

УДК 311.2-047.44:339.1[347.2+365]

Козак С.В.

кандидат економічних наук,
старший викладач кафедри економіки та фінансів
Міжнародного економіко-гуманітарного університету
імені академіка Степана Дем'янчука

СТАТИСТИЧНЕ ОЦІНЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

АНОТАЦІЯ

Розкрито сутність та особливості функціонування ринку нерухомості, в тому числі житлової нерухомості як об'єкта статистичного дослідження, охарактеризовано його стан та розвиток. Опрацьовано нормативно-правове забезпечення статистичних досліджень ринку нерухомості в Україні. Розглянуто наявне інформаційно-статистичне забезпечення та обґрунтовано систему статистичних показників аналізу ринку житлової нерухомості. Удосконалено основні положення методології побудови системи статистичних показників вивчення ринку житлової нерухомості в Україні. Розглянуто доцільність застосування окремих економіко-статистичних методів вивчення ринку житлової нерухомості.

Ключові слова: ринок житлової нерухомості, нерухоме майно, капітал, інформаційно-статистичне забезпечення, житловий фонд, статистичний аналіз, система показників, індекси цін.

АННОТАЦИЯ

Раскрыты сущность и особенности функционирования рынка недвижимости, в том числе жилой недвижимости как объекта статистического исследования, описаны составляющие рынка, их взаимосвязь, а также функции рынка. Автором описано состояние и развитие рынка недвижимости Украины и проведен сравнительный анализ с международной практикой. Обработано нормативно-правовое обеспечение статистических исследований рынка недвижимости в Украине и выделены те элементы, которые требуют немедленного пересмотра в современных рыночных условиях. Рассмотрено существующее информационно-статистическое обеспечение и обоснована система статистических показателей анализа рынка жилой недвижимости. Усовершенствованы основные положения методологии построения системы статистических показателей изучения рынка жилой недвижимости в Украине. Акцентирована целесообразность применения отдельных экономико-статистических методов изучения рынка жилой недвижимости. Проанализирована деятельность органов государственной статистики в части проведения наблюдений за изменением цен на рынке жилья.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, недвижимое имущество, капитал, информационно-статистическое обеспечение, жилищный фонд, статистический анализ, система показателей, индексы цен.

ANNOTATION

The essence and peculiarities of functioning of the real estate market, including residential real estate as an object of statistical research, have been determined and its present state and development have been described. Regulatory and legal support of statistical research of real estate market of Ukraine has been processed. Present information and statistical support has been reviewed and the system of statistical indicators used for the analysis of the residential real estate market has been grounded. Main statements of methodology of the construction of the system of statistical indicators used for investigation of the residential real estate market in Ukraine have been improved. The expediency of application of certain economic and statistical methods for the investigation of the residential real estate market has been considered.

Key words: residential real estate market, real estate, capital, information and statistical support, housing, statistical analysis, system of indicators, price indices.

Актуальність теми дослідження. Ринок нерухомості є важливим складником економіки країни, а також справляє вагомий вплив на різні аспекти соціального буття населення. У ринкових умовах господарювання статистичне оцінювання ринку житлової нерухомості України є головною передумовою ефективного розвитку соціально орієнтованої економіки.

Основою ринкових відносин та економічного зростання загалом є забезпечення розвитку права власності, в тому числі і на нерухоме майно. Право власності – це юридична категорія, що об'єднує сукупність нормативно-правових актів, які регулюють відносини власності. У роки панування адміністративно-командної системи це право було дуже обмеженим. За роки незалежності із введенням в дію низки законів, таких як Закон України «Про власність», Земельний кодекс та інші, було значною мірою сформовано правове поле розвитку ринку нерухомості, перетворення власності в категорію продуктивного капіталу або активу.

З позиції статистичного підходу, який є основним інструментом дослідження в цій статті, об'єктивна ринкова оцінка ринку житлової нерухомості повинна базуватися як на статистичній методології, так і на фінансовій. Тобто для статистичного оцінювання важливо відстежувати такі види вартості, як первинна, балансова, відтворена, залишкова і для певних видів житлової нерухомості – ринкова вартість.

Теоретико-методологічним підґрунтям дослідження ринку нерухомості є праці зарубіжних і вітчизняних фахівців у сфері теорії ринкових відносин і ринкової кон'юнктури, серед яких Дж. Фрідмен, М. Кондратьєв, С. Харрісон, Н. Ордуей, Дж. Фішмен, О. Мендрул, І. Бланк, Ю. Козир, П. Рогожин, К. Борисюк та ін.

Різним аспектам організації та регулювання ринку нерухомості присвячені роботи вітчизняних спеціалістів: В. Вороніна, С. Грабовського, С. Гриненка, М. Гончаренка, О. Бондарева, Г. Жердецького, Г. Богословця, Ф. Пузого, С. Скринько, І. Галкіна та ін.

Безпосередньо статистичні дослідження окремих сегментів і характеристик ринку нерухомості за кордоном і в Україні здійснювали у своїх працях С. Айвазян, І. Беляєвський, І. Геллер, С. Герасименко, А. Головач, Д. Галаган, А. Єріна, В. Захожай, Н. Ковтун, І. Манцуров, Н. Парфенцева, Л. Рождественська, С. Шибіріна та деякі інші науковці.

Водночас комплексне, системне статистичне дослідження ринку житлової нерухомості в Україні фактично залишилося поза увагою більшості фахівців. У цьому сенсі виникла певна дослідницька лакуна у вітчизняній статистичній науці. Зважаючи на суттєві роль і значення ринку житлової нерухомості у формуванні ринкових відносин загалом, розвитку соціально орієнтованої економіки, завдання створення адекватного статистичного забезпечення для дослідження цього сегменту ринку видаються досить нагальними та своєчасними, що і свідчить, зокрема, про гостру потребу та актуальність проведення цього дослідження.

Мета і завдання дослідження. Метою статті є обґрунтування методологічних засад і методичних підходів та розроблення практичних рекомендацій щодо вдосконалення статистичного оцінювання ринку житлової нерухомості України. Досягнення поставленої мети зумовило необхідність вирішення таких теоретико-методологічних і практичних завдань:

- розкрити сутність та особливості функціонування ринку нерухомості як об'єкта статистичного дослідження;

- дослідити нормативно-правове забезпечення статистичних досліджень ринку нерухомості в Україні;

- опрацювати наявне інформаційно-статистичне забезпечення та обґрунтувати систему статистичних показників аналізу ринку житлової нерухомості України;

- розглянути доцільність застосування основних економіко-статистичних методів для оцінювання ринку житлової нерухомості;

- критично проаналізувати практичну діяльність органів державної статистики у частині проведення спостережень за зміною цін на ринку житла;

- здійснити статистичне оцінювання ринку житлової нерухомості України;

- розробити пропозиції й обґрунтувати конкретні статистичні процедури, спрямовані на вдосконалення статистичного оцінювання ринку житлової нерухомості державною статистикою та приватними аналітичними агенціями, що діють на цьому ринку.

Виклад основного матеріалу. У статті обґрунтовано, що нерухомість може бути об'єктом ринкових відносин тільки тоді, коли є об'єктом взаємодії продавця і покупця. Але оскільки майже всі об'єкти нерухомості є водночас об'єктами купівлі та продажу, принаймні послуг з її утримання, то практично всі об'єкти нерухомості виступають і як об'єкти ринку нерухомості. Об'єктами ринку нерухомості можуть бути земельні ділянки, будівлі, споруди або їхні частини тощо.

У широкому розумінні поняття «ринку нерухомості» можна трактувати як комплекс відносин, пов'язаних зі створенням нових та експлуатацією вже наявних об'єктів нерухомості. Тобто основні процеси функціонування ринку

нерухомості – це розвиток (створення), управління (експлуатація) та передання прав на нерухомість. На наш погляд, нерухомість в умовах ринкової економіки слід тлумачити як один із факторів, залучених у процес виробництва товарів і послуг з метою отримання доходу та його забезпечення шляхом обороту в межах товарно-грошових відносин.

Нерухомість як капітал, що використовується у процесі виробництва поряд з іншими виробничими ресурсами, характеризується в економічній теорії як фактор виробництва, під яким розуміється економічний ресурс, що справляє певний вплив на його результати.

Нормативно-правове забезпечення функціонування ринку нерухомого майна базується на Конституції України, Цивільному кодексі України, Сімейному кодексі України, Житловому кодексі України, Земельному кодексі України, Господарському кодексі України та складається із законів України «Про власність», «Про оренду державного та комунального майна», «Про оренду землі», «Про податок із доходів фізичних осіб», «Про фінансово-кредитні механізми й управління майном під час будівництва житла та операцій з нерухомістю», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», «Про приватизацію державного майна», «Про іпотеку», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про плату за землю», «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» та інших нормативно-правових актах із цих питань.

Проведені дослідження свідчать про те, що за останні роки ринок нерухомості в Україні, насамперед ринок житлової нерухомості, активно формується й розвивається. Однак цей ринок є відносно молодим, він характеризується нерівномірністю розвитку окремих сегментів, недостатньою законодавчою базою і, як наслідок, низькою інвестиційною привабливістю, що гальмує розвиток економіки країни загалом. Оцінювання ринку житлової нерухомості має забезпечуватися статистичним супроводом у цій сфері, розробленим з урахуванням специфіки зазначеного ринку.

Також досліджено питання інформаційно-статистичного забезпечення ринку житлової нерухомості, обґрунтовано систему статистичних показників його дослідження, розглянуто та опрацьовано основні економіко-статистичні методи вивчення ринку житлової нерухомості, критично проаналізовано практичну діяльність органів державної статистики у частині проведення спостережень за зміною цін на ринку житла.

Результати проведених досліджень свідчать, що зараз в Україні є низка різноманітних структур, які є джерелами інформації для побудови статистики ринку житла. Ці структури, як державні, так і недержавні, можна умовно розділити на первинні та вторинні джерела інформації (рис. 1).

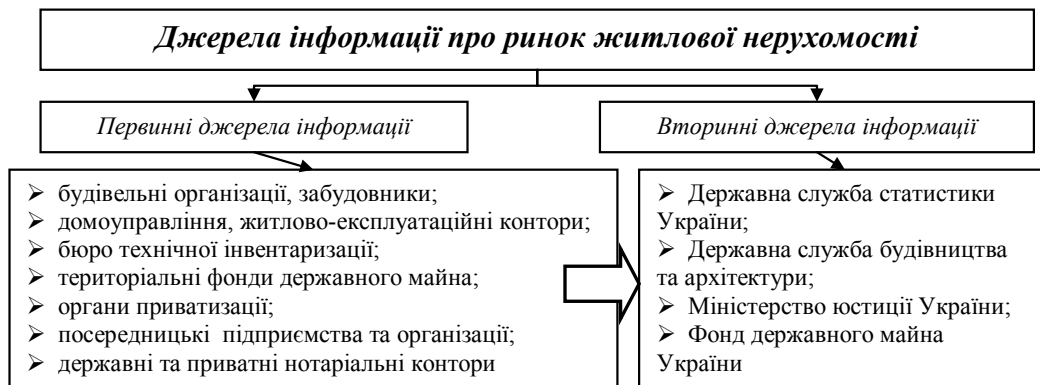


Рис. 1. Джерела інформації про ринок житлової нерухомості

Також джерелом інформації є безпосередньо населення, яке може надавати її у процесі проведення статистичних та кон'юнктурних обстежень і опитувань. До вторинних джерел інформації можна також віднести численні приватні агенції з нерухомості, ріелтерські фірми, що регулярно публікують бюлетені, газети, журнали, рекламні видання про продаж і оренду нерухомого майна. У цих публікаціях детально описуються об'єкти житлової нерухомості, їх місцеположення, основні характеристики, а також вартісні оцінки тощо.

Проаналізовані інформаційні ресурси ринку нерухомості свідчать про те, що наявна статистика досить широко висвітлює лише соціальний аспект проблеми: житловий фонд, введення в експлуатацію житла тощо. Звітно-статистична інформація ринку нерухомості згідно з альбомом форм державних статистичних спостережень на 2016 р. наведена в табл. 1.

Через нерозвиненість вітчизняного фондового ринку і незначну частку нерухомого майна, що на ньому обертається, параметри нерухомості як виду капіталу поки що недостатньо досліджені та висвітлені у статистиці. В Україні нещодавно організовано облік ринку нерухомого майна шляхом формування відповідного Єдиного державного реєстру (наказ Мініюсту України № 1844/5 від 14.12.2012 р., набрав чинності з 1 січня 2013 р). Натепер на основі Реєстру майнових прав власності формується інформаційна база шляхом перенесення записів щодо прав на нерухоме майно з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек, Державного реєстру обтяжень рухомого майна тощо. Володіння та використання даних Реєстру майнових прав власності допомагає контролювати ринок житла та забезпечує його від різного роду зловживань і махінацій, які певною мірою стримували інвестиції у цей сектор економіки.

На основі аналізу науково-методичної літератури автором запропоновано розділити показники, що характеризують ринок житлової нерухомості, на п'ять основних груп (рис. 2).

Система статистичних показників має бути такою, що забезпечить як проведення необхід-

них обчислень, порівнянь, аналізу та прогнозування загальних процесів, які відбуваються на ринку житлової нерухомості України, так і виокремлення тих особливостей, які потребують детального вивчення; зокрема це стосується показників вартості житла, індексів цін на житло тощо.

Важливим завданням державної статистики є організація статистичних спостережень за зміною цін на первинному та вторинному ринках житла в Україні. Для вирішення методологічних і практичних питань їх проведення Держстатом України було розроблено Методологічні положення щодо організації статистичного спостереження за змінами цін на первинному та вторинному ринку житла і розрахунків індексів цін. Індекси цін на первинному та вторинному ринках житла (ІЦЖ) використовуються як макроекономічний показник для розроблення монетарної політики й аналізу інвестиційних процесів в економіці, як індикатор фінансової стабільності, для перерахунку показників системи національних рахунків, проведення індексації тощо.

Статистичне спостереження за змінами цін на первинному та вторинному ринках житла проводиться на вибірковій основі.

Таким чином, поза увагою залишаються інші приватні житлові сектори, які також входять до ринку житлової нерухомості. Оскільки алгоритм будується винятково на вибірковій основі, то інформація щодо ціни одного квадратного метра загальної площі житла на первинному та вторинному ринках щоквартально надходить до територіальних органів державної статистики лише за окремими базовими організаціями, відібраними на основі даних Реєстру статистичних одиниць для обстеження за формою державного статистичного спостереження № 1 – ціни (житло) «Звіт про ціни на ринку житла».

Результати проведених досліджень дають підстави для висновку, що сектор нерухомого майна як бізнесовий вид діяльності у розвинутих країнах є дуже привабливим для інвестування. Статистика має забезпечувати прозорість обігу капіталу на цьому ринку і надавати

широкий спектр параметрів для заохочення вкладень і отримання прибутків від операцій із капіталом. Водночас вітчизняна статистика надає лише обмежений перелік показників, що не дає змоги об'єктивно й обґрунтовано приймати рішення, які стимулюватимуть інвестування у сферу житлової нерухомості. Вдосконалення статистичного забезпечення унеможливило б також тіньову діяльність у цьому секторі.

Було проведено статистичне оцінювання ринку житлової нерухомості України, подано пропозиції та обґрунтовано конкретні статистичні процедури, спрямовані на модернізацію системи індексів, що характеризують ринок

житла, запропоновано методичний підхід до оцінювання ринку житлової нерухомості на основі використання методу ієрархій, розроблено рекомендації щодо вдосконалення статистичного забезпечення оцінювання ринку житла державною статистикою та приватними аналітичними агенціями.

У 2016 р. житловий фонд України становив 1094,24 млн кв. м, що на 7,8% більше за 2000 р. та на 0,76% більше, ніж у попередньому році. Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку, за досліджуваний період значно зменшилася. Зокрема, у 2016 р. порівняно з 2000 р. – на 42%, порівняно з попереднім –

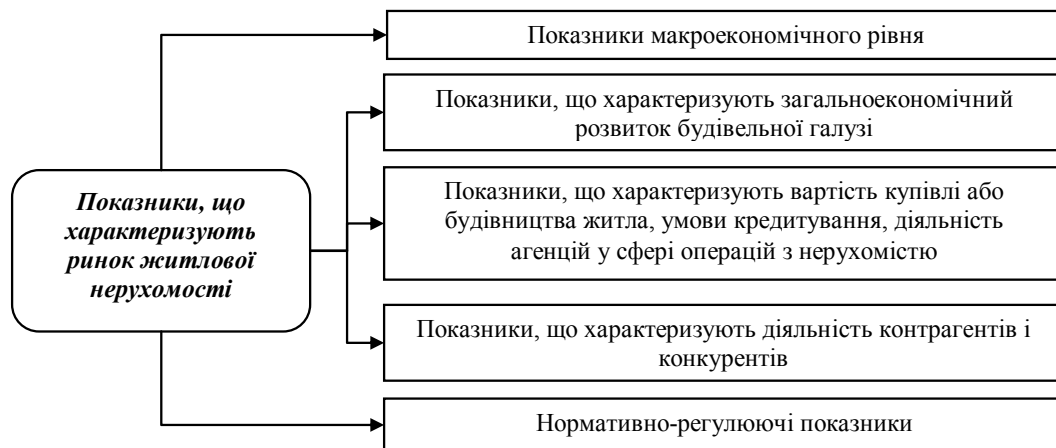


Рис. 2. Групування показників, що характеризують ринок житлової нерухомості

Таблиця 1

Інформаційно-статистичне забезпечення дослідження ринку нерухомості у системі державної статистики України

Складові статистики нерухомості	Основні статистичні показники	Форми звітності
Наявність та рух житлового фонду і його експлуатація	Загальна площа житлового фонду; забезпеченість населення житлом; обладнання житлового фонду	ф. № 1 – житлофонд (річна) «Житловий фонд»
Квартирна черга та надання житлових приміщень	Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку; кількість сімей та однаків, які одержали житло та поліпшили свої житлові умови; квартирний облік та надання житла населенню за окремими категоріями	ф. № 4 – житлофонд (річна) «Квартирна черга та надання житлових приміщень»
Надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю	Середньооблікова кількість штатних працівників облікового складу; середня кількість зовнішніх сумісників і працюючих за цивільно-правовими договорами; доходи підприємства; витрати підприємства; прибуток (збиток) підприємства	ф. № 1 – послуги (нерухомість) (річна) «Надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю»
Надання населенню субсидій на відшкодування оплати житлово-комунальних послуг та на придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива	Кількість сімей, які звернулися за субсидіями; кількість сімей, яким призначено субсидії, у % до кількості сімей, які звернулися за субсидіями; загальна сума призначених субсидій	ф. № 1 – субсидії (паливо) (місячна) «Про надання населенню субсидій готівкою на відшкодування витрат для придбання скрапленого газу, твердого і рідкого пічного побутового палива»
Оплата населенням житлово-комунальних послуг та електроенергії	Оплата населенням житлово-комунальних послуг; рівень оплати населення за житлово-комунальні послуги; заборгованість населення за житлово-комунальні послуги; термін заборгованості населення	ф. № 1 – заборгованість (ЖКГ) (місячна) «Про оплату населенням житлово-комунальних послуг та електроенергії»

на 5,7%. Однак це не свідчить про ефективність так званих соціальних програм держави. Нині в Україні є лише окремі програми підтримки молодих сімей, які не виконуються на належному рівні й не відповідають реальним можливостям молоді. При цьому відсутні доступні програми кредитування, програми державного забезпечення житлом учених, науковців, медиків, військовозобов'язаних, спортсменів та інших категорій населення. Кількість сімей та однаків, які отримали житло у 2016 р., становила 7 тис. осіб, що на 78% менше, ніж у 2000 р. (32 тис. осіб).

Вартість укладених угод на біржах за видами послуг у сфері нерухомості у 2016 р. становила 875,7 млн грн, що на 125,2% більше, ніж у 2000 р. (380,9 млн грн). Однак питома вага укладених угод із нерухомості в загальній сумі вартості укладених угод на біржі у 2016 р. становила менше 1%, тоді як у 2000 р. – 17,6%.

Ринок нерухомості як інвестиційне поле в Україні ще мало розвинутий. Зокрема, у 2015 р. майже 15% капітальних інвестицій надійшло до ВЕД «Операції з нерухомим майном, оренда, інжиніринг та надання послуг підприємцям», у 2016 р. частка капітальних інвестицій зменшилася на 2,1 в.п. У процесі аналізу встановлено, що найбільша частка капітальних інвестицій припадає на м. Київ, Київську, Одеську, Львівську області та АРК.

Проведений аналіз регіональної локалізації капітальних інвестицій у 2016 р. показав, що в таких регіонах країни, як АРК, Донецька, Запорізька, Харківська області та містах Київ і Севастополь, коефіцієнт локалізації перевищує одиницю, що свідчить про значну концентрацію капітальних інвестицій у житлове будівництво в цих регіонах. На Дніпропетровщині, Київщині, Полтавщині та Рівненщині коефіцієнти локалізації коливаються в межах одиниці, що свідчить про рівномірний розподіл. Розрахований коефіцієнт концентрації становить 9,5%, що свідчить про концентрацію капітальних інвестицій у житлове будівництво в окремих регіонах країни.

Також автором досліджено основні індекси, що використовуються для проведення статистичного оцінювання ринку житлової нерухомості. Ці індекси мають бути покладені за основу методичного інструментарію щодо оцінювання основних тенденцій на ринку житлової нерухомості як державною статистикою, так і приватними оцінювачами.

Проведене дослідження показало, що одним із сучасних і найбільш ефективних методів системного аналізу, що застосовуються під час планування на різних рівнях, є метод аналізу ієрархій (МАІ), розроблений Т. Сааті. Цей метод є корисним під час прийняття компромісних рішень на основі факторів, які формалізуються або не формалізуються, а їх вплив не може бути описаний аналітичною залежністю. Головною рисою зазначеного методу є те, що він

відображає процес природного мислення особи, яка приймає рішення, незалежно від природи спектра проблем. По суті, він належить до математичної обробки знань та описує взаємозв'язок багатьох елементів, від яких залежить вирішення тих чи інших складних проблем.

МАІ полягає в декомпозиції проблеми на простіші складові частини й елементи та їх подальшій обробці на основі використання методів матричної алгебри щодо послідовності суджень експертів, які дають оцінки за попарного порівняння, починаючи від початкових елементів і переходячи від рівня до рівня, поки не буде отримана кінцева оцінка розв'язку проблеми. При цьому визначається відносний ступінь (інтенсивність) взаємного впливу структурних елементів в ієрархії. На наступному етапі роздуми експертів переводяться в чисельні значення. Найважливішою складовою частиною МАІ є процедура синтезу множини суджень, за результатами якої обґрунтовується вибір із альтернативних рішень. На рис. 3 схематично описано систему МАІ, яка передбачає два рівні.

Оцінки експертів розташовуються в квадратній матриці у вигляді відношення ваг i -го і j -го елементів (W_i / W_j), які визначаються експертами шляхом оцінювання важливості i -го елемента порівняно з j -м щодо певного елемента попереднього рівня.

Матриці попарних порівнянь можуть бути заповнені або на підставі консенсусу між суб'єктами обговорення проблеми або кожним індивідуально. В останньому випадку результати зводяться до однієї матриці на основі геометричної середньої, ураховуючи те, що оцінки даються у вигляді відношень.

У такий спосіб автором проведено аналіз трьох умовних варіантів вартості об'єктів житла: варіант А – купівля ділянки під забудову (20 тис. дол. США ціна ділянки і 50 тис. дол. США – будівництво дому), варіант Б – будинок без присадибної ділянки (50 тис. дол. США ціна будинку і 10 тис. дол. США – ремонт) та варіант В – будинок з ділянкою (30 тис. дол. США ціна будинку і 5 тис. дол. США – ремонт). Кожний об'єкт характеризується такими критеріями, як ціна купівлі, площа, транспортна розв'язка, довкілля, обладнання (зручності), стан, перспективна ціна (або ціна продажу).

За шкалу бальної оцінки використано запропоновану Т. Сааті 9-ти бальну й проведено попереднє ранжування об'єктів за площею, транспортом, довкіллям та іншими критеріями (рис. 6). У підсумку сформовано матрицю, обчислено ваги кожного критерію на кожному рівні ієрархії. Після обчислення ваг розраховано інтегральні оцінки для кожного з об'єктів. Кінцеві результати розрахунків представлені у табл. 2.

Як свідчать отримані дані, найбільше значення коефіцієнта має варіант А (0,399), на другому місці – варіант В, на третьому – Б. Перший варіант виграє за рахунок найкращої суми

балів за ціною купівлі та ціною продажу ($0,243+0,476=0,719$). До того ж ці критерії мають найвищу вагу серед інших (0,276 та 0,193). Цей варіант також має найвищу оцінку довкілля та площі (0,743).

Такий підхід до оцінювання вартості житлової нерухомості можна вважати універсальним як для державних агенцій, що діють на аналізованому ринку, так і для приватних.

Для оцінювання ринку житлової нерухомості недержавними аналітичними агенціями автором запропоновано удосконалити викладений алгоритм. У модернізованому вигляді його представлено на рис. 4.

Оскільки ринок житлової нерухомості є інерційною системою, то йому не притаманні різкі коливання цін зі зміною тенденції від місяця до місяця. Термін інерційності – два-три місяці. І тому підхід, який базується на прямому розрахунку зміни середньої ціни щомісяця, а особливо щотижня, що досить часто практикується, може призвести до хибних результатів.

Основне завдання статистики ринку житлової нерухомості – виявлення тенденцій, які формуються в середньо- та довгострокових періодах під впливом зміни, в першу чергу, цінової політики на ринку житлової нерухомості.

Розглянуті методичні та практичні підходи спрямовані на вдосконалення статистичного оцінювання ринку житлової нерухомості недержавними інституціями. Їх ефективність істотно зростає за умов одночасного використання комерційної інформації та даних офіційної державної статистики, що збираються й обробляються у цій сфері.

Висновки. У статті здійснено теоретичне узагальнення та запропоновано нове вирішення наукового завдання щодо вдосконалення методологічних і методичних засад статистики ринку житлової нерухомості. Проведене дослідження дало змогу сформулювати висновки теоретичного та науково-практичного характеру, які демонструють вирішення поставлених у статті завдань відповідно до мети дослідження.

1. У результаті дослідження доведено, що нерухомість входить до складу нефінансових активів у формі будівель та споруд (виробничі активи) і землі (невиробничі активи). Як економічний ресурс нерухомість є капіталом і набуває всіх властивостей капіталу. У поєднанні з іншими факторами виробництва нерухомість приносить дохід і здатна до самозростання вартості. У вузькому понятті нерухомість являє со-

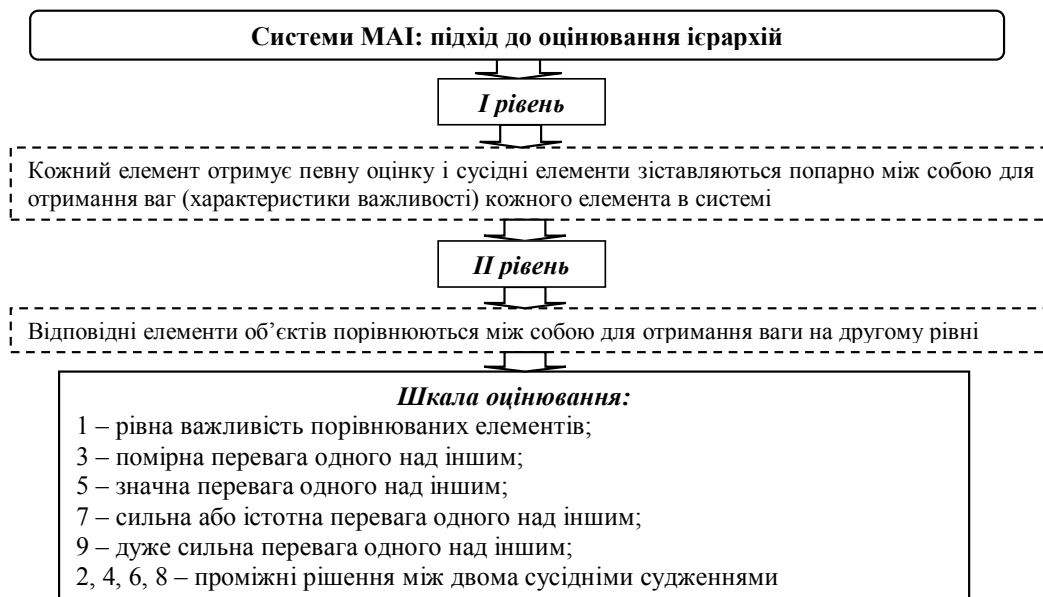


Рис. 3. Схема МАІ

Джерело: розроблено автором за методологією Т. Саати

Таблиця 2

Розрахунок інтегральної оцінки вкладення коштів у житлову нерухомість

Об'єкт	1. Ціна	2. Площа	3. Транспорт	4. Довкілля	5. Обладнання	6. Стан	7. Перспективна ціна	Інтегральний коефіцієнт
Вагові коефіцієнти	0,276	0,161	0,048	0,145	0,040	0,137	0,193	1,000
А	0,243	0,743	0,078	0,743	0,054	0,052	0,476	0,399
Б	0,223	0,188	0,441	0,069	0,451	0,400	0,333	0,260
В	0,534	0,069	0,481	0,188	0,494	0,547	0,190	0,340

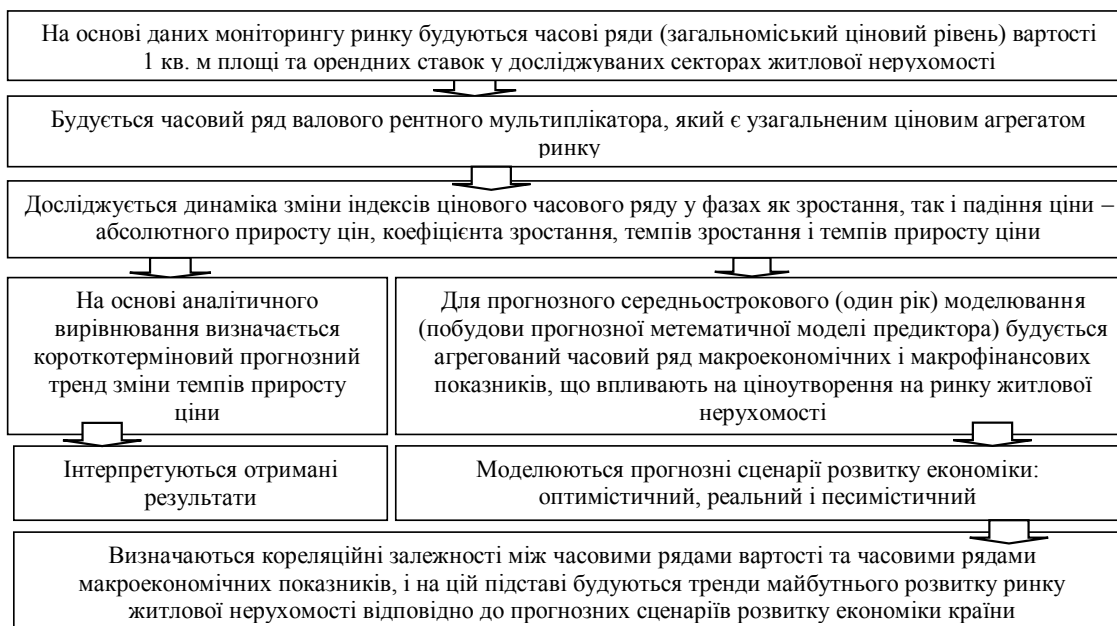


Рис. 4. Алгоритм проведення багаторівневого аналізу ринку житлової нерухомості

бою об'єкт купівлі-продажу і є товаром, хоча сегмент земель сільськогосподарського призначення офіційно, в силу дії мораторію на землю, не входить до сфери ринкових відносин. Також показано, що фондовий ринок, який охоплює певну частку виробничої нерухомості, розвивається менш інтенсивно.

2. На ринку нерухомості обертаються значні кошти; цей ринок здатен приносити доволі великі надходження до бюджету у формі оподаткування об'єктів нерухомості, а також операцій щодо їх купівлі-продажу. За останні роки в Україні активно формується й розвивається ринок житлової нерухомості. Проте він є досить молодим, відображає всі проблеми перехідної економіки країни й характеризується нерівномірністю розвитку своїх сегментів, недостатньою законодавчою базою та, як наслідок, відносно низькою інвестиційною привабливістю, що гальмує розвиток економіки країни в цілому.

3. Ринок нерухомості потребує державного регулювання. Здійснення державою контрольної-регулюючої функції вимагає статистичного забезпечення управління. Відповідно, постає потреба у статистичній інформації для надання об'єктивної статистичної оцінки об'єктів нерухомості та прогнозування основних тенденцій розвитку на цьому ринку.

Значущість та ефективність інформаційно-статистичного забезпечення ринку житлової нерухомості в Україні зростає. Оскільки держава має виконувати важливу соціальну функцію контролю за житловими умовами населення, слід максимально посилити статистичний супровід у цій галузі. Таким чином, від якості інформації залежить стратегія діяльності на цьому ринку і розвиток багатьох галузей економіки.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Айвазян С.А. Анализ качества и образа жизни населения (эконометрический подход) / Айвазян С. А. М. : Наука, 2012. 432 с.
2. Айвазян С.А. Прикладная статистика. Основы эконометрики: в 2 т. / Айвазян С. А. – [2-е изд., испр.]. М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2001. Т. 2: Основы эконометрики. 2001. 432хс.
3. Асаул А.М. Економіка нерухомості : [підруч.] / Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я. К. : Лібра, 2004. 304 с.
4. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: государственное регулирование; налогообложение; правовые основы / Асаул А.Н. СПб. : Питер, 2004. 512 с.
5. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости / Балабанов И.Т. СПб. : Питер, 2000. 208 с.
6. Безуглый О.Б. Проблемные вопросы рынка недвижимости / О.Б. Безуглый // сб. материалов II Междунар. науч.-практ. конф. X. : АО «Бизнес-Информ», 1997. С. 44.
7. Белинский Ю. Методы влияния государства на рынки жилья: задачи для разработки жилищной политики в Украине / Ю. Белинский // Экономика Украины. 1998. № 7. С. 42–49.
8. Белорусское общество оценщиков. Оценка для инвестиций. URL: <http://www.ssrp.ru/by/realty/estimation/>
9. Беляевский И.К. Маркетинговое исследование: информация, анализ, прогноз : [учеб. пособ.] / Беляевский И.К. М. : Финансы и статистика, 2005. 320 с.
10. Березин М.Ю. Налогообложение недвижимости / Березин М.Ю. М. : Финансы и статистика, 2003. 368 с.
11. Бланк И.А. Управление активами и капиталом предприятия / Бланк И. А. – К. : Ника-центр, Эльга, 2003. 448 с.
12. Бланк И.А. Управление использованием капитала / Бланк И.А. К.: Эльга, 2002. 656 с.
13. Бланк И.А. Управление финансовыми рисками / Бланк И.А. К.: Ника-Центр, 2005. 600 с.
14. Богословец Г.М. Проблемні питання дослідження ринку житла в Україні / Г. М. Богословец // Сучасні економічні проблеми розвитку підприємництва. 2000. С. 242–247.
15. Большой экономический словарь / под ред. А.Н. Азриляна. [7-е изд.]. М. : Институт новой экономики, 2010. 1472 с.

16. Бондарев А.В. Специфика и перспективы развития рынка жилья // Вестник ХНУ имени В.Н. Каразина. Проблемы регулирования рыночных отношений в Украине. 1997. № 401. С. 185–189.
17. Борисюк К.М. Макроекономічні фактори формування та розвитку ринку іпотеки в Україні / К.М. Борисюк, М.О. Бурмака // Формування ринкових відносин в Україні. 2006. № 7. С. 38–44.
18. Борисюк К. Ринок іпотечної нерухомості в Україні: стан та проблеми розвитку / К. Борисюк // Ринок цінних паперів. Вісник Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку. 2006. № 9. С. 45–51.
7. Belynskyj Y.U. (1998), "Metody vliyaniya hosudarstva na rynky zhyl'ia" : zadachy dlia razrabotky zhylyshnoy polityky v Ukrainy / "Ekonomyka Ukrainy", № 7, pp. 42–49.
8. "Belorusskoe obschestvo otsenschykov. Otsenka dlia ynvystytsy" [Elektronnyj resurs]. Rezhym dostupa :
9. <http://www.ssrp.ru/by/realty/estimation/>
10. Beliaevskij Y.K. (2005), "Marketynhovie yssledovanye": ynformatsyia, analiz, prohnoz : [ucheb. posob.] / M. : "Fynansy y statystryka", pp. 320.
11. Berezyn M.Y. (2003), "Nalohooblozhenye nedvyzhymosty" / M. : "Fynansy y statystryka", pp. 368.
12. Blank Y.A. (2003), "Upravlenye aktyvamy y kapytalom predpriyatya" / – K. : Nyka-tsentr, El'ha, pp. 448.
13. Blank Y.A. (2002), "Upravlenye yspol'zovanyem kapytala" K. : El'ha, pp. 656.
14. Blank I.A. (2005), "Upravlinnia finansovymy ryzykamy" / K. : Nyka-Tsentr, pp. – 600.
15. Bohoslovets H. M. (2000), "Problemni pytannia doslidzhennia rynku zhytla v Ukraini" / "Suchasni ekonomichni problemy rozvytku pidpriemnytstva", pp. 242–247.
16. "Bol'shoj ekonomycheskij slovar" / pod red., Azrylyana A. M. (2010), [7-e yzd.]. M. : "Ynstytut novoj ekonomyky", pp. 1472.
17. Bondarev A.V. (1997), "Spetsyfyka y perspektyvy razvytyia rynku zhyl'ia" / Vestnyk KhNU ymeny, Karazyna V. N. "Problemy rehulyrovaniya rynochnykh otnoshenyj v Ukrainy" № 401, pp 185–189.
18. Borysiuk K.M. (2006), "Makroekonomichni faktory formuvannia ta rozvytku rynku ipoteki v Ukraini", M.O. Burmaka "Formuvannia rynkovykh vidnosyn v Ukraini" № 7, pp. 38–44.

REFERENCES:

1. Ajvazian S.A. (2012), "Analyz kachestva y obraza zhyzny naseleniya (ekonometrycheskij podkhod)". M. : Nauka, pp. 432 s.
2. Ajvazian S.A. (2001), "Prykladnaia statystryka. Osnovy ekonometryky" : v 2 t. [2-e yzd., yspr.]. M. : YuNYTY-DANA, 2001. – T. 2: Osnovy ekonometryky. 2001. pp. 432.
3. Asaul A.M. (2004), "Ekonomika nerukhomosti" : [pidruch.], Bryzhan' I.A., Chevhanova V. Ya. K. : Libra, pp. 304.
4. Asaul A.N. (2004), "Ekonomyka nedvyzhymosty": hosudarstvennoe rehulyrovanye; nalohooblozhenye; pravovye osnovy / SPb. : Pyter, pp. 512.
5. Balabanov Y.T. (2000), "Ekonomyka nedvyzhymosty" / – SPb. : Pyter, pp. – 208.
6. Bezuhlyj O.B. (1997), "Problemnye voprosy rynku nedvyzhymosty" / sb. materialov II Mezhdunar. nauch.-prakt. konf. – Kh. : AO "Byznes-Ynform", pp. – 44.

Kozak S.V.

*Candidate of Economic Sciences,
Senior Instructor at Department of Economics and Finance,
Academician Stepan Demianchuk International
University of Economics and Humanities*

STATISTICAL EVALUATION OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET OF UKRAINE

The real estate market is an important component of the economy of the country, and also has a significant impact on various aspects of social existence. In market conditions of managing, statistical evaluation of the residential real estate market of Ukraine is the main prerequisite for the effective development of a socially oriented economy.

The basis of market relations and economic growth as a whole is to ensure the development of the law of property, including real property. Ownership is a legal category that brings together a set of normative legal acts, regulating the relations property. During the rule of the administrative-command system, this right was very limited. During the years of independence with the introduction of a number of laws into effect such as the law of Ukraine "On Property", the land code and others, there was largely formed a legal framework for the development of real estate market, converting the property into the category of productive capital or asset.

From the perspective of a statistical approach, which is the main tool of the research in this thesis work, objective market assessment of the residential real estate market should be based both on statistical methodology and financial one. That is, for statistical evaluation, it is important to track the following types of cost as a primary, carrying, reproduced, salvage, and for certain types of residential real estate – market value.