продукції. Тому алюмінієві заводи здебільшого розміщені біля найдешевших джерел енергії – гідроелектростанцій. Електростанції Придніпров'я належать до Південної енергосистеми. Найбільшими гідроелектростанціями є Дніпрогес (потужністю 650 тис. кВт), Кременчуцька (625 тис. кВт), Дніпродзержинська (325 тис. кВт), а найбільшими теплоелектростанціями – Придніпровська, Дніпродзержинська і Криворізька ДРЕС. Тенденція прив'язки алюмінієвих виробництв до джерел дешевої енергії стає дедалі помітнішою. Нажаль за останні 25

років не було побудовано жодного алюмінієвого заводу. Не випадково в Україні алюмінієвий комбінат побудований саме в Запоріжжі – близько від Дніпрогесу. Особливе місце серед галузей належить ТЕС, які повинні розташовуватися поблизу джерел палива. Натомість ТЕС "притягують" до себе енергоємні виробництва, оскільки передача електроенергії на великі відстані супроводжується її витратами у мережі. Однак створення єдиних енергосистем в окремих частинах (районах) країни, а тим паче єдиної високовольтної мережі, що охоплює цілу країну або й декілька держав, різко розширює коло можливих районів розташування енергоємних підприємств. Велику роль в енергетичному балансі Придніпров'я починають відігравати природний та коксівний газ. Природний газ одержують з родовищ Східноукраїнської нафтогазоносною області, яка знаходиться за межами району. Так, від Шебелинського родовища (Харківська обл.) прокладено газопровід до Дніпропетровська, Дніпродзержинська, Нікополя, Запоріжжя, Кривого Рогу.

У Придніпров'ї розвинені усі види транспорту: залізничний, водний, автомобільний, авіаційний, трубопровідний. Через Придніпров'я проходять шляхи, що з'єднують Криворізький басейн з Донбасом і центральними районами європейської частини СНД, з портами Чорного та Азовського морів. За 2010–2011 рр. підприємствами транспорту перевезено 5,3 млн. т вантажів, що на 8,3% більше, ніж за відповідний період 2009-2010 р. **Вантажообіг** становив 2710,2 млн. **ткм** і збільшився на 19,3%.

Провідну роль у транспортній системі Придніпров'я відіграє залізничний транспорт. Через цей район проходять Московсько-Кримська (Москва–Харків–Запоріжжя–Мелітополь–Крим), Криворізько-Донецька (Кривий Ріг–Запоріжжя–Волноваха) магістралі, які зв'язують район з іншими регіонами країни. Найбільш напружені ділянки залізниць електрифіковані (ділянки Довгинцеве–Нікополь–Запоріжжя, П'ятихатки–Нижньодніпровськ–Вузол–Чаплине– Ясинувата та деякі інші). Найбільші залізничні вузли району: Долинський, Нижньодніпровський, Апостолове, П'ятихатки, Синельникове, Запоріжжя, Знам'янка, Помічна. За 2011-2010 рр. залізничним транспортом відправлено вантажів на 0,7% більше, ніж за 2009– 2010 рр. Збільшилося відправлення основних номенклатурних груп вантажів: кам'яного вугілля – у 10,0 разів, лісових вантажів – у 7,0 разів, нафти і нафтопродуктів – у 2,0 рази, брухту чорних металів – на 62,6%, коксу – на 17,8, руди залізної і марганцевої – на 2,7%. В той же час, зменшилось відправлення зерна і продуктів перемолу на 27,4%, хімічних і мінеральних добрив – на 27,1, будівельних матеріалів – на 3,0, чорних металів – на 1,4%. Залізничним транспортом збільшено обсяг перевезених пасажирів за 2011-2010 рр. на 1,8%, проти 2009–2010 рр.

У розвитку водного транспорту велика роль Дніпра, особливо після спорудження Дніпрогесу. Після завершення будівництва каскаду гідроелектростанцій значення Дніпра зросло ще більше. Найважливішими річковими портами на Дніпрі є Запоріжжя (великий перевалочний пункт у залізнично-водному сполученні ряду районів країни з Придніпров'ям і Донбасом) і пристані – Запоріжжя, Дніпропетровськ, Дніпродзержинськ, Нікополь. Передбачається будівництво портів на Дніпродзержинському водосховищі, важливим портом стане Верхньодніпровськ.

Значну роль в економічних зв'язках відіграє морський транспорт. На узбережжі Азовського моря (у Запорізькій обл.) розташований великий морський порт Бердянськ, який посідає значне місце в загальному вантажообігу країни; особливо зросло його значення після спорудження Волго-Донського судноплавного каналу. Від порту Бердянська курсують судна в напрямі Маріуполя, Таганрогу, Ростова-на-Дону та міст Кримсько-Кавказького узбережжя. Обсяг перероблених вантажів у річковому та морських портах (причалах) порівняно з 2009–2010 рр. зменшився на 29,0%. Переробка імпортованих вантажів збільшилась у 2,6 рази. Разом з тим, переробка транзитних вантажів зменшилась на 69,0%, вантажів у внутрішньому сполученні – на 60,6, експортних – на 32,5%. Загальна кількість оброблених суден зменшилась на 39,6%, закордонних – на 12,2%.

Невпинно зростає значення автомобільного транспорту у внутрішньорайонних і міжрайонних перевезеннях. Придніпров'я має розвинену мережу нереєстрованих шляхів. Довжина шляхів з твердим покриттям становить 6,1 тис. км. Серед них виділяються дуже важливі автомагістралі Москва – Сімферополь, Запоріжжя – Новомосковськ та ін. Автомобільним транспортом (з урахуванням перевезень фізичними особами-підприємцями) у 2010–2011 рр. перевезено 1038,7 тис. т вантажів, що в порівнянні з аналогічним періодом 2009–2010 рр. більше на 54,0%, та виконано вантажообіг у обсязі 212,6 млн. т/км, що на 42,0% більше. За рік послугами пасажирського транспорту скористалися 53,9 млн. пасажирів, що на 3,6% менше, ніж за аналогічний період 2009–2010 рр. Виконана пасажирська робота в обсязі 756,5 млн. пас. км і зменшилась на 3,4%. Послугами автомобільного транспорту (з урахуванням перевезень фізичними особами-підприємцями) скористалися 25,2 млн. пасажирів, що на 9,2% менше ніж у 2009–2010 рр. Перевезення пасажирів автотранспортом фізичних осіб-підприємців зменшилося на 9,2% в порівнянні з попереднім періодом і склало 9,1 млн. пасажирів. Обсяг пасажирських перевезень електротранспортом у 2010–2011 рр., проти 2009–2010 рр., збільшився на 2,1%, у тому числі платно перевезених пасажирів – зменшився на 7,9% і становив відповідно 24,6 та 9,3 млн. пасажирів.

Авіатранспорт зв'язує найбільші міста Придніпров'я (Запоріжжя, Дніпропетровськ, Нікополь, Кривий Ріг та ін.) з багатьма центрами країни. Авіаційним транспортом перевезено 11,9 тис. пасажирів, що на 8,2% більше, ніж за період 2009–2010 рр. НТП на транспорті змінив розміщення деяких галузей народного господарства. Зокрема, електронний транспорт суттєво послабив залежність виробництва від енергетичних баз, що дуже важливо для машинобудування, легкої промисловості, сільського господарства. Трубопровідний транспорт зробив дешевшим транспортування нафти й газу, що уможливило їхнє масове споживання у місцях виробництва хімічної та нафтохімічної продукції.

Господарський комплекс, створений у Придніпров'ї, визначає і характер його міжрайонних зв'язків. В основному вивозяться продукція гірничорудної, металургійної промисловості, машини, будівельні матеріали, а також сільськогосподарська продукція, вугілля, нафтопродукти, боксити, ліс, текстиль та інші види продукції. Придніпров'я є одним з найважливіших експортерів промислової продукції до країн Європи, Азії та Африки. Експортують залізну і марганцеву руди, прокат, металургійне устаткування тощо. Структура ввезення і вивезення свідчить про значний рівень розвитку продуктивних сил і є наслідком спеціалізації господарства Придніпров'я в Україні. Виходячи із розглянутих показників розвитку регіону, починаючи з 2007-2011 рік включно, можемо зробити дуже невтішні висновки щодо рівня розвитку галузей господарського комплексу, що негативно впливає на економічне становище та розвиток елементів продуктивних сил регіону. Економічна криза вплинула на всі галузі економіки, зменшивши всі показники практично вдвічі. Значно зменшилися обсяги виробництва, споживання продукції, як слідство зменшився валовий доданий продукт, що спричинило збільшення експорту товарів споживання.

Одним із важливих напрямків розвитку економіки регіону та вагомою статтею поповнення бюджету на регіональному рівні є капітальні інвестиції в основний капітал, тобто в об'єкти нежитлової (комерційної) нерухомості, капітальне будівництво та придбання машин і обладнання. За 2007 р. у розвиток області було спрямовано 7196,9 млн. грн. капітальних інвестицій. Найвагомішу частку з них (89,0% загального обсягу) становили інвестиції в основний капітал (у капітальне будівництво та придбання машин і обладнання). За 2010 р. суб'єктами господарювання за рахунок усіх джерел фінансування було освоєно 6406,6 млн. грн. інвестицій в основний капітал, що на 45,0% більше, ніж у 2009 р. Найбільшу частку інвестицій в основний капітал (73,1%) освоєно за рахунок власних коштів підприємств та організацій, порівняно з 2010 р. вона знизилась на 3,2 в.п. Порівняно з 2010 р. зменшилась на 0,5 в. п. частка капіталовкладень за

рахунок коштів державного бюджету, на 0,9 - кредитів банків та інших позик. Разом з тим, на 3,4 в. п. зросла частка інвестицій, освоєних за рахунок коштів іноземних інвесторів, на 1,1 – коштів населення на будівництво власних квартир та на 0,2 в.п. – індивідуальних житлових будинків. Витрати на охорону навколишнього природного середовища і раціональне використання природних ресурсів у 2010 р. становили 319,3 млн. грн., їх питома вага у загальному обсязі капітальних інвестицій області склала 4,4%.

Серед видів економічної діяльності більшу частку (56,5%) усіх інвестицій в основний капітал області спрямовано у розвиток промисловості. Майже 80% цих коштів освоєно підприємствами переробної промисловості, що становить 2790,5 млн. грн. (на 68,1% більше рівня 2008 р.). При цьому значно зросли обсяги інвестицій в основний капітал у підприємств таких видів економічної діяльності, як виробництво харчових продуктів, напоїв та тютюнових виробів та хімічне виробництво – в 3,4 рази, виробництво транспортних засобів та устаткування – в 2,9 рази, електричного, електронного та оптичного устаткування – в 2,0 рази, виробництво іншої неметалевої мінеральної продукції – в 1,8 рази. Водночас скоротились обсяги інвестицій в основний капітал підприємств легкої промисловості (на 28,1%), виробництва та розподілення електроенергії, газу та води (на 3,0%).

Понад 10% (693,3 млн. грн.) усіх інвестицій в основний капітал області спрямовано на будівництво та технічне переоснащення об'єктів торгівлі та підприємств з ремонту автомобілів, побутових виробів та предметів особливого вжитку, це в 1,6 рази перевищило обсяги 2010 р.

Витрати на будівництво, реконструкцію, ремонт та утримання доріг у 2011 році склали 182,1 млн. і зросли порівняно з 2010 роком на 23,5% за рахунок виділення субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на будівництво, реконструкцію та капітальний ремонт вулиць і доріг комунальної власності у населених пунктах в обсязі 50,1 млн. грн., а також через збільшення обсягу фінансування з державного бюджету дорожніх робіт на автомобільних дорогах загального користування державного значення на 23,1 млн. грн. (на 22% більше у порівнянні з 2010 роком).

На зменшення обсягів кредитування не фінансових корпорацій у 2009 році вплинуло зменшення ресурсної бази інших депозитних корпорацій унаслідок впливу коштів з рахунків клієнтів, посилення вимог до позичальників, погіршення фінансового стану підприємств. Разом з тим, поліпшення фінансового стану підприємств у 2010 році та збільшення їх власних обігових коштів, в рамках діючих умов



кредитування, не призвело до збільшення обсягу кредитів, наданих не фінансовим корпораціям.

У 2011 році в умовах розширення ресурсної бази, достатнього рівня ліквідності, а відтак зниження вартості кредитів, банківські установи відновили кредитування економіки. Частка області в загальноукраїнських обсягах кредитів, наданих не фінансовим корпораціям, за 2009 рік зменшилася на 0,3 в.п. по відношенню до 2008 року, за 2010 рік по відношенню до 2009 року – на 0,18 в.п., за 2011 – на 0,3 в.п. що свідчить про уповільнення динаміки зменшення показника. За підсумками 2008-2010 років за обсягами кредитів, наданих сектору не фінансових корпорацій, область стабільно посідала 7 місце, а за підсумками 2011 року – 6 місце.

Придніпров'я має сприятливі перспективи розвитку. Основою його господарського комплексу в майбутньому залишиться гірничорудна, металургійна, машинобудівна, хімічна промисловість. Поряд з цим необхідно розвивати різноманітні галузі легкої та харчової промисловості, що дасть можливість більш раціонально використовувати природні багатства і трудові ресурси району.

Позитивної динаміки у використанні землі, як елементу продуктивних сил регіону, за період 2010–2011 рр. не встановлено. Рекультивация порушених земель у 2011 не здійснювалась із-за відсутності достатнього контролю зі сторони підприємств добувної та інших галузей промисловості. У результаті проведених робіт протягом 2011 року відбулося значне збільшення площі встановлених меж водоохоронних зон та прибережно-захисних смуг уздовж русел рік чи узбережжя інших водойм у порівнянні із 2010 роком на 94,2% (2010 рік – 3914 га, 2011 рік – 7600 га). На сьогоднішній день відкритими залишаються питання забезпечення землевпорядкування, розмежування земель державної, комунальної та приватної власності та інвентаризації комунальної власності.

Тенденції в використанні науково-освітнього потенціалу регіону, як інструменту забезпечення впровадження інноваційних технологій, є досить незначними. Витрати на одного мешканця в галузі «Освіта» у 2011 році порівняно з 2010 роком збільшилися на 11,3% та склали 7498 грн.

Охоплення дітей дошкільною освітою у 2011 році сягало 82%, було відкрито 14 дошкільних навчальних закладів (ДНЗ), додатково відкрито 40 груп у функціонуючих ДНЗ. У 2011 році в порівнянні із 2010 роком відбулося зменшення на 6 одиниць чисельності дітей у ДНЗ у розрахунку на 100 місць.

На підставі вищенаведених суджень можна зробити висновок про те, що від якісних і кількісних характеристик та стану розвитку елементів продуктивних сил регіону залежить повноцінна творча діяльність людини як трудового ресурсу, який за кошти своєї інтелектуальної та фізичної праці, використовуючи природні блага у вигляді ресурсів виробництва, і створені своєю ж працею засоби виробництва, виробляє новий додатковий продукт, створюючи тим самим передумови для подальшого розвитку на різних рівнях.

Встановлено, що визначення стану реалізації сукупного потенціалу регіону можливо на основі статистичних методів аналізу з використанням багатофакторної оцінки елементів продуктивних сил, чим удосконалено прийоми оцінювання стану розвитку продуктивних сил регіону.

## **2.2. ДІАГНОСТИКА ПОПИТУ І ПРОПОЗИЦІЇ НА РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В РЕГІОНІ**

Основи діагностики ринку нерухомості й оцінки його впливу на розвиток продуктивних сил регіону повинні становити методи, принципи й технологія виявлення, вивчення й попередження невідповідності в розвитку базових структурних елементів даного ринку. Під виявленням невідповідності нормальному розвитку й функціонуванню варто розуміти відхилення у динаміці базових критеріїв або виявлення фактів конфлікту в розглянутий період часу й визначення основних причин, які привели до цього стану. Після встановлення причин виникнення істотних відхилень у соціально-економічній діяльності від нормального функціонування розробляється система заходів щодо запобігання подальшого негативного розвитку цього процесу й виходу на режим нормального економічного функціонування.

Варто запропонувати такі формалізовані підходи до діагностування розвитку ринку нерухомості, які можуть лягти в основу обґрунтування напрямів підтримки даного сектора ринкової економіки.

Перший підхід. Діагностування або оцінювання економічного рівня розвитку ринку нерухомості. Даний рівень, відображаючи одночасно кількісний і якісний стан господарської діяльності цього ринку в регіоні, характеризує ступінь використання в даній сфері регіональних ресурсів плюс діагностування ефективності досягнутого рівня розвитку. У рамках першого підходу можливе вирахування кількості угод у сфері нерухомості на душу населення, розрахунок коефіцієнтів участі на паях у виробленому національному продукті, у формуванні дохідної частини регіонального й державного бюджету.

Діагностування рівня розвитку ринків можливо на основі наступних підходів (це може бути комплексне або локальне дослідження):

- за видами ринку - структурування (первинна, вторинна нерухомість);
- територіальне охоплення ринковими послугами регіону (райони та міста), основними показниками можуть бути кількість угод, фірм, що надають ріелторські послуги;
- за рівнем монополізації й конкуренції на ринку нерухомості, основні показники при цьому – групування ріелтерських фірм за часткою їхнього обсягу в продажі й оренді об'єктів нерухомості, рівень монополізації ринку, рівень конкуренції;
- за місткістю ринку нерухомості і його кон'юнктурою;
- вартісні характеристики попиту та пропозиції;
- загальний обсяг попиту й обсяг попиту на окремі види нерухомості (первинна й вторинна нерухомості, елітне й соціальне житло й т.д.);

- пропорційність ринку (співвідношення попиту та пропозиції);
- орієнтовні цінові характеристики;
- кількість угод з нерухомості, укладених у регіоні за певний проміжок часу (рік, місяць).

У рамках даного напрямку особливе місце посідає характеристика попиту та пропозиції на ринку нерухомості. Це основні економічні категорії, які використовуються для опису будь-якого ринку, у тому числі й нерухомості.

Співвідношення попиту та пропозиції визначає цінову ситуацію на ринку, тобто середні ціни пропозиції й/або угод. У кожному секторі ринку нерухомості може бути своя цінова ситуація: при продажі або оренді об'єктів різних видів на первинному або вторинному ринку, у певному районі, населеному пункті.

Другий підхід являє собою діагностику динамічних якостей ринку нерухомості. За основу градації економічного розвитку варто брати повний аналог з економічної теорії, тобто зростання, пожвавлення, стагнацію й депресію. Однозначно, що суворих економічних параметрів для визначення тієї або іншої градації не може існувати. Тільки може задаватися певна база порівняння (рік, регіон тощо). У другому підході більшої значущості набуває динаміка розвитку ринку, темпи його зростання, відповідно до яких ринок (або певні його сегменти) можна охарактеризувати як ринок з розширеним, звуженим або нульовим зростанням. Основні показники статистики цін, кон'юнктури ринку та динаміку розвитку ринку нерухомості можемо звести в табл. 2.6.

Еластичність попиту та пропозиції – це їх реагування на зміну соціально – економічних умов ринку. При цьому потрібно відзначити, що коливання попиту та пропозиції на ринку нерухомості відбуваються повільно. Якщо є попит, то збільшити кількість пропозицій буває складно, тому що будинки будуються довго – від декількох місяців до декількох років. У випадку надлишків нерухомості ціни залишаються низькими декілька років.

*Таблиця 2.6*

**Основні показники статистики цін та кон'юнктури ринку нерухомості**

<b>Основні показники статистики цін та ціноутворення</b>	<b>Основні показники кон'юнктури ринку</b>	<b>Основні показники динаміки розвитку</b>
індивідуальний рівень цін;	місткість	еластичність попиту та пропозиції

## 2.2. Діагностика попиту і пропозиції на ринку комерційної нерухомості в регіоні

середній рівень цін;	насиченість	потенціал ринку
перспективний рівень цін (співвідношення цін і доходів);	коефіцієнт проникнення на ринок	коливання і циклічність ринку
коефіцієнт співвідношення цін регіонів, районів, окремих видів нерухомості.		ділова активність, тобто динаміки чисельності ріелторських фірм
		показники варіації цін
		ставки орендної плати в часі та ін.

Серед основних факторів, що впливають на попит та пропозицію на ринку нерухомості, можна назвати:

- економічні: рівень доходів населення й бізнесу, доступність фінансових ресурсів, рівень ставок орендної плати, вартість будівельно-монтажних робіт і будівельних матеріалів, тарифи на комунальні послуги;
- соціальні: зміна чисельності, щільності населення, кількість зареєстрованих шлюбів, освітній рівень;
- правові: наявність законодавчої й нормативної бази регулювання відносин у сфері нерухомості;
- адміністративні: ставки податків і зональні обмеження;
- екологічні: схильність регіону до посух і затоплень, екологічні небезпеки, погіршення або поліпшення екологічної обстановки й ін.

Потенціал ринку можна визначити як прогнозу сукупність виробничих і споживчих чинностей, що спричиняють попит та пропозицію на ринку.

Найважливішою характеристикою розвитку ринку нерухомості є також активність його певного сектора – кількість угод, укладених у ньому за певний період (рік, місяць). Ліквідність об'єктів нерухомості певного класу – це величина, що обернено пропорційна середньому за сукупністю числу угод на заданому ринку часу експозиції (знаходження об'єкта на ринку до його продажу) подібних об'єктів, проданих за певний період (місяць, квартал). Короткому часу експозиції відповідає висока ліквідність, а тривалому – низька.

Коливання і циклічність ринку можна вивчити за допомогою таких методів, як індексний, визначення тенденцій, розрахунок показників циклічності (наприклад, за допомогою рядів Фур'є).

До показників динаміки можна також віднести показники варіації цін на об'єкти нерухомості й ставок орендної плати в часі, ступінь впливу рівня й динаміки факторів на рівень і динаміку цін, показники динаміки цін на окремі види нерухомості тощо.

Третій підхід. Діагностика функціональної й територіальної структури ринку нерухомості. Функціональна структура ринку нерухомості відображає розподіл за видами діяльності й за їх функціями у міжрегіональному, внутрішньо регіональному й міжнародному поділі праці. Тобто буде мати місце можливість простежити зв'язки функціональної структури ринку з регіональним, загальнодержавним і світовим ринками нерухомості [198, с. 53, 55].

У рамках даного підходу має місце вивчення ринку нерухомості в його окремих сегментах: ринок житла (з підрозділом на міський й заміський), ринок нежитлової нерухомості (з виділенням усередині нього ринку офісів, торгівельних площ, складських приміщень і промислової нерухомості) і ринок земельних ділянок. Слід розглянути особливості вивчення кожного окремого сегмента.

Під поняттям нерухомості в житловій сфері розуміють житлові будинки з житловими й нежитловими приміщеннями, квартири, інші житлові приміщення в житлових будинках й інших будовах, придатні для постійного й тимчасового проживання, утримання, елементи інженерної інфраструктури житлового фонду. Визначальним показником на ринку житлових приміщень виступає ціна за квадратний метр площі. Виділяють ціни продавця – суму, що він одержує в результаті здійснення угоди; ціни покупця – загальну суму всіх його витрат на покупку квартири; ціна реалізації – суму грошей, що покупець віддає продавцеві за квартиру. Ці ціни можуть розрізнятися на величину оплати послуг посередників і витрат на оформлення угоди. Тому ціна реалізації характеризує квартиру як таку, а ціни покупця й продавця сильно залежать від умов угоди. Ціна ж реалізації визначається специфікою самої квартири (а саме – місцем розташування будинку, його поверховістю, фізичними характеристиками квартири й ін.).

Для повного аналізу стану й розвитку ринку житлової нерухомості важливе значення має статистичний аналіз житлових умов населення регіону, що проводиться в трьох напрямках: забезпеченість житлом, якісна характеристика житлових умов, економічні умови користування житлом. У статистичній практиці рівень забезпеченості населення житлом характеризується показником середнього розміру житлової площі на людину. Для діагностування ступеня диференціації населення за рівнем забезпеченості житлом розробляється групування, що характеризує розподіл за розміром житлової площі на одну людину. Ці дані, зокрема, дозволяють визначити, скільки осіб мають житлову забезпеченість нижче санітарної норми, але їх недостатньо для всебічного діагностування рівня забезпеченості населення житлом, а отже, й для визначення обсягу й структури житлового будівництва.

Що ж стосується ринку нежитлової нерухомості, то до об'єктів цього сегмента відносять усі нежитлові приміщення й будинки: офісні (адміністративні), торговельні, складські, виробничі й інші приміщення, призначені для ведення прибуткового бізнесу. Для розвитку ринку операційної нерухомості базовими є показники інфраструктури ринку даного регіону, а саме:

– показники діагностування й аналізу чисельності і складу малих і середніх підприємств, що займаються торговельно-збутовою діяльністю, виробництвом і наданням послуг;

– показники діагностування й аналізу розміру підприємства і його пропускної здатності (для складських підприємств - потенціал зберігання товарної маси; для підприємств масового харчування й підприємств послуг – діагностування й аналіз виробничої потужності).

Основними показниками при цьому можуть бути:

– площа підприємства;  
– число місць для відвідувачів;  
– ємність складу;  
– обсяг товарообігу підприємств;  
– вартість основних фондів й її динаміка;  
– характеристика динаміки чисельності підприємств й їхнього розміру;  
– показники забезпеченості виробничими, торговельними й складськими приміщеннями;

– показники технічної оснащеності підприємств і служб ринкової сфери (кількість устаткування, механізмів й іншої техніки на одному підприємстві або на 1 млн. грн. товарообігу);

– число транспортних засобів на 1 млн. грн. товарообігу й ін.

Для діагностування ринкової вартості земельної ділянки необхідна така інформація: титул власності й реєстраційні дані земельної ділянки; фізичні характеристики ділянки; дані про взаємозв'язок ділянки з оточенням; економічні фактори, що характеризують ділянку.

Джерелами цих даних можуть бути міські, районні й селищні земельні комітети й комісії, де здійснюється реєстрація угод із земельними ділянками, ріелторські фірми, що спеціалізуються на угодах із земельними ділянками, іпотечні кредитні організації, оцінні фірми, періодична преса й інші джерела.

З набуттям незалежності у нашому суспільстві були започатковані економічні перетворення, основні напрямки яких тісно пов'язані із майновими відносинами та власністю. Поштовхом до цього стало прийняття у 1991 році Верховною Радою Закону України «Про власність», який задекларував рівність, поряд із державною, інших форм власності: приватної і колективної. З прийняттям Законів України «Про

підприємництво», «Про підприємства в Україні», «Про господарські товариства», «Про приватизацію державного майна» докорінно реформовано господарське законодавство, з'явилися нові (недержавні) форми господарювання та забезпечено правове підґрунтя процесів реформування власності.

Роздержавлення об'єктів нежитлової нерухомості в Придніпровському регіоні, як і в цілому в Україні, на відміну від приватизації цілісних майнових комплексів державних підприємств, розпочалося значно пізніше. Поштовхом став Указ Президента України «Про заходи щодо прискорення процесів малої приватизації в Україні» (від 30.12.1994 р. № 827). Однак, масового характеру воно набуло лише у 1996 році. Небажання владних структур регіонального рівня втрачати важелі впливу на суб'єкти підприємницької діяльності, недостатня урегульованість та недосконалість приватизаційного законодавства щодо питань приватизації будівель (споруд, приміщень) на початках значно гальмували розгортання процесу приватизації вказаних об'єктів [13, 44–45]. Первинний ринок нерухомості нежитлового призначення, здебільшого формувався з об'єктів приватизації державної і комунальної власності.

Розвиток ринку комерційної нерухомості Запоріжжя та України взагалі, подолав декілька стадій. Представляє інтерес динаміка роздержавлення об'єктів нерухомості нежитлового призначення щодо способів приватизації. Впродовж 1995–1997 рр. значно переважав викуп нерухомого майна товариствами покупців (господарськими товариствами), утвореними членами трудових колективів. Однак, у 1999–2003 рр. ситуація дещо змінилася у бік зростання кількості об'єктів, приватизованих конкурентними способами. Переважаюча більшість об'єктів, проданих шляхом викупу, пояснюється наданням пільг у придбанні державного майна членам трудових колективів підприємств, що приватизувалися, застосуванням ними приватизаційних майнових сертифікатів; викупом орендованих приміщень як наступного етапу після приватизації майна державних підприємств; викупом орендованих приміщень орендарем, який здійснив невід'ємні покращення об'єкта оренди на суму не менше 25% його вартості тощо [50, 84–85]. Переважне застосування викупу, як способу приватизації будівель (споруд, приміщень) дало можливість зняти соціальну напругу в області на початкових стадіях реформування власності, стало поштовхом до розвитку малого та середнього бізнесу.

Переважає більшість роздержавлених об'єктів належала до торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування (73%), решта об'єктів до житлово-комунального господарства, місцевої промисловості, охорони здоров'я та інших галузей. Серед приватизованих об'єктів



нерухомості переважали нежитлові приміщення (вбудовані), рідше окремі будівлі та некапітальні, тимчасові споруди (павільйони, кіоски). Найбільшим попитом користувалися невеликі приміщення у центральній частині міста під магазини, кафе, бари, офіси. Менш привабливими для потенційних покупців були об'єкти нежитлової нерухомості у серединній та периферійній зонах, великі (понад 1000 кв. м.) споруди, приміщення виробничого призначення.

Враховуючи те, що переважна більшість об'єктів первинного ринку нерухомості належала до сфери послуг, саме для цього класу об'єктів проведено дослідження динаміки ціноутворення за їх місце розташуванням. Для аналізу було відібрано масив найбільш типових об'єктів приватизації з малою та середньою площею (до 500 кв. м.), доброю і задовільною фізичною придатністю та опорядженням.

Максимальні ціни 1 м<sup>2</sup> на первинному ринку об'єктів нерухомості нежитлового призначення спостерігалися у 1997 році: у центральній зоні – 245 у. од.; серединній – 163 у. од.; периферійній – 98 у. од. (рис. 2.7). Мінімальні ціни були зафіксовані у 1995 році: у центральній зоні – 147 у. од.; серединній – 104 у. од.; периферійній – 67 у. од. (вказано усереднені значення цін в доларах США).

Спад на первинному ринку нерухомості спостерігався у 1998 році (8-10%). Впродовж 1999–2000 рр. відбулася стабілізація цін. З кінця 2001 року ціни на нежитлову нерухомість почали поступово зростати. А уже в 2002 перевищили рівень цін на нежитлову нерухомість 1997 року. У 2003 році ціни підвищились більш як у двічі в порівнянні з 1995 роком. Далі, майже до кінця 2007 року ціни на нерухомість постійно зростають, що зумовлено стабілізацією економіки, збільшенням заробітної плати, стабілізацією іпотечного кредитування, аж поки економіка зупинилась у зв'язку з новою економічною кризою у 2008 році. Отже, як бачимо, динаміка ціноутворення має певну циклічність: за різким підвищенням цін спостерігається стабілізація, спад, а згодом і наступне зростання, а сама динаміка ціноутворення може бути пояснена наступними чинниками.

Формування цін на початку, в умовах галопуючої інфляції (281,7% у 1995 р. та 139,7% у 1996 р.), здійснювалось на підставі вище згаданого Положення про експертну оцінку об'єктів комунальної власності, основою якого була вартість квадратного метра новозбудованої житлової нерухомості у м. Запоріжжі з подальшим приведенням за допомогою коригуючих коефіцієнтів до ринкової вартості. Лише за II півріччя. 1995 року вартість 1 кв. м. житла зросла з 15,6 до 21,8 млн. крб. (139,8%) [67]. Ще одною причиною зростання цін був великий попит на об'єкти нерухомості та майже відсутня пропозиція, оскільки вторинний ринок таких об'єктів почав формуватися значно пізніше.

Стрімке зростання цін досягло вершини у 1997 році, а у II половині 1998 року зафіксовано їх спад. Причиною цього стала економічна криза у серпні 1998 року в Росії («обвал» російського рубля), яка також вплинула й на економіку України. Відбулося швидке падіння курсу національної валюти, у зв'язку з чим різко зменшилися обсяги оборотних коштів суб'єктів господарювання та купівельна спроможність громадян. Іншою причиною є часткове насичення ринку об'єктами нерухомості нежитлового призначення (до середини 1998 року продано понад 2500 будівель, споруд та приміщень). Масового характеру набуло переведення житлових квартир у нежитлові приміщення, які переобладнувалися під магазини, кафе, ресторани, офіси. Таким чином попит на ринку нерухомості нежитлового призначення був практично задоволений. З 2001 року разом з підвищенням цін на житлову нерухомість зазнали змін і ціни на ринку нежитлової нерухомості, особливо стрімке зростання цін припадає на початок 2002–2003 рік та спостерігається до 2007 року. Суттєві зміни в ціноутворенні на ринку комерційної нерухомості спостерігаються впродовж 2008–2009 років, в період фінансової економічної кризи. В цей період особливим попитом користуються об'єкти роздрібною торгівлі (табл. 2.7).

Аналізуючи дані таблиці можемо зробити висновок щодо підприємств роздрібною торгівлі та підприємств ресторанного господарства, а саме: пропозиція на ринку нерухомості цих об'єктів та стрімкий зріст цін спостерігався до кінця 2007 року (рис. 2.1, рис. 2.2). На цьому етапі спостерігалось підвищення попиту на якісні приміщення, що говорить про перевагу хорошої інфраструктури. Активізація попиту і відсутність достатньої пропозиції призвели до постійного зростання цін, а майже відсутність якісної пропозиції змушує підприємців купувати приміщення, а не орендувати їх, з приводу цього виник дисбаланс викупної вартості об'єкта нерухомості та його орендної ціною.

*Таблиця 2.7*

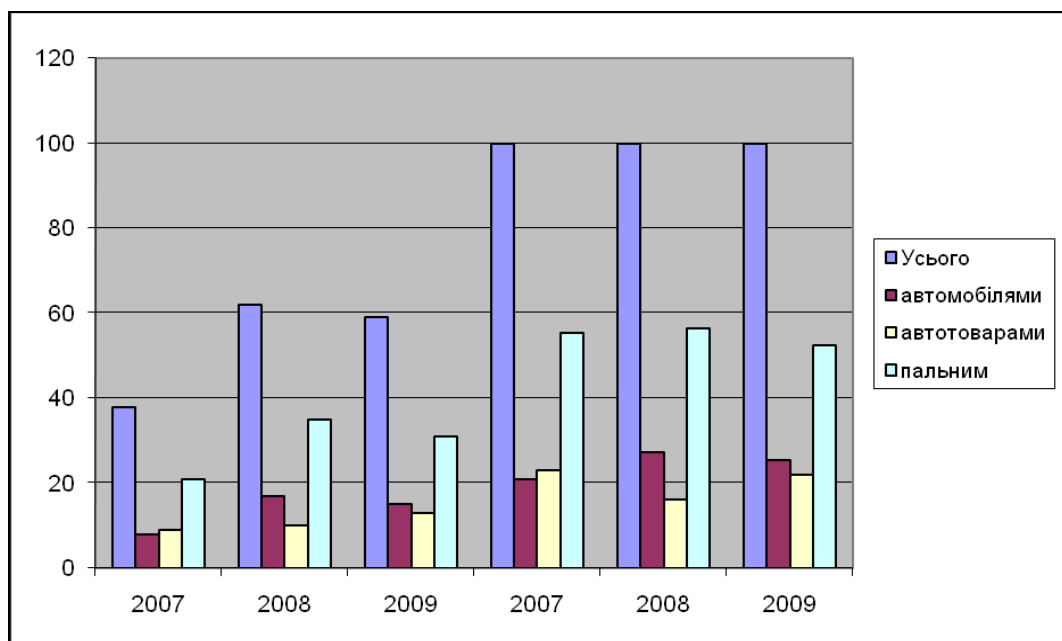
**Кількість підприємств роздрібною торгівлі, приватизованих за видами економічної діяльності**

	Одиниць			У% до підсумку		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Підприємства роздрібною торгівлі автомобілями, мотоциклами та пальним						
Усього	38	62	59	100	100	100
автомобілями	8	17	15	21	27,4	25,4
автотоварами	9	10	13	23	16,1	22
пальним	21	35	31	55,3	56,5	52,5
Підприємства роздрібною торгівлі (крім торгівлі автомобілями, мотоциклами та пальним)						

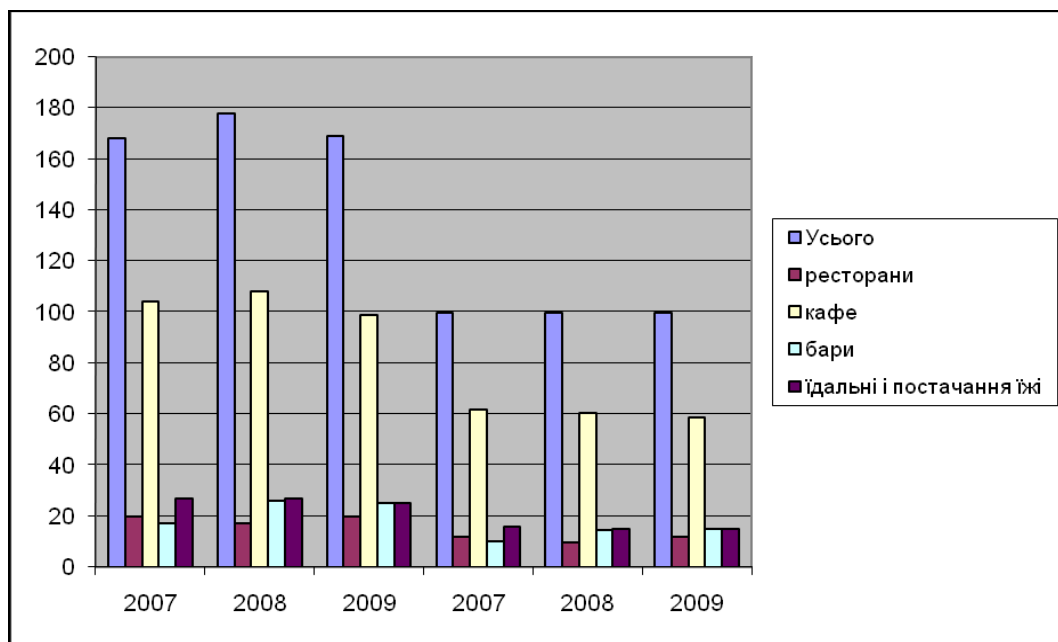
*2.2. Діагностика попиту і пропозиції на ринку комерційної нерухомості в регіоні*

Усього	440	436	406	100	100	100
підприємства що торгують переважно продовольчими товарами	220	218	211	50	50	50
у спеціалізованих магазинах	11	20	24	2,5	4,6	5,9
у неспеціалізованих магазинах	209	198	187	47,5	45,4	46,1
непродовольчими товарами	214	213	191	48,6	48,9	47
у спеціалізованих магазинах	182	185	165	41,3	42,5	40,6
у неспеціалізованих магазинах	32	28	26	7,3	6,4	6,4
поза магазинами	6	5	4	1,4	1,1	1
<b>Підприємство ресторанного господарства</b>						
Усього	168	178	169	100	100	100
ресторани	20	17	20	11,9	9,5	11,8
кафе	104	108	99	61,9	60,7	58,6
бари	17	26	25	10,1	14,6	14,8
їдальні і постачання їжі	27	27	25	16,1	15,2	14,8
<b>Підприємства інших видів економічної діяльності</b>						
Усього	535	466	415			

Прагнення до придбання приміщення викликано бажанням поліпшення його якості обробки, що економічно вигідно при оренді. 2008 рік є початком фінансово-економічної кризи, що зупинило всі процеси на ринку нерухомості, всі показники продажу, приватизації підприємств різної економічної діяльності значно зменшилися.



**Рис. 2.1. Розподіл підприємств сфери послуг (торгівля) у м. Запоріжжі за 2005–2009 рр.**



**Рис. 2.2. Розподіл підприємств сфери послуг (споживання) у м. Запоріжжі за 2005–2009 рр.**

Рівень та динаміка цін на об'єкти нерухомості є відображенням підприємницької активності і пріоритетів у сфері застосування капіталу регіонів. Своєю чергою, активність чи пасивність суб'єктів господарювання є наслідком макроекономічної політики, що здійснюється у даному регіоні та державі в цілому. Незважаючи на те, що пік роздержавлення об'єктів нерухомості нежитлового призначення минув, зараз постерігається збільшення кількості таких об'єктів. Здебільшого це об'єкти власності територіальної громади м. Запоріжжя. Додатковим джерелом поповнення кількості об'єктів на первинному ринку є процедура банкрутства державних підприємств, яка за останні роки особливо активно розгортається. Зараз у стадії банкрутства перебуває понад 20 крупних підприємств з великою кількістю основних фондів, які реалізуються конкурентними способами, шляхом проведення аукціонів та біржових торгів. Вартість основних фондів за окремими видами економічної діяльності в 2005 – 2011 роках представлені на рис. 2.3.

Набуває широкого застосування податкова застава, яка являє собою акт адміністративно-правового характеру, згідно з яким у підприємств-боржників вилучаються необоротні активи з метою їх реалізації та погашення боргів перед бюджетом. На ринок буде виставлено велику кількість виробничих, адміністративних та складських будівель, споруд, приміщень.

Поряд з первинним ринком нежитлової нерухомості функціонує і розвивається інший сегмент ринкових відносин – вторинний ринок, який у значній мірі впливає на зміну структури попиту і пропозиції, а також

рівень цін на первинному ринку. Якщо на початкових стадіях приватизації державного майна, ціни первинного ринку загалом формували цінову політику на ринку, в зв'язку з відсутністю об'єктів продажу на вторинному ринку, то на даному етапі саме ціни оборудок з нерухомістю вторинного ринку задають цінову політику на ринку нерухомості в цілому. Зумовлено це значним розвитком вторинного ринку нерухомості, достатньою кількістю пропозицій щодо продажу різноманітних об'єктів. На законодавчому рівні сформульовано концепцію ринкової вартості як найбільш імовірну ціну за якою може відбутися перехід права власності у типових умовах продажу. Таким чином оцінюючи об'єкти нерухомості державної власності оцінювачі використовують дані щодо продажу об'єктів вторинного ринку. Найчастіше це ціни пропозицій, що містяться у спеціалізованих засобах масової інформації, оскільки реальні ціни оборудок як правило є конфіденційною інформацією.

Сьогодні можна констатувати, що ринок нерухомості знаходиться в ненайкращому стані. Слід відзначити досить нерівномірний розвиток регіональних ринків нерухомості. Найвищого розвитку ринок нерухомості набув у великих містах (Києві і обласних центрах). Щодо малих міст і містечок, має місце низька активність операцій на ринку нерухомості. Незважаючи на індивідуальні особливості ринку нерухомості регіону, йому властиві багато тенденцій, притаманних загальноукраїнському.

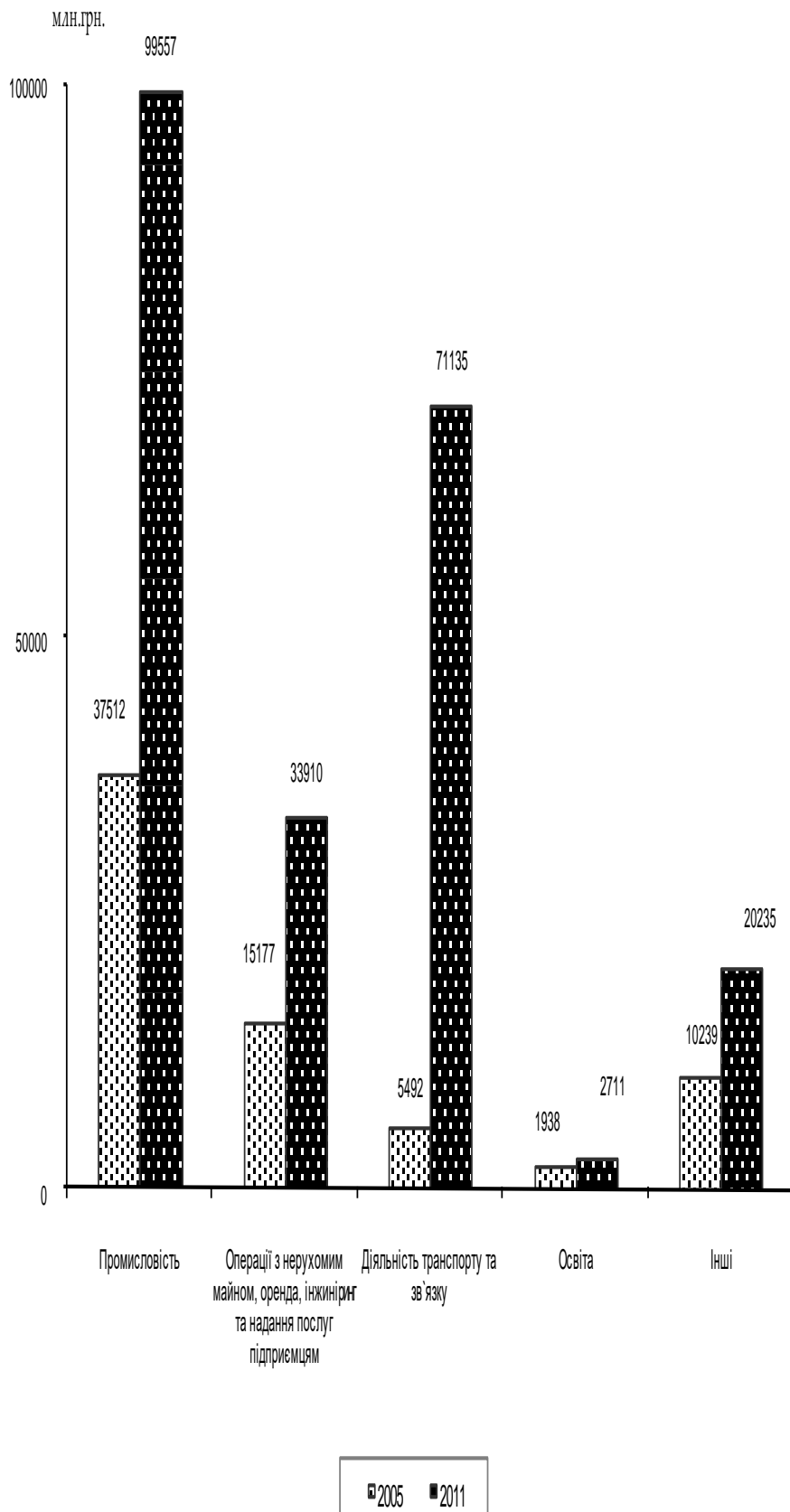
Розпочавши, кілька років тому, стрімкий розвиток ринок комерційної нерухомості Запоріжжя сьогодні призупинився під впливом кризових чинників, схожих для всіх регіонів України. За період 2008–2010 рр. в Запоріжжі не було введено в експлуатацію жодного нового об'єкта комерційної нерухомості. З початком кризи змінилися акценти в девелоперській діяльності локальних, національних і зарубіжних компаній, які до недавнього часу активно освоювали всі сегменти нерухомості Запоріжжя, борючись за кращі земельні ділянки.

Аналізуючи статистичні дані діяльності групи компаній «Арсенал», «Реал-сервис», «Запорожская недвижимость» не введено в експлуатацію жодного масштабного проекту торгівельної нерухомості, який можна було б кваліфікувати як професійний.

На вторинному ринку збільшилась частка об'єктів виробничого та складського призначення. Власники промислової нерухомості з метою ефективного використання свого майна пропонують на ринку резервні виробничі площі, вільні складські та адміністративні приміщення. Деякі інші прогнози щодо нерухомості у центральній частині м. Запоріжжя та багатьох інших обласних центрів, де практично завершена їх приватизація й надалі буде існувати стабільно високий попит на такі об'єкти. Попит, який

перевищує пропозицію цих об'єктів породжує необґрунтовано високі ціни, що пропонуються продавцями й посередниками.

*2.2. Діагностика попиту і пропозиції на ринку комерційної нерухомості в регіоні*



**Рис. 2.3. Вартість основних фондів за окремими видами економічної діяльності в 2005-2011 роках**

За нашими підрахунками у поточному році ціни на таку нерухомість підвищуються на 5–10% порівняно з минулим роком. Майже не зміниться структура попиту на об'єкти сфери послуг центральної частини міста.

Особливим попитом будуть користуватися приміщення площею понад 100 кв. м. у центральній та серединній зонах міста під салони, супермаркети, офіси та інше.

Слід зазначити, що територіальне розташування об'єкта нежитлової нерухомості комерційного призначення є дуже важливим чинником, що впливає на попит і ціни при продажу об'єкту. В табл. 2.8 приведено ринкова вартість продажу нежитлової нерухомості комерційного призначення по адміністративних районах у 2010-2011 роках.

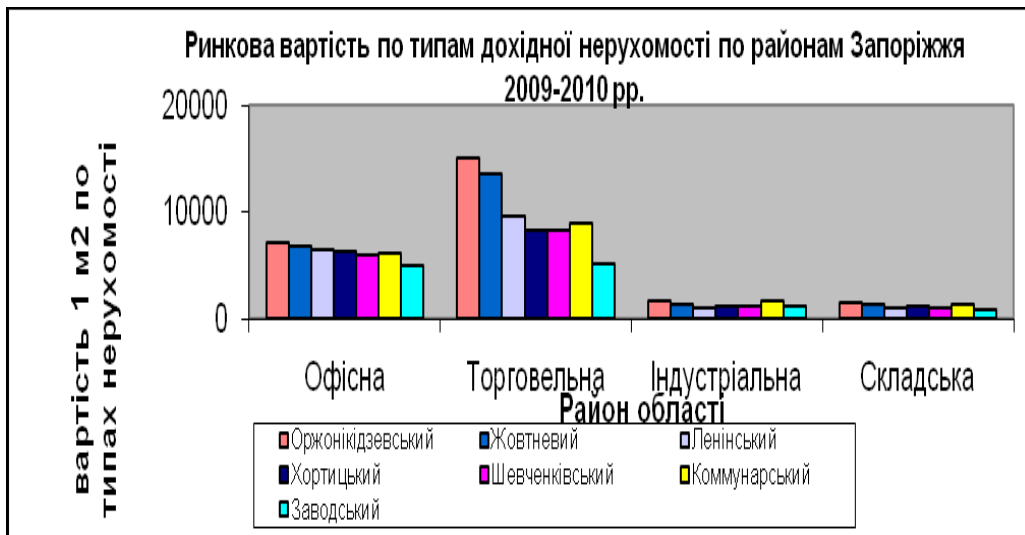
В результаті аналізу можна зробити висновок, що в процесі приватизації активно викупаються приміщення, розташовані в центральній частині міста – в Орджонікідзевському, Жовтневому та Ленінському районах. Менша активність ринку нерухомості спостерігається в інших районах міста. Основна кількість приватизованих об'єктів офісної, торговельної, громадського харчування, охорони здоров'я та іншого призначення також припадає на центральну частину міста.

*Таблиця 2.8*

**Ринкова вартість по типах дохідної нерухомості  
за районами м. Запоріжжя у 2010–2011 рр. (грн.)**

Район міста	Вартість 1 м <sup>2</sup> по типах нерухомості			
	Офісна	Торговельна	Індустріальна	Складська
Орджонікідзевський	7100	15100	1650	1500
Жовтневий	6800	13500	1400	1350
Ленінський	6400	9600	1000	960
Хортицький	6300	8200	1100	1200
Шевченківський	5900	8300	1200	1050
Комунарський	6100	9000	1600	1400
Заводський	4900	5200	1150	900





*Рис. 2.4. Ринкова вартість по типам дохідної нерухомості по адміністративних районах міста Запоріжжя за період 2009–2010 рр.*

Проаналізувавши статистичні дані та провівши аналіз економічної літератури, можемо зазначити, що Запоріжжя - адміністративний центр Запорізької області. Він представлений сімома адміністративними районами. На сьогоднішній день виробничо-економічна сфера міста переживає стадію планомірного розвитку, незважаючи на те, що, кризові явища позначилися негативно майже на всіх галузях економіки. В Запоріжжі та області найбільш розвинена промислова галузь, внаслідок чого, велика частина населення зайнята саме у виробничій сфері. В останні роки спостерігається стабільне і постійне підвищення соціально-економічних показників. Якщо говорити про особливості сфери торгівлі, визначального вектору розвитку ринку комерційної нерухомості, то найбільша частка в ній припадає на промислову продукцію, однак співвідношення сфери торгівлі з продовольчим ринком практично рівне.

Ринок офісної нерухомості Запоріжжя на даний час переживає початковий етап розвитку. Велика частина площ під офіси перебувають у приміщеннях колишніх науково-дослідних інститутів, готелів, житлових будинків. Ці приміщення ремонтувалися, реконструювалися, тим не менш, вони не відповідають рівню офісних приміщень А і В класу. Відмінна риса ринку офісної нерухомості міста виражається в майже повній відсутності функціонуючих цільових офісних будівель і приміщень. Існує ряд чинників, що перешкоджають будівництва нових офісних центрів у Запоріжжі. До таких факторів можна віднести, зокрема:

– нестача вільних земель, з наявністю комунікацій, що призводить до істотного збільшення вартості будівництва;

– відсутність місцевих забудовників, які спеціалізуються на зведенні офісних будівель, а також ряд інших факторів.

Пропоновані проекти в основному представляють із себе суміш торгових і офісних центрів. Орендні ставки на приміщення класу А і В варіюються від 500 до 800\$ за 1 кв. м. на рік.

Пропозиції з продажу приміщень в офісних центрах класів А і В майже відсутні.

В останні роки у будівельного комплексу та інвесторів з'явився інтерес до будівництва бізнес центрів, що говорить про розуміння проблеми нестачі комерційної нерухомості для малого підприємництва. Однак відсутність грамотного управління збудованими об'єктами призвело до того, що майже половина офісних центрів пустує. Крім того, більшості підприємців такий вид нерухомості не підходить для здійснення своєї діяльності.

При цьому аналіз попиту і пропозиції офісних приміщень говорить про зростаючі потреби в офісах. Це викликано зростанням кількості підприємств, а також зростанням самих підприємств. У більшості офісних будівель міста зміна орендарів мінімальна, є навіть черги бажаючих прилаштувати додаткові приміщення в коридорах або холах, при цьому випадки недобору орендної плати практично виключені. Це відноситься до фірм, що давно здійснюють свою діяльність і мають високу прибутковість, а так само до офісних центрів, керуючі яких ведуть лояльну цінову політику з приводу оренди (що набагато рідше і тому багато центрів пустують).

Під впливом фінансово-економічної кризи виникли зміни на світових ринках. Кон'юнктура українського ринку також піддалася змінам. Під впливом кризових явищ заморожувалися проекти, спрямовані на розвиток і розширення діяльності, скорочувалися інвестиційні та податкові витрати, переглядалися форми роботи з контрагентами (так, багато організацій відмовлялися від передоплати за поставлений товар і не пред'являли серйозних вимог до покупців, щоб уникнути можливих неплатежів за поставлену продукцію), практикувалося залучення позикових коштів нелегальних кредитних організацій, тому що доступ до легальних кредитних ресурсів був вельми обмежено. Однак, криза негативно вплинула не на всі малі і середні підприємства. Так, наприклад не понесли великих втрат підприємства, які виробляють відносно недорогої продукцію масового споживання і надають дешеві послуги населенню; підприємства, які виробляють товари (роботи, послуги), що мають нееластичний попит; підприємства, які не використовують позикові кошти; підприємства, які мають постійні та налагоджені відносини з банками, які можуть надати кредити в складний період часу; підприємства, що мають адміністративну підтримку і працюють за державним або муніципальним замовленням.

В Запоріжжі попитом користуються торгові приміщення площею від 50 до 250 кв. м. Малі та середні підприємці, що мають можливість,

викупувають такі приміщення, як правило, вкладаючи 40-60% від вартості об'єкта власними коштами, а решту – за рахунок залучення кредитних ресурсів. Попит на офісні приміщення почав знижуватися. Власники організацій готові викупувати невеликі площі, більш низьких класів, або орендувати за меншими ставками. Всі об'єкти комерційної нерухомості подешевшали, крім земельних ділянок під забудову комерційних об'єктів. Власники, заклавши в банки об'єкти нерухомості, стали не здатні їх викупити. Тому банки стали розпродавати їх за демпінговими цінами. Найдоступнішими, з точки зору ціни, об'єктами комерційної нерухомості Запоріжжя є: торгові приміщення від 50 до 250 м<sup>2</sup>.; офісні приміщення від 50 до 100 м<sup>2</sup>.; виробничі площі; земельні ділянки під забудову комерційної нерухомості.

З появою поняття про індивідуальну трудову діяльність, приватна власність придбала виробничий характер. У загальному обсязі побутових послуг приблизно половину всіх робіт з ремонту квартир, автомобілів і складної побутової техніки виконувалися людьми, що займаються індивідуальною трудовою діяльністю. Прототипом малих підприємств були різні кооперативи, які займалися цілим рядом видів діяльності. У 1991 р. кооперативи налічували близько 20 видів діяльності: ремонтні та будівельні роботи, виробництво продукції виробничо-технічного призначення, сільськогосподарські, організації дозвілля, транспортні послуги. Кооперативи істотно залежали від державного сектора і розвивався на його основі. Більше 80% кооперативів було створено при державних підприємствах, у яких вони орендували близько 60% основних фондів, тільки близько 35% фондів були власністю кооперативу.

Динаміка розвитку кооперативів була слабкою. Частина з них, фактично стала приватними підприємствами. Одночасно відбувався розвиток ринкової інфраструктури – стали з'являтися комерційні банки, біржі, оптові та посередницькі організації тощо, а також почалася активізація фінансово-економічних інститутів. Лібералізація цін, жорсткий податковий нагляд, зростання інфляції, знецінення накопичень населення, зростання процентних ставок банківського кредитування призвели до застою інвестиційної діяльності, через що малі підприємства почали займатися тільки посередницькою діяльністю.

Мале підприємництво – один з пріоритетних секторів економіки, який має принципово важливе значення для економіко-політичної стабільності, динаміки суспільного розвитку, освоєння нових видів товарів та видів діяльності. З розвитком малого підприємництва підвищується якість послуг, ефективність інноваційної політики, соціальна мобільність суспільства. Мале підприємництво – основний інструмент для створення здорового конкурентного середовища,

зростання надходжень податків і зборів в усі рівні бюджету, забезпечення зайнятості населення шляхом створення нових робочих місць, формування та створення середнього класу, розвиток якого сприяє соціальній стабільності в суспільстві. Розвиток малого та середнього підприємництва тісно пов'язано з вирішенням соціально-економічних проблем міста, малий і середній бізнес бере активну участь у вирішенні першочергових міських соціальних завдань. Суб'єкти малого і середнього підприємництва міста найчастіше здійснюють свою діяльність у торгівлі, будівництві, ремонті автотранспортних засобів, побутових виробів та предметів особистого користування.

Сьогодні, ринок комерційної нерухомості знаходиться в складній ситуації. З початком кризових явищ в економіці комерційна нерухомість перебуває в стадії падіння і стагнації. У цей період скоротилося і навіть припинилося фінансування багатьох проектів. Власникам об'єктів нерухомості довелося знижувати орендні ставки, щоб зберегти орендарів.

На ринку комерційної нерухомості регіону відбулися наступні зміни:

- заморожування великих проектів,
  - уповільнення темпів будівництва об'єктів комерційної нерухомості;
- зміна попиту у бік об'єктів меншої площі і більше низької якості;
- зниження орендних ставок на 20-35%; збільшення числа об'єктів часткової власності;
  - поділ орендних ставок всередині однієї будівлі.

Рівень орендних ставок залежить від ряду факторів: класу і якості об'єкта; територіального розташування об'єкта; гнучкого підходу до управління об'єктом; прийнятих умов оренди; більш лояльних умов договорів.

Оренда в Україні, як цивільно-правовий інститут, пройшла складний та динамічний шлях свого розвитку як з юридичної, так і з економічної точок зору. Впровадження орендних відносин в Україні наприкінці 80-их років було пов'язане з перебудовними процесами, які відбувались в колишньому СРСР. Історичний досвід переконує, що прогресивний розвиток орендних відносин є одним із головних чинників у ліквідації командно-адміністративних методів державного управління економікою. На першому етапі економічного реформування в державі орендні відносини були переважаючою формою не тільки підприємницької діяльності, а й приватизації державних підприємств. Оренда й приватизація тісно взаємозв'язані між собою, їх суть багато в чому співпадає. У розвитку орендних відносин можна виділити три фундаментальних процеси: розподіл ознак власності (володіння й користування без права розпорядження); комерціалізація і приватизація

підприємств; поступова зміна власника [16]. Процеси приватизації орендних підприємств започаткували і зробили незворотнім процес реформування власності в Україні, оскільки такі підприємства були найбільш готові, й самі ініціювали процеси зміни форми власності підприємств. За період з 1992 по 1997 рік в Запорізькій області було реформовано в орендні близько 120 підприємств.

Цікавим є те, що більшість переданих в оренду підприємств належали до сфери виробництва (80%). Логічним продовженням змін до законодавства, яке регулює питання оренди державного майна, наближенням розміру орендної плати до вимог ринку, було затвердження постановою Кабінету Міністрів України змін і доповнень до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна від 19 січня 2000 року. Встановлено новий підхід до визначення розміру орендної плати за цілісні майнові комплекси державних підприємств, їх структурних підрозділів із застосуванням диференційованих орендних ставок в залежності від фондівіддачі та галузевої належності об'єкта оренди [113]. Також було передбачено збільшення максимального розміру орендних ставок за оренду нерухомого майна – будівель, споруд, приміщень до 20% в рік від ринкової вартості нерухомості.

Встановлено відсотковий розподіл орендної плати у разі оренди державного майна між державним бюджетом та державним підприємством або господарським товариством, на балансі якого знаходиться об'єкт оренди. Для визначення розміру орендної плати на об'єкти нерухомості за основу розрахунку взято вид діяльності суб'єкта підприємництва в орендованих будівлях (спорудах, приміщеннях), а точніше відсоток від ринкової вартості нерухомого об'єкта який відповідає певному виду діяльності [97]. Такий підхід мав на меті диференціювати розмір орендної плати в залежності від прибутковості діяльності. Простіше кажучи підприємець, що використовує об'єкт нерухомості більш прибутковіше сплачує більшу орендну плату і навпаки.

Найбільш прибутковими галузями використання визначено розміщення нічних клубів, казино, інших закладів грального та шоу-бізнесу. Така діяльність обкладається найвищою орендною платою (20%). Менш прибутковими є провадження концертної діяльності, розміщення туристичних агентств, пунктів обміну валют, АЗС, автосервісів, ресторанів – 15%. До неприбуткових або пільгових категорій діяльності віднесені такі: розміщення підприємств громадського харчування, виконання ремонтно-будівельних робіт, розміщення закладів культури, кінотеатрів, видання газет, розміщення теле- та радіокомпаній, здійснення торгівлі товарами дитячого асортименту, аптечна діяльність та інші, а відсоток за їх використання становить менше 5.

У ринкових умовах експлуатація державних об'єктів нерухомості повинна базуватися на принципі найкращого і найбільш ефективного використання, що має на меті юридичну **дозволеність**, фізичну можливість, економічну доцільність та отримання найбільшого прибутку. Тобто орендна плата не повинна залежати від виду діяльності, яку буде провадити підприємець. Завдання підприємця знайти найкраще й найбільш ефективне використання орендованої нерухомості. Таким чином збільшаться надходження до державного бюджету, буде уникнено спекуляції щодо подання фіктивних даних (неправдивої інформації) про діяльність орендарів, державне нерухоме майно буде експлуатуватися більш ефективно.

Досліджуючи орендні ставки первинного ринку нерухомості (оренда державних будівель, споруд та приміщень) слід зауважити, що на сьогодні на вторинному ринку оренди ціни суттєво вищі. Зумовлено це тим, що на вторинному ринку ціни формуються стихійно на підставі двох чинників попиту й пропозиції і до уваги не береться вид діяльності, який буде провадити орендар.

Динаміку ціноутворення на вторинному ринку оренди представлено на прикладі об'єктів нежитлової нерухомості, розташованих у різних районах міста Запоріжжя. Для зручності об'єкти оренди згруповані за використанням: торгові, офісні, індустриальні (виробничі), складські. За місцем розташування – по адміністративних районах міста.

Загальне підвищення попиту на нежитлову нерухомість відобразилося і на розмірі орендних ставок. Найбільш відчутним є підвищення орендних платежів за торгово-офісні приміщення порівняно з виробничо-складськими. Така тенденція пояснюється зменшенням обсягів виробництва та стрімким збільшенням кількості об'єктів сфери послуг (магазинів, офісів, кафе, барів, перукарень, аптек тощо) (табл. 2.9).

Найдорожчими щодо орендних платежів є торгово-офісні приміщення, розташовані у центрі міста поряд з громадськими потоками, зупинками громадського транспорту, магістралями підвищеного містоформуючого значення. З віддаленням від ядра міста та наближенням до периферійних зон вартість оренди одиниці площі поступово зменшується.

Щодо виробничо-складських будівель, споруд та приміщень картина дещо інша: вартість оренди одиниці площі не суттєво залежить від розташування об'єкту. Крім цього, окремі види виробництва заборонені у місцях громадської та житлової забудови. Тому основна маса виробничої нерухомості розташована у периферійній промисловій зоні міста. Проте, важливим є наявність зручних під'їзних шляхів (автомобільних та залізничних).

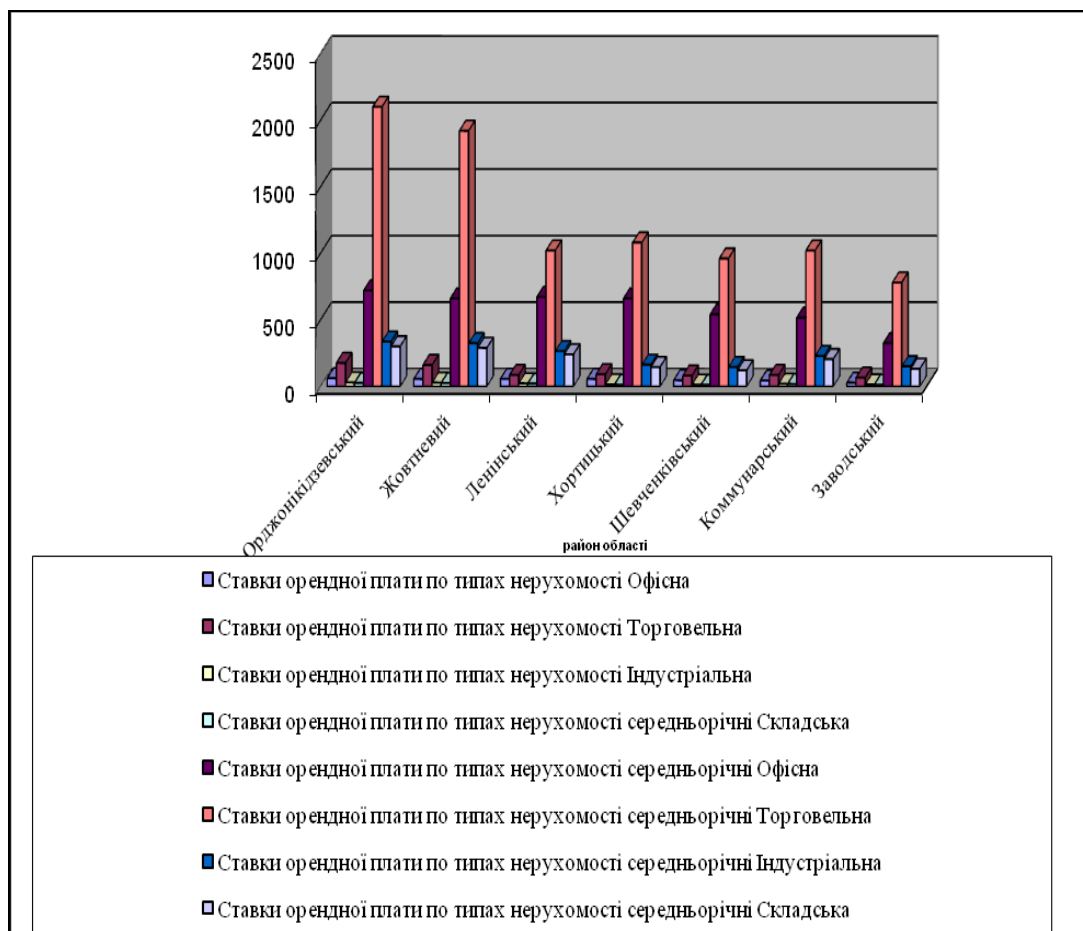
Особливої актуальності оренда нерухомості набула за останні роки, тобто 2007–2012 рр., коли ціни на неї доволі високі, і не кожен

*Таблиця 2.9*

**Ставки орендної плати по типах нерухомості за районами м. Запоріжжя 2010–2011 рр.**

	середньомісячні				середньорічні			
	Офісна	Торговельна	Індустріальна	Складська	Офісна	Торговельна	Індустріальна	Складська
Орджонікідзевський	60	175	28	25	720	2100	336	300
Жовтневий	55	160	27	24	660	1920	324	288
Ленінський	56	85	22	20	672	1020	264	240
Хортицький	55	90	13,5	12	660	1080	162	144
Шевченківський	45	80	12	10	540	960	144	120
Комунарський	43	85	19	17	516	1020	228	204
Заводський	27	65	12,5	11	324	780	150	132

підприємець, а особливо початківець, спроможний придбати її у власність для провадження бізнесу. Тим паче, що в першу чергу, необхідно фінансово забезпечити виробничу ланку (купівля чи модернізація обладнання, розробка новітніх технологій, маркетингова діяльність тощо), а згодом витратити чималі кошти на придбання нерухомості у власність (рис. 2.5).



**Рис. 2.5. Середньомісячні та середньорічні орендні ставки по типах нерухомості м. Запоріжжя за 2010–2011 рр.**

В Запорізькій області йде реалізація досить великого числа інвестиційних проєктів, стимулюючих розвиток ринку нерухомості. Прикладом тому можуть служити:

- підписання угоди про будівництво двох міні комбикормових заводів потужністю 1000 тонн на рік – у сільському господарстві;
- розробка та виконання програми «Реформування та розвитку житлово-комунального господарства Запорізької області на 2010-2014 роки»;
- розробка та виконання Програми розвитку дорожньо-транспортного господарства області з урахуванням необхідності розвитку логістично-складської інфраструктури на всій території області;
- створення єдиного інформаційного простору Запорізького регіону;
- розробка інвестиційного проєкту та будівництво автомобільно-залізничного мосту через Каховське водосховище на р. Дніпро (м. Енергодар);



## 2.2. Діагностика попиту і пропозиції на ринку комерційної нерухомості в регіоні

- поновлення роботи підприємства "Аеропорт "Бердянськ" та проведення реконструкції ДП «Міжнародний аеропорт Запоріжжя»;
- забезпечення високої якості зв'язку на всій території області;
- прийняття та виконання Програми сприяння розвитку інформаційної галузі області на 2007-2010 роки (проект);
- поетапне обстеження та резервування земельних ділянок несільськогосподарського призначення, які можуть бути використані під будівництво і розбудову інвестиційних об'єктів з розробкою паспортів, що включають вартісну оцінку та вимоги щодо пріоритетів використання (зокрема екологічні, соціальні, тощо);
- аналіз об'єктів нерухомості, що знаходяться у комунальній власності, з точки зору ефективності їх використання та визначення ставок орендної плати;
- розмежування земель державної, комунальної та приватної власності;
- проведення інвентаризації земельних ділянок, що передані або повинні бути передані у користування для житлової забудови та запровадження механізмів цільового виділення земельних ділянок і формування територій під забудову нового доступного житла, а також реконструкції забудови перших масових серій із заміною застарілого житлового фонду та модернізації об'єктів комунальної інфраструктури;
- розробка та виконання регіональних програм будівництва соціального та доступного житла.

Середньострокова програма соціально-економічного розвитку Запорізької області на 2008-2013 роки визначає, що загальна потреба в інвестиціях в нерухомість по Запорізькій області, за даними інвестиційних проектів, поданих до облдержадміністрації, складає \$ 2636,63 млн. (13315 млн. грн.) (табл. 2.10).

На сьогоднішній день в Запоріжжі діє близько тринадцяти торгових центрів, проте тільки п'ять з них відносяться до якісних. Торговим центрам, загальна площа яких становить близько 174 м<sup>2</sup>, це приблизно 73% від загального обсягу площ торгових центрів Запоріжжя, які були введені в експлуатацію після розпаду Радянського Союзу. Для Запоріжжя характерно нерівномірний розподіл торгових площ по місту. Основні торгові площі сконцентровані в Орджонікідзевському та Жовтневому районах міста. Вартість оренди якісних торгових приміщень становить \$ 100-1700 за 1 м<sup>2</sup>. на рік. До найбільших торгових центрів міста відносяться «Пальміра Плаза», «Ашан», «Епіцентр», торговий центр «Україна», «Нова лінія», які є торговими центрами регіонального масштабу. Разом з тим, враховуючи особливості устрою території міста та транспортну інфраструктуру, зона покриття населення цими торговими

центрами менше, ніж наприклад у дніпропетровських або київських торгових центрах аналогічного формату.

У майбутні п'ять років заплановано введення понад 900 тис. м<sup>2</sup>. нових торгових площ. Таким чином, ринок торговельної нерухомості міста в даний час знаходиться в стадії розвитку. Всі якісні об'єкти торговельної нерухомості відносяться до універсальних торгових чи торгово-розважальних центрів. Інші формати, які характерні для більш розвинених ринків, наприклад, такі як виставковий центр моди або фестиваль-центр, поки не набули поширення.

Запоріжжя – великий транспортний вузол з розвинутою залізничною, автомобільною, водною та повітряною транспортною інфраструктурою. По території Запорізької області протікає одна з найбільших судноплавних річок – Дніпро, що створює сприятливі умови для транспортування вантажів різного призначення через область. Сегмент складської нерухомості Запоріжжя розвинений дуже слабо. Розвиток ринку складської нерухомості – це реконструкція складів і баз, які залишилися від торгової і промислової інфраструктури радянського періоду. Загальний обсяг складських приміщень Запоріжжя становить приблизно 1 млн. м<sup>2</sup>. Площа виробничо-складських приміщень, які залучені в комерційний оборот оцінюється приблизно в 400-420 тис. кв. м.

Таблиця 2.10

**Розрахунок потреби в інвестиціях за галузевим призначенням по Запорізькій області на 2008–2013 рр.**

№ з/п	Назва галузі	Потреба в інвестиціях (тис. дол. США)	Потреба в інвестиціях (тис. грн.) 2008 р.	Потреба в інвестиціях (тис. грн.) 2013 р.
1.	Будівництво	15 112	76 315,6	122407,2
2.	Виробництво та розподілення електроенергії	281 168,3	1 419 899,9	2277463,23
3	Машинобудування	38 032,94	192 066,4	308066,814
4	Сільське господарство	252 174,20	1 273 479,7	2042611,02
5	Металургія	2 006 612	10133390,6	16253557,2
6	Транспорт	22 681,45	114 541,3	183719,745
7	Харчова промисловість	10 390	52 469,5	84159
8	Добувна промисловість	238	1 201,9	1927,8
9	Наукова діяльність	320	1 616	2592
10	Курортно-туристична діяльність та рекреація	8 255	41 687,8	66865,5
11	Виробництво інших неметалевих мінеральних виробів	1 650	8 332,5	13365
	Загальна потреба в інвестиціях	2 636 633,89	13 315 001,2	21356734,5

Регіон не має в своєму розпорядженні сучасними складськими комплексами. Складські приміщення в основному пропонуються до продажу, проте такі пропозиції досить рідкісні. Мінімальні орендні ставки в цьому сегменті становлять близько 70\$ за 1 кв. м. на рік, максимальні – приблизно 110-120\$ за 1 кв. м. на рік.

Таким чином, проведений аналіз економічної літератури та статистичних даних дозволяє зробити висновків щодо розвитку ринку комерційної нерухомості регіону. Сьогодні, ринок комерційної нерухомості знаходиться в складній ситуації. З початком кризових явищ в економіці комерційна нерухомість перебуває в стадії падіння і стагнації. У цей період скоротилося і навіть припинилося фінансування багатьох проектів. Власникам об'єктів нерухомості довелося знижувати орендні ставки, щоб зберегти орендарів. На ринку комерційної нерухомості регіону відбулися наступні зміни: заморожування великих проектів уповільнення темпів будівництва об'єктів комерційної нерухомості; зміна попиту у бік об'єктів меншої площі і більше низької якості; зниження

орендних ставок на 20-35%; збільшення числа об'єктів часткової власності; поділ орендних ставок всередині однієї будівлі.

У розвитку орендних відносин можна виділити три фундаментальних процеси: розподіл ознак власності (володіння й користування без права розпорядження); комерціалізація і приватизація підприємств; поступова зміна власника. Процеси приватизації орендних підприємств започаткували і зробили незворотнім процес реформування власності в Україні, оскільки такі підприємства були найбільш готові, й самі ініціювали процеси зміни форми власності підприємств. Слід зауважити, що на сьогодні на вторинному ринку оренди ціни суттєво вищі. Зумовлено це тим, що на вторинному ринку ціни формуються стихійно на підставі двох чинників попиту й пропозиції і до уваги не береться вид діяльності, який буде проводити орендар.

У ринкових умовах експлуатація державних об'єктів нерухомості повинна базуватися на принципі найкращого і найбільш ефективного використання, що має на меті юридичну дозволеність, фізичну можливість, економічну доцільність та отримання найбільшого прибутку. Тобто орендна плата не повинна залежати від виду діяльності, яку буде провадити підприємець. Завдання підприємця знайти найкраще й найбільш ефективне використання орендованої нерухомості. Таким чином збільшаться надходження до державного бюджету, буде уникнено спекуляції щодо подання фіктивних даних (неправдивої інформації) про діяльність орендарів, державне нерухоме майно буде експлуатуватися більш ефективно.

### **2.3. ОСНОВНІ МЕТОДИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В РЕГІОНІ**

В умовах становлення ринкової економічної системи роль малого бізнесу важко переоцінити. Вона полягає у забезпеченні високого рівня життя громадян, створенні робочих місць, формуванні цивілізованого споживчого ринку, впровадженні інновацій тощо.

Роль і місце малого бізнесу в національній економіці найкраще виявляється у притаманних йому функціях. Малий бізнес допомагає утвердженню конкурентних відносин, бо він є антимонопольним за самою своєю природою, що проявляється в різноманітних аспектах його функціонування. З одного боку, малий бізнес внаслідок багаточисельності елементів, що його складають, та їх високого динамізму значно меншою мірою піддається монополізації, ніж великі підприємства. З іншого боку, за умов вузької спеціалізації й використання новітньої техніки він виступає як дієвий конкурент. Саме ця ознака малого бізнесу відіграє суттєве значення у послабленні монополізації, притаманній перехідній економіці.

Крім того, малий бізнес, оперативно реагуючи на зміни кон'юнктури ринку, надає економіці необхідної гнучкості, що має в сучасних умовах особливе значення, оскільки забезпечує зростання обсягів і номенклатури товарів та послуг.

До того ж, малий бізнес робить вагомий внесок у вирішення проблеми зайнятості, коли відбувається масштабна галузева і внутрішньогосподарська реструктуризація з метою адаптації діяльності до нових умов господарювання. Водночас малий бізнес сприяє пом'якшенню соціальної напруги і демократизації ринкових відносин, бо саме він є фундаментальною основою формування середнього класу. Отже, він виконує функції послаблення тенденції до соціальної диференціації, притаманній ринковій економіці, та розширення соціальної бази реформ. Без орієнтації на таку соціальну базу ринкового середовища, яким є середній клас, запроваджені реформи приречені на провал.

За умов перехідної економіки, при загальному обмеженні фінансових ресурсів, саме суб'єкти малого бізнесу, які не вимагають великих стартових інвестицій і мають швидке обертання ресурсів, спроможні найбільш швидко і економічно - доцільно вирішувати сучасні проблеми економічного розвитку.

Слід зазначити, що чи ненайважливішою умовою розвитку малого бізнесу в трансформаційній економіці є розв'язання проблеми перетворення відносин і структури власності, оскільки він базується на приватній власності. Тому особливе значення має приватизація, що здійснюється саме в інтересах малого підприємництва.

Зрозуміло, що між приватизацією нерухомості та розвитком малого бізнесу є тісний зв'язок – в умовах економіки, що трансформується, приватизація є вагомим імпульсом успішного розвитку підприємництва, оскільки закладає матеріальні підвалини господарської діяльності.

Нами було досліджено щільність зв'язку між приватизацією нерухомості і динамікою розвитку малого бізнесу. Завдання вирішувалося таким чином:

- порівнювалася динаміка приватизації об'єктів групи А з показниками розвитку малих підприємств;
- статистичні дані, що характеризують процеси приватизації, узагальнюються у вартісних та кількісних показниках – вартість проданих об'єктів приватизації та їх кількість, відповідно;
- показники розвитку малих підприємств аналізувалися такі – кількість створених малих підприємств, обсяг їх продукції (робіт, послуг);
- для визначення регіональних особливостей впливу приватизаційних процесів на розвиток підприємництва загальна статистична вибірка деталізувалася за регіональним критерієм;
- статистична вибірка охоплює період з 2002 до 2011 рр., що призводить до необхідності розрахунку вартісних показників в єдиному масштабі цін – це досягалось переведенням національної валюти в долари США за середньорічним курсом.

Перевірка наявності статистичного зв'язку здійснюється за допомогою порівняння фактичного коефіцієнта кореляції з так званим критичним. Якщо фактичне значення коефіцієнта кореляції перевищує критичне, то це свідчить про наявність кореляційного зв'язку між випадковими величинами. Критичні значення коефіцієнта кореляції наводяться у відповідних таблицях. Аргументами таблиць виступають рівень значущості (ймовірність отримати значення коефіцієнту кореляції, яке перевищує критичне, за умови відсутності кореляційного зв'язку), який звичайно обирають на рівні 0,05; 0,02; 0,01, а також обсяг вибірки  $n$ . Якщо фактичне значення коефіцієнта кореляції менше критичного, то це свідчить про відсутність кореляційного зв'язку між випадковими величинами.

Перевірка щільності зв'язку за умови формування пар випадкових величин за даними одного року показала наявність негативного зв'язку між параметрами практично для всіх регіонів України (див. табл. 2.11). На думку автора, це свідчить про те, що приватизація нерухомості не призводить до миттєвого зростання підприємництва. Тому було проведено дослідження кореляційного зв'язку за умови формування пар випадкових величин із зсувом на 1, 2, 3, 4 роки. Результати дослідження свідчать, що при збільшенні величини зсуву коефіцієнт кореляції зростає і при розмірі зсуву даних у 4

### 2.3. Основні методи формування ринку нерухомості в регіоні

роки для 18 з 27 регіонів, а також для України в цілому стає більшим за критичне значення. Результати розрахунків наведені у табл. 2.12.

Таким чином, встановлено, що для більшості регіонів приватизація нерухомості і розвиток підприємництва як часові процеси щільно пов'язані між собою, тобто збільшення або зменшення приватизованих об'єктів нерухомості призводить до відповідного збільшення або зменшення кількості малих підприємств (вартості їх продукції). При цьому зсув цих процесів у часі становить 4 роки.

Ілюстрацією висновку є графічне зображення зростання коефіцієнту кореляції між темпами приватизації об'єктів групи А та розвитком малих підприємств по Україні в цілому при зсуві даних у часі (рис. 2.6).

Наведені у табл. 2.9 дані дають змогу ранжувати регіони, виходячи із значень коефіцієнтів кореляції на ті, в яких приватизація справляє більший або менший вплив на розвиток малого бізнесу або не справляє зовсім (із статистичної точки зору). У відповідності з цим ми виділяємо чотири групи регіонів (табл. 2.13). Виділення саме чотирьох груп пов'язане з тим, що треба узгодити одержані результати з існуючими методиками оцінки інвестиційної привабливості регіонів та регіональних ринків нерухомості, які ранжують регіони та ринки також за чотирма групами.

Таблиця 2.11

**Значення коефіцієнтів кореляції  
між темпами приватизації об'єктів групи А  
та розвитком малих підприємств за регіонами України**

<b>Регіони</b>	<b>Коефіцієнт кореляції</b>
АР Крим	-0,15111
Вінницька область	-0,79955
Волинська область	-0,88264
Дніпропетровська область	-0,88513
Донецька область	-0,62932
Житомирська область	-0,87873
Закарпатська область	-0,60691
Запорізька область	-0,82791
Івано-Франківська область	-0,205
м. Київ	-0,91224
Київська область	-0,59319
Кіровоградська область	-0,64943
Луганська область	-0,88682
Львівська область	-0,47079
Миколаївська область	-0,92454
Одеська область	-0,90688
Полтавська область	-0,70096
Рівненська область	-0,91026
м. Севастополь	-0,80581
Сумська область	-0,62043
Тернопільська область	-0,46183
Харківська область	-0,47336
Херсонська область	-0,8471
Хмельницька область	-0,76975
Черкаська область	-0,77075
Чернівецька область	-0,74568
Чернігівська область	-0,85552
Україна в цілому	-0,9142

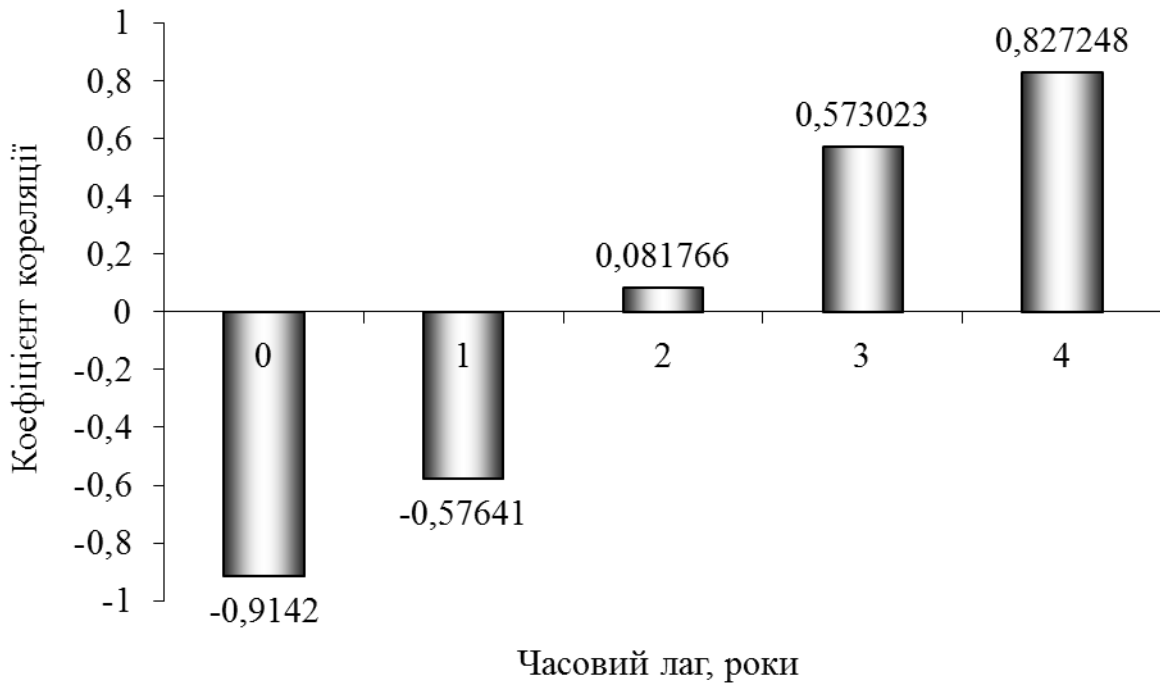
Необхідно зазначити, що зростання ринку нерухомості впливає не лише на розвиток малого бізнесу, а й на економічні феномени в цілому. Щонайменше, це можна простежити, досліджуючи місце приватизації об'єктів групи А в загальному приватизаційному процесі.



Таблиця 2.12

**Значення коефіцієнтів кореляції за наявності зсуву у часі між темпами приватизації об'єктів групи А та розвитком малих підприємств за регіонами України**

Регіони	Зсув даних, років			
	1	2	3	4
АР Крим	0,195499	0,660674	0,775969	0,855859
Вінницька область	-0,47496	-0,14009	0,618932	0,608359
Волинська область	-0,62961	0,248368	0,639812	0,803808
Дніпропетровська область	-0,77958	-0,26901	0,648655	0,724168
Донецька область	-0,58251	-0,08972	0,004716	0,520411
Житомирська область	-0,32223	0,388795	0,624114	0,86682
Закарпатська область	0,045757	0,641947	0,809397	0,790603
Запорізька область	-0,76711	0,014602	0,452926	0,771657
Івано-Франківська область	0,074785	0,448504	0,736694	0,79903
м. Київ	-0,40095	0,125035	0,698525	0,813728
Київська область	-0,36309	0,27573	0,530919	0,569396
Кіровоградська область	-0,38196	0,205442	0,230164	0,541401
Луганська область	-0,56979	-0,29236	0,537549	0,74342
Львівська область	-0,74255	-0,29741	0,317587	0,585542
Миколаївська область	-0,78381	-0,22928	0,448512	0,803192
Одеська область	-0,65747	0,141901	0,422266	0,714866
Полтавська область	-0,09498	0,231762	0,538554	0,718757
Рівненська область	-0,76798	-0,51432	0,566681	0,624539
м. Севастополь	-0,56714	-0,0955	0,157563	0,187479
Сумська область	-0,73	-0,0062	0,544363	0,485665
Тернопільська область	0,154819	0,536897	0,901682	0,834909
Харківська область	-0,1872	0,050025	0,618465	0,761877
Херсонська область	-0,68646	-0,12186	0,682738	0,752608
Хмельницька область	-0,94467	-0,86115	-0,18185	0,061012
Черкаська область	-0,41253	0,138309	0,539504	0,802042
Чернівецька область	-0,36221	0,283677	0,886574	0,929671
Чернігівська область	-0,2866	0,26779	0,825762	0,823976
Україна в цілому	-0,57641	0,081766	0,573023	0,827248



**Рис. 2.6.** Залежність коефіцієнта кореляції від часового лагу при дослідженні зв'язку між приватизацією об'єктів групи А та розвитком малого бізнесу в Україні

Таблиця 2.13

**Групування регіонів за ознаками щільності зв'язку між темпами приватизації та розвитком малих підприємств**

Групи за щільністю зв'язку	Регіони
Перша група (сильний зв'язок)	м. Київ, Чернігівська область, Тернопільська область, АР Крим, Житомирська область, Чернівецька область.
Друга група (середній зв'язок)	Харківська область, Запорізька область, Закарпатська область, Івано-Франківська область, Черкаська область, Миколаївська область, Волинська область.
Третя група (слабкий зв'язок)	Вінницька область, Рівненська область, Одеська область, Полтавська область, Дніпропетровська область, Луганська область, Херсонська область.
Четверта група (зв'язок відсутній)	Хмельницька область, м. Севастополь, Сумська область, Донецька область, Кіровоградська область, Київська область, Львівська область.

У табл. 2.14, 2.15 наведено дані Фонду державного майна України, які використані нами як інформаційна база такого дослідження.

Таблиця 2.14

**Кількість приватизованих у 2002–2011 рр. об'єктів**

**(розподіл за групами) [75, с. 33–40]**

Роки	Об'єкти групи А	Об'єкти груп Б,В,Г	Об'єкти групи Д	Об'єкти групи Е	Об'єкти групи Ж	Разом
2002	32	11				43
2003	2 411	1 221	23	32		3 687
2004	5 306	1 964	32	46		7 348
2005	10 278	4 519	42	43		14 882
2006	17 174	8 635	306	168		26 283
2007	8 164	7 180	390	128		15 862
2008	5 685	7 152	379	267	16	13 499
2009	3 857	3 491	443	169	218	8 178
2010	4 296	1 718	642	19	199	6 874
2011	4 590	918	611	11	120	6 250
Загалом	61 793	36 809	2 868	883	553	102 906

Таблиця 2.15

**Вартість приватизованих у 2002–2011 рр. об'єктів  
(розподіл за групами), тис. грн. [75, с. 33–40]**

Роки	Об'єкти групи А	Об'єкти груп Б,В,Г	Об'єкти групи Д	Об'єкти групи Е	Об'єкти групи Ж	Разом
2002	474,45	9,55	0,00	0,00		484,01
2003	1 993,36	32 941,08	136,12	108,96		35 179,52
2004	24 043,06	116 975,53	1 802,92	125,19		142 946,69
2005	273 169,69	1 097 684,21	6 795,47	827,90		1 378 477,28
2006	650 321,40	4 697 306,30	81 187,79	8 119,66		5 436 935,16
2007	283 129,72	4 965 486,67	12 724,63	8 774,80		5 270 115,81
2008	176 387,13	4 145 935,31	12 109,89	50 640,03	274,88	4 385 347,24
2009	149 132,84	2 041 495,03	22 847,88	25 433,44	6 492,84	2 245 402,03
2010	268 311,86	2 486 430,78	19 311,96	2 031,65	9 417,54	2 785 503,80
2011	296 755,04	2 031 234,76	18 519,70	24 330,76	6 869,94	2 377 710,20
Загалом	2 123 718,55	21 615 499,22	175 436,36	120 392,39	23 055,20	24 058 101,74

Таблиця 2.16

**Розподіл кількості приватизованих у 2002–2011 рр. об'єктів (за групами), % [75, с. 33–40]**

Роки	Об'єкти групи А	Об'єкти груп Б,В,Г	Об'єкти групи Д	Об'єкти групи Е	Об'єкти групи Ж	Разом
2002	74,42	25,58	0,00	0,00	0,00	100,00
2003	65,39	33,12	0,62	0,87	0,00	100,00
2004	72,21	26,73	0,44	0,63	0,00	100,00
2005	69,06	30,37	0,28	0,29	0,00	100,00
2006	65,34	32,85	1,16	0,64	0,00	100,00
2007	51,47	45,27	2,46	0,81	0,00	100,00
2008	42,11	52,98	2,81	1,98	0,12	100,00
2009	47,16	42,69	5,42	2,07	2,67	100,00
2010	62,50	24,99	9,34	0,28	2,89	100,00
2011	73,44	14,69	9,78	0,18	1,92	100,00
Загалом	60,05	35,77	170,48	116,99	22,40	100,00

Таблиця 2.17

**Розподіл вартості приватизованих у 2002–2011 рр. об'єктів (за групами), %. [75, с. 33–40]**

	Об'єкти групи А	Об'єкти груп Б,В,Г	Об'єкти групи Д	Об'єкти групи Е	Об'єкти групи Ж	Разом
2002 р.	98,02	1,97	0,00	0,00	0,00	100,00
2003 р.	5,67	93,64	0,39	0,31	0,00	100,00
2004 р.	16,82	81,83	1,26	0,09	0,00	100,00
2005 р.	19,82	79,63	0,49	0,06	0,00	100,00
2006 р.	11,96	86,40	1,49	0,15	0,00	100,00
2007 р.	5,37	94,22	0,24	0,17	0,00	100,00
2008 р.	4,02	94,54	0,28	1,15	0,01	100,00
2009 р.	6,64	90,92	1,02	1,13	0,29	100,00
2010 р.	9,63	89,26	0,69	0,07	0,34	100,00
2011 р.	12,48	85,43	0,78	1,02	0,29	100,00
Загалом	8,83	89,85	0,73	0,50	0,10	100,00

Незважаючи на те, що за вартісними показниками приватизація об'єктів групи А не справляла суттєвого впливу на приватизаційні процеси в цілому (див. табл. 2.16), за кількістю приватизованих об'єктів вона становила 60,05% від загальної кількості (табл. 2.17).

### 2.3. Основні методи формування ринку нерухомості в регіоні

Узагальнюючі дані про місце приватизації об'єктів групи А в приватизаційних процесах за етапами формування ринку нерухомості наведено у табл. 2.18.

Таблиця 2.18

#### **Порівняльні показники приватизації об'єктів групи А та інших об'єктів (груп Б, В, Г, Д, Е, Ж) за етапами формування ринку комерційної нерухомості**

<b>Показники</b>	<b>Перший етап</b>	<b>Другий етап</b>	<b>Третій етап</b>	<b>Разом</b>
Кількість проданих об'єктів всього	11 078	41 165	50 663	102 906
Кількість проданих об'єктів групи А	7 749	27 452	26 592	61 793
Частка проданих об'єктів групи А в загальній кількості, %	69,95	66,69	52,49	60,05
Вартість проданих об'єктів всього, тис. грн.	178 610,22	6 815 412,44	17 064 079,08	24 058 101,74
Вартість проданих об'єктів групи А, тис. грн.	26 510,87	923 491,09	1 173 716,59	2 123 718,55
Частка проданих об'єктів групи А в загальній вартості, %	14,84	13,55	6,88	8,83

Підводячи підсумки, зазначимо таке.

По-перше, приватизація нерухомості у 2002–2011 рр. була важливим елементом загального процесу приватизації та відігравала значну роль у становленні ринкової економіки.

По-друге, вплив приватизації нерухомості на розвиток малого бізнесу підтверджується не лише логікою економічного розвитку, а й статистичними розрахунками.

По-третє, приватизація не справляє миттєвого впливу на підприємництво, розвиток якого проявляється з часом, причому останній, на наш погляд, надто значний. По-четверте, можна

стверджувати, що оскільки приватизація не є єдиним чинником становлення і розвитку малого бізнесу, остільки, як свідчать статистичні дані, вплив інших факторів переважно стримує розвиток підприємництва.

По-п'яте, враховуючи, що приватизація об'єктів групи А практично завершена, актуальним завданням є стимулювання малого бізнесу не приватизаційними формами.

#### **2.4. ОЦІНКА ВПЛИВУ РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ НА РОЗВИТОК МАЛОГО БІЗНЕСУ НА ОСНОВІ КОРЕЛЯЦІЙНОГО АНАЛІЗУ**

Аналіз розвитку ринку комерційної нерухомості як чинника активізації малого підприємництва виконаний з використанням кореляційно-регресійного аналізу, згідно даних статистичних вимірювань за період 10 років. Залежно від того, наскільки оптимально поєднуються зазначені фактори, буде неоднаковою ступінь впливу кожного з них на величину результативного показника. Взаємозв'язок між досліджуваними факторами і результативним показником проявиться якщо взяти для дослідження велику кількість спостережень і порівняти їх значення. У даному випадку проводиться дослідження за 10 років (2002–2011 рр.), тоді відповідно до закону великих чисел вплив інших факторів на результативний показник згладжується, нейтралізується.

Це дає можливість встановити зв'язок, співвідношення між досліджуваними явищами. У даному випадку зв'язок буде кореляційним (стохастичним), тому що залежність від показників, кореляція буде неповною, імовірнісною, яка виявляється тільки в масі спостережень. У справжньому аналізі кореляція буде парною, тому що досліджується зв'язок між двома показниками, один з яких є факторним (площа комерційної нерухомості), а інший – результативним (кількість малих підприємств і підприємців) (табл. 2.19).

Необхідні умови застосування кореляційного аналізу:

- наявність досить великої кількості спостережень про величину досліджуваних факторних і результативних показників (за 10 років);
- досліджувані фактори мають кількісний вимір і відображені в тих чи інших джерелах інформації (статистичні огляди, статистичні збірники, статистичні бюлетені, статистичні щорічники).

Застосування кореляційного аналізу дозволяє вирішити такі завдання:

- визначити зміну результативного показника під впливом одного або декількох факторів (в абсолютному вимірі);

#### 2.4. Оцінка впливу ринку комерційної нерухомості на розвиток малого бізнесу

– встановити відносну ступінь залежності результативного показника від кожного фактора[69].

Щільність статистичного зв'язку між показниками вимірювалася за допомогою коефіцієнта кореляції [85–87]. Коефіцієнт кореляції відображає ступінь взаємозв'язку у вигляді статистично невипадкової величини, яка може приймати значення в діапазоні  $[-1; 1]$ . Якщо величина коефіцієнта кореляції наближається до 1, це означає наявність сильного статистичного взаємозв'язку між двома випадковими величинами, причому позитивного зв'язку – тобто при збільшенні однієї випадкової величини відбувається збільшення іншої. Якщо величина коефіцієнта кореляції наближається до  $-1$ , це означає наявність сильного статистичного взаємозв'язку між двома випадковими величинами, причому негативного зв'язку – тобто при збільшенні однієї випадкової величини відбувається зменшення іншої (табл. 2.20).

Коефіцієнт кореляції обчислювався за формулою:

$$\rho_{x,y} = \frac{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - m_x)(y_i - m_y)}{\sigma_x \sigma_y},$$

де  $\dot{r}_{x,y}$  – коефіцієнт кореляції між випадковими величинами X та Y;  
 $x_i, y_i$  – і-та пара значень випадкових величин X та Y;  
 $m_x, m_y$  – математичні очікування випадкових величин X та Y;  
 $\dot{f}_x, \dot{f}_y$  – середньоквадратичні дисперсії випадкових величин X та Y;  
n – обсяг вибірки випадкових величин X та Y.

Таблиця 2.19

#### **Вплив ринку нерухомості на активність малого підприємництва**

Рік	Кількість малих і середніх підприємств, тис.	Площа комерційної нерухомості, тис. м <sup>2</sup>	Площа житла, тис. м <sup>2</sup>	Ціна, грн.
2002	29,1	75,2	216,4	470
2003	31,2	80,7	201,7	530
2004	31,4	87,3	183,3	600
2005	31,9	98,6	289,9	650
2006	32,6	120,5	318,6	720
2007	46,8	150,3	388,9	800

2008	54,1	172,1	412,3	870
2009	59,3	198,4	402,8	950
2010	69,3	220,8	355,2	1000
2011	62,1	242,3	356	1150

Рівнянням, яке характеризує прямолінійну залежність між двома показниками є рівняння прямої:

$$Y_x = a + Bx, \quad (2.1)$$

де  $x$  – факторний показник (площа комерційної нерухомості, площа введеного житла, ціна оренди комерційної нерухомості);

$Y$  – результативний показник (кількість малих підприємств і підприємців);

$a$  і  $b$  – параметри рівняння регресії, які потрібно знайти.

Це рівняння описує такий зв'язок між двома ознаками, при якому із зміною факторного показника на певну величину у спостерігається рівномірне зростання або спадання значень результативного показника.

Значення коефіцієнтів  $a$  і  $b$  знаходять із системи рівнянь, отриманих за способом найменших квадратів. У даному випадку система рівнянь має наступний вигляд:

$$\begin{cases} na + b \sum x = \sum y \\ a \sum x + b \sum x^2 = \sum xy, \end{cases} \quad (2.2)$$

де  $n$  – кількість спостережень (у нашому випадку – 10).

Значення  $\sum x$ ,  $\sum y$ ,  $\sum xy$ ,  $\sum x^2$  розраховуються на основі фактичних вихідних даних (табл. 2.19).

Підставивши отримані значення в систему рівнянь, отримаємо:

$$\begin{cases} 10a + 1446,2 b = 439,8; \\ 1446,2 a + 243064,02 b = 71212,66. \end{cases}$$

Помноживши всі члени першого рівняння на 144,62 (1446,2/10), отримаємо наступну систему рівнянь:

$$\begin{cases} 1446,2a + 209149,44b = 63603,87; \\ 1446,2a + 243064,02b = 71212,66. \end{cases}$$

*Таблиця 2.20*

**Розрахунок похідних величин для визначення параметрів рівняння зв'язку та коефіцієнта кореляції (вплив площі комерційної нерухомості на активність малого підприємництва)**



2.4. Оцінка впливу ринку комерційної нерухомості на розвиток малого бізнесу

n	x	y	xy	x <sup>2</sup>	y <sup>2</sup>	Yx
1,0	75,20	29,10	2 188,32	5565,04	846,81	28,70
2,0	80,70	31,20	2 517,84	6512,49	973,44	29,91
3,0	87,30	31,40	2741,22	7621,69	985,96	31,36
4,0	98,60	31,90	3145,34	9721,96	1017,61	33,85
5,0	120,50	32,60	3928,30	14520,25	1062,76	38,67
6,0	150,30	46,80	7034,04	22590,09	2190,24	45,22
7,0	172,10	54,10	9310,61	29618,41	2926,81	50,02
8,0	198,40	59,30	11765,12	39362,56	3516,49	55,80
9,0	220,80	61,30	13,535,04	48752,64	3757,69	60,73
10,0	242,30	62,10	15046,83	58709,29	3856,41	65,46
Разом	1446,20	439,80	71212,66	243064,02	21134,22	

Віднімемо від другого рівняння перше. Звідси:

$$33\ 914,58 - b = 7\ 608,79,$$

$$b = 0,22.$$

$$439,8 - (1446,2 \times 0,22)$$

$$a = 439,8 - (1446,2 \times 0,22) = 12,16$$

$$10$$

Таким чином, рівняння зв'язку, яке описує залежність активності (приросту) суб'єктів малого підприємництва від площі комерційної нерухомості, буде мати вигляд:

$$Y_x = 12,16 + 0,22 x.$$

Коефіцієнт  $a$  – постійна величина результативного показника, яка не пов'язана із зміною даного чинника. Параметр  $b$  показує середню зміну результативного показника з підвищенням або зниженням величини фактора на одиницю його виміру. У даному випадку з збільшенням площі комерційної нерухомості на 1 тис.м<sup>2</sup> активність (приріст) суб'єктів малого підприємництва підвищується в середньому на 0,22 тис.

Підставивши в рівняння регресії відповідні значення  $x$ , можна визначити вирівняні (теоретичні) значення результативного показника ( $Y$ ) для кожного аналізованого року. Так, щоб розрахувати активність (приріст) суб'єктів малого підприємництва для 2002 року, де площа комерційної нерухомості становила 75,2 тис. м, необхідно це значення підставити в рівняння зв'язку:

$$Y_x = 12,16 + 0,22 \times 75,2 = 28,7 \text{ (тис.)}$$

Отримана величина показує, яка була б кількість суб'єктів малого підприємництва, в зрівнянні з 2011 роком, при річному введенні площі комерційної нерухомості в 75,2 тис. м<sup>2</sup>, якби в 2002 році використовувалися можливості в такій мірі, як у середньому в усі аналізовані роки. Аналогічні розрахунки зроблені для кожного аналізованого року. Дані наведені в останній графі таблиці 2.21.

*Таблиця 2.21*

**Розрахунок похідних величин для визначення параметрів  
рівняння зв'язку та коефіцієнта кореляції (вплив площі  
житлової нерухомості на розвиток підприємництва)**

<b>n</b>	<b>x</b>	<b>y</b>	<b>xy</b>	<b>x<sup>2</sup></b>	<b>y<sup>2</sup></b>	<b>Yx</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
	216,40	29,10	6297,24	46 828,96	846,81	31,48
2,00	201,70	31,20	6293,04	40 682,89	973,44	29,57
3,00	183,30	31,40	5755,62	33 598,89	985,96	27,17
4,00	289,90	31,90	9247,81	84 042,01	1 017,61	40,92
5,00	318,60	32,60	10386,36	101 505,96	1 062,76	44,69

Продовження табл. 2.21

1	2	3	4	5	6	7
6,00	388,90	46,80	18200,52	151 243,21	2 190,24	53,90
7,00	412,30	54,10	22305,43	169 991,29	2 926,81	53,94
8,00	402,80	59,30	23886,04	162 247,84	3 516,49	55,71
9,00	355,20	61,30	21773,76	126 167,04	3 757,69	49,50
10,00	356,00	62,10	22107,60	126 736,00	3 856,41	49,63
Разом	3125,10	439,80	146253,42	1043044,09	21 134,22	

Підставивши отримані значення в систему рівнянь, отримаємо:

$$\begin{cases} 10a + 3125,1b = 439,8; \\ 3125,1a + 1043044,09b = 146253,42. \end{cases}$$

Помноживши всі члени першого рівняння на 312,51 (3125,1/10), отримаємо наступну систему рівнянь:

$$\begin{cases} 3125,1a + 976625b = 137441,89; \\ 3125,1a + 1043044,09b = 146253,42. \end{cases}$$

Віднімемо від другого рівняння перше. Звідси:

$$66419,09b = 8811,53,$$

$$b = 0,13.$$

$$a = 439,8 - (3125,1 \times 0,13) = 3,35$$

$$10$$

Таким чином, рівняння зв'язку, яке описує залежність кількості суб'єктів малого підприємництва від приросту площі житлової нерухомості, буде мати вигляд:

$$Y_x = 3,35 + 0,13x$$

У даному випадку зі збільшенням площі житлової нерухомості на 1 тис. м<sup>2</sup> активність (приріст) суб'єктів малого підприємництва підвищується в середньому на 0,13 тис. Підставивши в рівняння регресії відповідні значення x, можна визначити значення результативного показника (Y) для кожного аналізованого року. Так, щоб розрахувати активність (приріст) суб'єктів малого підприємництва для 2002 року, де площа житлової нерухомості становила 216,4 тис. м, необхідно це значення підставити в рівняння зв'язку:

$$Y_x = 3,35 + 0,13 \times 216,4 = 31,48 \text{ (тис.)}$$

Отримана величина показує, яка була б кількість суб'єктів малого підприємництва, при річному введенні площі житлової нерухомості в 216,4 тис. м<sup>2</sup>, якби в 2002 році використовувалися можливості в такому

обсязі, як у середньому в усі аналізовані роки. Дані наведено в останній графі таблиці 2.22.

Таблиця 2.22

**Розрахунок похідних величин для визначення параметрів  
рівняння зв'язку та коефіцієнта кореляції (вплив  
середньої орендної ставки на розвиток підприємництва)**

n	x	y	xy	x <sup>2</sup>	y <sup>2</sup>	Yx
1,00	470,00	29,10	13677,00	220900,00	848,81	30,66
2,00	530,00	31,20	16536,00	280900,00	973,44	34,26
3,00	600,00	31,40	18840,00	360000,00	985,96	38,46
4,00	650,00	31,90	20735,00	422500,00	1017,61	41,46
5,00	720,00	32,60	23472,00	518400,00	1062,76	45,66
6,00	800,00	46,80	37440,00	640000,00	20190,24	50,46
7,00	870,00	54,10	47067,00	756900,00	2926,81	54,66
8,00	950,00	59,30	56335,00	902500,00	3516,49	59,46
9,00	1000,00	61,30	61300,00	1000000,00	3757,63	62,46
10,00	1150,00	62,10	71415,00	1322500,00	3856,41	71,46
Разом	7740,00	439,80	366817,00	6424600,00	21134,22	

Підставивши отримані значення в систему рівнянь, отримаємо

$$\begin{cases} 10a + 7740b = 439,8; \\ 7740a + 6424600b = 366817. \end{cases}$$

Помноживши всі члени першого рівняння на 774 (7740/10), отримаємо наступну систему рівнянь:

$$\begin{cases} 17740a + 5990760b = 340405,2; \\ 7740a + 6424600b = 366817. \end{cases}$$

Віднімемо від другого рівняння перше. Звідси:

$$433840b = 26411,8$$

$$b = 0,06.$$

$$a = 439,8 - (7740 \times 0,06) = 2,46$$

Таким чином, рівняння зв'язку, яке описує залежність кількості суб'єктів малого підприємництва від середньої орендної ставки на комерційну нерухомість, буде мати вигляд:

$$Yx = 2,46 + 0,06x$$

У даному випадку, із збільшенням середньої орендної ставки збільшується кількість суб'єктів малого підприємництва в середньому на 0,06 тис. Однак, це не означає, що зростання орендної ставки сприяє розвитку малого підприємництва.

#### 2.4. Оцінка впливу ринку комерційної нерухомості на розвиток малого бізнесу

Навпаки, зниження ставок благотворно позначилося б на збільшенні активності малого підприємництва. Підставивши в рівняння регресії відповідні значення  $x$ , можна визначити вирівняні (теоретичні) значення результативного показника ( $Y$ ) для кожного аналізованого року. Так, щоб розрахувати активність (приріст) суб'єктів малого підприємництва для 2002 року, де середня орендна ставка на комерційну нерухомість становила 470 грн/м<sup>2</sup>, необхідно це значення підставити в рівняння зв'язку:

$$x = 2,46 + 0,06 \times 470 = 30,66 \text{ (тис.)}$$

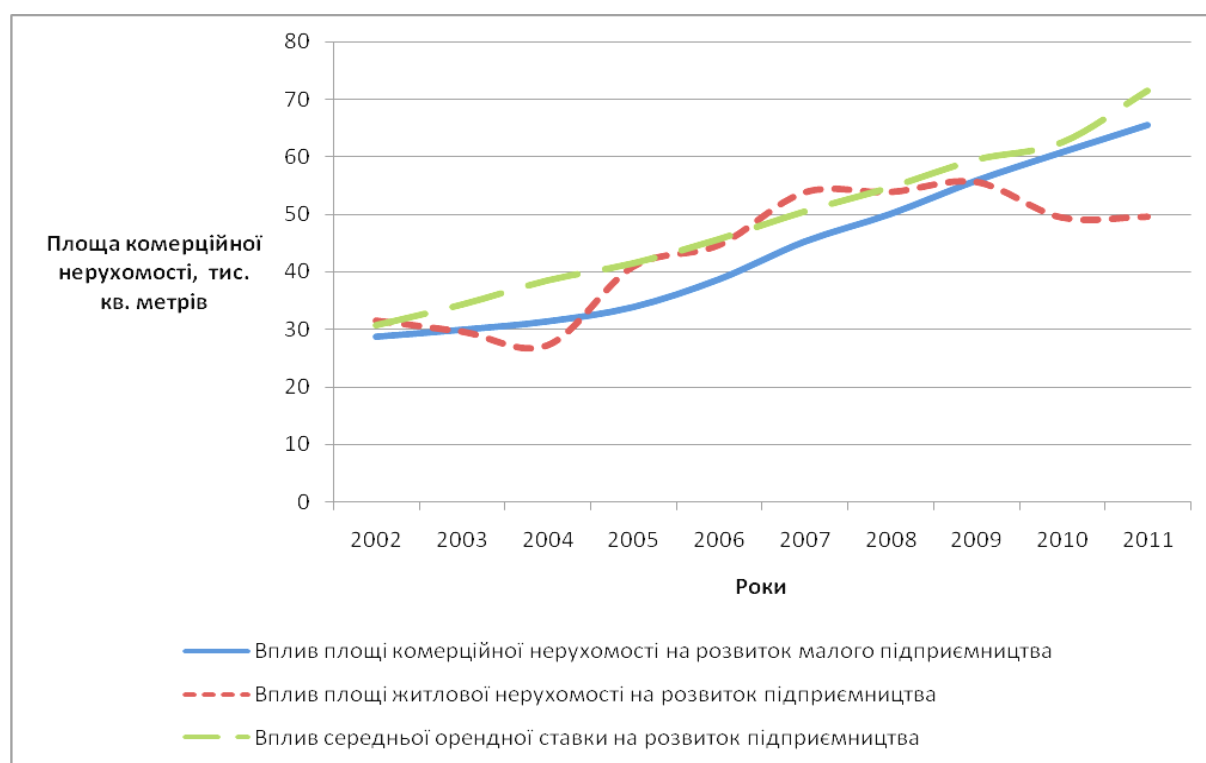
Отримана величина показує, яке було б кількість суб'єктів підприємництва при середній орендній ставці на комерційну нерухомість 470 грн./м<sup>2</sup>, якби в 2002 році використовувалися можливості в такої міри, як у середньому в усі аналізовані роки. Аналогічні розрахунки зроблені для кожного аналізованого року. Дані наведені в останній графі таблиці 2.23.

З метою оцінювання впливу ринку комерційної нерухомості на розвиток продуктивних сил регіону за допомогою кореляційно-регресійного аналізу на основі статистичних вимірювань за період з 2002 р. по 2011 р. було визначено взаємозв'язок між обсягом комерційної нерухомості та активністю малого підприємництва Запорізького регіону (рис. 2.7).

Таблиця 2.23

**Розрахунок похідних величин для визначення параметрів  
рівняння зв'язку та коефіцієнта кореляції**

Роки	Вплив площі комерційної нерухомості на розвиток малого підприємництва	Вплив площі житлової нерухомості на розвиток підприємництва	Вплив середньої орендної ставки на розвиток підприємництва
2002	28,70	31,48	30,66
2003	29,91	29,57	34,26
2004	31,36	27,17	38,46
2005	33,85	40,92	41,46
2006	38,67	44,69	45,66
2007	45,22	53,90	50,46
2008	50,02	53,94	54,66
2009	55,80	55,71	59,46
2010	60,73	49,50	62,46
2011	65,46	49,63	71,46



**Рис. 2.7. Вплив ринку комерційної нерухомості на активність малого підприємництва у Запорізькому регіоні 2002–2011 рр.**

Для вимірювання тісноти зв'язку між факторними і результативними показниками визначається коефіцієнт кореляції. Так як в даному випадку

#### 2.4. Оцінка впливу ринку комерційної нерухомості на розвиток малого бізнесу

зв'язок між досліджуваними показниками є прямолінійною, коефіцієнт кореляції розраховується за наступною формулою:

$$r = \frac{\sum xy - \frac{\sum x \sum y}{n}}{\sqrt{(\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n})(\sum y^2 - \frac{(\sum y)^2}{n})} \sqrt{(\sum x^2 n - (\sum x)^2)(\sum y^2 n - (\sum y)^2)}}$$

де  $x$  – факторний показник (площа комерційної нерухомості, площа введеного житла, ціна оренди комерційної нерухомості);

$y$  – сумарний показник (кількість малих підприємств і підприємців);

$n$  – кількість спостережень

Підставляючи значення  $\sum xy$ ,  $\sum x$ ,  $\sum y$ ,  $\sum x^2$  і  $\sum y^2$  (при вимірі тісноти зв'язку між активністю малого підприємництва і площею комерційної нерухомості) у формулу, отримуємо:

$$r = \frac{71212,66 - \frac{(1446,2 \times 439,8)}{10}}{\sqrt{(243064,02 - \frac{1446,2^2}{10}) \times (21134,22 - \frac{439,8^2}{10})}} = 0,98$$

Підставляючи значення  $\sum xy$ ,  $\sum x$ ,  $\sum y$ ,  $\sum x^2$  і  $\sum y^2$  (при вимірюванні тісноти зв'язку між активністю малого підприємництва і площею житлової нерухомості) у формулу, отримуємо:

$$r = \frac{146253,42 - \frac{(3125,1 \times 439,8)}{10}}{(1043044,09 - \frac{3125,1^2}{10}) \times (21134,22 - \frac{439,8^2}{10})} = 0,81$$

Підставляючи значення  $\sum xy$ ,  $\sum x$ ,  $\sum y$ ,  $\sum x^2$  і  $\sum y^2$  (при вимірюванні тісноти зв'язку між активністю малого підприємництва і середніми орендними ставками) у формулу, отримуємо:

$$r = \frac{(366817 - \frac{7740 \times 439,8}{10})}{(6424600 - \frac{7740^2}{10}) \times (21134,22 - \frac{439,8^2}{10})} = 0,95$$

Таким чином, встановлено, що коефіцієнт кореляції може приймати значення від 0 до  $\pm 1$ . Чим ближче його величина до 1, тим більш тісний зв'язок між досліджуваними явищами, і навпаки. У даному випадку величина всіх коефіцієнтів кореляції є істотною. Це дозволяє зробити висновок про те, що активність малого підприємництва досить сильно залежить від усіх досліджуваних факторів. Однак найбільш істотний вплив на активність малого підприємництва надає площа комерційної нерухомості (коефіцієнт кореляції дорівнює 0,98). Якщо коефіцієнт кореляції звести в квадрат, отримаємо коефіцієнт детермінації ( $d = 0,96$ ). Він показує, що активність малого підприємництва на 96% залежить від площі комерційної нерухомості, а на частку інших факторів припадає 4% зростання активності суб'єктів малого підприємництва.

Аналіз показав, що при збільшенні площі комерційної нерухомості та введених площ житлової нерухомості на 1 тис. м<sup>2</sup> активність суб'єктів малого підприємництва підвищується (збільшення їх кількості); тоді як, збільшення орендних ставок несприятливо позначається на збільшенні ділової активності малого підприємництва.

За результатами проведених досліджень та діагностики розвитку ринку комерційної нерухомості в системі продуктивних сил Запорізької області, можна зробити наступні висновки:

– встановлено, що визначення стану реалізації сукупного потенціалу регіону можливо на основі статистичних методів аналізу з використанням багатфакторної оцінки елементів продуктивних сил, чим удосконалено прийоми оцінювання стану розвитку продуктивних сил регіону;

– констатовано, що визначення динаміки і тенденцій розвитку первинного і вторинного ринку нерухомості в межах галузей і адміністративних територій досягається завдяки методам економічної діагностики з використанням критеріїв: дохідності об'єктів нерухомості, ринкової вартості, місця розташування, рівня доходів населення, що удосконалює інструментарій діагностики попиту і пропозиції на ринку комерційної нерухомості міста і регіону;

– вияв ваги факторів розвитку ринку нерухомості у місті та регіоні стає можливим на основі застосування кореляційного аналізу шляхом розрахунку коефіцієнтів кореляції між факторними (показники площі комерційної і некомерційної нерухомості, середньої орендної ставки) і результирующим показником активності малого підприємництва;

– доведено, що розвиток ринку нерухомості істотно впливає на розвиток малого і середнього бізнесу. Виконана оцінка впливу площі комерційної нерухомості на розвиток малого та середнього бізнесу підтверджується не лише логікою економічного розвитку,



#### 2.4. Оцінка впливу ринку комерційної нерухомості на розвиток малого бізнесу

а й статистичними розрахунками на основі коефіцієнта кореляції, застосування якого дозволило дійти до висновку, що активність малого підприємництва на 96% залежить від площі комерційної нерухомості, а на частку інших факторів припадає 4% зростання активності суб'єктів малого підприємництва;

– можна стверджувати, що назріла необхідність істотного збільшення кількості та якості офісних і виробничих приміщень для малого та середнього підприємництва, підвищення ефективності використання нерухомого майна в інтересах розвитку продуктивних сил міста Запоріжжя, спрямованого на отримання в короткостроковій, середньостроковій і довгостроковій перспективі зростання доходів від нерухомості, на розширення оподаткованої бази, зростання обсягу інвестицій в нерухоме майно міста, зростання цінності майнового комплексу міста, підвищення ефективності міської економіки в цілому.

### **РОЗДІЛ 3.**

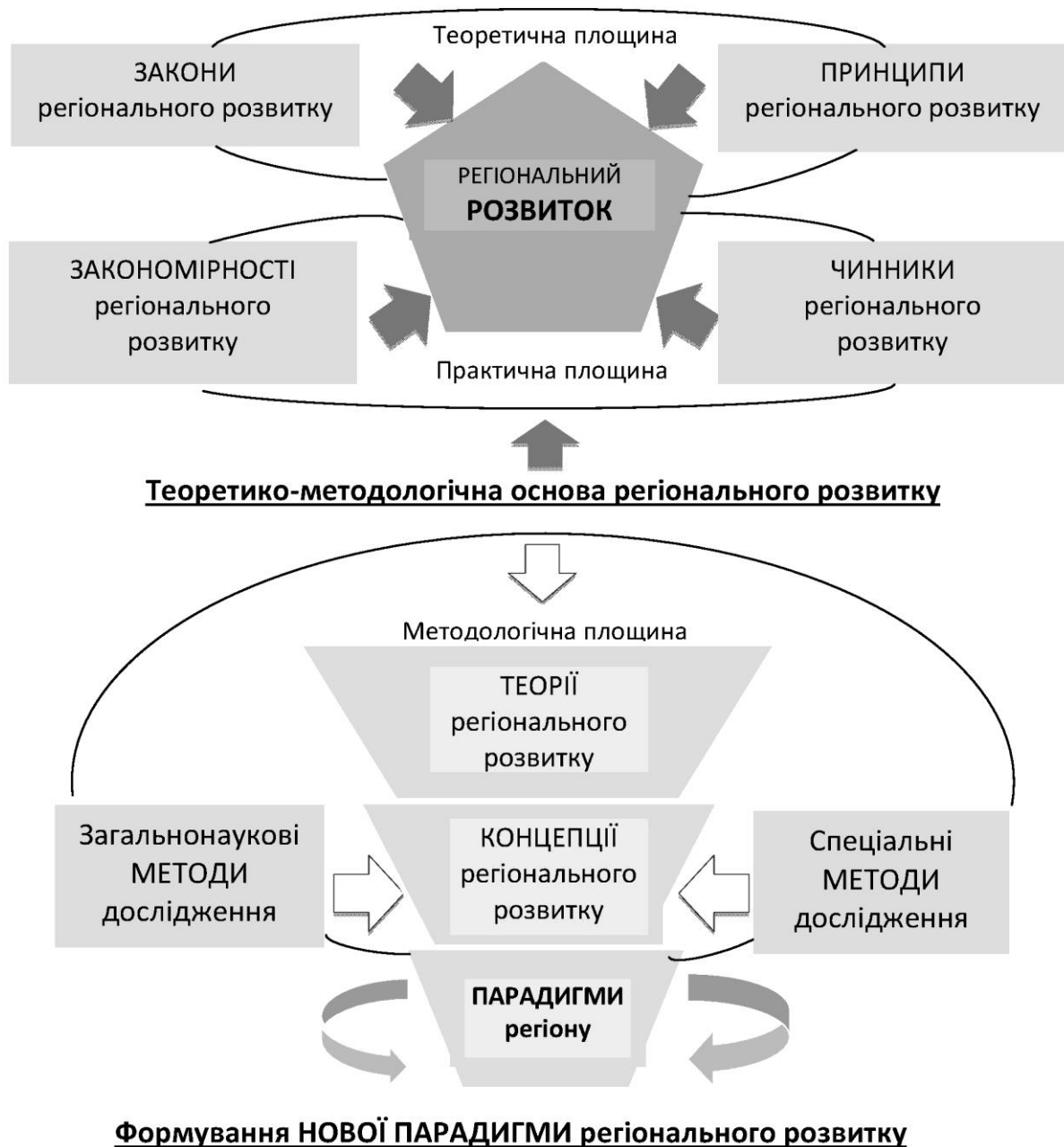
## **ПІДВИЩЕННЯ ЯКОСТІ РОЗВИТКУ РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В РЕГІОНІ**

### ***3.1. ОБҐРУНТУВАННЯ КОНЦЕПТУАЛЬНИХ ЗАСАД РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ НА ОСНОВІ МОДЕЛІ «РЕГІОН-РИНОК»***

Формування напрямів розвитку регіональних господарських систем та його стимулювання залежить від розуміння глибинної комплексності та етапності цього процесу. Адже оптимізація пріоритетних напрямів регіонального розвитку є запорукою системного та збалансованого розвитку країни як єдиного народногосподарського комплексу загалом. Правильне ж виділення цих напрямів базується на подальшому вивченні теоретико-методологічних основ регіонального розвитку (теорій та концепцій, законів, принципів та методів) і практичних їх проявів, зокрема закономірностей, тенденцій та чинників впливу (рис. 3.1). Наукове обґрунтування базових і новітніх закономірностей регіонального розвитку, що на сучасному етапі проявляються як тенденції соціально-економічного розвитку територій, дослідження принципів та чинників впливу дозволяють вирішувати завдання прикладного характеру для менеджерів державного та муніципального управління, місцевого врядування.

Розвиток теорії і методології регіональних досліджень здійснюється за двома основними напрямками. Це, по-перше, розширення і поглиблення змісту досліджень (доповнення класичних теорій новими чинниками, вивчення і осмислення нових процесів і явищ). Другий напрям – це посилення «якості» методології досліджень (зокрема шляхом застосування математичних методів і електронно-обчислювальних технологій обробки інформації). Розробка цих наукових напрямків ґрунтується на прискіпливому вивченні первинних об'єктів – законів та системному дослідженні інших – закономірностей, що розглядають як втілення законів у практичній площині. Тобто, відносять до категорії «закономірності» тільки специфічні закони або ж усі закони, дія яких за умов господарювання певного середовища набирає більш конкретних проявів, зокрема, у взаємозв'язках між об'єктами регіональної господарської системи.

3.1. Обґрунтування концептуальних засад розвитку ринку нерухомості



*Рис. 3.1. Наукова основа регіонального розвитку [136]*

Виходячи з цього, аналіз теоретичних аспектів регіонального розвитку дозволяє визначити його гносеологічну основу (через побудову концептуальної моделі) та конструктивні фази моделювання його ходу. Формування моделі загальносистемної організації регіонального розвитку починається з дослідження факторної моделі, відповідно до якої враховуються як загальносистемні чинники, так і чинники – джерела зростання темпів регіонального розвитку (рис. 3.2).

Наявність в деяких регіонах соціально-економічних і екологічних параметрів нижчих за середній рівень може привести до зниження постійності і збалансованості державної системи в цілому, на недопущення чого повинні бути направлені конкретні заходи щодо вирівнювання міжрегіональних нерівностей. Конкретні дії, які формують структуру державного регулювання регіонального розвитку, можуть бути явними, прихованими, непрямими, прямими, загальними, селективними, при цьому виділити найбільш ефективні з них досить складно. Проте, всі обрані форми стимулювання розвитку регіонів повинні бути цілеспрямованими і взаємозв'язаними, що сприятиме ефективності їхнього впровадження у практичну площину.

Розвиток регіональних господарських систем відбувається відповідно до основних економічних законів, дія яких проявляється у всіх сферах суспільного відтворення. Справедливо визначається, що закономірності розміщення та розвитку продуктивних сил ґрунтуються на положеннях законів, є похідними від них, оскільки «закони характеризують найбільш суттєві співвідношення між явищами у природі і суспільстві, а закономірності відображають лише стійкий причинно-наслідковий зв'язок між природними та соціально-економічними явищами суспільного життя або етапів історичного процесу» [120, с. 266]. Проте «не однозначну залежність, а імовірнісну» [69, с. 18].

Регіон, будучи суб'єктом економічних відносин, носієм особливих економічних інтересів, а не тільки, як об'єктом зосередження природних ресурсів, населення, виробництва і споживання товарів, сфери обслуговування, у сучасних регіональних дослідженнях трактується як поліфункціональна і багатоаспектна система. Тому на кожному етапі трансформаційних зрушень регіон може сприйматись по-різному у відповідності з однією з чотирьох найбільш поширеної в сучасній економічній науці парадигми регіону, розробленої академіком Російської академії наук О.Г. Гранбергом: регіон-квазідержавна, регіон-квазікорпорація, регіон-риннок (ринковий ареал), регіон-соціум [107, с. 83–84].

Концептуальний підхід до регіону як до ринку, обмежений певним ареалом, полягає у вивченні умов функціонування регіональних економічних систем, формуванні підприємницького клімату, тенденціях і особливостях розвитку регіональних ринків товарів і послуг, капіталу, праці, інформації, знань і технологій. Їх аналіз проводиться не лише з точки зору концентрації виробництва, але й з позиції збуту продукції: кон'юнктурних умов, рівня та типу сформованого ринкового середовища, кваліфікації робочої сили, що є не новим для розвитку наукової думки.

У класичному розумінні ринок – це система економічних відносин, що виникають на основі стійкої взаємодії товарного і грошового обігу. Суть ринкових відносин зводиться до відшкодування витрат продавців (виробників) і одержання ними прибутку, а також задоволення платоспроможного попиту покупців на основі вільної, взаємної згоди, відшкодування, еквівалентності і конкурентності.

Зміст поняття «ринок» досліджувався представниками класичної, неокласичної, неоінституціональної економічних шкіл і, на думку науковців Державної установи «Інститут економіки та прогнозування НАН України», розглядався як закономірності поведінки покупців та продавців в умовах децентралізованого товарного обміну, а сутність – як відносини з купівлі-продажу товарів, що виникають між людьми.

У ринковій економіці ринок здатний забезпечити оптимальний розподіл виробничих ресурсів у процесі товарного виробництва та зменшити трансакційні витрати учасників ринку під час товарного обміну [138, с. 37]. Тобто ринок виступає у формі одного з найбільш складних суспільних механізмів організації економічної діяльності. Класичним є підхід до розуміння ринкового механізму як механізму взаємозв'язку і взаємодії основних елементів ринку: пропозиції, попиту і ціни. [175].

В теоріях регіональної економіки регіон вже розглядався як ринок (за предметом купівлі-продажу – товару, послуги, трудових, фінансових, інформаційних ресурсів та ін.) з чітко окресленими межами функціонування. В роботах науковців-сучасників у цій предметній галузі багато уваги приділяється аналізу регіональних ринків як нових форм територіальної організації продуктивних сил з характерними для кожного особливостями взаємин між суб'єктами ринку, формування інфраструктури та загальних умов економічної діяльності. При цьому належне місце відводиться створенню вільних економічних зон та територій пріоритетного розвитку, що посилюють інтеграційні взаємозв'язки та процеси міжрегіональної та міжнародної співпраці.

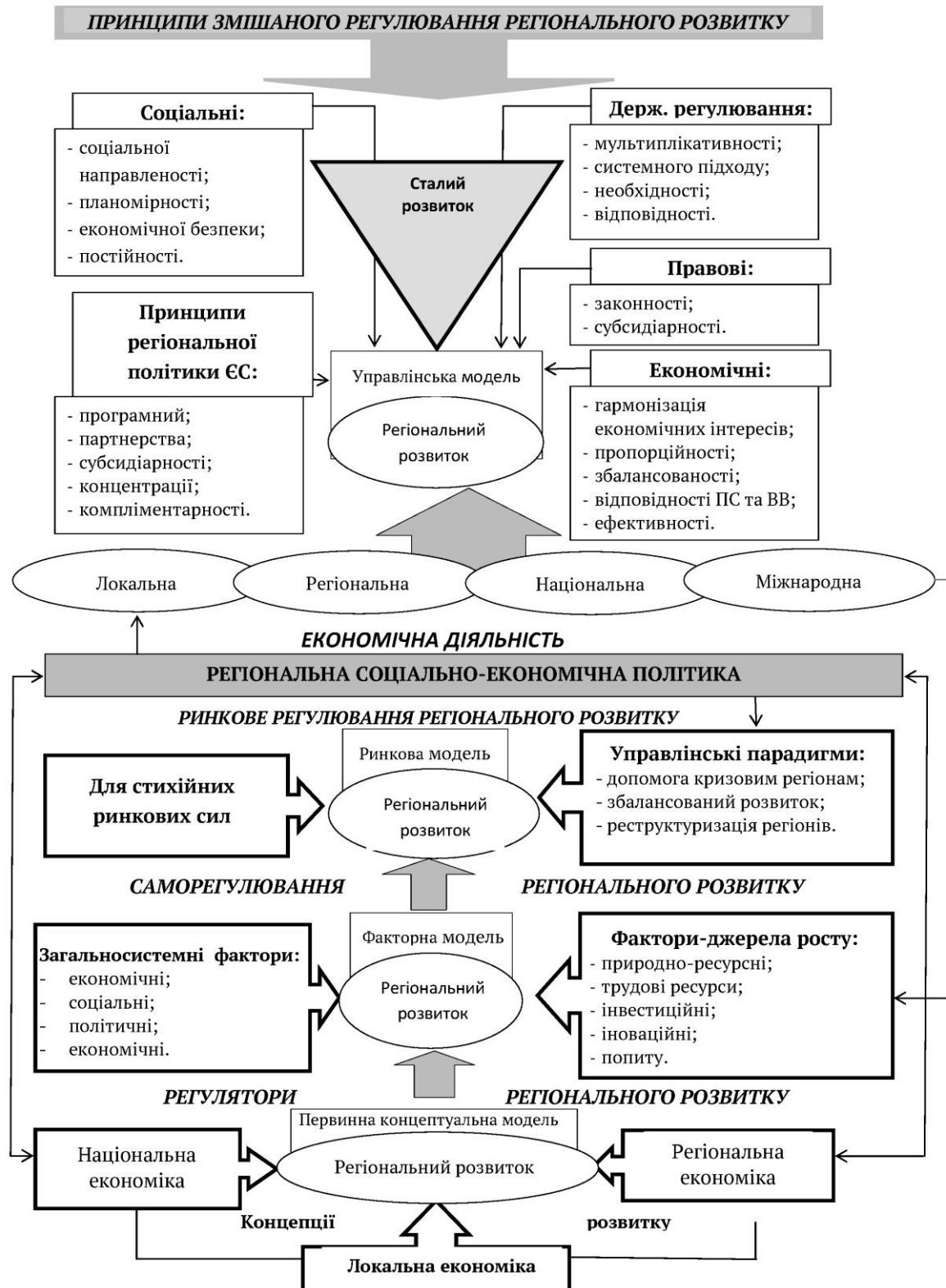


Рис. 3.2. Загальносистемна організація регіонального розвитку [136]

Модель регіон як ринок розглядається окремими авторами на мікроекономічному рівні і базується на вирішенні проблеми ведення політики агресивного, пасивного чи мінімального втручання держави у регулювання регіональних економічних процесів з відповідним відведенням особливої ролі ринковому саморегулюванню та соціальному контролю, що надає підстави для ствердження про формування нової закономірності розміщення продуктивних сил та регіонального розвитку (наряду із закономірностями сталого розвитку та регіоналізації і глобалізації) – «закономірності локалізації економічної діяльності та використання будь-яких можливостей локалізації бізнесу як способу захисту від зростаючих ризиків зовнішнього середовища» [170].

У межах регіональної економіки сьогодні формується розуміння потреби в управлінні найбільш значними ринками (праці, нерухомості, інформації, фінансів) та у формуванні основ їх діагностування. Регулювання ринками припускає дію суб'єкта (повноважні органи державної влади) на об'єкт управління для досягнення мети як і на національного ринку в цілому, так і окремо взятого регіону. Основною метою регулювання ринком нерухомості є забезпечення збалансованості усіх сегментів ринку, задоволення потреб населення, забезпечення економічної ефективності розвитку території.

До основних об'єктів регулювання відносяться:

- населення, що виступає як кінцевий споживач;
- фірми, підприємства, організації, приватні підприємці, що беруть участь у процесі руху специфічного товару «нерухомість» і що надають послуги у сфері нерухомості;
- об'єкти ринкової інфраструктури;
- відносини – горизонтальні або відтворювальні (виробництво, розподіл, обмін, споживання) та горизонтальні – підприємство–працівник, підприємство–регіон, регіон–підприємство–інший регіон та ін.

Основними функціями регулювання розвитку ринку нерухомості є:

- інформаційно-аналітична, яка має на увазі економічну (соціально-економічну) діагностику та моніторинг процесів розвитку ринків і включає дослідження кон'юнктури регіональних ринків, конкурентного середовища, аналіз інституційної структури, дослідження ринкової інфраструктури регіону, структури окремих ринків;
- планування, що включає розробку стратегічних і тактичних планів, діагностування та моніторингу розвитку системи ринків та їх сегментів в цілому і окремо;
- координації, що припускає розробку різних нормативів, квот, законів, програм;

– мотивації, яка виражається у наданні різних пільг господарюючим суб'єктам і у підвищенні купівельної спроможності споживачів регіональних ринків.

Метою дії механізму ринку нерухомості є забезпечення ефективного розвитку і функціонування регіонального відтворювального процесу. Однак залежно від окремого сегмента ринку нерухомості дана мета досягається за допомогою різних за своєю сутністю ринкових інструментів. Тобто існує тісна залежність між інструментарієм і сегментним розподілом ринку нерухомості.

Втім, зв'язок ринку нерухомості і реальної економіки несе не тільки позитивні, але й негативні моменти. Так, зростання прибутковості інвестицій в нерухомість може виявитися чинником, який сприятиме відтоку коштів з реального сектора економіки, що може знизити темпи його зростання.

Випробовуючи на собі визначальний вплив стану реального сектора економіки, сфера нерухомості знаходиться в залежності від фінансового ринку. Висока частка зовнішнього фінансування в загальному обсязі коштів, необхідних для реалізації проектів зі створення або придбання об'єктів нерухомості (обумовлена згадуваним вище розривом між вартістю об'єктів нерухомості і рівнем доходів їх користувачів), означає високий ступінь залежності темпів розвитку ринку нерухомості, тісноти його зв'язку з фінансовим ринком. У свою чергу, щільність цього зв'язку залежить від того, наскільки привабливо нерухомість виглядає в порівнянні з іншими видами активів, наскільки ресурси фінансових ринків доступні для учасників операцій з нерухомістю.

Слід відмітити, що ринок нерухомості призначений для надання визначених специфічних послуг і тому за соціально-економічною природою близький до поняття ринку послуг. Ця обставина дозволяє характеризувати ринок нерухомості як різновид ринку послуг, але різновид дуже специфічний, що потребує у вивченні зваженого підходу. З економіко-філософського погляду, ринок нерухомості – це інфраструктурна категорія, пов'язана зі створенням умов, необхідних для здійснення виробничої, комерційної, соціальної, екологічної та іншої діяльності. Тому ступінь розвиненості ринку нерухомості великою мірою залежить від формування його інфраструктури, що пов'язана з різноманітними операціями і послугами на ньому.

Сьогодні найбільш вплетеними у ринкову структуру є ріелторські послуги. Діяльність ріелторських фірм пов'язана з тими видами трансакційних витрат, які виникають у зв'язку зі збиранням, обробкою інформації, відбором необхідних варіантів, забезпеченням достовірності відомостей про покупців, продавців, попит, пропозицію, ціни. Саме на етапі



цієї діяльності розпочинаються процеси страхування і захист прав як реального, так і потенційного власника.

Оціночні послуги на ринку нерухомості є наслідком вартісної природи самого блага та особливостей формування його попиту та пропозиції. Нерухомість, що купується, продається, обмінюється, інвестується, має вартісне вираження, а отже, потребує оцінки. Страхові послуги на ринку нерухомості виконують дві функції: запобігання знеціненню нерухомості, що пов'язана з ризиком функціонування самого об'єкта (можливість його фізичного знищення), умовами його господарської діяльності (виробничі ризики); забезпечення страхування юридичної правомочності, пов'язаної з неякісним виконанням обов'язків за договорами або неналежним здійсненням операцій. Перспективним напрямом розвитку страхування мають стати послуги зі страхування окремих видів ринкових ризиків (підприємницьких, комерційних, фінансових, законодавчих тощо).

Кредитування як один з видів послуг на ринку – це діяльність спеціалізованих установ, що забезпечують власників нерухомості позиковими коштами під заставу нерухомості (короткострокове кредитування), а також для будівництва або для придбання нерухомості (власне іпотечне кредитування).

Послуги щодо фінансування відрізняються за змістом від кредитування такими параметрами, як умови, строки, наслідки. Процес фінансування не передбачає повернення вкладеної суми з відсотком, а розрахований на отримання прибутку від самого об'єкта нерухомості. Так, форвардне фінансування інвестором означає продаж об'єкта нерухомості за ціною нижчою, ніж ринкова, але з подальшим розподілом одержаного прибутку між забудовником та інвестором. Особлива роль при інвестуванні в нерухомість належить управителю нерухомістю. У сучасному розумінні – це суб'єкт, що здійснює вибір джерел, форм фінансування і забезпечує ефективний механізм повернення фінансових ресурсів. Послуги з управління нерухомістю забезпечують використання фінансових ресурсів тільки для розвитку або зміни об'єкта нерухомості (це може бути земля під забудову, будівництво або реконструкція будівель).

Управлінські послуги передбачають виконання певних функцій щодо розпорядження нерухомістю за дорученням власника. Такі послуги можуть мати характер довірчого управління. У цьому разі одна сторона (власник або співвласник) передає іншій стороні (довірчому керівнику) певні повноваження за договором. У іншому випадку управління здійснює певний суб'єкт – менеджер, що спеціалізується на ринку нерухомості. Головна його функція полягає в управлінні нерухомістю з метою одержання прибутку від її функціонування [7, 16, 22, 26].

В межах управлінських послуг аналітична діяльність пов'язана з особливим економічним механізмом функціонування нерухомості як специфічного блага. Частка нерухомості в активах підприємств є дуже значною. З нею пов'язані великі ризики щодо придбання, будівництва або експлуатації. Це зумовлює потребу в особливому виді діяльності або послуг, за допомогою якого можна спрогнозувати можливі ризики і запобігти їм. Такий вид послуг називають андеррайтингом. Сутність його полягає в аналізі можливих ризиків з кредитування, інвестування, страхування, оцінки. З урахуванням можливих ризиків визначаються умови кредитування, ставка відсотка, прогнозується розмір прибутку тощо. Підприємства можуть створювати спеціальні органи безпеки операцій з нерухомістю. Такі підрозділи, що займаються складанням і ступенем гарантії, забезпечує державне управління портфелем нерухомості.

Різноманіття послуг на ринку нерухомості зумовлює його зв'язок з ринком праці, тому що для здійснення діяльності в сфері нерухомості потрібні значні трудові ресурси, що представлені професійними учасниками ринку нерухомості, працівниками суміжних галузей (будівництва, житлово-комунальної сфери, іпотечного кредитування тощо), а також аналітиками, консультантами, науковцями, що займаються питаннями функціонування та розвитку ринку нерухомості. Однак, очевидним є і зворотній зв'язок, бо саме трудові ресурси виступають носієм знань і умінь організації і здійснення діяльності на ринку нерухомості, тим самим обумовлюючи перспективи його розвитку, підвищення якості послуг, що здійснюються [7, 12]. Таким чином, ринок нерухомості виступає як значна сфера реалізації зайнятості населення, тому стан та динаміка розвитку ринку нерухомості визначає стан та динаміку розвитку ринку праці.

Ринок нерухомості в силу нерухомої природи об'єктів купівлі-продажу на ньому являє собою сферу передачі інформації про об'єкти нерухомого майна та умови їх використання від продавців (орендодавців) до покупців (орендарів), отже, він може виступати як складова інформаційного ринку. Роль інформації на ринку нерухомості підкреслює її місце в інфраструктурі ринку. Саме активну функцію ринкової інфраструктури здійснює інформація про процеси, що відбуваються в межах ринку нерухомості, своєрідні сигнали зворотного зв'язку інфраструктури ринку нерухомості з іншими ринками та економікою в цілому [13, 109].

Дуже впливовим елементом інфраструктури ринку нерухомості є інформаційні мережі, а також інститути, що їх забезпечують (включаючи засоби масової інформації, мережі Internet, інформаційний і рекламний бізнес, тобто сфери прояву інформаційного ринку), завдяки

### 3.1. Обґрунтування концептуальних засад розвитку ринку нерухомості

яким ринок нерухомості може існувати як єдине ціле, не тільки направляючи функціонування національної економіки, але і сприяючи оптимізації руху товарно-грошових потоків в цьому сегменті ринкових відносин. Поза інформаційної складової ринок нерухомості не може існувати, бо саме єдність інституціонального й інформаційного складників утворює так званий внутрішній зміст інфраструктури ринку нерухомості. Водночас розвиток ринку нерухомості, поява нових товарів та послуг на ньому є стимулом для розвитку інформаційного ринку через потребу в новій інформації та необхідності її обробки та використання. Але можна зазначити, що існуюча модель використання та регулювання ринку комерційної нерухомості, не припускає розвиток підприємництва, тобто малого та середнього бізнесу (рис. 3.3).

Сьогодні уряд повинен бути зацікавлений у розвитку малого та середнього бізнесу саме у виробничій сфері, тому що ця область бізнесу може бути не тільки самостійною, але й серйозним доповненням крупному виробничому бізнесу, оскільки мале і середнє підприємство дає ті можливості, які обмежені для великої промисловості. У розвинених країнах кількість малих підприємств сягає 90%. Розвиток цього напрямку неможливо без будівництва.

Виходячи з ситуації, що склалася в бізнесі в розвинених регіонах, у Запоріжжі та області обсяг підприємств малого та середнього бізнесу повинен бути вище приблизно вдвічі. Розвивається ринок побутових послуг: перукарні, косметичні послуги, хімчистки, послуги з пошиття одягу, ремонту взуття, ремонту комп'ютерної та побутової техніки. Існує ще цілий перелік видів діяльності, який охоплює і малий і середній бізнес. Це транспортні послуги, ветеринарні, житлово-комунальні, послуги зв'язку, туристичний (зараз переважає «виїзний» туризм, але потрібно розвивати і наш «внутрішній» туризм), медичні, санаторно-оздоровчі, послуги правового характеру, послуги готельного типу, послуги з громадського харчування, консалтингові послуги, кредитно-фінансові послуги та інше. Звідси можна зробити однозначний висновок: необхідно змінювати підхід, і, перш за все, насичувати ринок комерційної нерухомості доступними за вартістю площами об'єктами нерухомості. І тут без будівництва не обійтися, як і без регуляторного (стимулюючого) впливу регіональних влад через відповідні програми будівництва, плани забудови, освоєння недобудов тощо не обійтися. Приділяти особливу увагу малому і середньому бізнесу необхідно, в першу чергу тому, що роль малих і середніх підприємств величезна, як, з точки зору внеску в ВВП і в процес створення нових робочих місць, так і з точки зору, підвищення конкурентоспроможності регіонально економіки і впровадження нових технологій. Добре розвинений і стійкий сектор

малого та середнього бізнесу забезпечує зростання рівня і якості життя будь-якої країни.

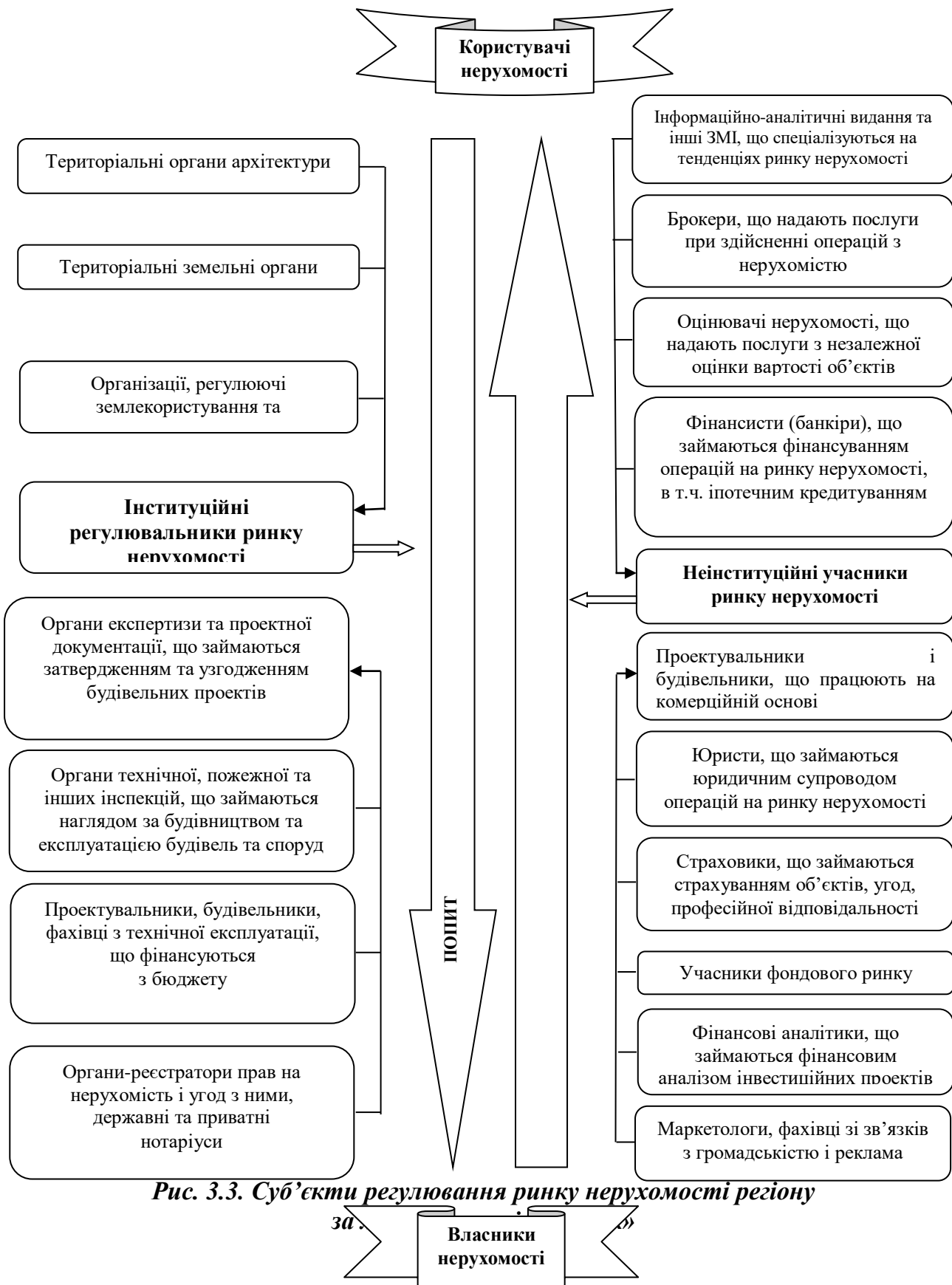


Рис. 3.3. Суб'єкти регулювання ринку нерухомості регіону

Малі та середні підприємства надають на ринок такі товари і послуги, які в силу економічних причин не виробляються великими підприємствами.

Без такого роду послуг багато компаній не мали б змоги здійснювати виробництво на якісному та сучасному рівні. До основних конкурентних переваг підприємств малого та середнього бізнесу можна віднести швидке створення робочих місць, інноваційний характер діяльності, швидке впровадження нових технологій, швидку реакцію на сигнали ринку і зміни бізнес-середовища, орієнтацію на максимальне задоволення запитів споживачів, а також економічну і виробничу гнучкість і мобільність.

Малий та середній бізнес в розвинутих країнах становить до 70% ВВП, а в Україні лише досягає 20%. Тенденції розвитку повинні бути такі, що крім роздрібної торгівлі, кількість підприємств повинно значно збільшитися в сфері послуг і виробництва. Тільки тоді, можна бути говорити про якісно новий період у житті малого і середнього бізнесу.

В Україні частка малого і середнього бізнесу в загальному обсязі ВВП становить 13-15%, а 5 років тому вона не перевищувала 10%. Це не тільки найнижчий показник серед великих економік світу, а й найгірший показник серед всіх країн з «експортно-сировинною» моделлю розвитку (табл. 3.1). З боку всіх рівнів влади протягом всього існування малого та середнього бізнесу ставиться питання як його розвивати, але при цьому залишається актуальним питання де його розмістити.

Жоден із прийнятих законів не сприяє розвитку цільової нерухомості виробничого та побутового призначення для малого підприємництва. Відкриття бізнесу, як правило, вимагає вкладення початкових грошових вкладень на закупівлю обладнання, на оренду приміщення, наймання персоналу та інше. Від того, як швидко підприємець приступить до здійснення своєї діяльності, залежить, коли він отримає перший прибуток, а для розвитку нових видів послуг та стимулювання конкуренції, необхідно значно більше пропонування нерухомості.

*Таблиця 3.1*

**Питома вага малого та середнього бізнесу в ВВП  
та зайнятості у різних країнах**

<b>Держава</b>	<b>Частка в ВВП</b>	<b>Частка у зайнятості</b>
США	~ 50%	~ 50%
Держави ЄС	50-70%	50-70%
Японія	>50%	>80%
КНР	>60%	>80%
Південна Корея	~ 50%	>80%
Бразилія	>60%	>65%

Індія	<20%	>65%
Туреччина	~ 25%	>65%
Єгипет	~ 25%	>80%
Росія	<17%	<50%
Україна	<15%	<45%

Впровадження основних концептуальних засад розвитку ринку нерухомості в регіоні на основі моделі «регіон-ринок» запропоновано при розробці як Стратегії сталого розвитку Запорізької області, так і локальних стратегій розвитку територіальних громад районів та міст, використовуючи синергетичне поєднання різноманітних методів інтерактивної взаємодії – управлінський, експертний, консультаційний співучасті та інше (рис. 3.4).

Досягнення стратегічних цілей забезпечить:

- підвищення соціальної активності та відповідальності за майбутнє свого регіону мешканців області, покращення умов проживання та гармонійного розвитку людини;

- підвищення рівня зайнятості та подолання безробіття;

- зростання доходів населення регіону та, як наслідок, підвищення купівельної спроможності, обсягів споживання, що сприятиме наближенню до світових стандартів проживання;

- збільшення надходжень до місцевих бюджетів.

Потужний потенціал Запорізької області здатний забезпечити результативність здійснюваних у регіоні трансформаційних перетворень в органічному поєднанні економічних, соціальних та гуманітарних сферах, таким чином, вирішення зазначених питань призведе до таких наслідків:

- в економічній сфері – достатнє фінансування місцевих програм, збільшення їх кількості та якості (розвиток малого та середнього бізнесу);

- в соціальній сфері – реальне здійснення програми соціального та молодіжного будівництва, реформування системи ЖКГ, підвищення якості послуг для населення (охорона здоров'я, адресна соціальна допомога інвалідам, пенсіонерам...);

- в політичній сфері – реформування системи місцевого самоврядування, створення ефективною та незалежною системи місцевого самоврядування – відхід від надмірної централізації.

Таким чином, реалізація концепції регульованого ринку нерухомості на основі моделі «регіон-ринок» визначається через:

- суть – розвиток регіональної економіки з урахуванням особливостей регіональних товарних ринків;

### 3.1. Обґрунтування концептуальних засад розвитку ринку нерухомості

- ресурси – ресурсні та продуктові ринки, конкурентні переваги території, економічна кон'юнктура;
- управління – урізноманітнення форм поєднання влади та бізнесу;
- ринкові механізми розвитку, що доповнюються принципами розвитку неринкової сфери, виробництво суспільних продуктів та благ;
- регулювання природних монополій, захист дрібного підприємництва.

Концепція регульованого ринку нерухомості покликана теоретично обґрунтувати шляхи забезпечення інвестиційної привабливості регіонального ринку нерухомості.

Необхідність вивчення і систематизації специфіки розвитку і функціонування продуктивних сил, регіональних ринків нерухомості та їх взаємозалежність і взаємозв'язок обумовлено зростаючими обсягами фактичних операцій купівлі-продажу житлових і нежитлових приміщень, землі; кількістю малих і середніх фірм, що працюють на даному ринку; обсягом інвестицій і багатьма іншими проявами зростання значущості ринку нерухомості для суспільства і регіонів.

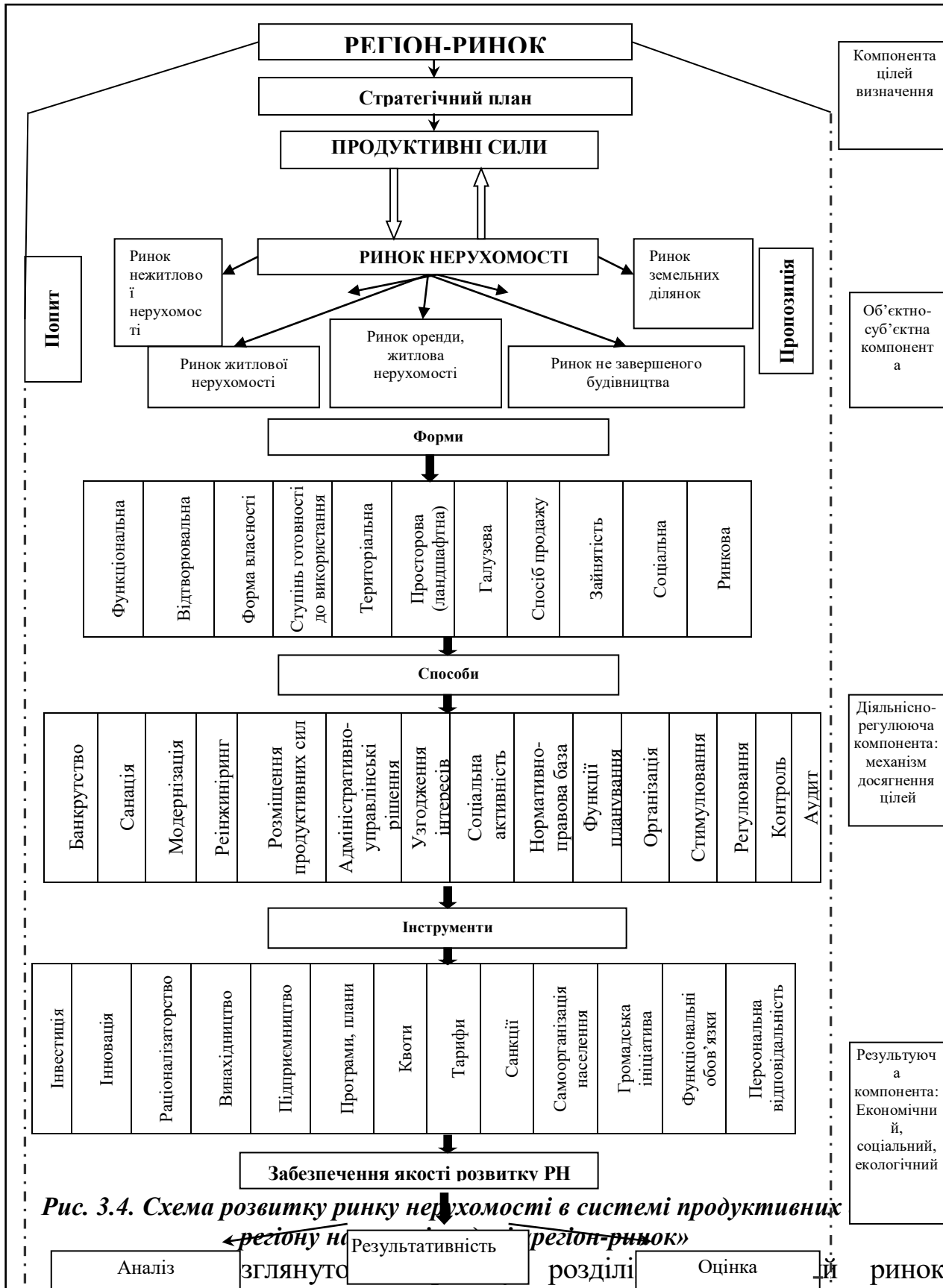


Рис. 3.4. Схема розвитку ринку нерухомості в системі продуктивних сил регіону

Ринок нерухомості знаходиться у стадії становлення і активного зростання за всіма параметрами. Він у процесі формування відображає всі проблеми містобудування, будівельної індустрії, місцевого самоврядування, соціальної сфери, кредитно-фінансової системи, а також характеризується



### 3.1. Обґрунтування концептуальних засад розвитку ринку нерухомості

нерівномірним розвитком окремих сегментів і ніш, фактичною відсутністю державних інвестицій, наявністю значного тіньового і «чорного секторів», низьким рівнем інформатизації, наявністю інших негативних характеристик і суперечливих тенденцій.

Відповідно, можна виділити такі сутнісні особливості ринку нерухомості, як:

- специфічний порядок обігу об'єктів, що проявляється у обігу правомочностей, пов'язаних із ними;
- висока роль фінансових інструментів;
- високий рівень трансакційних витрат;
- локалізованість, сегментованість і персоналізація ринків нерухомості;
- обмеженість дії ринкового механізму, необхідність державного регулювання;
- циклічний характер розвитку ринку;
- низька ліквідність об'єктів нерухомості поряд з їх тривалою присутністю на ринку.

Як зазначалося вище, правомочностям, пов'язаним із нерухомістю, притаманний особливо високий рівень диференціації, що зумовлює значну кількість операцій по їх обігу. Це впливає із багатофункціональності об'єктів нерухомості, можливості їх тривалого використання. Іншим фактором, що призводить до диференціації правомочностей, пов'язаних із нерухомістю, є висока ціна на її об'єкти поряд із її необхідністю практично у всіх сферах господарського та суспільного життя.

Тісний зв'язок ринку нерухомості з фінансовими інструментами зумовлений високою вартістю створення об'єктів нерухомості, їх високою ціною, а також високими трансакційними витратами на ринку, що потребує залучення значних фінансових активів для його ефективного фінансування. Крім того, фінансові інструменти дозволяють опосередкувати операції по переходу правомочностей (особливо в процесі інвестування у нерухомість), трансформувати ризики, що виникають на ринку та підвищити ліквідність обігу.

Через фінансові інструменти, які застосовуються на ринку нерухомості, особливо у сегменті інвестиційної нерухомості, він залучений до сфери ринку цінних паперів. Додатково, сегмент інвестиційної нерухомості пов'язаний з інвестиційним ринком. Сегмент ринку виробничої нерухомості тісно пов'язаний із системою ринків факторів виробництва.

Класифікація ринків нерухомості дозволяє проаналізувати фактори, які впливають на попит і пропозицію на них. Найбільш загально такі фактори

можна поділити на чотири великі групи: економічні; соціальні; адміністративні; фактори довколишнього середовища.

До економічних факторів відносяться: рівень доходів населення та підприємців; доступність фінансових, передусім кредитних, ресурсів; ставки орендної плати; вартість будівництва, тарифи на комунальні послуги і платежі за ресурси.

До соціальних факторів відносять: чисельність населення; освітній рівень населення; рівень злочинності тощо.

До адміністративних факторів належать: реальна податкова ставка, зокрема, рівень податків на майно та землю; зональні обмеження; умови укладення угод; умови отримання прав на забудову.

До умов довкілля відносяться: екологічна обстановка; рівень розвитку інфраструктури.

Разом з тим фактори, що впливають на попит і пропозицію, механізм їх впливу, відрізняються залежно від рівня та сегменту ринку нерухомості.

Комерційна нерухомість призначена не для безпосереднього споживання, а для забезпечення споживання товарів чи послуг клієнтами її власника. Уподобання споживачів, їх склад та структура визначають вимоги, що висуваються до такої нерухомості, а відповідно – і фактори, що визначають попит на неї. Сильним є вплив на попит факторів оточення, адже для комерційної нерухомості інфраструктурні чинники є визначальними. Велике значення мають й економічні фактори, зокрема – рівень доходів підприємств. Для територіальної сегментації попиту на комерційну нерухомість, як для територіальної сегментації попиту на житлову нерухомість, важливим є фактор «престижності» місця розташування. Цей фактор є досить складним, адже, хоча частково і залежить від решти факторів оточуючого середовища (наявність транспортної інфраструктури, соціальної інфраструктури для житлової нерухомості, сприятлива екологія, відсутність забруднення), а також ряду соціальних факторів (рівень злочинності, рівень освіти), проте не в останню чергу зазнає впливу й інших чинників, які важко віднести до якоїсь з перерахованих груп. До них належать стереотипи, особливості історичного розвитку, традиції населення тощо. Фактор престижності визначається суб'єктивними уподобаннями. У випадку житлової нерухомості це стосується покупців (споживачів) нерухомості. У випадку комерційної нерухомості – оцінювання покупцями комерційної нерухомості уподобання своїх клієнтів.

З урахуванням особливостей нерухомості як фізичного та економічного активу всі чинники регіональної економіки, що здійснюють вплив на розвиток ринку нерухомості, можуть бути згруповані за такими ознаками:

### 3.1. Обґрунтування концептуальних засад розвитку ринку нерухомості

- рівень формування (національний, регіональний, локальний);
- сфера формування (реальна економіка, фінансовий ринок, ринок послуг, інформаційний тощо).

Чинники національного рівня визначають загальні можливості розвитку ринку нерухомості, його найбільш характерні особливості в національному та міжнародному аспектах. У числі економічних, фінансових і соціальних чинників національного рівня, вплив яких уявляється найбільш істотним, можна назвати такі:

- рівень економічного розвитку держави;
- специфіка історичного етапу розвитку національної економіки;
- домінуючі в державі економічна ідеологія і політика;
- стан та характерні особливості фінансової системи тощо.

Що стосується чинників, котрі мають свій вплив на ринок нерухомості на регіональному рівні, можемо назвати наступні:

- рівень соціально-економічного розвитку регіону;
- стан та особливості фінансово-кредитної системи регіону;
- рівень розвитку продуктивних сил регіону.

Вплив перелічених чинників має двоякий характер: з одного боку, ці показники впливають на функціонування та розвиток ринку нерухомості, з іншого, самі схильні до впливу процесів, що відбуваються на ринку нерухомості.

Одним з найважливіших чинників, що визначає можливості суспільства у придбанні та утримуванні нерухомості, є рівень економічного розвитку держави. Його показники, такі як галузева структура економіки, доходність бізнесу в різних сферах господарської діяльності, рівень доходів населення тощо, є стимулами для розвитку ринку нерухомості, метою якого служить розширення відтворювального процесу у всіх галузях економіки через вдоволення потреб в нерухомому майні. Разом з тим розвиток ринку нерухомості підвищує показники ділової активності, стимулює перерозподіл галузевої структури економіки, обумовлює сприятливий інвестиційний клімат.

На сьогодні ринок нерухомості розвивається складним шляхом, з одного боку відображаючи ситуацію, що складається в економіці, а з іншого, впливаючи на цю ситуацію через підвищення рівня ділової активності, подолання житлової проблеми населення, залучення інвестицій в будівництво та розвиток об'єктів нерухомості, активізацію фінансового ринку та ринку послуг тощо. Але слід підкреслити невивченість багатьох напрямів розвитку ринку та реальну можливість розвитку негативних тенденцій, що впливатимуть не лише на локальні національні показники, а й спроможні спровокувати глибинні кризові явища.

На сьогоднішній день на ринку нерухомості у всіх його сегментах одержав поширення такий механізм, як іпотечне кредитування. Іпотека являє собою заставу нерухомості для забезпечення грошової вимоги кредитора (заставоутримувача) до боржника (заставника). У процесі іпотечного кредитування важливо визначити середній розмір і строк виданого кредиту, а також проаналізувати стан й ефективність його використання. Дані показники дають уявлення про привабливість іпотечного кредиту, що, у свою чергу, розширює число потенційних покупців на ринку нерухомості.

Наведений функціональний підхід вивчення ринку нерухомості в окремих його сегментах дає комплексне уявлення про стан розвитку ринкових відносин у даній сфері. Однак воно буде більш повним при вивченні територіальних особливостей розвитку окремих сегментів ринку нерухомості. При цьому розглядається територіальна структура ринку нерухомості, умови й передумови його розвитку в окремих районах і населених пунктах. Таким чином, визначаються внутрішньо-регіональні територіальні пропорції й особливості внутрішньорайонної територіальної організації, виявляються диспропорції. Для якісної діагностики за трьома розглянутими вище підходами необхідна інформативна база, яку можна сформулювати з різних джерел інформації. Таких як обласні, міські й районні податкові інспекції, відділи реєстрації юридичних і фізичних осіб при виконавчих органах влади, регіональні органи статистики, фінансові інститути й специфічні інформаційні джерела (опитування, анкетування, тестування). Таким чином, розвиток ринку нерухомості тісно пов'язаний з обліком і з формуванням статистики нерухомого майна. Облік матеріальних, речовинних об'єктів власності є традиційною формою фіксації їхньої наявності й стану за допомогою відбиття в балансах і перевірки в ході інвентаризації майна. Однак у минулому облік стосувався тільки державної власності й не поширювався на земельні, природні ресурси, за винятком таких примітивних форм обліку, як установлення площі вгідь, загального запасу родовищ у чисто статистичному плані. У той же час окремі майнові, інвентаризаційні одиниці враховувалися надмірно ретельно, мали бирки, номери.

У сформованих умовах зростає необхідність розробки системи економічних індикаторів, що включає комплекс економічних показників, відображаючи існуючі й такі, що тільки формуються, тенденції розвитку ринку нерухомості в регіоні. Виникає необхідність у створенні системи статистичних показників власності, що спирається на класифікацію об'єктів власності й засновану на організації систематичної звітності суб'єктів власності в особі власників, розпорядників, користувачів. Вартісні вимірники об'єктів власності доводиться відображати в ринкових

цінах, формування статистики яких становить самостійну теоретичну проблему. Налагодження системи статистичної звітності, обліку об'єктів нерухомості, баз даних підприємств (ріелторських, інформаційно-аналітичних, маркетингових фірм) і організацій, що спирається на використання впорядкованої сукупності статистичних форм і показників, є неодмінною умовою якісного діагностування ринку й побудови ефективної системи управління власністю. Інвентаризація об'єктів власності, формування реєстрів нерухомості та їхнє об'єднання в єдиний кадастр, використовуваних як засоби інформаційного забезпечення процесів управління власністю, вимагають застосування нових ефективних, високопродуктивних технологій обробки інформації, організаційної техніки. На основі запропонованих підходів діагностування у роботі рекомендується систематизувати показники оцінки впливу розвитку ринку нерухомості на продуктивні сили регіону та економіки взагалі.

Стан сучасного ринку нерухомості залежить від багатьох факторів, які впливають на структуру попиту і пропозиції, а також на динаміку і тенденцію розвитку. Тому доцільно виділити та систематизувати основні показники оцінки його стану. Слід зауважити, що всі макроекономічні показники прямо чи побічно визначають показники ринку нерухомості. За таких умов у дисертації пропонується система показників оцінки розвитку ринку нерухомості в системі продуктивних сил. Для зручності її сегментовано за сферами діяльності суб'єктів ринку нерухомості (рис. 3.4).

Запропоновані показники оцінки впливу розвитку ринку нерухомості на продуктивні сили взаємозалежні та прямо або побічно впливають на величину один одного.

Базовими чинниками, що впливають на розвиток ринку нерухомості, є чинники, що залежать від ринкового механізму регулювання попиту та пропозиції. До таких чинників належать:

- ціни самого товару та ціни на інші товари;
- доходи споживачів;
- смаки та уподобання споживачів;
- очікування щодо майбутніх змін в економіці;
- якість замінників та ціни на них.

Зміна ціни на об'єкти нерухомості призводить до зміни обсягу їх пропозиції. Крім внутрішнього цінового фактора на пропозицію впливають такі зовнішні, нецінові фактори, дія яких призводить до зміни в пропозиції об'єктів нерухомості (зростання або скорочення). До нецінових факторів, що впливають на пропозицію на ринку нерухомості, належать ціни на інші об'єкти нерухомості, ціни на будівельні матеріали; зміни в технології виробництва та в оподаткуванні доходів підприємців;

кількість будівельних та консалтингових компаній на ринку, а також очікування підприємців (що можуть бути як позитивними стосовно можливих змін кон'юнктури, так і негативними).

Зростання попиту на об'єкти нерухомості впливає на збільшення вартості об'єктів нерухомості в короткостроковому періоді, що призводить до відповідної реакції продавців на ринку, тим самим стимулюючи пропозицію. Завдяки розвитку будівництва та приходу нових інвесторів збільшується пропозиція житла, що в довгостроковому періоді може зменшити вартість нерухомості.

Величина пропозиції на ринку нерухомості є нееластичним показником, тому що ринок нерухомості, певним чином, обмежений у кількості зростання пропозиції та кожний об'єкт має якісь унікальні характеристики. Особливо помітною є ситуація на ринку вторинного житла в історичних частинах міст. Зі збільшенням величини попиту на ці об'єкти ціна в довгостроковому періоді тільки зростатиме.

Для подальшого аналізу розвитку ринку нерухомості та можливості його регулювання необхідно провести детальну класифікацію чинників впливу. Враховуючи системність ринку нерухомості та його складну організацію, виділено чинники регіонального рівня впливу та інтеграційні.

Вплив вищезазначених чинників на регіональний ринок нерухомості може бути різний. В одних випадках ті самі чинники можуть сприяти розвитку ринку нерухомості на регіональному рівні, або гальмувати інтеграційні процеси.

До економічних чинників відносяться вартість об'єктів нерухомості; прибутковість капіталовкладень в нерухомість; привабливість альтернативних капіталовкладень; купівельна спроможність населення; інвестиційний клімат в країні; зростання ВВП; рівень інфляції; розвиток банківської системи (іпотечного кредитування); стан будівельної галузі.

Для характеристики чинників ринку нерухомості важливою є ринкова вартість об'єктів нерухомості, що обчислюється за допомогою трьох методів: витратного, доходного та аналогового. При визначенні вартості об'єктів можна використовувати один з методів або всі одночасно. Вартість, обчислена будь-яким методом, має однакове значення, допустима похибка 5-7%.

Аналоговий метод базується на прямому порівнянні проданих об'єктів, що мають подібні характеристики. Витратний метод визначає вартість об'єктів як суму витрат, потрібних для його відтворення.

Для іпотечних довгострокових кредитів притаманною є і специфіка відсоткового ризику та ризику повернення кредиту, розмір яких значно більший за ризику при короткострокових кредитах. Це пов'язано із

складністю прогнозування на тривалу перспективу ситуації на фінансовому ринку та кредитоспроможності позичальника.

Ринок нерухомості формується і розвивається з урахуванням впливу міжнародних економічних процесів та стану світової економічної системи.

Природні та кліматичні умови, місце розташування об'єктів нерухомості безпосередньо впливають на розвиток регіонального ринку нерухомості. Помірний клімат без різких перепадів температур є сприятливим для потенційних покупців нерухомості. Важливою є близькість до морського узбережжя, річок, лісу. Розвиток технічної інфраструктури, підведення комунікацій (газ, вода, каналізація, електрика, телефонні мережі) є необхідними критеріями для ефективного використання нерухомості в майбутньому, відповідно вони також впливають на вартість об'єктів та є сприятливим чинником для покупців.

Правова база регулювання земельних відносин створює умови для розвитку ринку нерухомості. В Земельному кодексі зібрано та класифіковано всю інформацію про земельні відносини або правила щодо прав та обов'язків власників об'єктів нерухомості. Відповідна державна політика у сфері будівництва, регулювання ринку земельних ділянок, житла сприяє розвитку національного ринку нерухомості, активізації операцій на ринку та збільшення їх об'ємів. Держава також визначає пріоритети розвитку територій та будівельної галузі в цілому. Важливим елементом у цьому регулюванні є чітка та прозора законодавча база з отримання дозволів на будівництво, планування міст та приміських територій, контроль над цінами продажу, здійснення операцій купівлі-продажу та врегулювання питань оренди.

Базовою основою для функціонування ринку нерухомості є існування регіональної системи кадастру. Інформація про всі об'єкти нерухомості, назви, межі, координати, їх вартість, право власності, обмеження прав власності складають єдину систему державного кадастру. Кадастр – це методично сформований державний реєстр даних про нерухомість в окремо взятій країні чи районі.

Сучасну кадастрову систему більшість фахівців визначає як багатоцільову, що поєднує в собі всі функції раніше окремих систем реєстрації прав на нерухомість та кадастру.

Наявність кадастрової системи сприяє розвитку ринку нерухомості. Кадастровий реєстр важливий для податкової системи країни (обчислення податків на об'єкти нерухомості відповідно до вартості, місця розташування та пріоритетності об'єктів). Автоматизованість реєстру, інтеграція всіх інших реєстрів з даними про нерухомість, ідентифікація всіх об'єктів нерухомості, їх оцінка є базовими для формування ринку нерухомості на регіональному та національному ринках.

Для регулювання ринку нерухомості важливим є затвердження процедур ведення операцій з нерухомістю, будівельних стандартів, ліцензій та уніфікації процедур та методів оцінки об'єктів нерухомості. Проста та прозора процедура купівлі-продажу нерухомості сприяє розвитку ринку нерухомості.

Наступним інструментом регулювання є процедура розвитку територій та ведення будівництва. У даний час в країні відбувається поживлення активності на ринку новобудов та зростання пропозиції нового житла.

Будівельна галузь досить довго залишалася досить привабливою сферою діяльності через високі та швидкі прибутки. На цю галузь до 2007 року припадала велика частка ВВП в країні, але на сьогоднішній день будівельна галузь зазнала великих збитків, спричинених економічною кризою. Зростання активності інвесторів у будівельній сфері надасть змогу забезпечити якісними, сучасними житловими, комерційними та виробничими об'єктами нерухомості. При збільшенні пропозиції об'єктів їх вартість буде зменшуватися, тим самим збільшуючи кількість операцій на ринку.

Державні пільги, субсидії для будівельних, девелоперських та обслуговуючих компаній сприяють збільшенню спектру напряму послуг, покращенню їх якості, збільшенню території діяльності. Завдяки пільгам на отримання земельних ділянок, спрощенню процедури будівництва та сприянню розвитку будівельних компаній уряд створює сприятливі умови збільшення пропозиції нерухомості та зменшує її вартість.

Через інструмент оподаткування можна сприяти збільшенню операцій на ринку нерухомості. Збільшення податку на операції купівлі-продажу та на об'єкти нерухомості зменшує попит. Досить поширений міжнародний досвід зменшення прибутку підприємств здійснюється через реінвестування коштів у модернізацію приміщень та купівлю нових приміщень у кредит. Виплати за відсотками зменшують прибуток підприємств і в довгостроковій перспективі є вигідними для покупця.

Таким чином, доведено, що вирівнюванню кон'юнктури ринку нерухомості й розвитку продуктивних сил регіону сприятиме застосування якісних чинників розвитку ринку нерухомості на основі організаційних, економічних, фінансових, інформаційних, соціальних методів регулювання нецінових факторів ринку нерухомості, які складають сутнісний контекст комбінованого підходу до активізації застосування якісних чинників розвитку ринку комерційної нерухомості.

Відтак, концепція регульованого ринку нерухомості у регіоні потребує конкретних засобів активізації його елементів та факторів з боку регіональних влад та професійних громадських об'єднань



### 3.1. Обґрунтування концептуальних засад розвитку ринку нерухомості

ріелтерів. Отримані на попередніх етапах дослідження результати дозволяють синтезувати аргументи щодо способів упровадження концептуальних засад розвитку регіонального ринку нерухомості регіону.

### **3.2. РОЗВИТОК МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДО АНАЛІЗУ ТА ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ РЕГІОНУ**

Як уже зазначалося раніше (пар. 3.1), використовувані методики оцінки інвестиційної привабливості регіональних ринків комерційної нерухомості непридатні для реалізації окремих інвестиційних проектів. Ґрунтуючись на них, можна приймати лише попередні рішення про ринкові операції. Тому, на нашу думку, для дослідження окремих сегментів ринку необхідно конкретизувати оцінки інвестиційної привабливості за допомогою аналізу процесів рентоутворення. Він, як уявляється, повинен здійснюватися за такими основними напрямками:

- цінова ситуація на ринку, включаючи оцінку вартості конкретних об'єктів;
- кон'юнктура попиту та пропонування;
- активність ринку, обсяг операцій на ринку;
- ліквідність об'єктів;
- доступність об'єктів, стан платоспроможного попиту;
- ефективність інвестицій, в тому числі конкретних інвестиційних проектів.

При цьому, на наш погляд, доцільно використовувати такі чотири групи основних показників.

1. Показники цінової ситуації: середні за період (наприклад, середньомісячні) ціни пропонування та угод (продажу, купівлі, оренди) об'єктів різних видів на первинному та вторинному ринках, узагальнені за сукупністю угод (пропозицій); розмах індивідуальних значень у вибірках та обсяг вибірок; частотний розподіл цін у вибірках (гістограма); середньоквадратичні відхилення вибірок та похибки при визначенні середніх значень.

2. Показники кон'юнктури попиту та пропонування: обсяг і структура попиту та пропонування; співвідношення попиту і пропонування об'єктів різних видів на вторинному та первинному ринках; дані про заявки на купівлю та продаж об'єктів, диференційовані за видами комерційної нерухомості.

3. Показники активності ринку: кількість зареєстрованих угод купівлі-продажу, оренди, застави на первинному та вторинному ринках; співвідношення цих величин до обсягу пропонування (частка об'єктів в ринковому обороті).

4. Показники ліквідності: середній за місяць термін експозиції проданих та непроданих об'єктів (час від моменту пропозиції до продажу, або останнього корегування ціни до моменту продажу чи зняття

з продажу); структура ліквідності за окремими типами комерційної нерухомості.

У процесі дослідження рентоутворюючих чинників регіонального ринку, на нашу думку, мають вирішуватися такі завдання:

- аналіз та оцінка поточних значень показників;
- дослідження динаміки показників;
- порівняння динаміки різних показників;
- визначення факторів, що впливають на зміну показників;
- прогнозування тенденцій зміни показників.

При цьому, ми вважаємо, що доцільно виділяти такі чотири етапи маркетингового дослідження.

#### 1. Типізація об'єктів комерційної нерухомості:

розподіл об'єктів комерційної нерухомості за групами (галузева приналежність, рівень капітальності будівель, місце розташування, функціональне призначення); урахування впливу фізичних параметрів досліджуваного об'єкту та його ознак на ціну; оперативна оцінка вартості об'єкту з коригуванням на стан та тенденції ринку, мікро- та макроекономічну ситуацію; прогнозування майбутнього значення вартості.

#### 2. Структура ринку комерційної нерухомості та перспективи її зміни:

оцінка кількості приватизованого та нового фонду, рівня будівельної активності, ретроспективних змін у структурі ринку комерційної приватизації, роздержавлення та відчуження нерухомого майна; діяльність із створення, ліквідації, банкрутства бізнесу на базі об'єктів нерухомості; аналіз факторів попиту та пропонування на ринку комерційної нерухомості; динаміка і тенденції ціноутворення; прогнозування майбутнього стану ринку та змін його структури.

#### 3. Розміщення продуктивних сил:

аналіз регіональних особливостей функціонування ринку; рентабельність нерухомості за галузевою ознакою; оперативна оцінка доступності та ліквідності нерухомого майна; прогнозування розвитку регіону та змін в рівні інвестиційної привабливості окремих видів комерційної нерухомості.

#### 4. Ціни на об'єкти-аналоги:

прогнозування цін на інвестиційно-привабливі об'єкти; врахування макроекономічної ситуації, що впливає на первинний та вторинний ринки нерухомості; розрахунок витрат на нове будівництво; оцінка потенційних потоків доходів, визначення валового операційного доходу; розрахунок податків та зборів; визначення чистого операційного доходу; прогнозування ефективності інвестицій.

Таким чином, аналіз процесів рентоутворення на регіональних ринках комерційної нерухомості можна подати схематично так, як наведено на рис. 3.5. Проведення аналізу процесів рентоутворення на регіональному ринку дає можливість точніше визначити інвестиційну привабливість і прийняти обґрунтовані рішення про капіталовкладення у комерційну нерухомість.

При цьому доцільним видається застосування методу валового рентного мультиплікатора (GRM-метод), в якому враховано більшість рентоутворюючих чинників. Вважаємо за доцільне стисло зупинитись на основних принципах та методах проведення незалежної оцінки нерухомості.

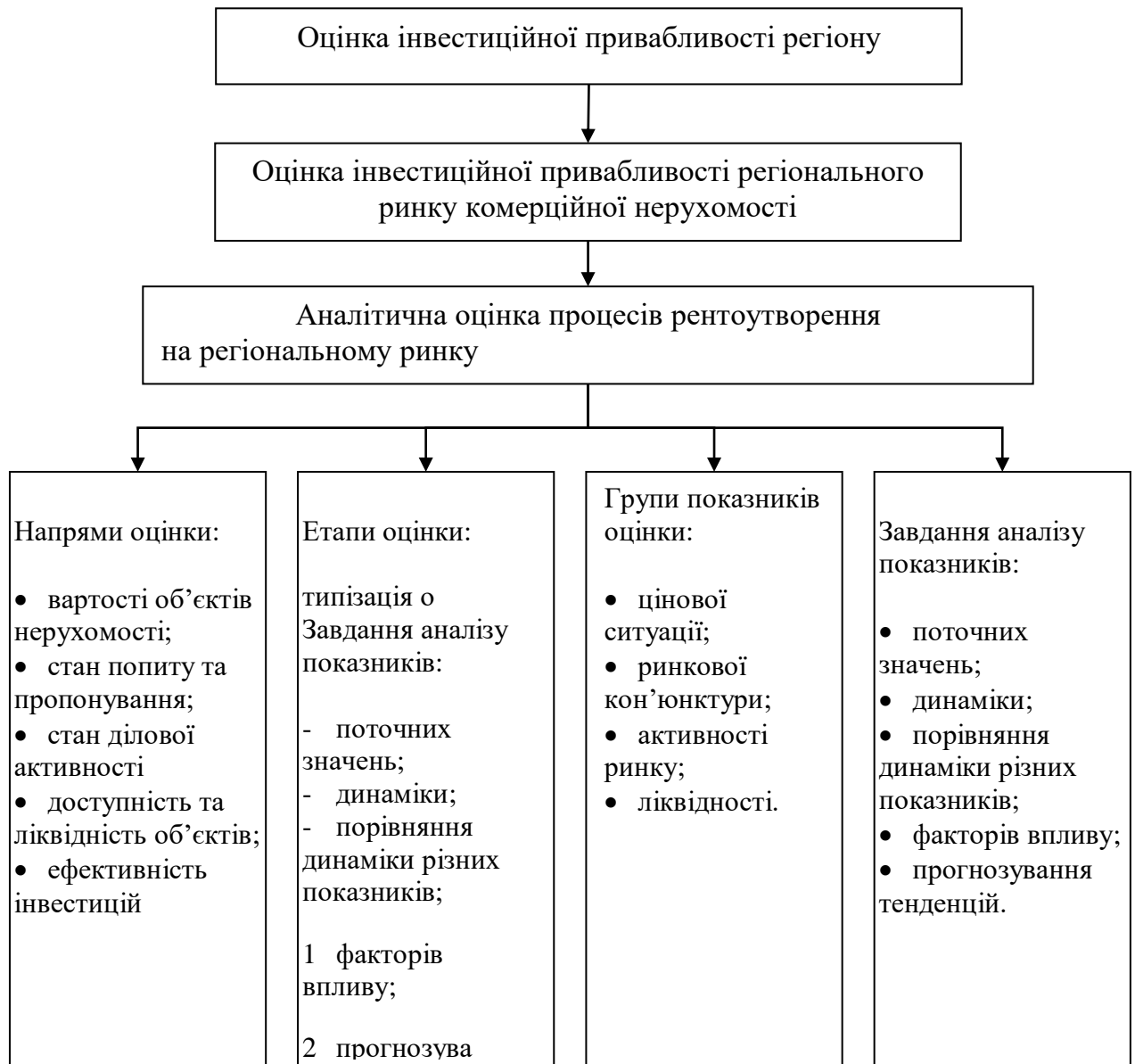
В основі оціночної діяльності лежить ряд принципів, що керують процесом виконання будь-якого завдання з оцінки. Їх можна систематизувати за трьома групами принципів, пов'язаних із:

- уявленням власника про майно;
- ринковим середовищем;
- експлуатацією майна.

#### 1. Принципи, пов'язані з уявленням власника про майно

Дана група включає принципи корисності, заміщення, очікування.

Принцип корисності – об'єкт власності не може мати вартості, якщо він не викликає бажання володіти ним, тому майно має вартість тільки тоді, коли воно корисне для потенційного власника, тобто здатне задовольнити його потреби протягом певного часу.



**Рис. 3.5. Пропонована схема аналізу процесів рентоутворення на регіональному ринку комерційної нерухомості**

Принцип заміщення – всі об'єкти власності, незважаючи на їх розмаїтість, є порівняними з погляду своєї спроможності задовольняти певні потреби власника або приносити йому прибуток. Ніхто не заплатить за об'єкт власності більше суми витрат на його відновлення. Якщо два об'єкти власності мають однакові переваги, ми купуємо той, що має більш низьку ціну.

Таким чином, принцип заміщення дає можливість установити верхню межу вартості оцінюваного майна.

Принцип очікування – інвестор вкладає кошти в об'єкт сьогодні, тому що очікує від об'єкта власності одержання потоку прибутків

у майбутньому. Оцінювана вартість – поточна вартість усіх майбутніх прибутків.

2. Принципи, пов'язані з ринковим середовищем

Ця група включає такі принципи: відповідності між попитом і пропозицією, конкуренції, зміни вартості.

Принцип відповідності між попитом і пропозицією – зміна цін на майно залежить від зміни попиту і пропозиції.

Основні закономірності:

– якщо попит постійний, а пропозиція збільшується, то ціни знижуються;

– якщо попит постійний, а пропозиція зменшується, то ціни зростають;

– якщо пропозиція постійна, а попит зростає, то ціни зростають;

– якщо пропозиція постійна, а попит зменшується, то ціни знижуються.

Ціна стабільна тоді, коли між попитом і пропозицією на ринку є відповідність.

Принцип конкуренції – конкуренція на ринку товарів виникає серед покупців, продавців, орендарів і орендодавців, які укладають угоди про купівлю-продаж майна або орендний договір. Кожен об'єкт власності конкурує з іншими об'єктами, що мають аналогічне функціональне призначення. Прибуток породжує конкуренцію, а надлишковий прибуток має тенденцію стимулювати руйнівну конкуренцію. Прибуток визначається як частина чистого прибутку, зробленого об'єктом власності понад витрати на робочу силу, капітал, керування і землю (тобто чинники виробництва). Відсутність конкуренції створює монополістичну ситуацію.

Принцип зміни вартості – об'єкти власності постійно зазнають змін. Вони зношуються, змінюється техніка, технологія, сировинна база. Економічні умови відкривають нові можливості, коливаються обсяг грошової маси і процентні ставки. Людські смаки й спрямування зазнають змін. Середовище розташування об'єкта проходить фази зростання, зрілості, занепаду і відновлення. Всі ці, і багато інших змін можуть впливати на рівень корисності об'єкта власності в даному місці.

3. Принципи, пов'язані з експлуатацією майна

Дана група включає принципи чинників виробництва, внеску, збалансованості, найбільш ефективного використання.

Принцип чинників виробництва – майно є системою, прибутковість якої визначається: менеджментом, працею, капіталом. Чистий прибуток – результат дії всіх чинників, тому на основі оцінки прибутку визначається вартість усієї системи. Для оцінки майна необхідно знати частину (внесок) кожного чинника у формування прибутку всієї системи.

Принцип внеску. Внесок – сума приросту вартості майна в результаті внесення якогось нового чинника, а не фактичні витрати на самий цей чинник. Деякі чинники збільшують вартість майна більше, ніж пов'язані з ним витрати, а деякі зменшують.

Таким чином, включення додаткових активів ефективно тоді, коли вони підвищують ринкову вартість майна. Будь-які додаткові елементи до майна виправданні, коли одержуваний приріст вартості майна перевищує витрати на придбання цих елементів.

Принцип збалансованості (пропорційності). Максимальна вартість об'єкта власності досягається або зберігається (підтримується), коли чинники виробництва економічно збалансовані. Вартість об'єкта власності залежить від збалансованості чотирьох елементів: ренти, праці (заробітної плати), капіталу (інвестицій, внеску), координації управління (менеджменту). Є теоретична точка рівноваги для кожного об'єкта власності, що забезпечує найбільший прибуток. Дисбаланс виникає, якщо об'єкт власності характеризується недостатніми удосконаленнями або переоснащений за характером діяльності.

Можна виділити основні групи чинників, що впливають на ринкову вартість майна.

1. Економічні чинники, що істотно впливають на вартість майна, об'єднують спеціальні характеристики конкретного майна (прибутковість, ліквідність, корисність), а також загальні економічні характеристики – соціально-економічна і політична ситуація у світі або країні, економічна ситуація в регіоні, тенденції розвитку галузі, види діяльності.

2. Чинники рівня і міри державного регулювання: загальні нормативно-правові умови й обмеження обороту нерухомості і засобів землекористування; спеціальні правові норми, що впливають на вартість майна типу нормативного встановлення орендних ставок, обмеження прав власності, закони про охорону навколишнього середовища і т.п.).

3. Державна і місцева податкова політика – умови і пільги з оподаткування майна, інвестицій.

4. Вплив навколишнього середовища і територіального місця розташування, природних і штучних чинників, кліматичних умов місцевості – рівень опадів, температура, вологість, топографія ділянки, характер ґрунтів, наявність токсичних елементів, природні бар'єри на шляху подальшої забудови у вигляді річок, гірських хребтів, озер, а також можливість у районі стихійних лих, близькість транспортних шляхів, ринків збуту і сировини, наявність трудових ресурсів).

5. Фактичні кількісні і якісні характеристики майна, його характерні ознаки, власні властивості і якості (тип і вид майна, його вік, фактичний фізичний і технічний стан).

6. Співвідношення попиту і пропозиції. Попит залежить, у свою чергу, від числа потенційних покупців, їхніх смаків і переваг, прибутковості і ліквідності, корисності майна, виставленого на продаж. На попит також впливає розмір відкладеного попиту, тобто незадоволені інвестиційні очікування і ціни на аналогічні або взаємозамінні об'єкти, прогнози зміни цін і купівельної спроможності. Досить часто структура потенційного попиту не відповідає структурі пропозиції за видами, місцезнаходженням і конкретним характеристикам майна.

7. Рівень конкуренції, що залежить від наявності альтернативних варіантів пропозиції майна або інвестування і на який впливає наявність нових потужностей, орендні ставки і ціни, що сформувалися на готові товари, собівартість альтернативних витрат.

Особливості застосування методичних підходів.

Витратний підхід доцільно застосовувати: для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та економічно доцільне.

Під час застосування витратного підходу інформація, що використовується для проведення оціночних процедур, повинна відповідати ринковим даним про витрати на створення цього нерухомого майна або подібного нерухомого майна в сучасних умовах з урахуванням доходу підрядника.

Застосування витратного підходу для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки. Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

Оцінка земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, або земельних поліпшень із застосуванням методів витратного підходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання;
- визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень;
- розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень;



– визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

Метод прямого відтворення, як правило, застосовується для проведення оцінки об'єкта, заміщення якого неможливе, а також у разі відповідності існуючого використання об'єкта оцінки його найбільш ефективному використанню.

Метод заміщення, як правило, застосовується для визначення вартості заміщення об'єкта, що побудований (будується) за типовим проектом, або за умови економічної недоцільності відновлення об'єкта оцінки у його первісному вигляді.

Під час використання методу заміщення для проведення оцінки земельних поліпшень вартість заміщення визначається на основі розрахунку поточної вартості витрат на створення земельних поліпшень, що є подібними до оцінюваних згідно з проектно-кошторисною документацією, або за вартістю одиничного показника земельних поліпшень (площа, об'єм), що є подібними до оцінюваних.

Розрахунок величини зносу земельних поліпшень може здійснюватися шляхом застосування методу розбивки або методу строку життя.

Метод розбивки передбачає обґрунтування та визначення величини кожного виду зносу, що наявний в об'єкта оцінки, окремо. При цьому можуть проводитися такі оціночні процедури:

– величина фізичного зносу розраховується за кожним конструктивним елементом окремо або шляхом узагальненої оцінки виходячи з фактичного фізичного (технічного) стану земельних поліпшень в цілому на дату оцінки. Фізичний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак фізичного зносу;

– величина функціонального зносу розраховується виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей земельних поліпшень). Функціональний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак функціонального зносу. Іншим способом урахування функціонального зносу є визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних у об'єкта оцінки;

– величина економічного зносу розраховується на основі порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання подібного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки з урахуванням частки земельних поліпшень; прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю; цін продажу (цін пропозиції) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (цінами пропозиції) подібного нерухомого майна, яке не містить ознак такого зносу, але є подібним за іншими суттєвими ознаками;

– коефіцієнт сукупного зносу (придатності) визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкта оцінки.

Метод строку життя базується на обґрунтованому припущенні про залишковий строк економічного життя. При застосуванні цього методу всі наявні види зносу об'єкта оцінки вважаються повністю врахованими.

Застосування інших оціночних процедур для визначення зносу (його окремих видів) можливе за умови окремого обґрунтування та розрахунку, що наводяться у звіті про оцінку майна.

Під час проведення оцінки нерухомого майна за умови існуючого використання надлишкова частина земельної ділянки, надлишкові потужності тощо у разі, коли їх можливо відокремити від об'єкта оцінки, враховуються за їх ринковою вартістю за умови найбільш ефективного використання.

У разі застосування дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватися виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна.

Дані про фактичний валовий дохід (фактичні операційні витрати), що отримує (несе) власник (користувач) від існуючого використання об'єкта оцінки, можуть застосовуватися у разі, коли вони відповідають ринковим даним щодо подібного нерухомого майна.

Під час проведення оцінки також ураховуються типові умови договорів оренди подібного нерухомого майна. При цьому може проводитися відповідне коригування під час прогнозування розміру орендної плати з метою приведення їх у відповідність з типовими умовами ринку оренди подібного нерухомого майна. Якщо оцінка проводиться з метою подальшого розрахунку орендної плати в порядку,

визначеному законодавством, ураховується факт відповідності типових умов таких договорів оренди типовим умовам оренди подібного нерухомого майна.

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна з метою проведення аналізу умов оренди (розміру орендної плати та типових умов оренди) або інформації про використання подібного нерухомого майна;

- прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) (як правило за рік з дати оцінки. Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами, рентний дохід – як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, що отримується на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника;

- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;

- розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу або рентного доходу на ставку капіталізації.

Метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- обґрунтування періоду прогнозування;

- прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду;

- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок;

- визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу (рентного доходу);

- прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;

- визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

Для розрахунку ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки доцільно проводити такі оціночні процедури:

- порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу (рентного доходу) та ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна;

- аналіз альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у разі наявності – інших додаткових ризиків інвестування, пов'язаних з об'єктом оцінки;

– інші оціночні процедури, які характеризують дохід на інвестований капітал та повернення інвестованого капіталу і обґрунтовані у звіті про оцінку майна.

Обґрунтування вибору оціночної процедури та розрахунок ставки капіталізації або ставки дисконту зазначаються у звіті про оцінку майна.

Необхідні витрати, що пов'язані з приведенням споживчих характеристик об'єкта оцінки у відповідність із споживчими характеристиками подібного нерухомого майна, дохід від якого враховувався під час прогнозування чистого операційного доходу об'єкта оцінки, можуть бути враховані під час застосування:

– методу прямої капіталізації доходу – шляхом зменшення вартості об'єкта оцінки, на розмір поточної вартості необхідних витрат, що необхідні для такого приведення;

– методу непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) – шляхом їх додавання до операційних витрат у відповідних періодах здійснення в межах періоду прогнозування.

Під час визначення обсягу необхідних витрат враховується технічна можливість та економічна доцільність усунення ознак фізичного та (або) функціонального зносу, якщо інше не визначено законодавством стосовно порядку компенсації витрат користувачу об'єкта оцінки. При цьому до розрахунку вартості об'єкта оцінки додається калькуляція необхідних витрат, які враховуються під час проведення оцінки.

Операційні витрати прогножуються у цінах, що діють на дату оцінки. У разі прогнозування операційних витрат враховуються витрати власника, пов'язані з отриманням валового доходу.

Визначення вартості реверсії здійснюється шляхом застосування таких оціночних процедур:

– щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких необмежений протягом періоду прогнозування, розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки на початок періоду, що настає за прогнозним;

– щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких вичерпується на кінець періоду прогнозування, розрахунку суми вартості ліквідації земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою), визначених на кінець періоду прогнозування.

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:

– збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння;

### 3.2. Розвиток методичних підходів до аналізу та оцінки об'єктів ринку нерухомості

- вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації;
- зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням ціни продажу або ціни пропонування об'єктів порівняння;
- визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння;
- узгодження отриманих результатів розрахунку.

Зіставлення об'єкта оцінки та об'єктів порівняння здійснюється за такими показниками, як ціна об'єкта порівняння, ціна одиниці площі чи об'єму тощо.

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння здійснюється:

- за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;
- на основі визначення середньозваженої вартості;
- за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань;

– на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропонування) та характеристики яких найбільш достовірна;

– із застосуванням інших оціночних процедур, що обґрунтовуються у звіті про оцінку майна.

Узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням витратного, дохідного та порівняльного підходів, здійснюється з урахуванням мети і принципів оцінки, що є визначальними для конкретної мети її проведення, обсягів та рівня достовірності вихідних даних та іншої інформації, яка використовувалася під час проведення оцінки.

### ***3.3. АПРОБАЦІЯ МЕТОДИКИ ОЦІНЮВАННЯ ДОСТУПНОСТІ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА ТА ОБ'ЄКТІВ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В РЕГІОНІ***

Як зазначалося раніше, ринок нерухомості виконує не тільки комерційні, підприємницькі, а й соціальні функції. Саме тому регіональні влади повинні мати науково обґрунтовані вектори розвитку такого ринку аби досягати його збалансованого й соціально орієнтованого розвитку, що актуалізує потребу розробки відповідного наукового апарату.

Терміном «кон'юнктура ринку» (лат. *conjungo* – з'єдную) позначається конкретна економічна ситуація, що склалася на ринку на даний момент часу або за певний відрізок часу [1, с. 14]. Тобто, кон'юнктура ринку нерухомості – це конкретна економічна ситуація, що склалася на ринку нерухомості на даний момент часу або за певний його відрізок.

Тому, на нашу думку, доцільно показники кон'юнктури ринку нерухомості сформувані за такими розділами:

- пропозиція (обсяг, структура, динаміка);
- попит (ступінь задоволеності та структура попиту на продукцію будіндустрії); пропорційність (співвідношення попиту і пропозиції, регіональна структура);
- тенденція розвитку (темпи зростання, тренди продажу та ціни);
- ділова активність (портфель заказів на будівництво об'єктів нерухомості, його динаміка);
- масштаб, рівень конкуренції (число фірм, що займаються підприємницькою діяльністю в сфері нерухомості);
- місткість (кількість або вартість об'єктів нерухомості і послуг, які можуть бути куплені або надані за певний період часу);

– потенціал.

Основним показником оцінки інфраструктури ринку нерухомості є показник доступності житла. Інфраструктура ринку – це сукупність допоміжних підрозділів і коштів, що організаційно і матеріально забезпечують основні ринкові процеси. Інфраструктуру ринку нерухомості можна дослідити за допомогою таких статистичних показників: вартість основних фондів та її динаміка; число будівельних підприємств, їх питома вага і динаміка у загальній чисельності підприємств різних типів; число фірм та підприємств, що займаються посередницькою діяльністю на ринку нерухомості; кількість обладнання, механізмів та іншої техніки на одному підприємстві. У процесі проведення житлово-комунальної реформи при зниженні вкладень у житловий сектор, зміни формах власності, структурі джерел фінансування будівництва та способах задоволення потреб у житлі гостро постає питання про необхідність забезпечення громадян адекватним житлом в залежності від їх потреб та реальної платоспроможності.

На сучасному етапі реформування житлової сфери основним завданням регіональної житлової політики є розробка і реалізація методів і механізмів розширення меж доступності житла для різних категорій населення [155, с. 2]. Розв'язання цього завдання потребує організації і проведення в рамках системного моніторингу постійного збору та аналізу показників доступності житла та внесення державою на їх основі коректив до інвестиційних та соціально-житлових програм будівництва житла, змін умов кредитування, удосконалення нормативно-правової бази, що регламентує правовідносини у житловій сфері.

Основною проблемою доступності житла на сьогодні є неплатоспроможність населення та занадто велика ціна на нього. У свою чергу на збільшення цін впливає обсяг вводу житла. На жаль, сфера житлового будівництва – це ринок, який характеризується великим рівнем монополізації, тому в умовах збільшення попиту на житло підвищуються ціни на нього, а не збільшуються обсяги пропозиції. До узагальнених показників доступності житла, які використовуються в офіційній статистиці та які запропоновано для комплексної оцінки ситуації, слід віднести такі: коефіцієнт доступності житла; індекс можливості придбання житла за допомогою іпотечного кредитування; частка доступного житла.

1. Коефіцієнт доступності житла показує співвідношення цін на житло і доходи населення. У міжнародній статистиці він розраховується як відношення медіанної ціни житла до медіанних доходів домогосподарств. У російській практиці, оскільки медіанні показники відсутні, використовується середня ціна стандартного житла в 54 м<sup>2</sup>, поділена на

середньорічний дохід сім'ї з трьох осіб (табл. 3.2). Цей показник найбільш приближений до міжнародної статистики [3]. В Україні має бути доцільним впровадження такого узагальнюючого показника, як індекс доступності житла, який можна розрахувати за формулою:

$$ID = \frac{D}{S}, \quad (3.1)$$

де  $D$  – платоспроможний попит на комерційне житло та попит на житло тих громадян, які стоять у черзі на його отримання, що проживають в житловому фонді з параметрами нижче мінімального житлового стандарту;

$S$  – пропозиція на житло, яка розрахована на більшість громадян країни.

*Таблиця 3.2*

**Розрахунок показника доступності житла**

	1990	1995	2006	2007	2008	2009	2010	2011
D	156	79	35	38	39	42	50	55
S	279	118	63	65	64	62	71	76
ID	0,55914	0,669492	0,555556	0,584615	0,609375	0,677419	0,704225	0,723684

2. Індекс можливості придбання житла за допомогою іпотечного кредитування. Він також використовується у зарубіжній статистиці. Для того, щоб його розрахувати, необхідно середній дохід сім'ї, що складається з трьох людей, поділити на дохід сім'ї, який потрібен для придбання стандартної квартири площею 54 м<sup>2</sup> за допомогою іпотечного кредиту, що надається на стандартних умовах. Якщо виходить 100%, це означає, що сім'я з трьох осіб із середніми доходами в змозі на стандартних умовах іпотечного кредитування придбати стандартну квартиру 54 м<sup>2</sup>, якщо менше 100% – то не в змозі [120].

3. Частка доступного житла. Цей показник відображає долю сімей, що мають можливість придбати житло, яке відповідає стандартам забезпечення житловими приміщеннями, за допомогою власних та запозичених коштів.

Пропонуємо розраховувати цей показник так:

$$D_d = \frac{Q_i}{Q} * 100\%, \quad (3.2)$$

де  $Q_i$  – кількість сімей, що мають можливість придбати житло, яке відповідає стандартам забезпечення жилими приміщеннями, за



допомогою власних та запозичених коштів (тобто кількість сімей, індекс можливості придбання житла яких дорівнює 100%);

Q – загальна кількість сімей, які мають потребу у житлі.

Вище було розглянуто узагальнені показники доступності житла, які використовуються в офіційній статистиці та запропоновані для комплексної оцінки ситуації на ринку нерухомості. Але слід відмітити, що доступність житла є складною соціально-економічною категорією, в якій тісно перетинаються демографічні, соціально-економічні характеристики поточного рівня добробуту населення, параметри бюджетно-нормативної і кредитно-фінансової систем, цінової і тарифної політики у сфері житлового будівництва та експлуатації житлового фонду [155, с. 37]. Тому використання лише узагальнених показників доступності житла вбачається недоцільним, оскільки вони не дозволять ефективно і багатогранно проаналізувати ситуацію на ринку нерухомості та створити державі на їх основі ефективні організаційно-правові та фінансові заходи, що спрямовані на поліпшення житлових умов населення.

Таким чином, необхідно переглянути методичні основи визначення індексу доступності житла. Вважаємо, що в процесі розрахунку індексу доступності житла необхідно виділити комерційну та соціальну доступність житла.

Критерієм комерційної доступності житла можна вважати здатність домогосподарства виплатити при оформленні довгострокового кредиту первісний платіж, розмір якого складає певний відсоток (визначений комерційним банком) від вартості житла, що купується, та кредитні платежі. Тут слід враховувати той факт, що витрати домогосподарств на житло не повинні перевищувати 35% доходу, оскільки виникне ризик невиконання боргових зобов'язань з виплати кредитів [3].

Для соціального житла характерне надання його тій частині менш забезпечених домогосподарств, житлові умови яких нижче житлових стандартів, що встановлені місцевими органами законодавчої влади. Звідси, критерієм соціальної доступності житла може виступати невідповідність між прийнятим мінімальним житловим стандартом проживання і реальними житловими умовами тієї частини домогосподарств, яка за рівнем доходів нижче встановленого рівня.

У силу такої багатозначності доступність житла можна подати як інтегральний показник, що включає два агрегованих індекси, які характеризуються багатьма факторами, що пов'язані з наданням житла на безоплатній основі або частковій оплаті житла та придбанням або будівництвом комерційного житла.

До першого індексу слід віднести індекс доступності соціального житла, можна позначити його як  $I_c(t)$ ; до другого – індекс доступності

комерційного житла, яке реалізується на платній основі за ринковими цінами ( $I_k(t)$ ). Перш ніж запропонувати методологію розрахунку агрегованого індексу доступності соціального житла, треба згадати, що відноситься до спектра видів надання соціального житла на безоплатній або субсидіарній основі. До них відноситься: надання житла населенню, яке стоїть у черзі на отримання безоплатного житла у відповідності з пріоритетами, що встановлені державними органами; придбання житла населенням, яке стояло в черзі для отримання субсидії на будівництво або придбання житла; надання житла сім'ям, що отримали квартири за програмою реконструкції або зносу ветхого житла, а також сім'ям, що втратили житло внаслідок форс-мажорних обставин; надання житла робітникам бюджетної сфери та держслужбовцям тощо.

Для розрахунку агрегованого індексу доступності соціального житла необхідно врахувати кожний з цих факторів, тому треба спочатку розрахувати міру доступності соціального житла за кожним видом надання пільгового житла за допомогою такої формули:

$$d_{i_c}(t) = \frac{q_i(t)}{Q_i(t)} \quad (3.3)$$

де  $q_i(t)$  – пропозиція отримання житла населенням, що відносяться до  $i$ -го спектру видів надання соціального житла;

$Q_i(t)$  – загальна кількість сімей, що стоять у черзі на отримання житла за  $i$ -им напрямком (загальний попит);

$i=1, \dots, k$ .

Агрегований індекс доступності соціального житла можна запропонувати розраховувати таким чином:

$$I_c(t) = \sum_1^k v_i(t) * d_{i_c}(t), \quad (3.4)$$

де  $d_{i_c}(t)$  – міра доступності соціального житла за кожним видом надання пільгового житла;

$v_i(t)$  – ваговий показник важливості надання окремого  $i$ -го виду соціального житла. Цей показник повинен визначатися експертним шляхом та відповідати наступній умові:

$\sum_{i=1}^k v_i(t) = 1$ , або  $\sum_{i=1}^k v_i(t) = 100\%$ , якщо ваговий коефіцієнт виражати не у частках, а у відсотках.

Запропонований індекс доступності соціального житла дозволяє оцінити ефективність соціальної житлової політики держави, якщо проаналізувати його у динаміці. Необхідна умова ефективності при цьому:

$$I_c(t-1) < I_c(t), \quad (3.5)$$

де  $I_c(t-1)$  – індекс доступності соціального житла у попередньому році;

$I_c(t)$  – індекс доступності соціального житла поточного (звітного) року.

Агрегований індекс доступності комерційного житла можна розраховувати аналогічно:

$$I_k(t) = \sum_1^k v_i(t) * di_k(t) \quad (3.6)$$

є  $di_k(t)$  – міра доступності комерційного житла за  $i$ -ою кредитною схемою, що пропонуються комерційними банками;

$v_i(t)$  – ваговий показник важливості міри доступності комерційного житла за  $i$ -ою кредитною схемою. Цей показник повинен визначатися експертним шляхом та також відповідати наступній умові:

$\sum_{i=1}^k v_i(t) = 1$ , або  $\sum_{i=1}^k v_i(t) = 100\%$ , якщо ваговий коефіцієнт виражати не у частках, а у відсотках.

Величину  $di_k(t)$  за кожною кредитною схемою необхідно визначати окремо. Так, наприклад, визначається усереднений показник міри доступності житла за умови іпотечної моделі кредитування. Для початку розраховується усереднений показник міри доступності житла за умови іпотечної моделі кредитування для одного гіпотетичного жителя ( $\overline{dik}$ ). В іпотечній моделі кредитування при розрахунку даного показника необхідно відштовхуватись від співвідношення можливої суми сплати за кредитом ( $S$ ) (виходячи з суми першого внеску та відсотка від суми середньодушового доходу ( $D$ ) упродовж кредитного строку на покриття кредитних платежів) та величини іпотечного кредитування ( $K_{ip}$ ) з виплатою відсоткової ставки ( $I$ ) та витратами за нотаріальні та страхові послуги ( $C$ ).

Таким чином:

$$\overline{dk} = \frac{n(\%) * D * T}{Kin + I + C} * 100\%, \quad (3.7)$$

де  $n(\%)$  – відсоток від суми середньодушового доходу упродовж кредитного строку на покриття кредитних платежів, який використовують комерційні банки для зменшення ризику при наданні іпотечного кредиту;

$D$  – середньодушовий дохід людини за рік;

$T$  – період іпотечного кредитування;

$Kin$  – величини іпотечного кредитування;

$I$  – сума відсоткової ставки;

$C$  – витрати на нотаріальні та страхові послуги.

Якщо показник  $\overline{dk}$  дорівнює 100% і більше, тоді міра доступності житла за умови іпотечної моделі кредитування для одного потенційного жителя відповідає нормі, при  $\overline{dk} < 100\%$  – не відповідає. Розрахуємо усереднений показник міри доступності житла за умови іпотечної моделі кредитування на прикладі Надра банку (табл. 3.3). Припустимо, людина збирається придбати квартиру за 300000 грн. кредит строком на 25 років. За тарифним пакетом «Стандарт» виплати складуть:

Перший внесок 10% – 30000 грн. Одноразова комісія банку – 450 грн.

Страхування життя – від 0,3% від суми кредиту;

Страхування нерухомості – від 0,129% від залогової вартості майна;

Страхування титулу – від 0,375% від залогової вартості майна.

Розрахунок показника  $\overline{dk}$  менше 100%, тобто міра доступності житла за умови іпотечної моделі кредитування для одного потенційного жителя не відповідає нормі. Перш за все, це за рахунок того, що ставки по кредитам в Україні в середньому 18,8% в національній валюті за даними компанії «Простбанк Консалтинг». Для порівняння: у Великобританії їх величина – 3,7%, у США – 4,2%, в Японії – 1,9%, у Франції – 6,6%.

Наступним кроком необхідно розрахувати кількість населення, якому доступне отримання іпотечного кредиту ( $N$ ). Для цього необхідно за наведеною вище формулою розрахувати мінімальний середньорічний дохід, який повинен мати житель для отримання іпотечного кредиту на житло  $D_{min}$  та за статистичними даним підрахувати кількість жителів (сімей), що потрапляють до інтервалу ( $D_{min}$ ;  $D_{max}$ ). Усереднений показник міри доступності житла за умови іпотечної моделі кредитування ( $\overline{dk}$ ) можна розрахувати так:

$$\overline{dk} = \frac{N}{N_3}, \quad (3.8)$$

### 3.3. Апробація методики оцінювання доступності нерухомості

де  $N$  – чисельність населення всіх доступних груп;

$N_z$  – загальна кількість громадян, яким необхідне житло.

Дана формула є універсальною для оцінки доступності процесу кредитування будь-якої форми, якщо врахувати всі параметри кредитування.

Але дана система показників не є повною, оскільки не відбиває особливі риси об'єктів нерухомості. Існує безліч факторів, що впливають на інвестиційну привабливість об'єктів комерційної нерухомості та, врешті-решт, на прийняття та ефективне управління інвестиційним проектом. Таким чином, постає необхідність в розробці комплексного показника інвестиційної привабливості проектів з об'єктами комерційної нерухомості.

Перш ніж розробити комплексний показник інвестиційної привабливості комерційної нерухомості, необхідно визначити фактори, що її характеризують. Вони можуть бути такими: територіальні та фактори стану самого об'єкта. Сюди можна віднести стан земельної ділянки (площа, форма); можливість розширення вже існуючого об'єкта нерухомості на земельній ділянці; наявність документації (або можливість їх отримання), що засвідчують права на об'єкт комерційної нерухомості; фактори зовнішнього оточення. Це, насамперед: місцезнаходження об'єкта комерційної нерухомості (відстань до міста або району, виробнича та соціальна інфраструктура), ступінь розвиненості району (безпосереднє оточення об'єкта), наявність та стан транспортної інфраструктури навколо об'єкта, геологічні умови; ситуація на ринку нерухомості. Її можна визначити за допомогою співвідношення попиту та пропозиції з боку покупців та продавців, а також орендарів та орендодавців нерухомості; загальноекономічна ситуація (інвестиційна привабливість регіону); соціально-політичні (демографічна ситуація, рівень життя населення, політична стабільність тощо); природні. Кожний з цих факторів є більш або менш пріоритетним для окремого інвестора. Тому інвестор за допомогою експертного методу повинен самостійно визначити ступінь важливості кожного з них. Це можна зробити за допомогою вагових коефіцієнтів, які визначає експертна група.

*Таблиця 3.3*

#### **Розрахунок усередненого показника міри доступності житла за умови іпотечної моделі кредитування**

<b>Показники</b>	<b>Середньооблікова кількість працівників,</b>	<b>середньодушовий дохід, грн.</b>	<b><math>\overline{d1k}</math></b>
------------------	--	------------------------------------	------------------------------------

Розділ 3. Підвищення якості розвитку ринку комерційної нерухомості

<i>1</i>	<b>тис. чол.</b>		чоло- віки	жінки	чоловіки	жінки
	чоло- віки	жінки				
	<i>2</i>	<i>3</i>				
Всього	5398,3	6035,1	1216	885	32,48905	23,6454
Сільське господарство, мисливство, лісове господарство	662,7	342,1	604	534	16,13765	14,26739
Рибальство, рибництво	12	2,7	610	591	16,29796	15,7903
Промисловість	2023,1	1338,8	1394	937	37,24484	25,0347
Будівництво	379,4	97,6	1184	966	31,63407	25,8095
Торгівля; ремонт автомобілів, побутових виробів та предметів особистого вжитку	386,5	394,1	1018	781	27,19889	20,8667
Діяльність готелів та ресторанів	23,4	62,5	874	683	23,3515	18,2483
Діяльність транспорту та зв'язку	580,7	410,5	1489	1101	39,78305	29,4164
діяльність наземного транспорту	230,1	118,8	1288	1108	34,41274	29,6035

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
Діяльність водного транспорту	12,1	4,1	1162	889	31,04628	23,7522
Діяльність авіаційного транспорту	9,3	4,9	2131	1905	56,93598	50,8977
додаткові транспортні послуги та допоміжні операції	229,8	120,8	1637	1278	43,73731	34,1455
діяльність пошти та зв'язку	99,5	162	1592	945	42,535	25,2484
Фінансова діяльність	75,9	169,8	2645	1784	70,66902	47,6648
Операції з нерухомим майном, оренда, інжиніринг та надання послуг підприємцям	303,2	295,5	1274	1110	34,03869	29,6569
з них дослідження та розробки	80,7	77,6	1442	1199	38,03869	32,0348
Державне управління	195,6	394,1	1812	1463	48,41295	39,0883
Освіта	386,3	1246,2	920	771	24,58053	20,5995
Охорона здоров'я та надання соціальної допомоги	224,7	1044,8	731	642	19,53083	17,1529
Надання комунальних та індивідуальних послуг; діяльність у сфері культури та спорту	144,8	236,4	1030	704	27,5195	18,8094
з них діяльність у сфері культури та спорту, відпочинку та розваг	98,3	186,4	1097	708	29,30961	18,9163

Аналізуючи вищесказане, можна запропонувати такі етапи на шляху оцінки інвестиційної привабливості об'єктів комерційної нерухомості: формується система факторів, що необхідні та достатні для оцінки інвестиційної привабливості проекту із забудови або реконструкції вже існуючого об'єкта комерційної нерухомості; розраховуються показники,

що дозволяють оцінити фінансову доцільність інвестиційного проекту; проводиться експертна бальна оцінка об'єкта комерційної нерухомості за всіма факторами (шкала оцінок обирається інвестором самостійно); проводиться експертна оцінка важливості кожного фактора за допомогою вагових коефіцієнтів ( $w_i$ ); вводиться комплексний показник, що характеризує кількісну оцінку інвестиційної привабливості комерційної нерухомості з урахуванням бальної оцінки об'єкта за всіма факторами та вагових коефіцієнтів їх значущості, які отримані експертним шляхом.

Таким чином, комплексний показник оцінки інвестиційної привабливості комерційної нерухомості з урахуванням системи факторів, що впливають на доцільність інвестиційного проекту, можна розрахувати так:

$$П = \sum_{i=1}^i b_i * w_i, \quad (3.9)$$

де  $П$  – комплексний показник оцінки інвестиційної привабливості комерційної нерухомості (одиниці виміру – бали; бальна шкала обирається інвестором самостійно; бажано обирати 100 – бальну шкалу);

$b_i$  – бальна оцінка об'єкта за  $i$ -им фактором, що впливає на інвестиційну привабливість комерційної нерухомості для даного інвестора;

$w_i$  – ваговий коефіцієнт важливості  $i$ -го фактора, що впливає на інвестиційну привабливість комерційної нерухомості для даного інвестора (визначається експертним шляхом).

Запропонований комплексний показник оцінки інвестиційної привабливості комерційної нерухомості з урахуванням системи факторів, що впливають на доцільність інвестиційного проекту, дозволить визначити не лише початковий стан об'єкта, але й після реконструкції. Використовуючи наведений показник, можна також оцінити ефективність управління об'єктом нерухомості. Ефективність можна визначити як відносний показник досягнення певної мети. Тому для оцінки ефективності доцільно порівняти показник інвестиційної привабливості об'єкта до і після проведення заходів (наприклад, реконструкції будівлі).

Отже, ефективність управління об'єктом нерухомості визначається за формулою:

$$E_{упр} = \frac{Пд}{Пп} * 100\%, \quad (3.10)$$



де  $PI_d$ ,  $PI_n$  – відповідно комплексний показник оцінки інвестиційної привабливості комерційної нерухомості до та після проведення заходів.

Таким чином, зміни та процеси, що відбуваються на сучасному етапі розвитку ринку нерухомості – зниження державних вкладень у житловий сектор, зміни у формах власності, структурі джерел фінансування проектів з нерухомістю, у засобах задоволення потреб населення у житлі – гостро поставили питання розробки системи показників оцінки впливу та визначення пріоритетів розвитку ринку нерухомості в системі продуктивних сил регіону. Дана система дозволить державі та суб'єктам цього ринку адекватно оцінити його сучасний стан та розробити і реалізувати методи і механізми з розширення меж доступності та якості об'єктів нерухомості.

Як уже зазначалося, використовувані методики оцінки інвестиційної привабливості регіональних ринків комерційної нерухомості непридатні для реалізації окремих інвестиційних проектів, спираючись на них, можна приймати лише попередні рішення про ринкові операції. Тому, на нашу думку, для дослідження окремих сегментів ринку необхідно конкретизувати оцінки інвестиційної привабливості за допомогою аналізу процесів рентоутворення. Він, як уявляється, повинен здійснюватися за такими основними напрямками: цінова ситуація на ринку, включаючи оцінку вартості конкретних об'єктів; кон'юнктура попиту та пропонування; активність ринку, обсяг операцій на ринку; ліквідність об'єктів; доступність об'єктів, стан платоспроможного попиту; ефективність інвестицій, в тому числі конкретних інвестиційних проектів.

Зіставлення об'єкта оцінки та об'єктів порівняння здійснюється за такими показниками, як ціна об'єкта порівняння, ціна одиниці площі чи об'єму тощо.

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння здійснюється:

- за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;
- на основі визначення середньозваженої вартості;
- за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань;
- на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропонування) та характеристики яких найбільш достовірні;
- із застосуванням інших оціночних процедур, що обґрунтовуються у звіті про оцінку майна.

GRM-метод вимагає наявності достатньої кількості статистичних даних про орендні ставки за використання приміщень, аналогічних оцінюваному, та ринкові ціни їх продажу. Застосування цього методу

ґрунтується на аналізі ринкових даних та на визначенні простого співвідношення між ринковою вартістю об'єкта та рентою, яку він приносить власнику. Ціна продажу об'єкта на ринку та річний дохід від надання його в оренду пов'язані таким співвідношенням (3.11):

$$C=R \cdot GRM, \quad (3.11)$$

де  $C$  – ціна продажу об'єкта нерухомості на ринку;  
 $R$  – чиста річна рента від надання об'єкта в оренду;  
 $GRM$  – валовий рентний мультиплікатор.

Отже, маючи достатньо даних стосовно продаж аналогічних об'єктів на ринку та доходу від оренди, можна розрахувати величину  $GRM$ , а звідси, і визначити ринкову вартість об'єкта оцінки. Підкреслимо, що ця методика не потребує коригувань з урахуванням відмінностей, що існують між оцінюваним об'єктом та аналогами. Приймається, що всі розбіжності уже враховано в усталених ринкових цінах.

Для обґрунтування можливості практичного застосування пропонованого алгоритму аналізу та використання валового рентного мультиплікатора нами була виконана оцінка Запорізького регіонального ринку нерухомості для визначення вартості конкретного об'єкта (вбудоване відремонтоване приміщення площею 50 м<sup>2</sup> по вул. Перемоги у центральній частині м. Запоріжжя). Для цього були відібрані пропозиції однакових приміщень, виставлені, як для продажу, так і для здачі в оренду, потім для кожної пари приміщень обчислювався валовий рентний мультиплікатор. Результати вибірки та розрахунку  $GRM$  представлені у табл. 3.4.

*Таблиця 3.4*

**Вибірка пропозицій приміщень виставлених для продажу та здачі в оренду (дані за грудень 2011 р.)**

Тип пропозиції	Характеристика приміщень	Площа, м <sup>2</sup>	Вартість USD	Вартість 1 м <sup>2</sup> USD	GRM
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
продаж	2 р., 56/31,2/6к., тел., св/с., вул. Українська	56	37000	660,71	7,71
оренда	2 р., 56/31,2/6к., тел., св/с., вул. Запорізька	56	400	7,14	
продаж	2 р., 62/38,2/3к., тел., паркет, св/р., б/з, ж/б, вул. Артема	62	24000	387,10	3,64
оренда	2 р., 62/38,2/5к., тел., паркет, св/р., б/з, з/б, торг, вул. Артема	62	550	8,87	
продаж	2 р., 70/36,4/5к., ремонт., облад., вул. Червоноармійська	70	80000	1142,86	6,67
оренда	2 р., 70/36,4/5к., ремонт., облад.,	70	1000	14,29	

3.3. Апробація методики оцінювання доступності нерухомості

	вул. Червоноармійська				
продаж	3 р., 100/60,4/9к., ремонт, бул. 40 років Рад. України, 24	100	80000	800,00	11,11
оренда	3 р., 100/60,4/9к., ремонт, бул. 40 років Рад. України, 21	100	600	6,00	
продаж	3 р., 100/65,6/9к., паркет, 2св, 2б., облад., ремонт, вул. Бульвар Шевченка	110	220000	2000,00	6,79
оренда	3 р., 100/65,6/9к., паркет, 2св, 2б, облад., ремонт, вул. Бульвар Шевченка	110	2700	24,55	
продаж	2 с-р., 50/37,2/5к., к.7, тел., паркет, 1б, св/р., бул. Піонерський	50	45000	900,00	8,33

Продовження табл. 3.4

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
оренда	2 с-р, 50/37,2/5к., к.9, тел., паркет, 1б, св/р., бул. Піонерський	50	450	9,00	
продаж	4 с-р., 115/70,6/8к., люкс, вул. Портова	115	130000	1130,43	6,02
оренда	4 с-р., 115/70,6/8к., люкс, вул. Портова	115	1800	15,65	
продаж	5 с-р, 160/145,2/4к., 2тел., з/б., вул. Перемоги	160	150000	937,50	5,00
оренда	5 с-р, 160/145,2/4к., 2тел., з/б., вул. Перемоги	160	2500	15,63	
продаж	нежитловий фонд, 50м2, вул. проспект Леніна	50	37200	744,00	4,56
оренда	нежитловий фонд, 68м2, вул. проспект Леніна	68	680	10,00	
продаж	офіс, 65/43,б/4к., вул. проспект Леніна	65	35000	538,46	8,84
оренда	офіс, 65/43,б/4к., вул. проспект Леніна	55	330	6,00	
продаж	офіс, 150, ремонт, облад., меб., вул. Патріотична	150	108000	720,00	2,00
оренда	офіс, 150, ремонт, облад., меб., вул. Патріотична	150	4500	30,00	
продаж	приміщення, 1 пов. 5 пов. цегл. будівлі, вул. Артема	108	40000	370,37	4,76
оренда	приміщення, вул. Артема	108	700	6,48	

При обробці цього масиву даних визначалася середньозважена величина GRM. Для цього весь діапазон розбивався на відрізки з дискретністю 1,0 (табл. 3.5).

Таблиця 3.5

Діапазон значень у GRM	Кількість значень у діапазоні	Зважене значення GRM
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
від 1 до 2	0	0
від 2 до 3	1	0,14
від 3 до 4	1	0,21
від 4 до 5	2	0,57
від 5 до 6	4	1,43
від 6 до 7	2	0,86
від 7 до 8	1	0,50
від 8 до 9	2	1,14

Продовження табл. 3.4

1	2	3
від 9 до 10	0	0,00
від 10 до 11	0	0,00
від 11 до 12	1	0,79
Середньозважене значення GRM		5,64

На наступному етапі було досліджено ринок оренди приміщень офісного призначення, які знаходяться в районі розташування об'єкта оцінки. Нижче (табл. 3.6) наведено перелік офісних приміщень, що пропонуються для оренди і знаходяться саме на вулиці Перемоги, як і оцінюване приміщення.

Таблиця 3.6

**Перелік офісних приміщень, пропонованих для оренди  
по вулиці Перемоги (дані грудень 2013 р.)**

№	Приміщення	Площа м <sup>2</sup>	Ціна 1 м <sup>2</sup> /\$/
1	офіс, 3-х кімн., 1/5, тел., паркет, ремонт, торг	55	660,6
2	офіс, 3-кімн., 2/5, тел., паркет, ремонт, торг	45	660,7
3	офіс, 2-пов буд.	180	700
4	офіс, 4-кімн., тел, ремонт	152	550
5	офіс, 2-пов. буд., тел.	125	700
6	офіс, 6-кімн., тел	140	700
7	офіс, 1-кімн., тел, ремонт, торг	16	550
8	офіс, 10-кімн, 1/7, тел,	346,6	650,5

Вулиця Перемоги знаходиться в прилеглому до центра міста районі. На ній розташовані будинки різних років побудови (дореволюційні, повоєнних років, сучасні привілейованої новобудови). Виходячи з цього, орендна ставка за 1 м<sup>2</sup> приміщення варіюється у великому діапазоні. На нашу думку, орендна ставка за 1 м<sup>2</sup> для оцінюваного приміщення найбільш імовірно відображена позиціями 1 та 2 табл. 3.6 (приміщення після ремонту, приблизно однакові площі з оцінюваним); її середнє значення становить 660,65 дол. США, а з урахуванням торгу (10 відсотків), та податку на додану вартість – 132,13 дол.

Звідси, використовуючи формулу, неважко спрогнозувати ринкову вартість об'єкта:  $C = \$ 660,65 \cdot 12 \text{ міс.} \cdot 5,64 = \$ 44712,79$

Отже, маючи достатньо інформації стосовно продажу аналогічних об'єктів на ринку та доходу від оренди, можна розрахувати величину GRM, а звідси, і визначити ринкову вартість об'єкта оцінювання. Перевагою цього методичного прийому є те, що всі розбіжності між

оцінюваним об'єктом та аналогами вже враховано в усталених ринкових цінах та не потребують подальших коригувань (табл. 3.7).

*Таблиця 3.7*

**Прогнозні показники доходності по типах нерухомості**

Показник	2012 (факт)	Прогноз		
		2013	2014	2015
<b>Офісна нерухомість</b>				
Орендна плата, грн./м <sup>2</sup>	720,0	650,0	580,0	630,0
Вартість продажу об'єкта, грн./м <sup>2</sup>	7100,0	6745,0	6340,0	6335,5
Чиста річна рента, грн./м <sup>2</sup>	540,0	463,0	367,0	400,7
валовий рентний мультиплікатор (GRM)	7,6	6,9	5,8	6,3
<b>Торговельна нерухомість</b>				
Орендна плата, грн./м <sup>2</sup>	2100,0	2000,0	1850,0	2000,0
Вартість продажу об'єкта, грн./м <sup>2</sup>	15100,0	15000,0	14300,0	14700,0
Чиста річна рента, грн./м <sup>2</sup>	1554,0	1423,0	1265,0	1407,0
валовий рентний мультиплікатор (GRM)	10,3	9,5	8,8	9,6
<b>Індустріальна нерухомість</b>				
Орендна плата, грн./м <sup>2</sup>	336,0	330,0	325,0	340,0
Вартість продажу об'єкта, грн./м <sup>2</sup>	1650,0	1500,0	1420,0	1540,0
Чиста річна рента, грн./м <sup>2</sup>	260,4	250,3	244,6	261,2
валовий рентний мультиплікатор (GRM)	15,8	16,7	17,2	17,0
<b>Складська нерухомість</b>				
Орендна плата, грн./м <sup>2</sup>	300,0	290,0	275,0	280,0
Вартість продажу об'єкта, грн./м <sup>2</sup>	1500,0	1480,0	1420,0	1490,0
Чиста річна рента, грн./м <sup>2</sup>	231,0	218,8	201,9	206,6
Валовий рентний мультиплікатор (GRM)	15,4	14,8	14,2	13,9

Прогнозування стану розвитку ринку нерухомості дозволило зробити узагальнення щодо перспектив та напрямів розвитку цього ринку в системі продуктивних сил регіону: починаючи з 2008 р. ринок нерухомості знаходиться в стані економічної кризи та, виходячи з показників динаміки цін, попиту та пропозиції, до кінця 2013 р. буде знаходитися в стадії економічної стабілізації, з 2014 р. почнеться поступове пожвавлення на ринку нерухомості та зростання показників прибутковості об'єктів комерційної нерухомості, що зумовлене активним розвитком малого та середнього бізнесу. Визначено, що попит на торговельну та офісну нерухомість буде швидше зростати, а попит на складську та індустріальну нерухомість, внаслідок більшої інертності цього сегменту ринку та виходу з кризового становища підприємств, буде зростати повільніше, проте дохідність складської та індустріальної нерухомості значно вища за рахунок стабільності функціонування замовників оренди даного типу нерухомості (Додатки Б10-Б14).

Прогнозування поведінки ринку нерухомості на основі методики рентоутворення у регіоні дозволяє виявити наступне:

По-перше, для більш точного визначення напрямків розвитку ринку нерухомості на основі процесів рентоутворення на регіональних ринках доцільно із залученням показників їх інвестиційної привабливості з виділенням завдань та етапів їх функціонування.

По-друге, використання економічно-математичних методів, зокрема прийомів обчислення валового рентного мультиплікатора за результатами попереднього аналізу ринку нерухомості та більшості рентоутворюючих чинників дозволяє спрогнозувати межі вартості об'єктів нерухомості, які математичною основою обґрунтування напрямків розвитку ринку нерухомості, а саме:

- зростання ринку некомерційної нерухомості для соціальних верств населення міста та області;
- підвищений попит на комерційну нерухомість з боку підприємців сфери послуг;
- пріоритетний розвиток вторинного ринку над первинним як на ринку житлової, так і комерційної нерухомості.

Під час розробки концептуальних засад підвищення якості розвитку ринку комерційної нерухомості в системі продуктивних сил регіону, було отримано наступні висновки:

1) реалізація концепції регульованого ринку нерухомості на основі моделі «регіон-ринок» визначається через:

- суть: розвиток регіональної економіки з урахуванням особливостей регіональних товарних ринків;

– ресурси: ресурсні та продуктові ринки, конкурентні переваги території, економічна кон'юнктура;

– управління: урізноманітнення форм поєднання влади та бізнесу;

– через ринкові механізми розвитку, що доповнюються принципами розвитку неринкової сфери, виробництво суспільних продуктів та благ, регулювання природних монополій, захисту підприємництва тощо;

2) забезпечення здійснюваних у регіоні трансформаційних перетворень в органічному поєднанні економічних, соціальних та гуманітарних сферах, таким чином, вирішення зазначених питань призведе до:

– в економічній сфері: достатнє фінансування місцевих програм, збільшення їх кількості та якості (розвиток малого та середнього бізнесу);

– в соціальній сфері: реального здійснення програми соціального та молодіжного будівництва, реформування системи ЖКГ, підвищення якості послуг для населення (охорона здоров'я, адресна соціальна допомога інвалідам, пенсіонерам...);

– в політичній сфері: реформування системи місцевого самоврядування, створення ефективною та незалежною системи місцевого самоврядування – відхід від надмірної централізації;

3) доведено, що вирівнюванню кон'юнктури ринку нерухомості й розвитку продуктивних сил регіону сприятиме застосування якісних чинників розвитку ринку нерухомості на основі організаційних, економічних, фінансових, інформаційних, соціальних методів регулювання нецінових факторів ринку нерухомості, що сутнісний контекст комбінованого підходу до активізації застосування якісних чинників розвитку ринку комерційної і житлової нерухомості;

4) з метою аналізу процесів рентоутворення на регіональних ринках нерухомості доцільно проводити конкретизацію їх інвестиційної привабливості за:

– визначеними напрямками (вартість об'єктів нерухомості, стан попиту та пропонування, стан ділової активності, доступність та ліквідність об'єктів, ефективність інвестицій);

– показниками (цінової ситуації, ринкової кон'юнктури, активності ринку, ліквідності);

– завданнями аналізу показників (поточних значень, динаміки, порівняння, факторів впливу, прогнозування тенденцій) та етапами (типізації об'єктів нерухомості, структуризації ринку, аналізу розміщення продуктивних сил, аналізу цін об'єктів-аналогів);

– за результатами аналізу можна визначати вартість об'єктів нерухомості із застосуванням методу валового рентного мультиплікатора, в якому враховано більшість рентоутворюючих чинників;



### 3.3. Апробація методики оцінювання доступності нерухомості

5) обґрунтовано, що розробці регіональних програм доступності житла за умови іпотечної моделі кредитування сприяє впровадження методу ренто утворення з використанням валового рентного мультиплікатора і отриманням більш точної оцінки вартості об'єктів житлової та комерційної нерухомості, чим вдосконалено науковий підхід до прогнозування розвитку ринку нерухомості в системі продуктивних сил регіону.

## ВИСНОВКИ

За результатами проведеного дослідження теорії та практики ринку нерухомості можна зробити наступні висновки.

Нерухомість є особливою економічною категорією, сутність якої розкривається через систему відносин власності на об'єкти нерухомості, які детерміновано органічним поєднанням взаємозалежностей, зв'язків фізичного, економічного, соціального, правового характеру. Це дає змогу визначити нерухомість як капітал, зрощений із землею, який урізноманітнює через різні форми зміст нерухомості.

З одного боку, нерухомість належить до складу засобів виробництва (земельні ділянки, адміністративні, суспільні, виробничі, складські, торговельні та інші будівлі, споруди та приміщення) і служить базою господарської діяльності та розвитку для підприємств і організацій усіх видів і форм власності. З іншого боку – виступає основою особистого існування громадян і використовується для невиробничого, особистого споживання. Житлові будинки, квартири, присадибні ділянки, господарські будівлі, гаражі тощо, які перебувають у власності громадян і використовуються для проживання й інших особистих потреб, служать предметами споживання. У той самий час використання будинків, квартир, гаражів, дач, господарських будівель тощо, може слугувати й комерційним цілям, тобто мати на меті отримання прибутку.

Родовими ознаками нерухомості, тобто такими, що притаманні нерухомості в цілому незалежно від стану ринку, є: непереміщенність, зв'язок з землею, натурально-речова форма існування, особливий характер споживання, багатократне або безкінечне використання, поступовий перенесення вартості в операційному процесі.

Тобто функціональне призначення об'єктів нерухомості дозволяє розуміти особливості і розрізняти ринкові форми нерухомості, товарні риси, індивідуальні економічні та технічні параметри, залежність від географічних характеристик, обмеженість, низьку ліквідність, неоднорідність, довгостроковість тощо, що робить їх універсальним чинником господарських відносин.

Саме тому, методологічною основою дослідження процесів на ринку нерухомості є обґрунтування та вибір класифікаційних критеріїв, до яких віднесено: функціональне призначення, відтворювальна функція, форма власності, ступінь готовності нерухомості до використання, територіальні межі ринку, місце операції з нерухомістю, спосіб продажу нерухомості, галузева приналежність нерухомості, види професійної діяльності на ринку.

У монографії ринок нерухомості визначено як систему відносин (прямих чи опосередкованих) між продавцями і покупцями (користувачами), яка функціонує на основі цінового механізму з урахуванням соціального значення, особливостей правового режиму привласнення, природних властивостей та родових ознак нерухомості й підпорядковується закономірностям функціонування як товарного, так і фінансового ринків.

Встановлено ознаки нерухомості, пов'язані із становленням ринку в умовах перехідної економіки: регіональна різноманітність правового режиму нерухомості, невідповідність вартості нерухомості фінансовим можливостям більшої частини населення, відсутність достатньої інформації про споживчі характеристики нерухомості, нерівномірність розвитку окремих видів нерухомості, неможливість точних прогнозів зміни вартості нерухомості, невідповідність існуючого використання основної частини землі та будівель більш ефективному, переважання на ринку об'єктів приватної власності, предмет ринкових угод.

В роботі проведено розмежування поняття нерухомості як матеріального (фізичного) об'єкту і як комплексу економіко-правових і соціальних відносин, що забезпечують спеціальний порядок володіння та розпорядження ними, а також інших прав на нерухомість. Поняття матеріального об'єкта характеризується фізичними характеристиками об'єкта нерухомості та наявністю даних про його місце розташування, форму й розміри, про підпорядкованість, поверхневий і підґрунтовий шар, про дренаж, про ландшафт, про дороги та під'їзні колії, про навколишнє середовище, про комунальні послуги, про незручності і небезпеки тощо. Сукупність фізичних характеристик об'єкта нерухомості та їх поєднання в залежності від вимог, що ставляться до певних видів нерухомого майна, визначає корисність об'єкта, тобто його здатність задовольняти вимоги користувача. Саме корисність об'єкта нерухомості є основною його ціноутворюючою складовою.

За результатами дослідження ідентифіковано наступні функції ринку нерухомості в період трансформації економічної системи: комерційну, інформаційну, ціноутворюючу, стимулюючу, посередницьку, регулюючу, інвестиційну, соціальну, функції конкуренції та санації.

Основними чинниками формування попиту і пропонування на об'єкти нерухомості виділено: корисність, очікування, заміщення, залишкова продуктивність, внесок, збалансованість, оптимальність розміру, віддача, майнові права; на попит і пропонування на ринку нерухомості, а отже, на вартість об'єктів впливає зовнішнє оточення, яке доцільно розглядати за видовими ознаками (фізичними, соціальними,

економічними, політичними), а також виходячи з його рівнів (національного, регіонального, локального).

Визначенню факторів регіонального та національного впливу на розвиток ринку нерухомості регіону передують доведена наукова гіпотеза про те, що теоретично можна констатувати наявність у національній економіці України загальнодержавного і регіональних ринків нерухомості. Основою їх діяльності є обмін нерухомістю на міжрегіональному і регіональному рівнях. При цьому сумарний обсяг обмінних операцій на міжрегіональному рівні зневажливо малий в порівнянні з внутрішньорегіональними операціями; головними функціями держави на ринку нерухомості є забезпечення правового простору для розвитку, формування інформаційного забезпечення суб'єктів та об'єктів ринкових відносин, окреслення інформаційної прозорості більшості процесів, запобігання виникненню суперечностей між інституціями ринку, реєстрація прав на нерухомість, розробка ринкової системи оподаткування об'єктів нерухомості; ринок нерухомості потребує особливої інфраструктури, що складається відповідно до тих послуг і операцій, які обслуговують нерухомість.

Доведено, що з урахуванням особливостей нерухомості як фізичного та економічного активу всі чинники національної економіки, що здійснюють вплив на розвиток ринку нерухомості, можуть бути згруповані за такими ознаками: рівень формування (національний, регіональний, локальний); сфера формування (реальна економіка, фінансовий ринок, ринок послуг, інформаційний тощо).

До основних, найбільш істотних факторів регіонального та національного впливу на розвиток ринку нерухомості регіону (у числі економічних, фінансових і соціальних чинників національного рівня), віднесено: рівень економічного розвитку держави; специфіку історичного етапу розвитку національної економіки; домінуючі в державі економічна ідеологія і політика; стан та характерні особливості фінансової системи.

Разом з тим визначено, що до сукупності чинників регіонального рівня слід відносити такі, що, з одного боку, визначають стан і динаміку ринку нерухомості, а з іншого, впливають на розвиток окремої території через структуру попиту і пропозиції на цьому ринку. Зокрема це такі фактори:

– макроекономічні: рівень і динаміка доходів населення; диференціація населення за рівнем доходів і її динаміка; рівень розвитку бізнесу і його динаміка (зростання або падіння ділової активності, зміна структури бізнесу, його прибутковості); доступність фінансових ресурсів у цілому і кредитних зокрема; стан альтернативних і суміжних ринків; ризики

інвестицій в нерухомість; вартість будівництва, ціни і тарифи на комунальні послуги, енергоресурси;

– соціальні: чисельність населення і його вікова структура; освітній рівень населення; соціальна структура населення; злочинність;

– адміністративні – податковий режим (рівень реальних податкових ставок для населення і юридичних осіб – податок на майно, на прибуток, земельний податок тощо); зональні обмеження (наявність або відсутність, суворість контролю);

– економіко-правові умови отримання прав на забудову або реконструкцію (прийняті процедури, права спадкування, рівень плати за підключення до інженерних мереж, відрахувань на розвиток інфраструктури тощо); правові та економічні умови здійснення операцій (плата за реєстрацію, гарантії з боку держави, терміни процедур);

– умови навколишнього середовища; рівень розвитку інфраструктури; забезпеченість транспортними мережами; екологічна обстановка.

Аналіз соціально-економічного розвитку Запорізької і Дніпропетровської областей здійснено на основі оцінки кількісних і якісних характеристик трикомпонентної територіально-економічної системи: території, населення, господарства. Даний методичний підхід є оцінкою передумов розвитку регіонального ринку нерухомості. Населення можливо характеризувати з погляду якості і рівня життя громадян. Для характеристики економіки регіону показові її масштаби і рівень ефективності. Ці показники в принципі піддаються кількісній оцінці. Що стосується економіки території, її характеристиками виступають економіко-географічне положення (що характеризує конкурентоспроможність з погляду зовнішнього середовища) і інфраструктурна освоєність (рівень розвитку внутрішнього середовища). Підкреслено, що додатковими параметрами оцінки структурних елементів соціально-економічного потенціалу регіону можуть також бути: ємність розміщення; ефективність ресурсних обмежень; сприйнятливість до інновацій; діагностика управління господарськими процесами у регіоні.

Встановлено, що визначення стану реалізації сукупного потенціалу регіону можливо на основі статистичних методів аналізу з використанням багатофакторної оцінки елементів продуктивних сил, чим удосконалено прийоми оцінювання стану розвитку продуктивних сил регіону.

Придніпровський економічний район, в якому виробляється 31,5% валової доданої вартості, промислове виробництво дає 50,3% загальнодержавного виробництва продукції, тут зосереджено більш, ніж третину вартості основних виробничих фондів країни. Виділяється цей район і найбільшими капітальними вкладеннями, які становили 27% загальнодержавних.

Придніпровський економічний регіон має свої територіальні особливості в формуванні і організації продуктивних сил. За основними типами виробничо-господарської діяльності території регіону відокремлюються із спеціалізованих господарських підрайонів. Природні та історико-економічні передумови сприяли створенню в районі територіально-виробничого комплексу класичного типу: тут діють послідовні й паралельні зв'язки між галузями й об'єктами виробництва; широко запроваджено кооперування й комбінування; чітко виділяються "поверхи" в галузевій структурі комплексу. Нижній поверх складає видобувна промисловість; далі йде металургія, енергетика; ще вище – машинобудування, хімічна промисловість (зокрема коксохімія).

Основними галузями спеціалізації є чорна і кольорова металургія, важке машинобудування, харчова промисловість.. Співвідношення у структурі випуску товарів і послуг становить 6:1, а у створенні валової доданої вартості – 5:1. У структурі регіону випуск промислової продукції становить 62,3%; сільське господарство – 9,8%; будівництво – 3,3%; транспорт і зв'язок – 6,7%; галузі сфери обігу – 4,6%; соціально-культурна сфера – 3,8%. (на 01.01.2011 р.). За обсягом створення валової доданої вартості регіон характеризується високою часткою галузей, що виробляють товари.

За результатами дослідження підтверджена значна роль регіону у сільськогосподарському виробництві, де сконцентровано майже 7% населення країни та виробництво 10% валової продукції сільського господарства країни. Разом з тим визнано, що у Запорізькій області за обсягами економічного потенціалу, яким забезпечена територія власними ресурсами, провідним є не промисловий, а аграрний потенціал, освоєння на екологічне використання якого потребує нових економіко-правових, економіко-технологічних, економіко-організаційних, соціально-економічних змін та рішень. Придніпров'я має сприятливі перспективи розвитку. Основою його господарського комплексу в майбутньому залишиться гірничорудна, металургійна, машинобудівна, хімічна промисловість. Поряд з цим необхідно розвивати різноманітні галузі легкої та харчової промисловості, що дасть можливість більш раціонально використовувати природні багатства і трудові ресурси району.

Регіон має великий контингент трудових ресурсів; частка населення в працездатному віці становить 56,3%, що трохи вище пересічного показника в Україні. Переважна більшість трудових ресурсів зайнята в промисловості. Демографічна ситуація в регіоні несприятлива. Обидві області мають від'ємне значення коефіцієнта природного приросту населення.

За результатами дослідження зроблено висновок, що економіка регіону визначається як ринкова економіка за своєю суттю, але є деформованою за структурою виробництва і розподілу за змістом (формою) результатів діяльності, що підтверджується динамікою показників регіональної депресії та інвестиційним мультиплікатор спаду.

У економічній літературі прийнято пояснювати їх динаміку двома основними причинами:

- коливаннями макроекономічної кон'юнктури та кон'юнктури зарубіжних ринків для експортно-орієнтованих галузей та виробництв;
- виснаженням природних ресурсів, на базі яких свого часу створювалися підприємства галузей спеціалізації (гідроенергетика, чорна та кольорова металургія, машинобудівна промисловість).

Аналіз економічного розвитку Запорізької в більшій мірі та Дніпропетровської в меншій мірі – внаслідок збереження високотехнологічного військово-промислового комплексу – підтверджує дані закономірності.

У результаті діагностики попиту і пропозиції на ринку комерційної нерухомості в регіоні виявлено відхилення ринкової рівноваги на ринку. В рамках даного завдання визначено основні групи факторів, що впливають на попит та пропозицію на ринку нерухомості:

- економічні: рівень доходів населення й бізнесу, доступність фінансових ресурсів, рівень ставок орендної плати, вартість будівельно-монтажних робіт і будівельних матеріалів, тарифи на комунальні послуги;
- соціальні: зміна чисельності, щільності населення, кількість зареєстрованих шлюбів, освітній рівень;
- правові: наявність законодавчої й нормативної бази регулювання відносин у сфері нерухомості;
- адміністративні: ставки податків і зональні обмеження;
- екологічні: схильність регіону до посух і затоплень, екологічні небезпеки, погіршення або поліпшення екологічної обстановки.

Аналіз показав, що в Запорізькій області первинний ринок завмер – не вводиться упродовж останніх 3-5 років масштабних об'єктів нерухомості комерційного призначення, а на вторинному ринку збільшилась частка об'єктів виробничого та складського призначення. Власники промислової нерухомості з метою ефективного використання свого майна пропонують на ринку резервні виробничі площі, вільні складські та адміністративні приміщення. Найвищим попитом в перспективі будуть користуватися приміщення площею понад 100 м<sup>2</sup> у центральній та середній зонах міста під салони, супермаркети, офіси та інше. Якщо говорити про особливості сфери торгівлі, визначального вектору розвитку ринку комерційної нерухомості, то найбільша частка

в ній припадає на промислову продукцію, однак співвідношення сфери торгівлі з продовольчим ринком практично рівне. Відмінна риса ринку офісної нерухомості міста виражається в майже повній відсутності функціонуючих цільових офісних будівель і приміщень.

Констатовано, що визначення динаміки і тенденцій розвитку первинного та вторинного ринку нерухомості в межах галузей і адміністративних територій досягається завдяки методам економічної діагностики з використанням критеріїв: дохідності об'єктів нерухомості, ринкової вартості, місця розташування, рівня доходів населення, що удосконалює інструментарій діагностики попиту і пропозиції на ринку комерційної нерухомості міста і регіону.

Встановлено за результатами діагностування, що ринок комерційної нерухомості регіону є інвестиційно-привабливим, але всі галузі економіки регіону потребують значних інвестицій в основні фонди, тому що ступінь зносу основних засобів на сьогоднішній день є критичною

За цих обставин основними методами формування ринку нерухомості в регіоні є такі, що сприяють розвитку пропозиції об'єктів нерухомості, а саме доступності (руху) капіталу та підприємницької активності. Основні характеристики розвитку ринку нерухомості перебувають під впливом руху капіталу, а рівень та динаміка цін на об'єкти нерухомості є відображенням підприємницької активності і пріоритетів у сфері застосування капіталу регіонів. Своєю чергою, активність чи пасивність суб'єктів господарювання є наслідком макроекономічної політики, що здійснюється у даному регіоні та державі в цілому.

У цьому контексті в монографії проведено аналіз розвитку ринку комерційної нерухомості як чинника активізації малого підприємництва, виконаний з використанням кореляційно-регресійного аналізу на основі статистичних вимірювань упродовж останніх 10 років. За допомогою кореляційного аналізу визначено взаємозв'язок обсягу комерційної нерухомості та активності малого підприємництва. Залежно від того, наскільки оптимально поєднуються зазначені фактори, буде неоднаковою ступінь впливу кожного з них на величину результативного показника. У даному випадку зв'язок є кореляційний (стохастичний), тому що залежність між показниками – неповна, імовірна, яка виявляється тільки в масі спостережень.

Доведено, що зі збільшенням площі комерційної нерухомості на 1 тис.м<sup>2</sup>, активність (приріст) суб'єктів малого підприємництва підвищується в середньому на 0,22 тис. Отримана величина показує, яка була б кількість суб'єктів малого підприємництва при річному введенні площі комерційної нерухомості в 75,2 тис.м<sup>2</sup>, якби в 2012 році використовувалися можливості в такій мірі, як у середньому в усі аналізовані роки. На основі розрахованого



коефіцієнта детермінації ( $d = 0,96$ ) висвітлено залежність – активність малого підприємництва на етапі створення підприємництва на 96% залежить від площі комерційної нерухомості, а на частку інших факторів припадає 4% зростання активності суб'єктів малого підприємництва.

В монографії розроблено формалізовані підходи до діагностування розвитку ринку нерухомості, що засновані на комплексному або локальному дослідженні за видами ринку та територіальному охопленні ринковими послугами регіону.

Основними показниками можуть бути:

- кількість угод, фірм, що надають ріелторські послуг;
- за рівнем монополізації й конкуренції на ринку нерухомості (основні показники при цьому – групування ріелторських фірм за часткою їхнього обсягу в продажі й оренді об'єктів нерухомості, рівень монополізації ринку, рівень конкуренції);
- за місткістю ринку нерухомості і його кон'юнктурою (вартісні характеристики попиту та пропозиції);
- загальний обсяг попиту й обсяг попиту на окремі види нерухомості (первинна й вторинна нерухомості, елітне й соціальне житло й т.д.);
- пропорційність ринку (співвідношення попиту та пропозиції);
- орієнтовні цінові характеристики; кількість угод з нерухомості, укладених у регіоні за певний проміжок часу (рік, місяць).

У рамках даного напрямку особливе місце посідає характеристика попиту та пропозиції на ринку нерухомості. Це основні економічні категорії, які використовуються для опису будь-якого ринку, у тому числі й нерухомості. Співвідношення попиту та пропозиції визначає цінову ситуацію на ринку, тобто середні ціни пропозиції й/або угод. У кожному секторі ринку нерухомості може бути своя цінова ситуація: при продажі або оренді об'єктів різних видів на первинному або вторинному ринку, у певному районі, населеному пункті.

Другий підхід являє собою діагностику динамічних якостей ринку нерухомості. За основу градації економічного розвитку варто брати повний аналог з економічної теорії, тобто зростання, пожвавлення, стагнацію й депресію. Однозначно, що суворих економічних параметрів для визначення тієї або іншої градації не може існувати. Тільки може задаватися певна база порівняння (рік, регіон тощо). У другому підході більшої значущості набуває динаміка розвитку ринку, темпи його зростання, відповідно до яких ринок (або певні його сегменти) можна охарактеризувати як ринок з розширеним, звуженим або нульовим зростанням.

Реалізація концепції регульованого ринку нерухомості на основі моделі «регіон-ринок» визначається через:

– суть: розвиток регіональної економіки з урахуванням особливостей регіональних товарних ринків;

– ресурси: ресурсні та продуктові ринки, конкурентні переваги території, економічна кон'юнктура;

– управління: урізноманітнення форм поєднання влади та бізнесу;

– через ринкові механізми розвитку, що доповнюються принципами розвитку неринкової сфери, виробництво суспільних продуктів та благ, регулювання природних монополій, захисту підприємництва тощо.

Доведено, що вирівнюванню кон'юнктури ринку нерухомості й розвитку продуктивних сил регіону сприятиме застосування якісних чинників розвитку ринку нерухомості на основі організаційних, економічних, фінансових, інформаційних, соціальних методів регулювання нецінових факторів ринку нерухомості, що сутнісний контекст комбінованого підходу до активізації застосування якісних чинників розвитку ринку комерційної і житлової нерухомості.

Обґрунтовано, що розробці регіональних програм доступності житла за умови іпотечної моделі кредитування сприяє впровадження методу ренто утворення з використанням валового рентного мультиплікатора і отриманням більш точної оцінки вартості об'єктів житлової та комерційної нерухомості, чим вдосконалено науковий підхід до прогнозування розвитку ринку нерухомості в системі продуктивних сил регіону.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Адам Смит «Исследование о природе и причинах богатства» (1776).
2. Алаев А.Б. Социально-экономическая география. Понятийно-терминологический словарь. – М. : Мысль, 1983. – 350 с.
3. Аитов Н.А. Социальное развитие регионов / Н.А. Аитов. – М. : Мысль, 1985. – 220 с.
4. Андреева Т., Титаренко А. Агентство по недвижимости: политика выживания // Бизнес-Информ. – 1998. – № 1. – С. 47.
5. Асаул А.М., Брижаль І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості. – Київ : Лібра, 2004. – 304 с.
6. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. – СПб. : Питер, 2000. – 208 с.
7. Березной А. Мировая индустрия управленческого консалтинга на пороге XXI века / А. Березной // Мировая экономика и международные отношения. – 2001. – № 9. – С. 3–17.
8. Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. – М. : Финансы и статистика, 1999. – 264 с.
9. Бланк И.А. Инвестиционный менеджмент. – Киев, МП «ИТЕМ» ЛТД, «Юнайтед Лондон Трейд Лимитед», 1995. – 448 с.
10. Біла С. Структурна політика в системі державного регулювання трансформаційної економіки: [монографія] / С. Біла. – К. : Вид-во УАДУ, 2001. – 408 с.
11. Большой экономический словарь / [ред.-упоряд. А. Н. Азрилияна]. – М. : Фонд «Правовая культура», 1994. – 528 с.
12. Варналий З.С. Регіони України: проблеми та пріоритети соціально-економічного розвитку: Монографія. – К. : Знання України, 2005. – 498 с.
13. Василенко В.Н. Архитектура регионального экономического пространства: Монография / НАН Украины. Ин-т экономико-правовых исследований. – Донецк : ООО «Юго-Восток, ЛТД», 2006. – 311 с.
14. Василенко В.Н. К вопросу о классификации региональных экономических систем // Економіка та право. – 2006. – №3 (16). – С. 5–12.
15. Василенко В.Н. Методология экономической диагностики регионов // Экономика Украины. – 2008. – №9. – С. 4–17.
16. Виханский О.С. Менеджмент: [учебн.] / О.С. Виханский, А.И. Наумов. – 3-е изд. – М. : Экономист, 2004. – 528 с.
17. Вебер А. Теорія штандарта промисловості. – 1909.

18. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. – М. : ИНФРА-М, 1996. – 240 с.
19. Гальчинський А. Україна: поступ у майбутнє / А. Гальчинський. – К. : Основа, 1999. – 220 с.
20. Геєць В.М. Нестабільність та економічне зростання / В.М. Геєць. – К. : Ін-т економ. прогнозування, 2000. – 341 с.
21. Гетнер А. Россия. – М., Издание Ю. Лепковского 1909 г. – 268 с.
22. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. – М. : «Дашков и Ко». – 2003. – 835 с.
23. Горохов Б.А. Консалтинг в России: состояние и перспективы развития // Информация и бизнес. – 2001. – № 2. – С. 6–8.
24. Господарський кодекс України // Бюлетень законодавства і юридичної практики України. – 2003. – № 4. – С. 3–213.
25. Государственное регулирование рыночной экономики: [учеб.] / под общ. ред. В.И. Кушлина. – 2-е изд., доп. и перераб. – М. : Изд-во РАГС, 2002. – 832 с.
26. Грабовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб : Питер, 2001. – 336 с.
27. Гранберг А.Г. Основы региональной экономики / А.Г. Гранберг; Гос. ун-т. – Высшая школа экономики. – 4-е – изд. – М. : Изд. дом ГУ ВШЭ, 2004. – 495 с.
28. Гринів Л.С. Оцінка функцій природного капіталу: нові метрологічні підходи // Соціально-економічні дослідження в перехідний період. Природно-ресурсний потенціал в системі просторового розвитку (Збірник наукових праць). – Львів : Інститут регіональних досліджень, відп. ред. академік М.І. Долішній, 2004. – С. 30–38.
29. Грищенко Е.А. Особенности формирования рынка недвижимости в Украине // Экономика Украины. – 1999. № 7. – С. 20–27.
30. Грищенко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии). – Х. : Бизнес Информ, 2002.– 283 с.
31. Грищенко Е.А. Особливості формування ринку нерухомості // Економіка України. – 1999. – № 4. – С. 20.
32. Гудзь П.В., Шарова С.В. Ціновий фактор розподілу регіонального ринку житла / П.В. Гудзь, С.В. Шарова // Науково-виробничий журнал «Сталий розвиток економіки» Хмельницького університету економіки і підприємництва: ПВНЗ «УЕП», 2011. – № 4. – С. 104–109.
33. Давид Рикардо «Начало политической экономии и налогового обложения» (1817).
34. Давимука С.А. Теоретико-методологічні аспекти приватизації і механізми їх реалізації в Україні. – Львів : 1998. – 399 с.

35. Давыскиба Е.В. Экономический потенциал региона и его эффективное использование в условиях рыночной трансформации // Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук. – Харьков, 2005. – 210 с.

36. Данилишин Б.М., Клиновий Д.В., Пепа Т.В. Розвиток продуктивних сил і регіональна економіка України / За наук. ред. Б.М. Данилишина. – Ніжин : ТОВ «Видавництво „Аспект–Поліграф», 2007. – 688 с. (С. 19–26; 592).

37. Данилишин Б.М. Природно-ресурсна сфера України: проблеми сталого розвитку і трансформацій. – К. : 2006. – 706 с.

38. Динаміка валового внутрішнього продукту за 1990–2010 роки: Статистичний збірник. – Запоріжжя : Головне управління статистики в Запорізькій області, 2011. – 105 с.

39. Довкілля України 2002: Статистичний збірник. – К. : Держкомстат України, 2003. – 243 с.

40. Довкілля України 2003: Статистичний збірник. – К. : Держкомстат України, 2004. – 253 с.

41. Довкілля України 2005: Статистичний збірник. – К. : Держкомстат України, 2006. – 258 с.

42. Довкілля України 2006: Статистичний збірник. – К. : Держкомстат України, 2007. – 261 с.

43. Довкілля України 2007: Статистичний збірник. – К. : Держкомстат України, 2008. – 264 с.

44. Довкілля України 2011: Статистичний збірник. – К. : Держкомстат України, 2011. – 287 с.

45. Долішній М.І. Регіональна політика на рубежі ХХ–ХХІ століть: нові пріоритети / М.І. Долішній; НАН України, Ін-т регіон. досліджень. – К. : Наук. думка, 2006. – 510 с.

46. Дорогунцов С.И., Федорищева А.Н. Устойчивость развития эколого-экономического потенциала Украины и ее регионов // Экономика Украины. – 1996. – № 7. – С. 4–17

47. Дорофиев В.В. Менеджмент в сфере консультационных услуг / В.В. Дорофиев, Л.Ф. Яковенко // Менеджмент в сфере услуг. – Донецк : ВИК, 2004. – С. 317–370.

48. Драпіковський О., Іванова І. Практикум з оцінки міських земель. – Київ, 1998. – 113 с.

49. Дурицький В.В., Давимука С.А. Земельна складова у ринковій вартості об'єктів нежитлової нерухомості // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2001. – № 9. – С. 44–48.

50. Жильцов Е.Н. Основы формирования хозяйственного механизма в сфере услуг / Е.Н. Жильцов. – М. : Изд-во МГУ, 1991. – 191 с.

51. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.02.2001 р., № 2658.
52. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року № 1378-IV.
53. Закон України «Про плату за землю» від 03.07.1992 р., №2535-XII із змінами та доповненнями.
54. Закон України «Про форми власності на землю» від 01.30.1992 № 2073-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 18. – Ст. 225.
55. Закон України «Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР» від 13 березня 1992 р. №2196-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 25. – Ст. 354.
56. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» // Відомості Верховної Ради. – 2001. – 12 вересня.
57. Заставний Ф.Д. Географія України. – Львів : Світ, 1994, – 472 с.
58. Зацерковний С.А. Мухін О.О. Урахування місця розташування об'єктів у разі індивідуальної оцінки нерухомості // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2003. – № 1. – С. 25–29.
59. Звіт щодо виконання Програми соціально-економічного і культурного розвитку міста Запоріжжя за 2009–2011 рр.
60. Звіт про виконання Програми соціально-економічного та культурного розвитку Дніпропетровської області за 2009–2011 рр.
61. Земельний кодекс України / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – К. : Парламентське вид-во, 2001. – 96 с. (Бібліотека офіційних видань).
62. Иванов В.В. Управление недвижимостью / В.В. Иванов, О.К. Хан. – М. : ИНФРА-М, 2007. – 446 с.
63. Інвестиції та будівельна діяльність в Запорізькій області за 1996–2008 роках: Статистичний збірник// Запоріжжя: Головне управління статистики в Запорізькій області, 2008. – 130 с.
64. Інноваційна стратегія українських реформ / [А. Гальчинський, В. Геєць, А. Кінах, В. Семиноженко]. – К. : Знання України, 2002. – 326 с.
65. Іщук С.І. Розміщення продуктивних сил (теоретико-методологічні основи). – К. : Українсько-фінський інститут менеджменту і бізнесу, 1997. – С. 11–30.
66. Іщук С.І. Розміщення продуктивних сил (теоретико-методологічні основи). – К. : Українсько-фінський інститут менеджменту і бізнесу, 1997. – 88 с.
67. Калянов Г.Н. Консалтинг: от бизнес-стратегии к корпоративной информационно-управляющей системе / Г.Н. Калянов. – М. : Горячая линия, 2004. – 208 с.

68. Качан Є.П., Ковтонюк М.О., Петрига М.О. Розміщення продуктивних сил. – К. : Вища школа, 1997. – 375 с.
69. Коваль О.В., Лісняк В.Г. Застосування статистичних підходів в оцінці вартості майна // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2002. – № 10. – С. 40–44.
70. Конституція України: прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 черв. 1996 р. / Верховна Рада України. – Офіц. вид-во – К. : Преса України, 1997. – 80 с. (Бібліотека офіційних видань).
71. Корінько М.Д. Управлінській облік при диверсифікації // Актуальні проблеми економіки. – 2005. – № 2. – С. 121–127.
72. Корінько М.Д. Аналіз і формування організаційних структур при диверсифікації // Актуальні проблеми економіки. – 2004. – № 5. – С. 161–173.
73. Коротун І.М., Коротун Л.К., Коротун С.І., Природні ресурси України. – Рівне : ПринтХауз, 2000. – 184 с.
74. Куценко В.І. Соціальна сфера: реальність і контури майбутнього (питання теорії і практики): Монографія: / За наук. ред. д.е.н., проф., академіка НАН України Б.М. Данилишина/ РВПС України НАН України. – Ніжин : ТОВ «Видавництво „Аспект–Поліграф», 2008. – 818 с. – С. 567.
75. Куценко В.І., Остафійчук Я.В. Трансформації соціальної сфери України: регіональний аспект: Монографія / За ред. С.І. Дорогунцова. – К. : Оріяни, 2005. – 400 с. – С. 201, 219.
76. Ламбен Ж. Менеджмент, ориентированный на рынок / Ж. Ламбен. – СПб. : Питер, 2004. – 800 с.
77. Лексин В.Н. Региональная диагностика: сущность, предмет и метод, специфика использования в современной России [вводная лекция рекомендуемого учебного курса] / В.Н. Лексин // Российский экономический журнал. – 2003. – № 9–10. – С. 64–86.
78. Лебідь Н.П., Гайдук В.Я. Регіональні особливості ціноутворення на ринку об'єктів нерухомості, що приватизуються // Власність в Україні. – 2000. – № 1. – С. 42–58.
79. Лукьянченко А.А. Трансформация градообслуживающей системы (теория и практика) / А.А. Лукьянченко [НАН Украины; Ин-т экономико-правовых исследований]. – Донецк : Юго-Восток, 2004. – 238 с.
80. Льош А. Географія розміщення господарства. – 1940.
81. Максимова Т.С. Формування механізму діагностування та прогнозування економічного і соціального розвитку регіонів // Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук. – Донецьк, 2004. – 447 с.

82. Максимов В.В. Экономический потенциал региона (анализ, оценка и использование): [монография] / В.В. Максимов. – Луганск : Изд-во ВНУ им. В. Даля, 2002. – 360 с.

83. Манн Р.В. Регіональні ринки нерухомості: особливості розвитку в Україні / Р.В. Манн // Науковий вісник Полтавського національного технічного університету ім. Юрія Кондратюка «Економіка і регіон». – 2004. – № 1 (2). – С. 53–55.

84. Манн Р.В. Ціноутворюючі фактори на регіональному ринку нерухомості / Р.В. Манн // «Економіка та держава» Міжнародний науково-практичний журнал. – 2006. – № 3. – С. 49–51

85. Манн Р.В. Державні особливості розвитку іпотеки: зарубіжний досвід та уроки для України / Р.В. Манн // Економіка: проблеми теорії та практики. Збірник наукових праць. Випуск 196: в 4 т. Том IV. – 2004. – С. 776–780.

86. Манн Р.В. Особливості державного регулювання іпотечних систем / Р.В. Манн // Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції «Фінансово-економічні проблеми розвитку регіонів України». Том III. – Дніпропетровськ : Наука і освіта. – 2004. – С. 46–47.

87. Манн Р.В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р.В. Манн // «Економіка та держава» Міжнародний науково-практичний журнал. – 2007. – № 9. – С. 15–17.

88. Масловська Л.Ц. Сталий розвиток продуктивних сил регіонів: теорія, методологія, практика // Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук. – Київ, 2003. – 404 с.

89. Міжнародна конференція ріелторів: [матеріали виступів] // Мир Квартир. – 2006. – № 19. – С. 219–222.

90. Мендрул О.Г. Управління вартістю підприємств: Монографія. – К. : КНЕУ, 2002. – 272 с.

91. Мендрул О.Г. Вартість підприємств: бази оцінки // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2002. – № 3. – С. 44–48.

92. Методологічні засади державної політики сталого регіонального розвитку: монографія / [Т.О. Савостенко, В.І. Попруга, І.Є. Пололока та ін.]; Нац. акад. держ. упр. при Президентові України, Дніпропетр. регіон. ін-т держ. упр. – Д. : ДРІДУ НАДУ, 2008. – 159 с. : ілюстр., табл. – Бібліогр.: С. 152–159.

93. Методика оцінки вартості майна під час приватизації, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1891.

94. Международные стандарты оценки МСО 1-4. С предисловием к стандартам МК СОИ. – М. : Финансы и статистика, 1995. – 180 с.



95. «Методика оцінки вартості майна під час приватизації». Затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 2000 р. №1554 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 42. – Ст. 1791.

96. Мухін О.О. Методичні засади формування комплексної системи оподаткування нерухомості // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2005. – № 4. – С. 30–33.

97. Мухін О.О. Вартість нерухомості: чинники формування та форми прояву // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2003. – № 11. – С. 30–34.

98. Наказ від 27.01.2006 р. N18/15/21/11 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів».

99. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах «Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок» від 09.01.2003 р. № 2.

100. Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів», затверджений Постановою КМУ від 29 листопада 2006 р. № 1655

101. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою КМУ від 28.10.2004 р., № 1442.

102. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440.

103. Нерухомість. Словник термінів та визначень / Ю.А. Аккерман, С.В. Вараницька, О.Б. Коновалова, Ю.Л. Узоровский. Під ред. Ю. Вассермана. – К., 1997. – 88 с.

104. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М. : Экзамен, 2000. – 512 с.

105. Основні засоби Запорізької області у 2001–2006 рр.: Статистичний збірник // Запоріжжя : Головне управління статистики в Запорізькій області, 2007. – 161 с.

106. Основні засоби Запорізької області у 2001–2007 рр.: Статистичний збірник // Запоріжжя : Головне управління статистики в Запорізькій області, 2008. – 193 с.

107. Основні засоби України у 2011 р. Статистичний збірник. – К. : Держкомстат України, 2012. – 215 с.

108. А. О'Салливан Экономика города / А. О'Салливан. – М. : Инфра-М, 2002. – 706 с.

109. Оценка имущества и имущественных прав в Украине. Монография / Н. Лебедь, А. Мендрул, В. Ларцев, С. Скрынько, Н.

Жиленко, В. Пашков; Под ред. Н. Лебедь. – К. : ООО «Информационно-издательская фирма „Принт-Экспресс“», 2002. – 688 с.

110. Паламарчук М.М., Паламарчук О.М. Економічна і соціальна географія України з основами теорії. – К. : Знання, КОО, 1998. – 416 с.

111. Петти В. (Petty W.). Трактат о налогах и налогообложении. Гл. IV. [A treatise on taxes and contributions].

112. Пістун М.Д. Основи теорії суспільної географії. – К. : Вища школа, 1996. – 230 с.

113. Рахман И.А. Развитие недвижимости в России: теория, проблемы, практика / МАИЭС. – М., 2000.

114. Пономаренко Н.Ш. Особливості розвитку інформаційного ринку: [монографія] / Н.Ш. Пономаренко, О.В. Фінагіна; [Ін-т економіко-правових досліджень НАН України]. – Донецьк : ТОВ «Юго-Восток, ЛТД». 2005. – 186 с.

115. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби» Затверджено наказом Міністерстві фінансів України від 27 квітня 2000 р. № 92 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 21. – Ст. 871.

116. Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу». № 563-ХІІ // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 10. – Ст. 100.

117. Постанова КМ України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 р. № 1531.

118. Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу». № 563-ХІІ // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 10. – Ст. 100.

119. Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2015 р.: постанова Кабінету Міністрів України від 21 лип. 2006 р. № 1001 // Офіц. вісн. України. – 2006. – № 30. – Ст. 2132. – С. 36–78.

120. Про інноваційну діяльність: Закон України від 4.07.2002 р. № 40-ІV. [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

121. Про стимулювання розвитку регіонів: закон України від 8 верес. 2005 р. № 2850-ІV // Офіц. вісн. України. – 2005. – № 40. – Ст. 2529. – С. 25–30.

122. Про господарські товариства: Закон України від 19.09.91 р. № 1576-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 49.

123. Про Концепцію державної регіональної політики: указ Президента України від 25 трав. 2001 р. № 341/2001 // Офіц. вісн. України. – 2001. – № 22. – Ст. 983. – С. 20–28.

124. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – №24. – Ст. 170 із змінами.

125. Райзберг Б.А. Курс економіки: Учебник. – М. : ИНФРА-М, 2006. – 672 с.

126. Рикардо Д. (Ricardo D.). Начала политической экономии. Гл. 1, отд. I–VII. [Principles of political economy and taxation].

127. Регіональна політика та механізми її реалізації / [М.І. Долішній, С.М. Злупко, С.Й. Вовканич та ін., НАН України, Ін-т регіон. дослідж.]. – К. : Наук. думка, 2003. – 503 с.

128. Регіональна політика в країнах Європи: уроки для України: [повна версія комплекс. дослідж. у рамках проекту «Розвиток територіальних громад. і регіонів в Україні» / Київ. центр ін-ту Схід-Захід. – К. : Логос, 2000. – 169 с.

129. Розміщення продуктивних сил / За ред. Є.П. Качана. – К. : Вища шк., 1998.

130. Розміщення продуктивних сил і регіональна економіка: Підручник / За ред. В.В. Ковалевського, О.Л. Михайлюк, В.Ф. Семенова. – 6-те вид., випр. – К., 2004. – 350 с.

131. Самуэльсон Пол Э., Нордхаус Вильям Д. Экономика: Пер. с англ.: 16-е изд.: – М. : Вильямс, 2005. – 688 с.

132. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов. – Кн. I – С. 148. – III. – М., 1993.

133. Стельмах В.С. та ін. Макро- і мікроекономічні складові розвитку: Монографія / В.С. Стельмах, А.О. Єпіфанов, І.В. Сало, І.І. Д'яконова, М.А.Єпіфанова. – Суми: ВТД «Університетська книга», 2006. – 505 с.

134. Стратегія соціально-економічного розвитку регіону: Монографія / [М.А. Хвесик, Л.М. Горбач, Н.В. Вишневська, Ю.М. Хвестик]. – К. : Кондор, 2004. – 376 с.

135. Стратегія економічного і соціального розвитку України (2004–2015 роки) «Шляхом Європейської інтеграції»/ [авт. кол.: А.С. Гальчинський, В.М. Геєць та ін.]; Нац. ін-т стратег. дослідж.; Ін-т екон. прогнозування НАН України; М-во економіки та з питань європ. інтегр. України. – К. : ІОЦ Держкомстату України, 2004. – 416 с.

136. Финагина О.В. Роль ипотечного кредитования в формировании региональных рынков жилья / О.В. Фінагіна // Актуальні проблеми економіки. – 2003. – № 7 (25). – С. 50–56.

137. Теория и методы оценки недвижимости: Учебн. пос. / Под ред. В.Е. Есипова. – СПб. : Изд-во СПбГУЭФ, 1998. – 159 с.

137. Туган-Барановський М.І. Учение о предельной полезности хозяйственных благ как причина их ценности. Юридический вестник. 1890. – № 10. – С. 24.

138. Тюнен Й. Ізольована держава в її відношенні до сільського господарства і національної економіки. – 1826.

139. Указ Президента України «Про приватизацію та оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для здійснення

підприємницької діяльності» від 12 липня 1995 р. №608/95 // Урядовий кур'єр. – 1995. – № 106.

140. Указ Президента України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» від 14 жовтня 1993 р. № 456/93 // Голос України. – 1993. – № 198. – С. 10.

141. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М. : «Дело ЛТД». 1995. – 480 с.

142. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости: Учебное пособие. – М. : ИНФРА – М, 2007. – 608 с.

143. Хімченко А.М. Проблеми ціноутворення на національному ринку нерухомості / А.М. Хімченко // Економічний простір: збірник наукових праць з економіки. – 2007. – № 7. – С. 127–129.

144. Хімченко А.М. Развитие управления недвижимостью в Украине / А.М. Хімченко // Промітей: регіональний збірник праць з економіки – 2008. – № 11 (25). – С. 151–153.

145. Хентінгтон Е. Россия. – М., Издание Ю. Лепковского, 1909 г.

146. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. – М. : Рус. Деловая Лит., 1996. – 269 с.

147. Чухно А. Научно-технологическое развитие как объект исследования эволюционной экономической теории // Экономика Украины. – 2008. – № 1. – С. 12–22.

148. Шаблій О.І. Соціально-економічна географія України. – Львів : Світ, 1994. – 606 с.

149. Шаблій О.І. Основи загальної суспільної географії. Підручник. – Львів : ВЦ ЛНУ ім. І. Франка, 2003. – 444 с.

150. Шарова С.В. Механізм стимулювання та перспективи розвитку ринку нерухомості / С.В. Шарова // Економіка: проблеми теорії та практики: Збірник наукових праць. – Дніпропетровськ : ДНУ, 2008. – Випуск 242: Т. 3. – С. 765–774.

151. Шарова С.В. Проблеми інвестиційної активності підприємств з питань використання та розвитку нерухомості / С.В. Шарова // Економічний вісник Донбасу: Науковий журнал. – Донецьк : ДНЕУ, 2009. – № 1 – С. 86–91.

152. Шарова С.В. Проблеми інвестиційного забезпечення розвитку будівельного комплексу регіону / С.В. Шарова // Економічний простір: Науковий журнал. – Дніпропетровськ : ДНУ, 2009. – №23/1. – С. 223–229.

153. Шарова С.В. Комерційна нерухомість: проблеми та перспективи розвитку / С.В. Шарова // Друга міжнародна конференція «Проблеми економіки та управління у промислових регіонах». – Маріуполь : ПДТУ, 2010 – № 3. – С. 175–178.

154. Шарова С.В. Маркетингові дослідження регіонального управління нерухомістю / С.В. Шарова // Вісник Національного технічного університету «Харківський політехнічний інститут». Збірник наукових праць. Тематичний випуск: Технічний прогрес і ефективність виробництва. – Харків : НТУ «ХПІ». – 2010. – № 8. – С. 209–215.

155. Шарова С.В. Проблеми обліку нерухомості в регіоні / С.В. Шарова // «Економіка і регіон»: Науковий вісник Полтавського національного технічного університету імені Юрія Кондратюка. – Полтава : ПолтНТУ, Науковий журнал, 2010. – № 25 С2. – С. 195–200.

156. Шарова С.В. Використання кореляційно-регресивного аналізу для оцінки впливу факторів на рівень розвитку регіону / С.В. Шарова // Фінансово-банківські механізми державного управління економікою України: зб. наук. праць / ДонДУУ. – Донецьк : ДонДУУ, 2012. – т. XIII. – С. 137–148. – (серія «Економіка»; вип. 236).

157. Шарова С.В. Ринок нерухомого майна як економічна категорія та об'єкт статистичного дослідження / С.В. Шарова // Фінансово-кредитні відносини в Україні: стан та перспективи розвитку: матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. – Запоріжжя : ЗНТУ, 2013. – С. 68–76.

158. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: Учебн. пос. – Ростов-на-Дону : Феникс, 2002. – 320 с.

159. Економічний словник-довідник / під редакцією С.В. Мочерного – К. : Феміна, 1995.

160. Яковлева Ю.К. Социально-экономическое развитие регионов Украины // Економічний вісник Донбасу. – 2007. – № 3 (9). – С. 84–87.

## ДОДАТКИ

*Додаток А  
Таблиця А.1*

### Різноманітність визначення терміну «Розвиток ПС» [ 8]

Автор	Рік	Джерело	Визначення
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Йоган Тюнен	1826	Праця «Ізольована держава в її відношенні до сільського господарства і національної економії»	Розвиток виробництва з ціллю одержання найбільшого прибутку завдяки вдалому розміщенню сільського господарства концентриними колами навколо ринку.
Альфред Вебер	1909	праця «Теорія штандорта промисловості»	Розвиток виробництва за принципом найменших витрат, а розміщення промисловості визначається трьома «орієнтаціями»: транспортною, робочою, агломерацією.
Августа Льош	1940	Праця «Географія розміщення господарства»	Розвиток ринків збуту продукції, як вирішального фактора розташування виробництва
А. Гетнер	Поч. ХХ ст.	хорологічна концепція в географії	Це територіальна диференціація земної поверхні, опис земних просторів, а не їх пізнання
У. Ізард.		Дослідження «Методи регіонального аналізу. Вступ до регіонознавства»	Це взаємодія політичних, соціальних і економічних сил, яка повинна враховуватися при аналізі розвитку регіонів. Населення розглядається як головне регіоноутворююче ядро, яке зумовлює всі інші параметри економічного і соціального розвитку.
Є.Б. Алаєв		Социально-экономическая география. Понятийно-терминологический словарь	Це динамічний стан, що характеризує їх розподіл за територією відповідно до природних, соціальних, економічних умов та факторів, який визначається особливостями територіального поділу праці певної соціально-економічної формації.

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Мочерний С.В.	1995	Економічний словник-довідник	Система факторів виробництва, яка забезпечує преретворення речовин природи відповідно до потреб людей, створює матеріальні і духовні блага і визначає зростання продуктивності суспільної праці.
Данилишин Б.М., Клиновий Д.В., Пепа Т.В.	2007	Розвиток продуктивних сил і регіональна економіка України	Це науково обґрунтоване розміщення взаємопов'язаних територіальних поєднань виробництва (галузевих, міжгалузевих і територіально-виробничих комплексів), яке базується на раціональному використанні матеріальних, природних і трудових ресурсів, а також на економії витрат на подолання невідповідностей у взаємному розміщенні джерел сировини, палива, енергії, місць виробництва та споживання продукції, що сприяє зростанню загальної народногосподарської ефективності виробництва.

Таблиця А.2

**Економісти про визначення поняття «Ринок нерухомості»**

<b>Джерело</b>	<b>Визначення</b>
<i>1</i>	<i>2</i>
Л.П. Белих [53, с. 6].	Ринок нерухомості – це сукупність угод, що виконані з нерухомістю, інформаційного їх забезпечення, операцій з управління та фінансування робіт з нерухомістю.
Н.А. Щербакова [118, с. 11]	Ринок нерухомості є сферою вкладення капіталу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають при операціях з нерухомістю.
Б.Д. Новіков [93, с. 13].	Ринок нерухомості – це підсистема загального ринку, пов'язана з обігом прав на об'єкти нерухомості.

*Продовження табл. А.2.*

<i>1</i>	<i>2</i>
С.Б. Грабовський [64, с. 11].	Ринок нерухомості-земельна ділянка (ділянка земної поверхні) з усією нерухомістю, яка є над нею і під нею. Тобто об'єкт нерухомості можна визначити у вигляді матеріального конусу, що бере початок в центрі землі і закінчується у безповітряному просторі.
Є. Грищенко [65, с. 20–21].	Головна особливість нерухомості полягає в тому, що вона виступає (прямо чи опосередковано) носієм природних чи економічних властивостей землі.
Д. Фридман і Н. Ордуей [112, с. 105]	Ринок нерухомості – це деякий набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, устанавлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування.
І. Балабанов [52]	Ринок нерухомості – це сфера інвестування (вкладення) капіталу в об'єкти нерухомості і систему економічних відносин, які виникають при операціях з нерухомістю.
В.В. Максимов [88]	Ринок нерухомості – це взаємозалежна система ринкових механізмів, які забезпечують створення, передачу, експлуатацію і фінансування об'єктів нерухомості.
Н. Коваленко [104]	Ринок нерухомості – це фрагмент економічного простору, сферу дії економічних відносин, які складаються в процесі купівлі-продажу, оренди, застави, дарування і спадкування цих ресурсів.
А. Севастьянов [105]	Ринок нерухомості – це система відносин, за допомогою яких через динаміку дії попиту та пропозиції у певному «місці» здійснюється передача прав на власність і пов'язаних з нею інтересів від продавця до покупця чи безпосередньо через інститут посередництва, визначаються ціни і розміщується виробництво між різними конкуруючими варіантами використання об'єктів нерухомості у межах замкнутого територіального утворення.



*Додаток Б*

*Характеристика ринку комерційної нерухомості  
в Запорізькій області*

*Таблиця Б.1*

**Ринкова вартість по типах дохідної нерухомості і районам  
Запоріжжя (2009-2010) (гривен)**

Район області	Вартість 1 м2 по типах нерухомості			
	Офісна	Торговельна	Індустріальна	Складська
Орджонікідзевський	7100	15100	1650	1500
Жовтневий	6800	13500	1400	1350
Ленінський	6400	9600	1000	960
Хортицький	6300	8200	1100	1200
Шевченківський	5900	8300	1200	1050
Комунарський	6100	9000	1600	1400
Заводський	4900	5200	1150	900

**Ставки орендної плати по типах нерухомості і районах  
Запоріжжя (2009 -2010 р.) (за 1 м<sup>2</sup>, грн.)**

Район області	Ставки орендної плати по типах нерухомості							
	середньомісячні				середньорічні			
	офісна	торговельна	індустріальна	складська	офісна	торговельна	індустріальна	складська
Орджонікідзевський	60	175	28	25	720	2100	336	300
Жовтневий	55	160	27	24	660	1920	324	288
Ленінський	56	85	22	20	672	1020	264	240
Хортицький	55	90	13,5	12	660	1080	162	144
Шевченківський	45	80	12	10	540	960	144	120
Комунарський	43	85	19	17	516	1020	228	204
Заводський	27	65	12,5	11	324	780	150	132

**Розрахунок чистого операційного доходу по різних типах нерухомості  
та адміністративним районам за період 2009–2010 рр.**

Річна орендна ставка за 1 м <sup>2</sup> загальної площі, грн.	2100	1920	1020	1080	960	1020	780
Потенційний валовий прибуток (ПВД) грн./м <sup>2</sup>	2100	1920	1020	1080	960	1020	780
Втрати орендної плати із-за неповної зайнятості об'єктів і неплатежів,% від ПВД	5,4	7Д	8,7	10,2	13	15	16
Те ж, грн./м	113	136	89	110	125	153	125
Дійсний валовий прибуток, грн./м	1987	1784	931	970	835	867	655
Оренда земельної ділянки, грн./м	42	38	20	22	19	20	16
Управлінські витрати, грн./м	63	58	31	32	29	31	23
Резерв на відновлення майна, грн./м	189	173	92	97	86	92	70
Загальна сума операційних витрат, грн./м	294	269	143	151	134	143	109
Чистий операційний дохід, грн./м <sup>2</sup>	1693	1515	788	819	701	724	546

Показник	Райони міста						
	Орджонікід зевський	Жовтневи й	Ленінськи й	Хортицьки й	Шевченків ський	Комунар ський	Заводськи й
Річна орендна ставка за 1 м2 загальної площі, грн.	336	324	264	162	144	228	150
Потенційний валовий прибуток (ПВД) грн./м <sup>2</sup>	336	324	264	162	144	228	150
Втрати орендної плати із-за неповної зайнятості об'єктів і неплатежів, % від ПВД	12,3	14,3	15,8	13,7	20,2	18,4	14
Те ж, грн./м2	41	46	42	22	29	42	21
Дійсний валовий прибуток, грн./м	295	278	222	140	115	186	129
Оренда земельної ділянки, грн./м	13	13	11	6	6	9	6
Управлінські витрати, грн./м2	5	5	4	2	2	3	2
Резерв на відновлення майна, грн./м	17	16	13	8	7	11	8
Загальна сума операційних витрат, грн./м	35	34	28	17	15	24	16
Чистий операційний дохід, грн./м2	259	244	195	123	100	162	113

**Розрахунок чистого операційного доходу по різних типах нерухомості  
та адміністративним районам за період 2011–2012 рр.**

Показник	Райони міста						
	Орджонікід зевський	Жовтневий	Ленінськи й	Хортиць- кий	Шевченків ський	Коммунарс ький	Заводськи й
Річна орендна ставка за 1 м2 загальної площі, грн.	300	288	240	144	120	204	132
Потенційний валовий прибуток (ПВД) грн./м <sup>2</sup>	300	288	240	144	120	204	132
Втрати орендної плати із-за неповної зайнятості об'єктів і неплатежів,% від ПВД	18,6	24,4	27,4	25,3	30,4	28,5	31,6
Ге ж, грн./м	56	70	66	36	36	58	42
Дійсний валовий прибуток, грн./м2	244	218	174	108	84	146	90
Оренда земельної ділянки, грн./м	12	12	10	6	5	8	5
Управлінські витрати, грн./м	6	6	5	3	2	4	3
Резерв на відновлення майна, грн./м	15	14	12	7	6	10	7
Загальна сума операційних витрат, грн./м	33	32	26	16	13	22	15
Чистий операційний дохід, грн./м2	211	186	148	92	70	123	76

Таблиця Б.5

**Чистий операційний прибуток по різних типах нерухомості  
по районах міста Запоріжжя (2010-11)**

Район області	Чистий операційний дохід			
	Офісна	Торговельна	Індустріальна	Складська
Оржонікідзевський	540	1693	259	211
Жовтневий	488	1515	244	186
Ленінський	491	788	195	148
Хортицький	508	819	123	92
Шевченківський	373	701	100	70
Комунарський	366	724	162	123
Заводський	217	546	113	76

Таблиця Б.6

**Розрахунок загальної ставки прибутковості для офісної  
нерухомості по районах міста Запоріжжя (2010-2011)**

Район області	Показники		
	Чистий операційний дохід/, грн./м <sup>2</sup>	Вартість 1 м <sup>2</sup> , грн.	Загальна ставка прибутковості, %
Орджонікідзевський	549	7100	7,6
Жовтневий	488	6800	7,2
Ленінський	491	6400	7,7
Хортицький	508	6300	8,1
Шевченківський	373	5900	6,3
Комунарський	366	6100	6,0
Заводський	217	4900	4,4

Таблиця Б.7

**Розрахунок загальної ставки прибутковості для торгівельної  
нерухомості по районах міста Запоріжжя (2010–2011 рр.)**

Район області	Показники		
	Чистий операційний дохід, грн./м <sup>2</sup>	Вартість 1 м <sup>2</sup> , грн.	Загальна ставка прибутковості, %
Орджонікідзевський	1693	15100	11,2
Жовтневий	1515	13500	11,2
Ленінський	788	9600	8,2
Хортицький	819	8200	10,0
Шевченківський	701	8300	8,4
Комунарський	724	9000	8,0
Заводський	546	5200	10,5

Таблиця Б.8

**Розрахунок загальної ставки прибутковості для індустріальної  
нерухомості по районах міста Запоріжжя (2010–2011 рр.)**

Район області	Показники		
	Чистий операційний дохід, грн./м <sup>2</sup>	Вартість 1 м <sup>2</sup> , грн..	Загальна ставка прибутковості, %
Орджонікідзевський	259	1650	15,7
Жовтневий	244	1400	17,4
Ленінський	195	1000	19,5
Хортицький	123	1100	11,2
Шевченківський	100	1200	8,3
Комунарський	162	1600	10,1
Заводський	113	1150	9,8

Таблиця Б.9

**Розрахунок загальної ставки прибутковості для складської  
нерухомості по районах міста Запоріжжя (2010–2011 рр.)**

Район області	Показники		
	Чистий операційний дохід, грн./м <sup>2</sup>	Вартість 1 м <sup>2</sup> , грн.	Загальна ставка прибутковості, %
Орджонікідзевський	211	1500	14,1
Жовтневий	186	1350	13,8
Ленінський	148	960	15,4
Хортицький	92	1200	7,6
Шевченківський	70	1050	6,7
Комунарський	123	1400	8,8
Заводський	76	900	8,4

Таблиця Б.10

**Загальні ставки прибутковості по типах нерухомості і районах міста  
Запоріжжя (у відсотках)**

Район міста	Ставки по типах нерухомості			
	Офісна	Торговельна	Індустріальна	Складська
Орджонікідзевський	7,6	11,2	15,7	14,1
Жовтневий	7,2	11,2	17,4	13,8
Ленінський	7,7	8,2	19,5	15,4
Хортицький	8,1	10,0	11,2	7,6
Шевченківський	6,3	8,4	8,3	6,7
Комунарський	6,0	8,0	10,1	8,8
Заводський	4,4	10,5	9,8	8,4



**Розрахунок очікуваного чистого операційного прибутку з офісної  
нерухомості в перспективний період  
(Орджонікідзевський район міста Запоріжжя)**

Показник	2012 р. (факт)	Прогноз		
		2013 р.	2014 р.	2015 р.
Річна орендна ставка за 1 м <sup>2</sup> загальної площі, грн.	720,0	650,0	580,0	630,0
Потенційний валовий прибуток (ПВД) грн./м <sup>2</sup>	720,0	650,0	580,0	630,0
Втрати орендної плати із-за неповної зайнятості об'єктів і неплатежів, % від ПВД	12,0	14,0	20,0	21,0
Те ж, грн./м	86,4	91,0	116,0	132,3
Дійсний валовий прибуток, грн./м <sup>2</sup>	633,6	559,0	464,0	497,7
Оренда земельної ділянки, грн./м <sup>2</sup>	14,4	14,4	14,4	14,4
Управлінські витрати, грн./м <sup>2</sup>	21,6	21,6	21,6	21,6
Резерв на відновлення майна, грн./м <sup>2</sup>	57,6	60,0	61,0	61,0
Загальна сума операційних витрат, грн./м <sup>2</sup>	93,6	96,0	97,0	97,0
Чистий операційний дохід, грн./м <sup>2</sup>	540,0	463,0	367,0	400,7

**Розрахунок очікуваного чистого операційного прибутку  
з торгівельної нерухомості в перспективний період  
(Орджонікідзевський район міста Запоріжжя)**

Показник	2012 р. (факт)	Прогноз		
		2013 р.	2014 р.	2015 р.
Річна орендна ставка за 1 м <sup>2</sup> загальної площі, грн.	2100,0	2000,0	1850,0	2000,0
Потенційний валовий прибуток (ПВД) грн./м <sup>2</sup>	2100,0	2000,0	1850,0	2000,0
Втрати орендної плати із-за неповної зайнятості об'єктів і не- платежів,% від ПВД	12,0	14,0	15,0	14,0
Те ж, грн./м	252,0	280,0	277,5	280,0
Дійсний валовий прибуток, грн./м <sup>2</sup>	1848,0	1720,0	1572,5	1720,0
Оренда земельної ділянки, грн./м <sup>2</sup>	42,0	42,0	42,0	42,0
Управлінські витрати, грн./м <sup>2</sup>	63,0	65,0	68,0	70,0
Резерв на відновлення майна, грн./м <sup>2</sup>	189,0	190,0	197,0	201,0
Загальна сума операційних витрат, грн./м <sup>2</sup>	294,0	297,0	307,0	313,0
Чистий операційний дохід, грн./м <sup>2</sup>	1554,0	1423,0	1265,5	1407,0

**Розрахунок очікуваного чистого операційного прибутку  
з індустріальної нерухомості в перспективний період  
(Орджонікідзевський район міста Запоріжжя)**

Показник	2012 р. (факт)	Прогноз		
		2013 р.	2014 р.	2015 р.
Річна орендна ставка за 1 м <sup>2</sup> загальної площі, грн.	336,0	330,0	325,0	340,0
Потенційний валовий прибуток (ПВД) грн./м <sup>2</sup>	336,0	330,0	325,0	340,0
Втрати орендної плати із-за неповної зайнятості об'єктів і неплатежів, % від ПВД	12,0	12,5	12,0	11,0
Те ж, грн./м	40,3	41,3	39,0	37,4
Дійсний валовий прибуток, грн./м <sup>2</sup>	295,7	288,8	286,0	302,6
Оренда земельної ділянки, грн./м <sup>2</sup>	13,4	13,4	13,4	13,4
Управлінські витрати, грн./м <sup>2</sup>	5,0	6,0	7,0	7,0
Резерв на відновлення майна, грн./м <sup>2</sup>	16,8	19,0	21,0	21,0
Загальна сума операційних витрат, грн./м <sup>2</sup>	35,3	38,4	41,4	41,4
Чистий операційний дохід, грн./м <sup>2</sup>	260,4	250,3	244,6	261,2

**Розрахунок очікуваного чистого операційного прибутку  
зі складської нерухомості в перспективний період  
(Орджонікідзевський район міста Запоріжжя)**

Показник	2012 р. (факт)	Прогноз		
		2013 р.	2014 р.	2015 р.
Річна орендна ставка за 1 м <sup>2</sup> загальної площі, грн.	300,0	290,0	275,0	280,0
Потенційний валовий прибуток (ПВД) грн./м <sup>2</sup>	300,0	290,0	275,0	280,0
Втрати орендної плати із-за неповної зайнятості об'єктів і неплатежів, % від ПВД	12,0	12,5	13,5	13,0
Те ж, грн./м	36,0	36,3	37,1	36,4
Дійсний валовий прибуток, грн./м <sup>2</sup>	264,0	253,8	237,9	243,6
Оренда земельної ділянки, грн./м <sup>2</sup>	12,0	12,0	12,0	12,0
Управлінські витрати, грн./м <sup>2</sup>	6,0	6,0	7,0	7,0
Резерв на відновлення майна, грн./м <sup>2</sup>	15,0	17,0	17,0	18,0
Загальна сума операційних витрат, грн./м <sup>2</sup>	33,0	35,0	36,0	37,0
Чистий операційний дохід, грн./м <sup>2</sup>	231,0	218,8	201,9	206,6

*Наукове видання*

**Петро Васильович Гудзь,  
Світлана Василівна Шарова**

**ТЕОРІЯ І ПРАКТИКА РОЗВИТКУ  
РИНКУ НЕРУХОМОСТІ РЕГІОНУ**

*Монографія*

Видавець ТОВ «Акцент Інвест-Трейд»

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів видавничої продукції серія ДК №3977 від 14.02.2011 р.

Здано в набір 19.08.2014. Підписано до друку 22.08.2014.

Формат 60x84 1/16. Папір офсетний № 1. Гарнітура «PT Serif». Друк принтерний. Ум. друк. арк. 15,44. Обл.-вид. арк. 10,88. Друк. арк. відбиток 14,4. Наклад 300 прим. Замовлення № 7566/08.2014-А.

Макет розроблений та віддрукований у друкарні «Акцент»  
(Фізична особа – підприємець В.М. Систеров)  
Україна, 69035, м. Запоріжжя, пр. Леніна, 158, оф. 248/249.  
тел. (061) 270-78-76, моб. (068) 448-11-28  
accent.zp@ukr.net

Свідоцтво про державну реєстрацію  
серія В03 № 761072, видане 21.01.2010 р.

ISBN 978-966-2602-72-II