

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ  
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА

На правах рукопису

ШИБІРІНА СВІТЛАНА ОЛЕКСАНДРІВНА

УДК 330.101.52:332.72

**ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ СТАТИСТИКИ  
РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**

08.00.10 – статистика

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата  
економічних наук

**Науковий керівник:**

Ковтун Наталія Василівна,

доктор економічних наук, професор

Київ – 2012

## ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ СТАТИСТИЧНОГО ВИВЧЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ	12
1.1. Ринок нерухомості як економічна категорія та об'єкт статистичного вивчення	12
1.2. Проблеми статистичної класифікації ринку нерухомості та побудова групування	31
1.3. Інформаційне забезпечення оцінки та аналізу ринку нерухомості	48
Висновки до розділу 1	67
РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ ТА МЕТОДИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАТИСТИЧНОГО ВИВЧЕННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ ТА НЕЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ	69
2.1. Організація статистичного спостереження за розвитком окремих сегментів ринку нерухомості	69
2.2. Статистичний аналіз та оцінка потенціалу первинного ринку житлової і нежитлової нерухомості України у 2000-2010 рр.	81
2.3. Статистичний аналіз активності учасників первинного та вторинного ринку житлової та нежитлової нерухомості за регіонами України у 2000- 2010 рр.	106
Висновки до розділу 2	130
РОЗДІЛ 3. СТАТИСТИЧНЕ ОЦІНЮВАННЯ ЗБАЛАНСОВАНOSTІ РЕЗУЛЬТАТІВ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ	133
3.1. Система статистичних показників збалансованості ринку нерухомості	133
3.2. Побудова багатовимірних оцінок збалансованості ринку нерухомості	160
3.3. Факторний аналіз рівня збалансованості та результатів операцій на ринку нерухомості	174
Висновки до розділу 3	187
ВИСНОВКИ	191
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	195
ДОДАТКИ	217

## ВСТУП

**Актуальність теми.** Формування засад ринкової економіки в країні супроводжується усуненням державної монополії на нерухомість і появою інших суб'єктів купівлі-продажу, створенням ринку нерухомого майна. В свою чергу, ринок нерухомого майна, як сфера утворення, обігу та використання об'єктів нерухомості України віддзеркалює певні проблеми перехідної економіки. Його сегменти характеризується великою нерівномірністю розвитку та невисокою інвестиційною привабливістю, що стримує довгострокове інвестування і гальмує розвиток економіки в цілому.

Зростання рівня інвестиційної привабливості України з 2000 р. сприяло посиленню уваги інвесторів до ринку нерухомості. Крім того, його динамічний розвиток став індикатором формування сприятливих умов для подальшої активізації інвестиційних процесів. Ефективність економічної системи залежить від стану об'єктів нерухомості та рівня розвитку ринкових відносин, оскільки учасники ринку повинні використовувати в своїй діяльності вже існуючі об'єкти нерухомості. Активізація діяльності на ринку сприятиме піднесенню економіки регіонів. Саме тому розвиток ринку нерухомості є однією з необхідних умов нарощування економічного потенціалу країни, що сприятиме вирішенню соціально-економічних проблем регіонів.

Дослідження такого явища, як ринок нерухомості, потребує наявності відповідного інформаційного забезпечення і системи аналітичного супроводження аналізу складних систем. На сьогодні такого інформаційно-аналітичного забезпечення не існує. Методики аналізу не систематизовані, а результати їх застосування мають описовий характер. Методики оцінювання складових ринку нерухомості знаходяться в стадії розроблення. Вся аналітика про стан та розвиток якого представлена у формі інформаційних оглядів за окремі періоди часу. Системні дослідження тенденцій і закономірностей розвитку ринку

нерухомості на даний час не проводяться.

Усе це свідчить про актуальність і необхідність розроблення організаційних засад статистичного спостереження за розвитком ринку нерухомості, а також системи інформаційного та методичного забезпечення статистичного аналізу ємності та динамічності ринку нерухомості, результатів його функціонування з урахуванням регіональної диференціації. Це дозволить визначити вплив ринку нерухомості на рівень соціально-економічного розвитку України та її регіонів і сприяти активізації інвестиційної діяльності.

**Стан наукової розробки проблеми.** Аналіз стану наукової розробки у вітчизняній літературі доводить, що українськими вченими закладено підвалини для її подальшого вивчення. Теоретичним підґрунтям роботи є праці вчених у галузі ринкових відносин і ринкової кон'юнктури: В. Базилевича, А. Грязнова, А. Ігнатюк, М. Кондратьєва, С. Мочерного, Н. Ордуей, Дж. Фрідмана, М. Федотова, С. Харрісона, А. Чухно та інших.

Проблемам організації, функціонування та регулювання ринку нерухомості присвячені праці низки українських та російських вчених, зокрема: А. Асаула, І. Балабанової, Д. Віноградова, В. Вороніна, С. Грабовського, С. Гриненко, С. Сивця, Г. Стерника та інших.

Методологічні аспекти статистичного аналізу та прогнозування основних параметрів ринку нерухомості базуються на загальних положеннях статистики ринків, кон'юнктурної статистики, статистичного моделювання та прогнозування, викладених у наукових працях українських і російських вчених: С. Айвазяна, І. Беляєвського, І. Геллера, С. Герасименка, А. Головача, Е. Галицької, Д. Галагана, А. Єріної, В. Захожая, Н. Ковтун, І. Манцурова, Р. Моторина, Н. Парфенцевої, Л. Рождественської, В. Швеця, О. Черняка.

Віддаючи належне напрацюванням вчених економістів з питань розвитку та регулювання ринку нерухомості, слід зауважити, що статистичні дослідження в основному обмежуються тільки вивченням ринку житлової нерухомості. До числа мало розроблених належать питання організаційних та методичних засад

статистичного вивчення розвитку ринку нерухомості за окремими його сегментами. Необхідність удосконалення теоретико-методологічних та організаційних засад статистичного вивчення ринку нерухомості зумовили вибір теми дисертаційної роботи, її мету, основні завдання, логіку та послідовність наукового дослідження. Результати статистичного вивчення мають відобразити особливості функціонування ринку нерухомості в сучасних умовах і вплинути на поведінку учасників ринку.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.**

Дисертаційну роботу виконано у відповідності до плану науково-дослідної роботи економічного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка і є складовою частиною комплексної науково-дослідної роботи № 06БФ040-01 «Розвиток внутрішнього ринку України в умовах глобалізації: закономірності та протиріччя» (державний реєстраційний номер 0106U006542), зокрема, відповідно до підрозділу кафедри обліку та аудиту «Адаптація статистики, бухгалтерського обліку і звітності до стандартів Європейського Союзу». Особистий внесок автора полягає у розробці методичного забезпечення статистичного спостереження за рівнем та динамікою цін на ринку житла, обґрунтуванні практичних рекомендацій щодо групувань, вимірювання та оцінювання результативності ринку нерухомості.

**Мета і завдання дослідження.** Метою дисертаційної роботи є розроблення теоретико-методологічних, організаційних та методичних засад інформаційно-аналітичного забезпечення статистичного дослідження ринку нерухомості, а також визначення особливостей сучасного стану та основних тенденцій розвитку ринку житлової та нежитлової нерухомості України та її регіонів.

Реалізація поставленої мети передбачає розв'язання та вирішення таких завдань теоретико-методологічного, організаційного, методичного та практичного характеру:

– розкрити сутність ринку нерухомого майна як економічної категорії та об'єкта статистичного вивчення;

– вивчити класифікації об’єктів нерухомості та ринку нерухомості, побудувати групування для забезпечення порівняльного аналізу окремих сегментів ринку та його складових;

– розробити систему статистичних показників, необхідних для оцінювання та аналізу ринку нерухомості, а також вивчити рівень їх інформаційної наповненості;

– визначити основні етапи організації статистичного спостереження за ринком житлової та нежитлової нерухомості;

– розробити методичне забезпечення аналізу стану та розвитку первинного та вторинного ринків житлової та нежитлової нерухомості, а також оцінити його вплив на розвиток регіонів України;

– побудувати систему статистичних показників рівня збалансованості ринку житлової та нежитлової нерухомості;

– здійснити узагальнюючу оцінку результатів функціонування ринку житлової та нежитлової нерухомості за період 2000–2010 рр.;

– розробити методичне забезпечення факторного аналізу результатів функціонування первинного та вторинного ринків житлової та нежитлової нерухомості та оцінити вплив факторів на рівень їх збалансованості.

*Об’єктом дослідження* є система соціально-економічних відносин, що виникає між учасниками первинного та вторинного ринків нерухомості з приводу операцій з об’єктами житлової та нежитлової нерухомості.

*Предметом дослідження* є теоретико-методологічні, організаційні засади та інформаційно-аналітичне забезпечення статистичного дослідження ринку нерухомості.

*Методи дослідження.* Для вирішення поставлених завдань використовувалися загальнонаукові методи: аналізу, синтезу, системного підходу, структурний, історичний, що дало змогу дослідити ринок нерухомості на всіх етапах його розвитку, уточнити сутність категорії «нерухомість» та «ринок нерухомості», як об’єктів статистичного вивчення (1.1; 1.2; 1.3). Для визначення

особливостей ринку нерухомості та тенденцій його розвитку використано методи статистичного спостереження, групування, систем показників, аналізу рядів динаміки, графічний метод (1.3; 2.1; 2.2; 2.3, 3.1). Індексний метод дав змогу оцінити вплив факторів на обсяги введеного житла та вплив рівня відповідності використання інвестиційних ресурсів, структури обсягів інвестицій у житло та інвестиційної віддачі (3.3). На основі методу багатовимірного шкалування був звужений ознаковий простір, за сукупністю ознак визначено подібні регіони, що дозволило провести сегментацію ринку житлової та нежитлової нерухомості (3.2). Метод багатовимірної середньої дозволив оцінити ефективність інвестиційного процесу на макрорівні (2.2; 2.3).

*Інформаційну базу дослідження* становлять законодавчі та нормативно-правові акти України з питань регулювання ринку нерухомості; дані Державної служби статистики України, Міністерства фінансів України, Фонду державного майна; монографії, збірники, періодичні видання вітчизняних та міжнародних організацій; матеріали науково-практичних конференцій, результати досліджень вітчизняних та зарубіжних вчених з проблем організації статистики ринку нерухомості; інформаційно-аналітичні матеріали агентств нерухомості та консалтингових компаній, опубліковані в спеціальних виданнях та розміщені в мережі Інтернет, а також власні розрахунки автора. Дисертаційна робота виконана з використанням комп'ютерних технологій, реалізованих в програмних модулях інтегрованої системи обробки даних Statistica, передусім Multiple Regression, Cluster Analysis, а також табличного процесору Microsoft Excel.

**Наукова новизна отриманих результатів** проведеного дослідження полягає у розробці теоретико-методологічних, організаційних та методичних засад побудови системи інформаційно-аналітичного забезпечення статистичного дослідження ринку нерухомості, а також у встановленні особливостей сучасного стану, основних тенденцій розвитку і факторів, які визначають результати функціонування ринку житлової та нежитлової нерухомості України та її регіонів:

***вперше:***

– запропоновано коефіцієнт відповідності використання інвестиційних ресурсів, який визначається співвідношенням часток обсягів введеного житла і обсягів інвестицій у житлове будівництво за регіонами, що дозволило оцінити рівень узгодженості обсягів введеного житла використаним ресурсам в розрізі регіонів України за період 2000–2010 рр.;

– виявлено неоднорідні періоди формування ринку нерухомості у розрізі регіонів, що дало можливість визначити основні етапи розвитку первинного та вторинного ринків житлової і нежитлової нерухомості, а також провести порівняльний регіональний аналіз потенціалу первинного ринку нерухомості та ринкової активності;

– визначено рівень регіональної концентрації інвестицій в основний капітал у будівництво житлової і нежитлової нерухомості, що дозволило зробити висновки про нерівномірність розподілу інвестиційного потенціалу для розвитку первинного та вторинного ринків в розрізі житлової та нежитлової нерухомості, а також провести порівняльний аналіз тенденцій регіональної концентрації на ринку житлової та нежитлової нерухомості та виявити регіональні диспропорції;

***удосконалено:***

– трактування категорій «ринок нерухомості» та «нерухомість», що дозволило вважати їх об'єктами статистичного вивчення, а саме: визначити ринок нерухомості як сукупність економічних, правових, соціальних і політичних відносин між учасниками ринку нерухомості, а також операцій з об'єктами нерухомості, метою яких є досягнення економічного або соціального ефекту;

– систему статистичних показників ринку нерухомості, в основі якої поелементний аналіз складових ринку нерухомості та інформаційних потоків, що характеризують стан та розвиток ринку нерухомості на мезо- та макрорівні, в результаті було виділено дві підсистеми показників: первинного та вторинного ринків нерухомості;

– методичне забезпечення розробки інтегральних показників, що характеризують ринки житлової та нежитлової нерухомості, шляхом агрегування

показників в часі та просторі і подальшої їхньої стандартизації, що дало можливість виявити регіональну типологію за основними показниками розвитку та результатами функціонування ринку житлової та нежитлової нерухомості, а також побудувати зіставні між собою групування регіонів України;

***набули подальший розвиток:***

– організаційні засади статистичного спостереження ринку житлової нерухомості, зокрема, запропоновано запровадження статистичного моніторингу за рівнем та динамікою цін на первинному та вторинному ринках житлової нерухомості, що дозволить отримати інформацію для оцінки ринкової вартості об'єктів нерухомості з метою регулювання поточного стану ринку та проведення просторових та динамічних порівнянь індексів цін для прогнозування змін цін на об'єкти нерухомості;

– метод індексного аналізу для оцінювання результатів функціонування первинного та вторинного ринків житлової та нежитлової нерухомості, що дозволило визначити вплив структури інвестицій у житло та віддачі від інвестицій у житло на потенціал первинного ринку житла в Україні, а також провести порівняльний регіональний аналіз ефективності використання ресурсів у будівництво житлової та нежитлової нерухомості.

**Практичне значення отриманих результатів** дисертаційної роботи в тому, що розроблені та запропоновані в ній наукові положення та висновки розкривають сутність статистичного вивчення ринку нерухомості, формують теоретичну базу для дослідження й практичного розв'язання проблем, пов'язаних з дослідженням рівня та напрямків розвитку ринку нерухомості в країні чи окремому її регіоні.

Запропоновані наукові положення, рекомендації та висновки можуть бути використані в розробці законодавчих актів антимонопольного регулювання, в практичній діяльності міністерств, навчальному процесі при висвітленні проблем функціонування галузевих ринків у низці економічних дисциплін.

Результати досліджень були впроваджені у навчальний процес і

використовувались при підготовці та проведенні лекційних і практичних занять для студентів Інституту менеджменту та фінансів, що навчаються за освітньо-професійною програмою підготовки бакалаврів за спеціальністю «Облік і аудит» при викладанні курсу «Економічна статистика» (довідка № 11 від 09.02.2011 р.).

Теоретичні та практичні положення дисертаційної роботи було враховано у роботі ТОВ Консалтингова фірма «Острів» при розробці методики (моделі статистичного ранжування цін пропозиції на нерухомість) для оцінки вартості нерухомості за її видами (довідка № 06/101 від 07.06.2011 р.).

Результати статистичного спостереження за окремими його сегментами, а саме організаційні засади статистичного моніторингу за рівнем та динамікою цін на первинному та вторинному ринках житлової та нежитлової нерухомості, а також методичні підходи до аналізу ринку нерухомості застосовувались Державним комітетом статистики України при розробці методологічних положень щодо організації статистичного спостереження за змінами цін на первинному та вторинному ринках житла і розрахунку індексів цін на нерухомість (довідка № 05/5-8/365 від 10.11.2011 р.).

**Особистий внесок здобувача.** Дисертація є завершеним науковим дослідженням і містить виклад авторського підходу щодо теоретико-методологічних та організаційних засад статистичного дослідження ринку нерухомості. Наукові положення, висновки і рекомендації, винесені на захист, отримані автором самостійно. Результати дисертаційної роботи знайшли відображення в одноосібно опублікованих працях.

**Апробація результатів дисертації.** Основні положення і результати дослідження обговорювалися на засіданнях кафедри статистики та демографії Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Базові теоретичні, методологічні та методичні положення і результати дисертаційної роботи доповідалися автором та отримали позитивну оцінку на міжнародних та всеукраїнських наукових та науково-практичних конференціях, зокрема: V Всеукраїнській науково-практичній конференції «Світові тенденції та

перспективи розвитку фінансової системи України» (20–22 жовтня 2008 р., м. Київ); VII Міжнародній науково-практичній конференції студентів, аспірантів та молодих вчених «Шевченківська весна. Сучасний стан та перспективи розвитку обліку, звітності, державного контролю і аудиту в Україні» (23–26 березня 2009 р., м. Київ); VII Міжнародній науково-практичній конференції з нагоди Дня працівників статистики «Система державної статистики в Україні: сучасний стан, проблеми, перспективи» (4–5 грудня 2009 р., м. Київ); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Сучасний стан та перспективи розвитку державного контролю і аудиту в Україні» (25–26 листопада 2009 р., м. Київ); V Міжнародній науково-практичній конференції «Суперечності та перспективи розвитку страхового ринку в умовах глобальної економічної кризи» (24 грудня 2009 р., м. Київ); VIII Міжнародній науково-практичній конференції студентів, аспірантів та молодих вчених «Шевченківська весна. Проблеми управління інвестиційним та інноваційним розвитком на макро- і мікрорівнях» (22–26 березня 2010 р., м. Київ); VIII Міжнародній науково-практичній конференції з нагоди Дня працівників статистики «Система державної статистики в Україні: сучасний стан, проблеми, перспективи» (3–4 грудня 2010 р., м. Київ); Міжнародній науково-практичній конференції «Статистика XXI століття: нові виклики, нові можливості» (19–20 травня 2011 р., м. Київ).

**Публікації.** Основні положення дисертації викладено автором у 17 публікаціях загальним обсягом авторського матеріалу 5,4 д.а., з них 9 статей – у наукових фахових виданнях (4 д.а.), 1 стаття – в іноземному науковому виданні (0,3 д.а.), 7 публікацій – за матеріалами конференцій та круглих столів (1,1 д.а.).

**Структура та обсяг дисертаційної роботи.** Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Повний обсяг дисертації складає 268 сторінок. Основний зміст дисертації викладено на 193 сторінках комп'ютерного тексту, що містять 43 таблиці, 17 рисунків та формули. Робота має 25 додатків. Список використаних джерел включає 180 найменувань.

## РОЗДІЛ 1

### ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ СТАТИСТИЧНОГО ВИВЧЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

#### **1.1. Ринок нерухомості як економічна категорія та об'єкт статистичного вивчення**

Ринок нерухомості є складною організаційно-правовою та соціально-економічною системою, без чіткого уявлення складових та функцій якої не можливо оцінювати ефективність функціонування і управління ринковими процесами. За допомогою ринкового механізму і державного регулювання ринок нерухомості забезпечує [3, с. 64]:

- створення нових об'єктів нерухомості;
- передачу прав власності на нерухомість;
- установлення рівноважних цін на об'єкти нерухомості;
- експлуатацію (управління) об'єкта нерухомості;
- розподіл простору між конкуруючими варіантами землекористування;
- інвестування в нерухомість.

Таким чином, вивчення ринку нерухомості, в тому числі статистичне, не можливе без визначення понять і співвідношень між ними.

Визначення економічної та юридичної природи нерухомості як особливого блага дозволить, з одного боку, встановити об'єктивні властивості нерухомості, які забезпечують її входження в економічні відносини, а з іншого – визначити її особливості як економічного блага, що дасть можливість встановити специфічні риси ринку нерухомості як складової частини ринкових відносин в цілому.

В Україні вперше уявлення про об'єкти та ринок нерухомості було сформовано в 1992 р. із прийняттям Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду». Відповідно до цього закону до об'єктів приватизації належать квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, які використовуються громадянами на умовах найму [54, ст. 2]. За Законом процес приватизації розглядається як сукупність операції з купівлі-продажу об'єктів нерухомості.

У сучасному вітчизняному законодавстві відсутнє чітке трактування категорії «нерухомість», «об'єкт нерухомості» та «нерухоме майно». Це пов'язано, в першу чергу, з нерозривним зв'язком землі та розташованих і пов'язаних з нею об'єктів нерухомості, а також правом власності на них. Так, Цивільний Кодекс України та Закон України «Про іпотеку» дають таке визначення нерухомості: «до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації» [160, ст. 181; 51, ст. 1].

Відповідно до Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб» нерухоме майно (нерухомість) – об'єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей), а також земля (*втратив чинність від 01.01.2011 р, підстава 2755-17 від 02.12.2010 р. та акумульований в Податковому кодексі України*) [53, ст. 1].

Відповідно до статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» об'єкт нерухомого майна (нерухоме майно, нерухомість) – це земельні ділянки, а також об'єкти розташовані на

земельній ділянці (будівлі, споруди тощо), переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [47, ст. 2].

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», визначає нерухомість як майно – об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, в тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності [52, ст. 3].

Міжнародні стандарти оцінки чітко розмежовують поняття «нерухомість» як фізичної речі та поняття «нерухоме майно» як право по відношенню до нерухомості. Оскільки поняття «майно» належить до юридичної концепції, то відповідно категорія «нерухоме майно» включає всі права, інтереси та вигоди, пов'язані з правом власності на нерухомість [88, с. 70]. Права, пов'язанні із правом власності на нерухомість, можуть включати право використовувати, займати, входити, продавати, орендувати (здавати в оренду), заповідати, віддавати, а також право скористатися будь-яким або жодним з вищезгаданих прав. В свою чергу, категорія «нерухомість» означає безпосередньо землю, всі речі, що природно зустрічаються на землі, і всі речі, приєднані до землі, типи будівель або поліпшення самої земельної ділянки [88, с. 70, п. 2.1].

Така невизначеність, щодо єдиного трактування категорії «нерухомість», доповнюється відсутністю єдиної думки в науково-практичних працях як зарубіжних, так і вітчизняних вчених. У фінансово-економічному словнику за редакцією Загородній А.Г. та Вознюк Г.Л. нерухомість визначається як земельні та інші природні угіддя, що належать фізичній або юридичній особі, а також будь-яке майно, розміщене на землі, пов'язане з нею (будівлі, споруди тощо). Переміщення нерухомого майна без його пошкодження неможливе або обмежене [46, с. 562].

Генрі С. Харрісон ідентифікує об'єкт нерухомості із земельною ділянкою, поліпшенням та особистим майном [20, с. 12]. Дж. Фрідман і Н. Ордуей

стверджують, що нерухомість це земля й усе, що постійно закріплено на ній [158, с. 451]. Загалом, в теорії та практиці оцінки в США розрізняють поняття нерухомості як фізичного об'єкта (Real Estate) та правових відносин, пов'язаних з нерухомістю (Real Property).

М.А. Афанасова визначає нерухомість як земельні ділянки, будівлі та споруди, які пов'язані з землею так, що не можуть бути відділені від неї без істотного збитку, а під об'єктами нерухомості слід розуміти будь-який товар, який пов'язаний з ділянкою, його переміщення неможливе без втрат його споживної вартості (корисності) [4, с. 4]. С.В. Гриненко ототожнює нерухомість з будь-яким майном, до складу якого належить земля, а також будівлі та споруди розташовані на ній [26, п.п. 1.1].

Д.В. Виноградов поняття «нерухомість» ототожнює з його структурою, а саме з його фізичною сутністю (річ) та юридичною сутністю (право) [12, п.п. 1.1]. О.М. Іванова визначає нерухомість як складний об'єкт оцінки, який перебуває в обігу в інвестиційній сфері та вирізняється своїми економічними та фізичними характеристиками [98, с. 9].

І.М. Геллер розрізняє поняття «нерухомість», під яким розуміють земельну ділянку і всі міцно пов'язані із землею об'єкти та/або частини таких об'єктів, переміщення яких без заподіяння ним шкоди неможливе або обмежене, та «об'єкт нерухомості» – юридично відособлена частина нерухомості, що складається з однієї земельної ділянки і всіх міцно пов'язаних з нею об'єктів і/або частин таких об'єктів, яких без заподіяння ним шкоди неможливе або обмежене [18, с. 8]. О.А. Гриценко стверджує, що будучи економічною категорією нерухомість являє собою матеріально-речовий капітал, зрощений із землею [28, с. 45].

Отже, наведені вище визначення нерухомості пов'язані з особливостями нерухомості як товару і мають спільні риси та відмінності: фізичні та економічні властивості об'єктів нерухомості, а також їх юридична сутність (табл. 1.1).

**Спільні риси та відмінності в трактуванні категорії «нерухомість» у законодавстві та працях вчених**

<b>Спільні риси в трактуванні категорії «нерухомість» за властивостями об'єкту нерухомості</b>	
Фізичні властивості	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Цивільний Кодекс України;</li> <li>- Закон України «Про іпотеку»;</li> <li>- Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб»;</li> <li>- Міжнародні стандарти оцінки (в контексті категорії «нерухомість»);</li> <li>- Загородній А.Г. та Вознюк Г.Л.;</li> <li>- Генрі С.Харрісон;</li> <li>- Дж.Фрідман і Н.Ордуей;</li> <li>- М.А. Афанасова (в контексті категорії «нерухомість»);</li> <li>- С.В. Гриненко;</li> <li>- І.М. Геллер (в контексті категорії «нерухомість»).</li> </ul>
<b>Особливі риси в трактуванні категорії «нерухомість» за властивостями об'єкту нерухомості</b>	
Економічні властивості	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;</li> <li>- М.А. Афанасова (в контексті категорії «об'єкт нерухомості»);</li> <li>- Д.В. Виноградов;</li> <li>- О.М. Іванова;</li> <li>- О.А. Гриценко.</li> </ul>
Юридична сутність	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Міжнародні стандарти оцінки (в контексті категорії «нерухоме майно»);</li> <li>- І.М. Геллер (в контексті категорії «об'єкт нерухомості»).</li> </ul>
<b>Протиріччя в трактуванні категорії «нерухомість» за властивостями об'єкту нерухомості</b>	
Чітко не зазначено віднесення об'єкта до нерухомості	<ul style="list-style-type: none"> <li>- О.М. Іванова;</li> <li>- О.А. Гриценко.</li> </ul>

*Джерело: Складено автором самостійно.*

Кожна з зазначених особливостей нерухомості як товару, характеризує:

– фізичні властивості об'єктів нерухомості: стаціонарність або нерухомість; унікальність та неповторність; обмеженість земельних ресурсів; тривалість створення та довговічність використання;

– економічні властивості об'єкта нерухомості: як економічного блага (предмет споживання, фактор виробництва, інвестиційний актив); як товару (складність структури об'єктів у поєднанні їх фізичних та юридичних властивостей, складність ринкових процесів, низька ліквідність); як фінансового активу (складність управління портфелем нерухомості, що пов'язано з неоднорідністю об'єктів, альтернативний вибір при вкладенні портфельних інвестицій, у результаті слабкої залежності дохідності об'єкта нерухомості від дохідності інших активів, високий рівень гарантій щодо збереження інвестицій порівняно з іншими видами фінансових активів, наявність управлінських компаній при отриманні прибутку, низька ліквідність і як наслідок менша схильність до інфляційного знецінення, високі трансакційні витрати);

– юридична сутність об'єктів нерухомості: право власності, користування, володіння та розпорядження нерухомістю.

Таким чином, поняття категорії «нерухомість» узагальнене і має фізичні властивості, що виражаються через єдність земельної ділянки та об'єктів розташованих на ній. В свою чергу, сукупність фізичних, соціально-економічних та юридичних ознак нерухомості формують поняття «об'єкт нерухомості».

Враховуючи вищевикладене, ми в своїй роботі будемо користуватись таким визначенням категорії «об'єкт нерухомості»: *об'єкт нерухомості можна трактувати як об'єкт розташований на земельній ділянці, що має юридично закріплені межі розташування, включаючи його фізичні та економічні особливості, із встановленим правом власності на ці об'єкти та переміщення яких без втрати їх вартості і призначення обмежене або неможливе.*

Розуміння сутності категорії «об'єкт нерухомості» дає можливість визначитися із сутністю більш складного поняття, такого як «риннок

нерухомості». Звернемося до деяких існуючих в економічній літературі трактувань категорії «ринок нерухомості».

У фінансово-економічному словнику *ринок нерухомості* – це система фінансово-економічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами нерухомості, у межах якої формується попит, пропозиція та ціни на об'єкти нерухомості [46, с. 797].

О.М. Іванова також акцентує увагу на тому, що ринок нерухомості слід розглядати як механізм, який забезпечує взаємодію фізичних або юридичних осіб з метою обміну прав на нерухомість на грошові кошти або інші активи, де ринок є складовою ринку інвестування та являє його реальний сектор з паралельно функціонуючим сектором фінансових інвестицій [98, с. 28].

Дж. Фрідман і Н. Ордуей визначають ринок нерухомості як певний 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 [158, с. 5]. Генрі С. Харрісон характеризує ринок нерухомості як діяльність цього ринку [20, с. 56].

М.А. Коваленко та Л.М. Радванська визначають ринок нерухомості як систему економічних, цивільно–правових відносин, що виникають з приводу об'єктів нерухомості і прав на них, в межах якої формується попит, пропозиція та вартість на зазначені об'єкти [69, с. 5]. О.А. Гриценко вважає, що ринок нерухомості являє собою механізм взаємодії, спосіб об'єднання, упорядкування, сукупність інститутів, які координують та здійснюють трансакції, забезпечують обмін матеріально–речових властивостей нерухомості та повноважень, вигод, інтересів, переваг, що виникають у зв'язку з їх привласненням [27, с. 58].

М.А. Афанасова розглядає ринок нерухомості як сукупність потенційних та існуючих покупців нерухомості [4, с. 7]. І.М. Геллер узагальнює поняття «ринку нерухомості» до взаємодії продавців і покупців об'єктів нерухомості і послуг, пов'язаних з такою взаємодією або цими об'єктами [18, с. 8]. Ринок

нерухомості розглядається А.М. Асаулом як взаємозалежна система ринкових механізмів, що забезпечують створення, передачу, експлуатацію і фінансування об'єктів нерухомості [3, с. 64].

Г.М. Стерник дає визначення ринку нерухомості як сектор національної ринкової економіки, який являє собою сукупність об'єктів нерухомості, економічних суб'єктів, що оперують на ринку, процесів функціонування ринку, тобто процесів виробництва (створення), споживання (використання), обміну об'єктів нерухомості та управління ринком, і механізмів, що забезпечують функціонування ринку (інфраструктури ринку) [146]. За В.Д. Виноградовим ринок нерухомості – система правових, економічних, організаційних та культурних відносин між суб'єктами ринку нерухомості з приводу створення, формування, розподілу, обміну, споживанню корисних властивостей, а також прав та зобов'язань, що впливають із володіння об'єктів нерухомості [12, п.п. 2.1].

Отже, наведені вище визначення пов'язані з основними складовими будь-якого ринку, а саме через ринкові процеси між суб'єктами ринку з приводу об'єктів нерухомості (табл. 1.2).

Таблиця 1.2

**Спільні риси та особливості в трактуванні категорії «ринок нерухомість» у працях вчених**

<b>Спільні риси в трактуванні категорії «ринок нерухомості»</b>	
Процеси, що відбуваються на ринку з приводу об'єктів нерухомості	- Загородній А.Г. та Вознюк Г.Л.; - С.В. Грабовський; - Генрі С.Харрісон; - Дж.Фрідман і Н.Ордуей; - М.А. Афанасова; - О.А. Гриценко; - М.А. Коваленко, Л.М. Радванська; - Д.В. Виноградов; - Г.М. Стерник; - А.М. Асаул.
<b>Особливі риси в трактуванні категорії «ринок нерухомості»</b>	
Суб'єкти ринку	- М.А. Афанасова; - І.М. Геллер;

*Джерело: Складено автором самостійно.*

Виходячи з визначень, запропонованих відомими вітчизняними та зарубіжними вченими, можна стверджувати що поняття «ринок нерухомості» об'єднує в собі економічні та юридичні властивості об'єктів нерухомості, що через ринкові механізми формує категорію «ринок нерухомості» (рис. 1.1).

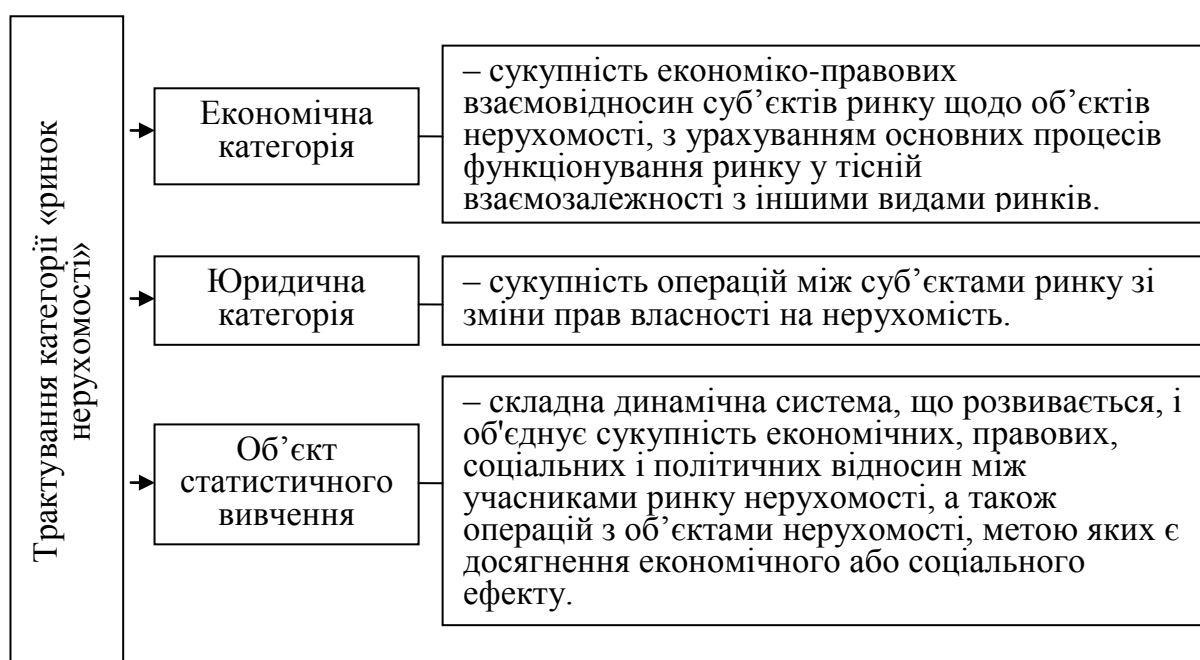


Рис. 1.1. Трагування категорії «ринок нерухомості»

*Джерело: Складено автором самостійно.*

Об'єктом статистики ринку нерухомості, в свою чергу, виступають не його окремі елементи, а цілі статистичні сукупності: учасники ринку, об'єкти ринку – саме нерухомість та сукупність операцій на ринку нерухомості. Вони утворюють цілісну систему елементів, що знаходяться у взаємозв'язку і взаємообумовленості, яка постійно оновлюється. Саме тому ринок нерухомості розглядається нами як об'єкт статистичного вивчення на засадах системного підходу, що дозволяє класифікувати його як відкриту динамічну систему, що розвивається, має внутрішні та зовнішні зв'язки і виконує відповідні функції.

З урахуванням вищезазначеного, *ринок нерухомості нами визначений як сукупність економічних, правових, соціальних і політичних відносин між учасниками ринку нерухомості, а також операцій з об'єктами нерухомості,*

*метою яких є досягнення економічного або соціального ефекту.*

Процес статистичного вивчення ринку нерухомості ускладнюється ще тим, що функціонування ринку нерухомості пов'язано з багатьма процесами, що відбуваються на інших ринках, а саме: ринком землі, ринком фінансів, фондовим ринком, ринком страхування, ринком ремонтно-будівельних послуг.

Важливим для подальшого вивчення ринку нерухомості є його характеристики. До основних характеристик ринку нерухомості належать:

- попит;
- пропозиція;
- ціна, виражена через вартість об'єктів нерухомості;
- операції з об'єктами нерухомості.

Розглянемо детально ці характеристики. Принцип попиту та пропозиції стверджує: ціна продукції, послуг або товарів споживання змінюється зворотно пропорційно пропозиції і прямо пропорційно попиту на них [88, с. 91]. В основу динаміки попиту та пропозиції на ринку нерухомості покладено принцип конкуренції, який є вихідною передумовою для максимізації прибутку суб'єктів ринку. Фактором формування вартості об'єкту на будь-якому ринку є взаємодія попиту та пропозиції. Попит на ринку нерухомості визначається як кількість об'єктів нерухомості та прав на них, які покупець бажає придбати за сформованою ціною за певний проміжок часу. В сучасних ринкових умовах, попит на нерухомість формується під впливом багатьох чинників, які обумовлені економічними, соціальними, політичними та адміністративними властивостями, а також природнокліматичним середовищем та довкіллям. Слід також звернути увагу, що попит на нерухомість формується за регіонами, районами та містами та може змінюватись від їх соціально-економічного стану та сезонних коливань активності на ринку.

Відповідно під пропозицією на ринку нерухомості слід розуміти кількість об'єктів нерухомості, яку власник бажає продати за певну ціну та проміжок часу. На ринку нерухомості пропозиція формується двома шляхами:

- 1) через пропозицію нерухомості, що вже існує на певний час;
- 2) через пропозицію нової нерухомості, яка тільки збудована або будується.

Залежно від їх співвідношення змінюється пропозиція в часі та коливається в просторі.

Відображенням кон'юнктури на ринку нерухомості, тобто співвідношення попиту та пропозиції, є вартість на нерухомість, яка виражається його ціною. Так, за умов великої пропозиції, коли ринок перенасичений існуючою та новою нерухомістю і відповідно характеризується низькою ціною, попит невеликий – це є ознакою ринку покупців. За такої ринкової ситуації попит має низьку еластичність за ціною, джерелом якої є відсутність взаємозамінності різних видів нерухомості.

Ринок продавців має місце за умов зростання попиту на нову нерухомість й відповідно ціни, в результаті на ринку з'являється надлишок будівельних потужностей із скороченням будівельної діяльності. Зі зростанням ціни на об'єкти нерухомості від їх цільового призначення та розташування скорочуються обсяги угод з купівлі-продажу об'єктів нерухомості на ринку. Такий стан ринку характеризується низьким рівнем інвестиційної привабливості та пропозицією з низькою еластичністю за ціною. В результаті низької еластичності попиту та пропозиції ускладнюється процес встановлення ринкової рівноваги на ринку нерухомості.

Оскільки ринок це сфера, де відбувається обмін товарами та послугами між продавцями та покупцями через ціновий механізм, тому нерухомість має ринкову ціну, яка виражається через вартість об'єкта нерухомості. Залежно від відносин між суб'єктами ринку, вартість може відрізнитись за видами та базами оцінки. Такими видами вартості за національним стандартом №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», є [91, ст. 3]:

- ринкова вартість;
- вартість заміщення;

- вартість відтворення;
- залишкова вартість заміщення (відтворення);
- вартість у використанні;
- споживча вартість;
- вартість ліквідації;
- інвестиційна вартість;
- спеціальна вартість;
- чиста вартість реалізації;
- оціночна вартість та інше.

Крім того, в умовах ринкової економіки ціна на ринку формується під впливом як внутрішніх так і зовнішніх чинників, а тому може мати ринкову та неринкову базу оцінки.

Вартість формується на ринковій базі, якщо об'єкт нерухомості стає інвестиційним благом. Така вартість виражається через сукупність витрат на його створення та вартості грошового капіталу і включає визначення ринкової вартості та ринкової вартості за умов існуючого використання.

В оціночній діяльності під ринковою вартістю або «вартістю в обміні» розуміють вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу [91, ст. 3]. Отже, ринкова вартість є об'єктивною та відображає взаємовідносини покупця та продавця в реальних економічних умовах ринку.

За відсутності понесених витрат та позичкового відсотку, вартість об'єкта нерухомості буде формуватись за неринковою базою оцінки і тому має суб'єктивну компоненту. Така вартість може бути виражена через [91, ст. 3]:

- вартість заміщення – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною;

– вартість відтворення - визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки;

– залишкова вартість заміщення (відтворення) – вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна – з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою));

– вартість у використанні (споживна вартість) – вартість, яка розраховується виходячи із сучасних умов використання об'єкта оцінки і може не відповідати його найбільш ефективному використанню;

– вартість ліквідації – вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій;

– інвестиційна вартість – вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки;

– спеціальна вартість – сума ринкової вартості та надбавки до неї, яка формується за наявності нетипової мотивації чи особливої заінтересованості потенційного покупця (користувача) в об'єкті оцінки;

– ліквідаційна вартість – вартість, яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінки у строк, що є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ціною, яка дорівнює ринковій вартості;

– оціночна вартість – вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних;

– страхова вартість являє собою вартість заміщення або ринкову вартість майна, визначені відповідно до умов договору страхування;

– інші види вартості, порядок визначення яких встановлюється окремими національними стандартами.

Все це дозволяє встановити специфічні риси ринку нерухомості, а саме:

- локальний характер ринку, оскільки його об'єкти нерухомі (пов'язані з певним місцезнаходженням) та піддаються впливу зовнішнього середовища;
- неоднорідність або сегментованість ринку, оскільки кожен з учасників ринку має різні потреби та ресурси;
- високий ступінь державного регулювання ринку через законодавчі норми та зонування територій;
- високий рівень доходності регіональних та місцевих бюджетів від первинного продажу, оренди державної та муніципальної власності;
- особливість оподаткування та як наслідок наповненість бюджету від податку на нерухомість та операцій з нею;
- незбалансованість попиту та пропозиції на ринку нерухомості, де регулятором виступає ціна на нерухомість;
- перерозподіл інвестицій між конкуруючими видами об'єктів нерухомості та способами використання земельної ділянки;
- недосконала конкуренція та низька ефективність;
- недосконалість ринку, що має прояв у: невідповідності ринкової інформації щодо попиту та пропозиції на ринку, складністю в її отриманні; неоднорідності товару, що має прояв у складності та різноманітності прав на нерухомість у сукупності з її фізичними властивостями; формування цін в результаті взаємодії обмеженої кількості продавців та покупців; високі трансакційні витрати порівняно з вартістю товару;
- наявність ефективного та фахового обслуговування від якого залежить рівень доходності.

Слід також зауважити, що вітчизняний ринок нерухомості значно відрізняється від ринків нерухомості більшості країн з розвинутою ринковою економікою, а також має ряд специфічних особливостей, які пов'язані низкою властивостей становлення ринкових відносин, а саме:

- відсутність гарантій з боку держави щодо захисту майнових прав та підтримки іпотечного кредитування;

- складність та відсутність прозорості в механізмі регулювання ринкових відносин між суб'єктами ринку;
- наявність слабкої та невідповідної систематизації інформації щодо даних за операціями на ринку нерухомості та операторів ринку;
- участь держави в ринкових відносинах як власника нерухомості;
- нерозвиненість легального ринку землі;
- біржова торгівля житлом;
- бурхливість цінової динаміки ринку нерухомості, як результату макроекономічної нестабільності, наявності процесів приватизації нерухомості та перерозподілу власності.

Базуючись на засадах системного підходу, з метою розроблення організаційних засад статистичного вивчення ринку нерухомості нами була зроблена спроба представити первинний та вторинний ринок через взаємозв'язки його складових, які являють собою функціонування ринку нерухомості (рис. 1.2).

Так, ринок нерухомості розглядається як сукупність окремих складових та елементів, пов'язаних між собою певним чином, а саме через суб'єкти та об'єкти нерухомості, ринкові процеси на первинному та вторинному ринку. Зазначені складові ринку дозволяють сформулювати уявлення про всіх учасників процесу, об'єкти і оцінити вплив ринкових процесів на функціонування ринку нерухомості.

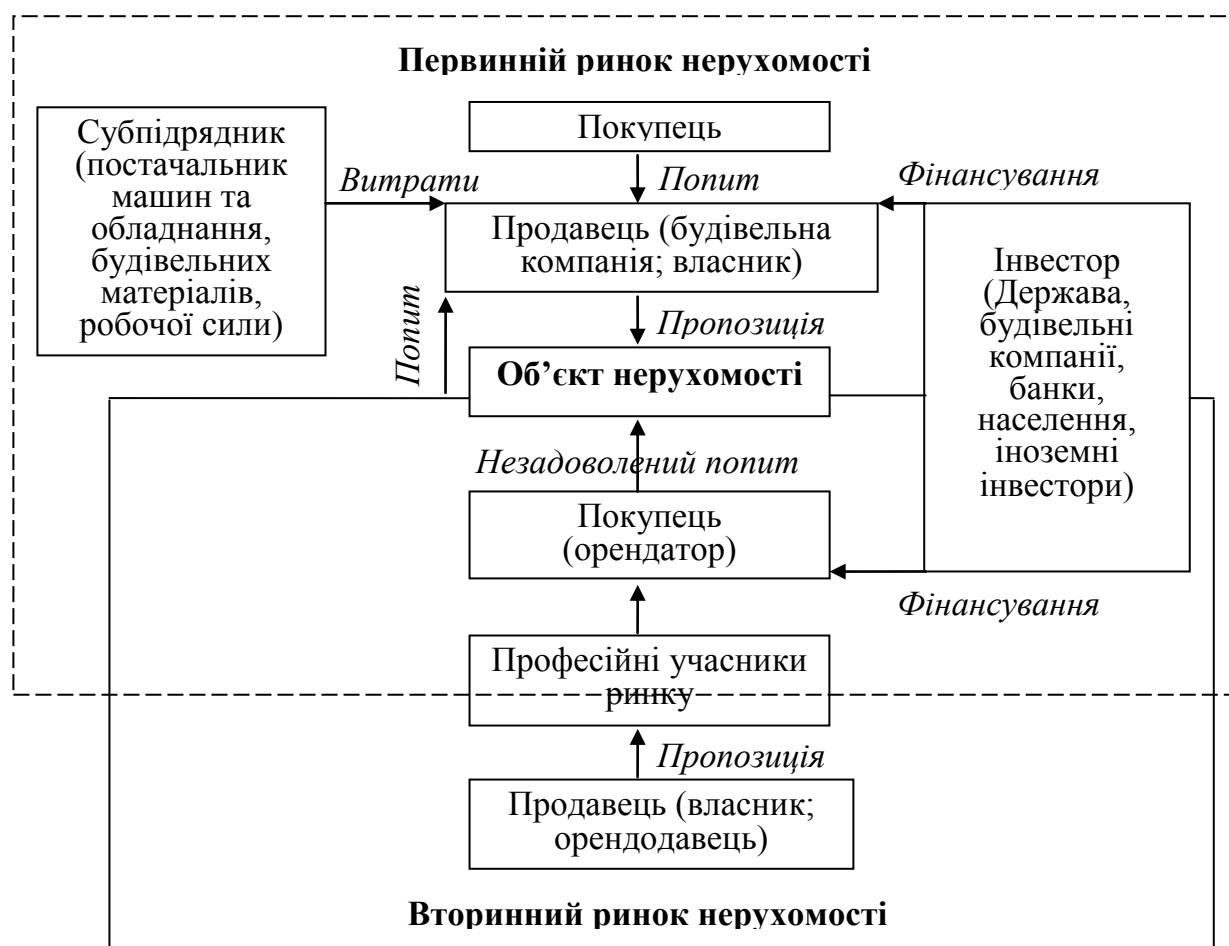


Рис. 1.2. Схема функціонування ринку нерухомості

Джерело: Удосконалено автором за результатами дослідження: [87, с. 20 дисертації, рис. 1.2].

Необхідною умовою статистичного вивчення ринку нерухомості є визначення його складових. На сьогодні в Україні відсутній єдиний підхід до класифікації ринку нерухомості, що не дозволяє вивчати його стан, структуру та взаємозв'язки в часі та просторі. Єдиним є розділення ринку нерухомості за фізичним призначенням його об'єктів на три основних групи [112, с. 180]:

- ринок землі;
- ринок житлової нерухомості;
- ринок нежитлової нерухомості.

На сьогодні в Україні, більш організованими є ринок житлової та нежитлової нерухомості. Крім того, наявна інформаційна база умов функціонування зазначених ринків нерухомості та їх структури дозволяє

здійснити аналіз стану та розвитку ринку в розрізі його складових, вивчити взаємозв'язки окремих елементів ринкових процесів з метою оцінювання кількісних і якісних змін на ринку. Тому, в нашому дослідженні об'єктом статистичного вивчення є ринок житлової та нежитлової нерухомості, а ринок землі розглядається лише як земельні ділянки у прив'язані до об'єктів житлової та нежитлової нерухомості.

Однак, в умовах досить високого рівня розвитку ринку нерухомості його слід розглядати як систему відносин між його учасниками, що пов'язана зі створенням, експлуатацією, продажем та купівлею нових або вже існуючих об'єктів нерухомості. Так, з метою розроблення організаційних засад статистичного вивчення ринку нерухомості він розглядається нами через об'єкти нерухомості, суб'єкти ринку та процеси функціонування ринку. З цією метою виділимо основні складові ринку нерухомості як системи. До них належать:

1. Ресурси, що забезпечують існування ринку – об'єкти нерухомості.
2. Учасники ринку нерухомості, які забезпечують належне функціонування ринку – суб'єкти ринкових відносин.
3. Процеси, що відбуваються на ринку нерухомості – умови та механізми взаємодії суб'єктів з приводу операцій з об'єктами нерухомості, що забезпечують належний розвиток ринку.

Слід зазначити, що виділені складові ринку можна також піддати подальшій деталізації, що дозволить структурувати окремі сегменти в подальшому. Зокрема, кожна складова буде являти собою сукупність об'єктів купівлі-продажу, що мають певну загальну характеристику, яка вирізняє їх серед інших об'єктів.

На сьогодні система статистичного забезпечення оцінювання та аналізу складових ринку нерухомості не розроблена. Існуючі методики мають описовий теоретичний характер, а вся аналітика представлена у формі інформаційних оглядів про стан та розвиток ринку за окремі періоди часу і не

носить системного характеру. До завдань статистики ринку нерухомості належить:

- організація статистичних спостережень за ринком нерухомості та його складових;
- розроблення системи статистичних показників вивчення ринку нерухомості;
- формування інформаційного забезпечення системи статистичних показників умов функціонування ринку нерухомості, стану, структури та динаміки ринку, а також показників контролю якості вихідної інформації як бази ефективних управлінських рішень;
- розроблення класифікації і побудова групувань для забезпечення порівняльного аналізу за окремими сегментами ринку та складовими ринку;
- розроблення методичного забезпечення аналізу тенденцій розвитку ринку, прогнозування взаємозв'язків окремих елементів ринкових процесів з метою оцінювання кількісних і якісних змін на ринку нерухомості;
- аналіз показників, які характеризують розвиток ринку за об'єктами нерухомості;
- аналіз структури та інтенсивності структурних зрушень за показниками, які характеризують об'єкти нерухомості за регіональним розташуванням;
- аналізу стану та розвитку ринку нерухомості за суб'єктами та операціями з об'єктами нерухомості, їх структури та інтенсивності структурних зрушень;
- моделювання ринкових ситуацій для розробки системи ефективного управління подальшим розвитком ринку нерухомості;
- на базі багаторівневої оцінки комплексна характеристика розвитку ринку нерухомості;
- оцінювання впливу процесів на ринку нерухомості на соціально-економічний розвиток країни.

Вирішення поставлених завдань в сукупності дозволить розробити систему організаційно-методичного та аналітичного забезпечення статистики ринку нерухомості, що передбачає розробку організаційно-методичного, методологічного, аналітичного, прогностного блоків та блоку представлення результатів. Кожний з цих блоків включає в себе:

1. Організаційно-методичний етап: вивчення наявної інформаційної бази, формування системи статистичних показників, наповнення сформованої системи показників, аналіз рівня інформаційного забезпечення статистичного аналізу стану та розвитку ринку нерухомості, вибір методів побудови інтегрального показника.

2. Методологічний етап: визначення ознакового простору, обґрунтування мети виходячи із завдань статистичного дослідження, об'єкту, одиниці спостереження, розроблення плану та виділення інструментарію статистичного вивчення.

3. Аналітичний етап: розроблення нових або вдосконалення існуючих методик статистичного аналізу стану та розвитку ринку нерухомості із врахуванням його специфіки, вимірювання пропорційності та взаємозв'язків між процесами, багатовимірне групування регіонів за рівнем розвитку ринку нерухомості на основі кластерного аналізу, оцінка стану, структури та взаємозв'язку рівня регіонального розвитку ринку нерухомості та стану регіонів.

4. Прогнозний етап: прогнозування обсягів регіональних ринків нерухомості на основі інтегральної оцінки розвитку ринку, оцінка фактичного рівня інвестиційної привабливості та розробка заходів з підвищення рівня ефективного використання інвестиційних коштів і соціально-економічного розвитку регіонів.

5. Презентаційний блок: представлення результатів вивчення у вигляді статистичних таблиць і графіків, які характеризують типологію, структуру та

взаємозв'язки, напрями та перспективи розвитку ринку нерухомості та його окремих сегментів.

Таким чином, теоретичне обґрунтування суті категорії «ринок нерухомості», його окремих складових та елементів дозволяє вважати його економічною категорією та об'єктом статистичного вивчення. Це зумовлено тим, що ринок нерухомості являє собою відкриту динамічну систему, що постійно оновлюється, об'єднує різноманітні соціально-економічні відносини, які прямо чи опосередковано впливають на стан та розвиток економіки країни та її регіонів. В свою чергу, статистичне вивчення ринку нерухомості потребує систематизації його складових, що є необхідною умовою побудови системи інформаційно-аналітичного забезпечення вивчення ринку нерухомості.

## **1.2. Проблеми статистичної класифікації ринку нерухомості та побудова групування**

Як зазначалося вище, ринок нерухомості може розглядатися як об'єкт статистичного вивчення, а тому він може бути вивчений за типами, структурою, різними класифікаційними ознаками. Вибір ознаки залежить від походження та призначення об'єктів нерухомості. В цьому випадку в основу групування ринку нерухомості та об'єктів нерухомості покладена ієрархічна архітектоніка, де кожна група представлена вкладеною структурою, залежно від економічної природи об'єкта та його функціонального призначення, операцій з об'єктами нерухомості (Додаток А).

Таким чином, в структурі ринку нерухомості можна виділити такі групувальні ознаки (рис. А.1):

- за рівнем функціонування ринку нерухомості;
- за рівнем організації ринку нерухомості;

- за призначенням об'єктів нерухомості;
- за будівельною готовністю об'єктів нерухомості;
- за формою власності на об'єкти нерухомості;
- за територіальною ознакою розміщення об'єктів нерухомості.

У відповідності до складових ринку нерухомості об'єкти нерухомості можна згрупувати за такими групувальними ознаками (рис. А.2):

- за рівнем існування об'єктів нерухомості на ринку;
- за функціональним призначенням об'єктів нерухомості;
- за будівельною готовністю об'єктів нерухомості;
- за операціями з об'єктами нерухомості;
- за формою власності на об'єкти нерухомості.

Для групування об'єктів нерухомості за їх призначенням в Україні використовують ряд законодавчих, нормативних, методологічних актів та документів, а також класифікації провідних вчених та професійних учасників ринку. За законодавством існують такі класифікатори, які можна покласти в основу групування об'єктів нерухомості:

1. Центральна статистична класифікація продукції, яка ґрунтується на європейських класифікаціях продукції та економічної діяльності:

- Statistical Classification of Products by Activity in the European Economic Community, 2008 version – CPA 2008) [110];
- Statistical Classification of Economic Activities in the European Community, Rev. 2 (2008) [109].

2. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000 (далі – ДК БС), затверджений і введений в дію наказом Держкомстандарту України від 17.08.2000 №507, який гармонізовано з Класифікацією типів споруд Євростату (СС) [31].

3. Номенклатура продукції будівництва (далі – НПБ), затверджена Наказом Держкомстату України від 30.08.2002 №321, яка гармонізована з

статистичною класифікацією Європейського Союзу – Класифікацією будівель (СС), а також відповідає ДК БС [94].

Як вже зазначалось (див. п. 1.1), ринок нерухомості в Україні за фізичним статусом його об'єктів поділять на ринок землі, ринок житлової та нежитлової нерухомості. Але слід зазначити, що в нашому дослідженні ринок землі розглядається як складова ринку житлової та нежитлової нерухомості. Об'єкти кожного з ринків можна структурувати за їх типологічним призначенням.

Стосовно житлових об'єктів нерухомості, то на сьогодні існує декілька підходів до їх класифікації, а саме від рівня комфортності та соціального призначення, а також місце розташування житла, детальний опис яких подано далі по тексту. При цьому, під первинним ринком житла слід вважати ринок, на якому здійснюється передача в приватну власність нового збудованого або реконструйованого житла з правом на його подальшу реалізацію. Власниками на ринку виступає держава, в особі місцевих органів виконавчої влади, будівельні організації, юридичні та фізичні особи, офіційно уповноважені здійснювати реалізацію житла.

Відповідно до Постанови «Про затвердження Порядку придбання житла для окремих категорій громадян на вторинному ринку» Кабінету міністрів України до об'єктів вторинного ринку житла належать житлові будинки, їх частини, квартири державного і громадського житлового фонду, фонду житлово-будівельних кооперативів, а також ті, які належать юридичним та фізичним особам на праві приватної власності [100, ст. 2].

Таким чином, на вторинному ринку житла операції купівлі-продажу або оренди здійснюються з існуючими житловими об'єктами, які перебувають у власності юридичних та фізичних осіб. Власниками житла на вторинному ринку виступають фізичні або юридичні особи, які мають право реалізації житла, яке знаходиться в приватній або державній власності та має певний ступень зносу в результаті його експлуатації.

Характерною особливістю ринку нерухомості є взаємозв'язок між первинним та вторинним ринком нерухомості через взаємний вплив попиту та пропозиції на них. Так, при збільшенні пропозиції нерухомості на вторинному ринку, пропозиція на первинному ринку зменшується, що призводить до падіння цін на ньому. Водночас, зростання витрат на будівництво об'єктів нерухомості призводить до зростання цін на об'єкти нерухомості на вторинному ринку.

Сукупність об'єктів житлової нерухомості на первинному та вторинному ринках нерухомості утворюють житловий фонд. *Житловий фонд – це сукупність житлових приміщень незалежно від форми власності, включаючи житлові будинки, спеціальні будинки (гуртожитки, спеціальні будинки для одиноких престарілих, дитячі будинки, будинки-інтернати для інвалідів, ветеранів, інтернати при школах і школи-інтернати), квартири, службові житлові приміщення, інші приміщення в будівлях, придатних для мешкання* [63]. Відповідно до діючого Житлового кодексу у структурі житлового фонду виділяють житлові будинки та житлові приміщення, що належать [45, ст. 4]:

- державному та громадському житловому фонду;
- фонду житлово-будівельних кооперативів;
- приватному житловому фонду;
- житловому фонду соціального призначення;
- державно-колгоспним та іншим державно-кооперативним об'єднанням, підприємствам і організаціям.

Відповідно до Єдиного класифікатору, житлові будинки поділяють на шість класів залежно від якості житла і наявного інженерного устаткування, в основу яких покладено капітальність основних конструкцій, термін служби будинків та фактичний строк експлуатації, висота приміщень, ступень забезпечення інженерним обладнанням [36]:

- 1) особливо капітальні будинки (термін служби 150 років) з кам'яними або цегляними стінами (товщина в 2,5 – 3,5 цеглини), з залізобетонним чи

металевим каркасом, з залізобетонним перекриттям, висотою приміщень від полу до стелі 3,0 метра і вище, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50% терміну служби або виконано капітальний ремонт;

2) капітальні будинки (термін служби 125 років) з цегляними стінами (товщина в 1,5 – 2,5 цеглини), з залізобетонним перекриттям висотою приміщень від полу до стелі 2,7 – 3,0 метра, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50% терміну служби або виконано капітальний ремонт;

3) будинки великопанельні, великоблочні та із місцевих будівельних матеріалів (цегла, дрібні блоки із природного чи штучного каменю тощо) (термін служби 100 років), з залізобетонним перекриттям (збірне чи монолітне), висотою приміщень від полу до стелі 2,5 – 2,7 метра, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50% терміну служби;

4) будинки великопанельні, великоблочні та із місцевих дрібно штучних будівельних матеріалів (цегла, дрібні блоки із природного та штучного каменю тощо) (термін служби 100 років), з залізобетонним або дерев'яним перекриттям, висотою приміщень від полу до стелі 2,5 метра, в яких строк експлуатації перевищує 50% терміну служби;

5) будинки з стінами із монолітного шлакобетону, шлакоблоків, черепашника та інших дрібноштучних виробів із місцевої сировини (термін служби 70 років), з залізобетонним чи дерев'яним перекриттям, висотою приміщень від полу до стелі 2,5 метра;

б) будинки з стінами полегшеної конструкції – збірнощитові, каркасно-засипні, каркасно-камишитові, глинобитні, дерев'яні (рублені чи брусчаті) та інші, термін служби яких 30 – 50 років.

Поряд з цим, зазначений класифікатор не відповідає сучасним ринковим вимогам щодо сегментації об'єктів житлової нерухомості на класи та категорії

залежно від якості та ступеня комфортності, а також вподобанням покупців з врахуванням їх соціального статусу.

Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд (далі ДК БС) та Номенклатури продукції будівництва (далі – НПБ), за функціональним призначенням будівлі класифікують на житлові та нежитлові. До будівель житлових за діючими класифікаційними ознаками ДК БС та НПБ належать [31; 94]:

- будинки одноквартирні;
- будинки з двома та більше квартирами;
- гуртожитки.

Поділ житла за рівнем комфорту та соціальною спрямованістю передбачено загальними положеннями ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» та Законом України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.2006 №3334-IV. За ДБН проєктоване житло поділяють на дві категорії [32, дод. Б]:

- житло I категорії (комерційне): житло з нормованими нижніми і ненормованими верхніми межами площ квартир та одноквартирних житлових будинків (чи котеджів), які забезпечують рівень комфорту проживання не нижче за мінімально допустимий;

- житло II категорії (соціальне): житло з нормованими нижніми і верхніми межами площ квартир та житлових кімнат гуртожитків відповідно до чинних санітарних норм, які забезпечують мінімально допустимий рівень комфорту проживання.

Вищезгаданий закон визначає соціальне житло як житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний термін [49, ст. 1].

Житловий фонд, а саме житлові будинки і квартири міського житлового фонду за класифікацією затвердженою Звітом Ради координаторів проєкту

«БОНУЗ» щодо стану справ з класифікацією об'єктів нерухомості в Україні житло поділяють на п'ять класів житла: соціальне; економ; бізнес; преміум; делюкс [58]. До основних критеріїв оцінки такого житла належить:

- місце розташування;
  - будівельні і технічні характеристики будівлі і його конструктивних елементів;
  - облаштування будівлі і прибудинкової території;
  - соціальна інфраструктура будівлі;
- матеріали і устаткування; технічна інфраструктура; організація управління і експлуатації. Групування житлових об'єктів за їх місцем розташування, рівнем комфортності та соціальною спрямованості з урахуванням вищезазначених класифікацій наведено на рис. 1.3.

На відміну від ринку житла ринок нежитлової нерухомості набагато менший, значну роль у формуванні якого зіграла масова приватизація підприємств. Ринок нежитлової нерухомості характеризується більше як вторинний ринок, який сформовано як особливе системне утворення, що функціонує на ринковій основі під значним впливом державних органів, діяльність яких у деяких випадках перешкоджає розвитку його ринкової основи.

В своїй діяльності інвестори та професійні учасники ринку при здійсненні операцій з об'єктами нежитлової нерухомості керуються класифікацією поданою в ДК БС, НПБ, Міжнародними стандартами оцінки, формою державного статистичного спостереження № 1-послуги (нерухомість) (річна) «Надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю» та міжнародною класифікацією комерційної нерухомості.



Рис. 1.3. Групування житлових об'єктів первинного та вторинного ринку  
Джерело: Складено автором самостійно.

Відповідно до ДК БС та НПБ нежитловий фонд поділяється на такі класи будівель:

- готелі, ресторани та подібні будівлі;
- будівлі офісні;
- будівлі торгівельні;
- будівлі транспорту та зв'язку;
- будівлі промислові та склади;

- будівлі для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення;

- нежитлові будівлі і інші.

За формою державного статистичного спостереження № 1-послуги (нерухомість) (річна) «Надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю» нежитловий фонд поділяється на [30]:

- комерційну нерухомість;

- будівлі промислові та склади;

- будівлі для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення;

- будівлі нежитлові інші.

У країнах з розвиненою ринковою економікою застосовується групування об'єктів комерційної нерухомості за категоріями А, В та С [33, с. 44]. До категорії А належить нерухомість, що використовується власником для ведення підприємницької діяльності. У свою чергу категорія А поділяється на декілька класів:

- спеціалізована нерухомість – нафтопереробні та хімічні заводи;

- неспеціалізована нерухомість – магазини, офіси, склади.

До категорії В належить нерухомість, яка використовується для інвестицій. Особливістю є вид доходу у вигляді орендної плати, іпотеки або процентних доходів на закладні.

До категорії С належить нерухомість, що є надлишковою і не використовується для ведення бізнесу.

Фахівці українського ринку нерухомості, а саме аналітичні, консалтингові та консультаційні агентства та суб'єкти оціночної діяльності, об'єкти ринку комерційної нерухомості поділяють на:

- офісні приміщення;

- багатофункціональні торгові центри;

- готелі;

- автопаркінги;
- промислові та складські приміщення тощо.

Професійні учасники ринку комерційної нерухомості використовують адаптовану класифікацію офісних будівель Американської торгівельної палати в Україні, згідно з якою офісну нерухомість поділяють на п'ять класів (А, В, С, D, E) та виділяють близько двадцяті критеріїв оцінки об'єктів нерухомості [67]. Офісні приміщення за категоріями розподіл за критеріями оцінки на:

1. Офісні будинки класу «А» – мають відповідати десяти обов'язковим вимогам та не менш ніж 6-ти додатковим критеріям.
2. Офісні будинки класу «В» – мають відповідати 13-ти вимогам, 7 з яких мають бути з числа обов'язкових вимог.
3. Офісні будинки класу «С» – мають відповідати 7-ми вимогам (не менш як п'ять з числа обов'язкових вимог).

Як правило, серед критеріїв оцінки офісних приміщень виділяють основні та додаткові вимоги, до яких відносять місце розташування, тип і технічний рівень, якість будівлі, якість менеджменту, а саме [67]:

- 1) основні вимоги:
  - розташування в центральній або діловій частині міста поблизу транспортних розв'язок;
  - професійний менеджмент будинку з прозорою системою обрахунку витрат, їх розподілу та повернення;
  - виділений і добре видимий вхід в офісні приміщення та вестибуль;
  - висота стель не менш 2,7 м на площі не менш 90 % приміщень, що використовуються;
  - стоянка авто, що охороняється в самому будинку або на спеціально відведеній площадці з розрахунку не менш 1 міста на 100 м<sup>2</sup> орендних площ;
  - енергозабезпечення не менш 50 Вт на 1 м<sup>2</sup> орендних площ при повному освітленні і підключеному обладнанні, що забезпечується по 1 категорії, або за допомогою дизель електрогенератора;

- система тепло забезпечення, вентиляції і кондиціонування: 2-трубная (1 контур), з окремим для кожного орендаря контролем температури і можливістю забезпечити чотирьохкратний повітрообмін в годину;

- відкрите планування площ, що забезпечує швидке репланування;

- оптичні волоконні цифрові телефонні лінії, ISDN, и Інтернет – послуги в будинку;

- коефіцієнт втрат, що повертається не більше 12 %;

2) додаткові вимоги:

- фасад – добре видиме фронтальне розташування на вулиці;

- раціональна відстань між несучими колонами, не менш 95% площ, що використовуються мають знаходитись в 10 м від джерела природного освітлення;

- мінімальна площа поверху – 500 м<sup>2</sup>;

- середня відстань між зовнішньою стіною і внутрішніми межами приміщень, що використовуються не має бути більше ніж 10 м;

- забезпечення підключення комунікаційних систем в будь-якому місці приміщення за рахунок фальш підлог, комунікаційним каналам або коробам;

- середній час очікування ліфтів в години пік не має бути більше 30 сек.

(з моменту виклику);

- розташування біля зупинок громадського транспорту;

- наявність закладів громадського харчування;

- навантаження на підлогу – 450 кг на 1 м<sup>2</sup>;

- освітлення приміщень 400+ люкс на висоті робочої поверхні.

Щодо торгівельної нерухомості, то серед фахівців ринку нерухомості – девелоперів та консалтингових організацій відсутня узгодженість в класифікації об'єктів. Це обумовлено:

- різноманітністю класових параметрів об'єктів нерухомості;

- зміною вимог споживачів до складу та якості об'єктів, незбалансованістю попиту та пропозиції на об'єкти торгівельної нерухомості.

Більшість девелопорів та консалтингових організацій використовують європейську класифікація торговельних центрів розроблену Міжнародною Радою Торговельних Центрів (International Council of Shopping Centres (ICSC)), яка може бути гармонізована під ринкові умови України з врахуванням особливостей об'єктів торговельної нерухомості.

Стандартно за європейським підходом виділяють десять класифікаційних ознак торговельної нерухомості [68]:

- масштаб об'єкту;
- цінова політика;
- товарна спеціалізація;
- основний споживач;
- інфраструктура та сервіс із наявністю додаткових центрів тяжіння покупця;
- розташування;
- архітектура будівлі та можливість планування;
- паркинг;
- управління та охорона будівлі;
- вік та реконструкція будівлі;
- кваліфікованість робітників.

Класифікація об'єктів готельного типу здійснюється за вимогами міждержавних стандартів у сфері туризму та національних стандартів України ДСТУ 4269:2003 «Послуги туристичні. Класифікація готелів», якій базується на прийнятій у Франції системі класифікацій, а також ДСТУ 4268:2003 «Послуги туристичні. Засоби розміщення. Терміни та визначення». Відповідно до цих стандартів нерухомість готельного типу класифікується за рядом загальних ознак [92; 93]:

- рівень комфорту;
- номерний фонд;
- функціональне призначення;

- місце розташування;
- тривалість діяльності;
- забезпечення харчуванням;
- тривалість перебування гостей;
- за рівнем цін номерів готелю.

За зазначеними стандартами всі готелі класифікують за рівнем «зірок», в основу якої покладено розподіл готелів на категорії від однієї до п'яти зірок.

Однією зі складових статистичного вивчення ринку нерухомості є діяльність його учасників (суб'єктів), що здійснюють операції з об'єктами нерухомості. На ринку нерухомості суб'єктами виступають фізичні або юридичні особи, що безпосередньо або опосередковано беруть участь в операціях з нерухомістю.

Суб'єкти ринку представлені трьома групами учасників:

- продавці (орендодавці) об'єктів нерухомості;
- покупці (орендатори) об'єктів нерухомості;
- професійні учасники ринку нерухомості.

Перебуваючи у постійному взаємозв'язку суб'єкти первинного та вторинного ринку нерухомості утворюють інформаційні потоки з приводу обміну інформації через економічні операції на ринку об'єктами нерухомості певного типу, а саме:

- при створенні об'єкта нерухомості, контролю та регулюванні ринкових процесів відбувається взаємодія та обмін інформації між забудовниками, інвесторами та інституційними учасниками ринку (регулятори ринку; органи, що проводять інвентаризацію та здійснюють нагляд за будівництвом й експлуатацією будинків і споруджень);

- при передачі прав власності на об'єкт нерухомості та реєстрації договорів купівлі-продажу, дарування, обміну відбувається взаємодія між продавцями, покупцями та з/без участі інституційних учасників (реєстратори

ринку) та не інституційних учасників ринку (аналітичні, консалтингові та консультаційні агентства та суб'єкти оціночної діяльності);

– при здаванні в оренду, експлуатацію об'єктів нерухомості, що перебувають у власності юридичних та фізичних осіб відбувається взаємодія між продавцями, покупцями та з/без участі не інституційних учасників ринку (аналітичні, консалтингові та консультаційні агентства та суб'єкти оціночної діяльності);

– при фінансуванні операцій з передачі прав власності відбувається взаємодія між продавцями, покупцями та не інституційними учасниками ринку (банки, інвестори);

– при консультуванні про стан ринку нерухомості (аналіз, статистика і т.п.), експертне визначення ринкової вартості нерухомості на момент надання послуги, надання інформації про наявність на ринку об'єктів нерухомості або потенційних покупців, орендаторів, інвесторів., що могла б задовольнити потребу клієнта має місце взаємодія між продавцями, покупцями та не інституційними учасниками ринку (аналітичні, консалтингові та консультаційні агентства та суб'єкти оціночної діяльності).

Взаємозв'язок суб'єктів ринку нерухомості представлено на рис. 1.4.

Виходячи з вищезазначеного *операція на ринку нерухомості – це сукупність взаємодій між учасниками ринку відносно об'єктів нерухомості, а саме передача прав власності на об'єкти та надання послуг із забезпечення функціонування нерухомості*. Під правом власності слід розуміти право володіти, користуватись та розпоряджатись своєю власністю, результатами своєї інтелектуально, творчої діяльності [76, ст. 41]. Визначення права власності дозволяє виділити основні види правовідносин щодо об'єктів нерухомості, а отже, і основні операції з нерухомістю. Всі операції на ринку нерухомості можна поділити на операції, що пов'язані зі зміною власника на нерухоме майно та операції зі зміни прав користування та володіння нерухомим майном [160, глава 26, 28].

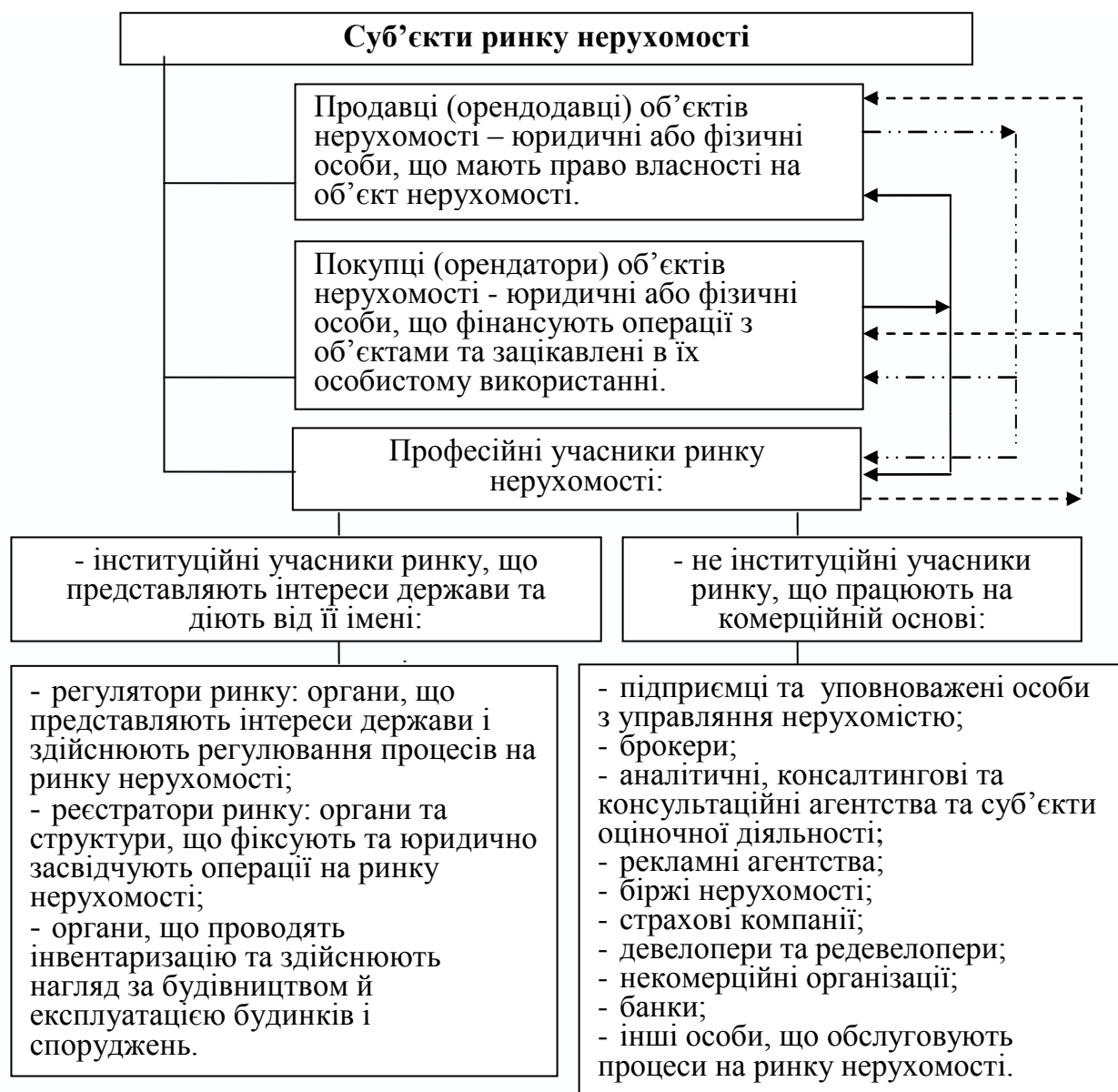


Рис. 1.4. Схема взаємозв'язку суб'єктів ринку нерухомості

*Джерело: Складено автором самостійно.*

Відповідно до національної класифікації видів економічної діяльності основними операціями з нерухомим майном [66], що мають ринковий характер, є:

- купівля та продаж власного нерухомого майна;
- надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна;

– операції з нерухомістю для третіх осіб, а саме: діяльність агентств нерухомості та управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту.

Продавці, що мають право власності на об'єкти нерухомості можуть здійснювати операції з об'єктами за фінансовими та майновими інтересами. Так, при операціях зі зміни власника фінансові інтереси отримують продавці при купівлі-продажу та ренті, де покупці переслідують майнові інтереси. За договором міни та довічного утримання, кожна зі сторін отримує майнові інтереси.

При операціях зі зміни прав користування та володіння нерухомістю фінансові інтереси отримують: продавці (орендодавці) та неінституційні учасники при угодах з оренди об'єктів нерухомості, спільному інвестуванні та внеску у статутний капітал; неінституційні учасники за умов іпотеки. Майнові інтереси отримує: покупець (орендатор) за умов оренди об'єкту нерухомості; продавець (орендодавець) та покупець (орендатор) при угодах з лізингу та безоплатного користування.

Стосовно операцій з нерухомістю для третіх осіб, то тут має місце неузгодженість щодо віднесення діяльності оцінювачів до зазначеного виду операцій. За Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» під оцінкою майна, майнових прав розуміють процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, зазначеними в статті 9 цього Закону, і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності [52, ст. 3]. Згідно з цим законом професійна оціночна діяльність визначається як діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, визнаних такими відповідно до положень цього Закону, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна [52, ст. 4]. Таким чином,

діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності слід виділити окремою підсекцією в Класифікаторі видів економічної діяльності.

Доповнює проблему відсутність системи, яка дозволяє вивчати склад та структуру об'єктів нерухомого майна. Професійні учасники ринку нерухомості і користувачі їх послугами при групуванні об'єктів нерухомості керуються тільки нормативними актами та документами, які не повною мірою відтворюють процеси, що відбуваються на ринку нерухомості, а також не дозволяють надати цілісну характеристику ринку. Всі існуючі підходи до класифікації об'єктів нерухомості за нормативно-правовими актами, національними та міжнародними стандартами, а також створені науковцями не дозволяють уніфікувати всі існуючі об'єкти в єдину систему з метою надання якісної оцінки ринку нерухомості. Більшість фахівців українського ринку нерухомості, а саме аналітичні, консалтингові та консультативні агентства та суб'єкти оціночної діяльності, в своїй діяльності використовують класифікацію об'єктів нерухомості наближену до класифікацій об'єктів нерухомості країн Європи (Франції, Німеччини, Великобританії), Росії та США. Однак, вони носять характер рекомендацій і мають на меті упорядкування існуючих об'єктів ринку нерухомості до вимог міжнародних ринків.

Таким чином, найбільш важливим елементом систематизації складових ринку нерухомості є розроблення єдиної класифікації об'єктів нерухомості. Розроблена класифікація повинна враховувати специфіку об'єктів нерухомості з урахуванням їх економічної природи, рівня якості та функціонального призначення, а також зміни та вподобання учасників ринку. Це надасть можливість систематизувати об'єкти нерухомості за їх властивостями, а також дозволить комплексно вивчати цінні характеристики об'єктів нерухомості, що передбачає проведення статичного аналізу розвитку ринку нерухомості спрямованого на вирішення проблем ефективного регулювання ринкових процесів.

### 1.3. Інформаційне забезпечення оцінки та аналізу ринку нерухомості

*Інформаційне забезпечення – це система методів побудови інформаційних потоків (упорядкована сукупність даних, необхідних для вирішення конкретної проблеми) та способів їх отримання [74, с. 52].* Інформаційне забезпечення статистичного вивчення ринку нерухомості залежить від повноти, достовірності і вчасності формування інформаційних потоків, а також взаємодії між ними на різних рівнях. Організаційною основою інформаційного забезпечення слугують дані про учасників, ресурси та процеси, що відбуваються на ринку.

Наявне інформаційне забезпечення статистичного аналізу ринку нерухомості не повною мірою дозволяє охарактеризувати його структуру, динаміку, а також оцінити вплив ринку на соціально-економічний розвиток країни та її регіонів. До основних причин низького рівня інформаційного забезпечення, на нашу думку, належать:

- відсутність переходу від галузевого класифікатору до класифікатору видів економічної діяльності;
- наявність змін і недосконалість форм статистичної звітності, що супроводжується розірваністю динамічних рядів і втратою ключових показників;
- неузгодженість при розробці інформаційних масивів на різних рівнях і як наслідок відсутність взаємодії із системами користувачів;
- неповне забезпечення системи доступу до інформаційних даних широкого кола користувачів.

Система інформаційного забезпечення повинна будуватись на таких принципах: достовірності, повноти, оперативності та порівнянності (рис. 1.5).



Рис. 1.5. Принципи інформаційного забезпечення статистичного вивчення ринку нерухомості

*Джерело: Складено автором самостійно.*

Кожний з цих принципів передбачає:

- достовірність: показники повинні достовірно характеризувати ситуацію на ринку, а також розкрити причини виникнення та здійснити аналіз факторних впливів на стан та розвиток ринку нерухомості;
- повнота: показники повинні містити надійну й повну інформацію про кількісні та якісні характеристики розвитку ринку залежно від швидкості зміни показників;
- оперативність: давати можливість постійно слідкувати за ходом змін на ринку для оцінки його стану та розвитку, стану та якості об'єктів нерухомості, а також для прийняття своєчасних управлінських рішень;

– порівнянність первинних та вторинних показників в часі та просторі: передбачає єдність методологій побудов та розрахунку показників.

Реалізація завдань статистичного аналізу ринку нерухомості передбачає інформаційну наповненість системи статистичних показників. Основу інформаційного забезпечення складають упорядковані інформаційні потоки про складові, стан та інтенсивність розвитку ринку нерухомості. Складність процесів що відбувається на ринку нерухомості, вимагає багаторівневу структуру його побудови:

1. Формування даних першого рівня здійснюється на підставі первинних даних мікрорівня – це мікродані, які характеризують об'єкти, суб'єкти та операції з об'єктами нерухомості. Такі дані можна отримати на підставі реєстру та спеціально організованих статистичних спостережень у вигляді переписів, обліку, спеціальних обстежень, опитування. Отримані дані дозволяють робити висновки про процеси з об'єктами нерухомості, що відбуваються на ринку на рівні його суб'єктів ринку.

2. Другий рівень формують дані мезорівня – це метадані, які містять узагальнені відомості про учасників ринку і операції з об'єктами нерухомості. Вони формуються на базі мікрорівневих інформаційних потоків і містять зведену інформацію про об'єкти, суб'єкти та операції з об'єктами нерухомості. Таку інформацію можна отримати за статистичною звітністю, яка надасть можливість оцінити ступінь забезпеченості суб'єктів ринку об'єктами нерухомості на рівні регіонів, рівень відповідності використання інвестиційних ресурсів, вкладених в створення об'єктів нерухомості, побудувати регіональні рейтинги рівня розвитку ринку нерухомості.

3. Третій рівень містить макrorівневі дані – це макроекономічні показники, які дають можливість оцінити масштаби розвитку ринку на різних рівнях і здійснювати порівняльний аналіз інтенсивності й ефективності його розвитку. Така інформація міститься в статистичних бюлетенях, комплексних,

галузевих та тематичних збірниках, яка характеризує соціально-економічний розвиток країни та її регіонів.

Крім багаторівневості інформаційні потоки характеризують різні сторони діяльності на ринку нерухомості, а тому вони формують три основні інформаційні блоки:

- інформаційні потоки, що характеризують ресурси: кількісні та якісні характеристики об'єктів нерухомості, які містять інформацію про потенціал ринку нерухомості, структуру та типи його об'єктів, а також їх рух на ринку;

- інформаційні потоки, що характеризують учасників ринку: відомості про кількісний та якісний склад груп покупців та продавців, що приймають участь в операціях з об'єктами нерухомості; відомості про отримані доходи та понесені витрати, прибуток (збиток) покупців та продавців при здійсненні операцій з об'єктами нерухомості;

- інформаційні потоки, що характеризують операції та містять інформацію про взаємодію учасників ринку відносно об'єктів нерухомості щодо: передачі прав власності на об'єкт нерухомості, час, причину передачі цих прав, вартість об'єкта; динаміку кількісних характеристик забезпеченості суб'єктів ринку об'єктами нерухомості; обсяги вкладених інвестиційних ресурсів та понесених витрат при будівництві об'єктів нерухомості; обсягу проведених операцій з певним типом нерухомості та цінову доступність об'єктів нерухомості.

Залежно від джерел походження інформаційні потоки діляться на інформаційні потоки, що містять первинну інформацію та інформаційні потоки, джерелом яких є вторинна інформація. Інформаційні потоки, які складаються з первинної інформації, характеризують кожен складову ринку нерухомості: учасників, об'єкти, операції (процеси).

Така інформація міститься в спеціально затверджених формах статичної звітності і надається: будівельними організаціями; органами місцевого самоврядування (квартирні відділи); підприємствами усіх видів економічної

діяльності, що здійснюють квартирний та кооперативний облік; підприємствами що надають населенню комунальні послуги; бюро технічної інвентаризації; державними та приватними нотаріальними конторами; органами приватизації; територіальними фондами державного майна (рис. 1.6).



Рис.1.6. Структура інформаційних потоків за первинною інформацією  
Джерело: Складено автором за даними: [3].

До інформаційних потоків про ринок нерухомості, які утворюються з вторинної інформації, слід віднести аналітичну та оперативну інформацію, яка надається Державним комітетом України з питань житлово-комунального господарства та Державним комітетом України з будівництва та архітектури,

Державною службою статистики України, Міністерством юстиції України, Фондом держмайна України, а також іншими комітетами, міністерствами та відомствами, професійними асоціаціями оцінювачів та ріелторів.

Структура вторинних інформаційних потоків містить інформацію про складові ринку нерухомості, а саме:

- учасників ринку: офіційні відомості про результати діяльності операторів ринку з об'єктами нерухомості; дані про стан та тенденції розвитку суб'єктів господарювання за роками; показники, що характеризують зайнятість та обсяги реалізованої продукції (робіт, послуг) суб'єктів господарювання, а також оплати праці, інвестиційної діяльності та фінансового стану підприємств;

- ресурси ринку: кількісні та якісні параметри ринку в натуральному та вартісному вираженні об'єктів нерухомості; напрям розвитку ринку за об'єктами нерухомості за ряд років; дані, які характеризують динаміку введення в експлуатацію об'єктів нерухомості соціальної сфери та введення в дію нежитлових будівель та інженерних споруд, окремих виробничих потужностей; короткі методологічні пояснення щодо складу та формування окремих статистичних показників;

- процеси, що відбуваються на ринку: відомості про явища та процеси, які прямо чи опосередковано пов'язані з ринком нерухомості; дані офіційної державної статистики щодо фактично освоєних обсягів капітальних інвестицій та інвестицій в основний капітал, структуру інвестицій за регіонами та джерелами фінансування у житлове та нежитлове будівництво; короткі методологічні пояснення щодо складу та формування окремих статистичних показників.

Структура вторинних інформаційних потоків зображено на рис. 1.7.

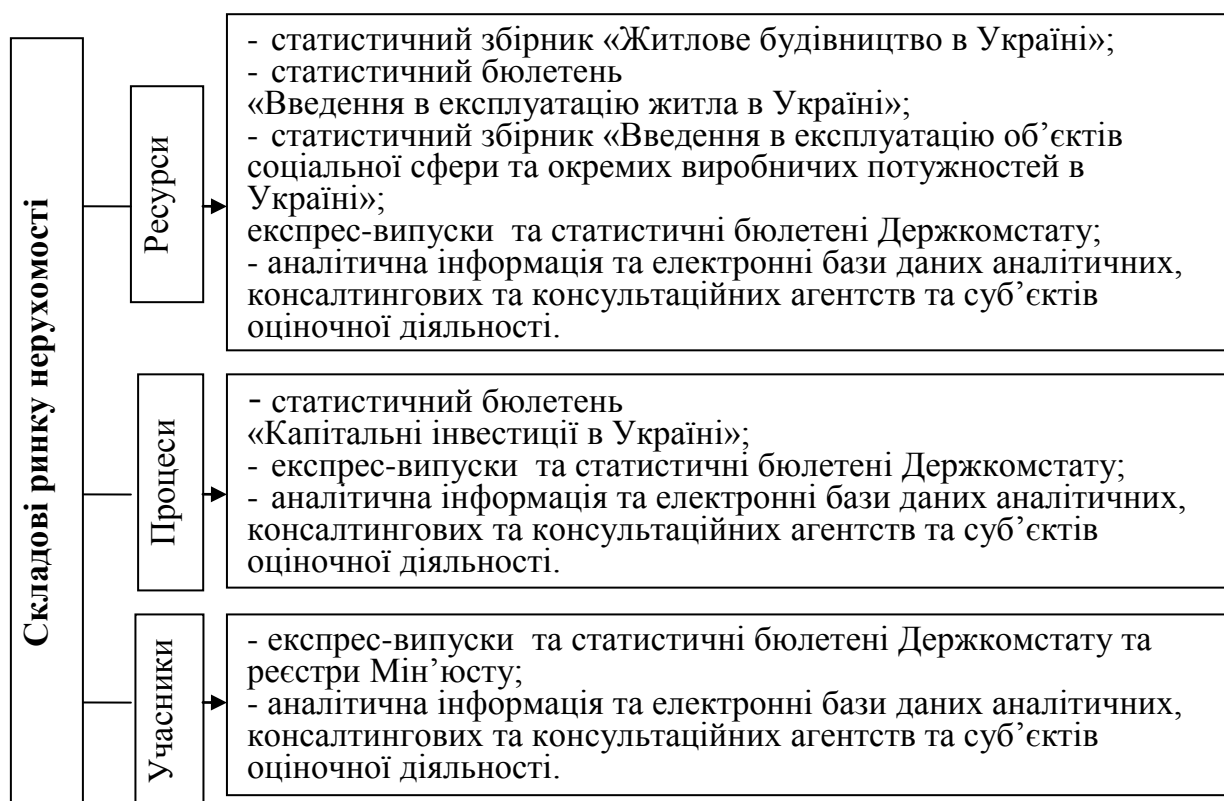


Рис.1.7. Структура вторинних інформаційних потоків

*Джерело: Складено автором самостійно.*

Невід'ємною складовою інформаційного забезпечення статистичного аналізу є побудова системи статистичних показників. *Система статистичних показників – це комплекс взаємопов'язаних показників, яка дозволяє отримати цілісну і всебічну характеристику масового явища або процесу* [ 114, с. 360].

При побудові системи статистичних показників ринку нерухомості, спираючись на поелементний аналіз його складових, можна виділити інформаційні потоки, які характеризують стан та розвиток ринку нерухомості на різних рівнях. Оскільки ринок нерухомості складається з первинного та вторинного, то в системі показників можна виділити дві підсистеми його функціонування. В межах кожної підсистеми виокремлюються три групувальні ознаки показників, які характеризують сукупність: суб'єктів ринку, об'єктів нерухомості та операцій з ними. Крім того, доцільно виділити два блоки:

- технічний блок показників, які забезпечують аналіз;

– аналітичний блок – система показників, які характеризують якісні складові розвитку ринку нерухомості, взаємозв'язки та тенденції (рис. 1.8).



Рис. 1.8. Групування статистичних показників ринку нерухомості  
Джерело: Складено автором самостійно.

Перелік основних показників для підсистеми показників первинного ринку представлено в таблиці 1.3-1.5, для підсистеми показників вторинного ринку – в таблиці 1.6-1.8.

Таблиця 1.3

### Система основних статистичних показників вивчення ресурсів первинного ринку нерухомості

Блок	Назва показника	Формула розрахунку	Умовні позначення
А	1	2	3
Технічний	Введення в експлуатацію житла ( $G$ ), тис. м <sup>2</sup> загальної площі		
	Середній розмір збудованих квартир за кількістю кімнат ( $\overline{G_n}$ ), тис. м <sup>2</sup> загальної площі		
	Введення в експлуатацію нежитлових будівель ( $G_{НЖ}$ ), місць; посадочних місць; м <sup>2</sup> торгової площі; авто; авто-місць.		

Продовження табл. 1.3

А	1	2	3
	$\bar{r}^{III}$ – середньорічна чисельність постійного населення, чол.		
Аналітичний	Введення в експлуатацію житла на 1000 постійного населення за регіонами та в цілому по Україні, тис. м <sup>2</sup> загальної площі	$G' = \frac{G_j}{\bar{r}_j^{III}}$	$G_j$ – введення в експлуатацію житла $j$ -го регіону, $\bar{r}_j^{III}$ – середньорічна чисельність постійного населення $j$ -го регіону або в цілому по країні, чол.
	Структура введення в експлуатацію житла за регіонами	$d_G = \frac{G_j}{\sum G}$	$\sum G$ – загальний обсяг введення в експлуатацію житла по країні, тис. м <sup>2</sup> загальної площі
	Темпи змін введення в експлуатацію житла за регіонами та в цілому по країні, % до попереднього року	$t_G = \frac{G_t^j}{G_{t-1}^j}$	$G_t^j$ – введення в експлуатацію житла $j$ -го регіону або в цілому по країні у поточному періоді, $G_{t-1}^j$ – введення в експлуатацію житла $j$ -го регіону або в цілому по країні у попередньому періоді.
	Темпи змін введення в експлуатацію нежитлових будівель за регіонами та в цілому по країні (% до попереднього року)	$t_{G_{HЖ}} = \frac{G_{HЖt}^j}{G_{HЖt-1}^j}$	$G_{HЖt}^j$ – введення в експлуатацію окремих нежитлових будівель $j$ -го регіону або в цілому по країні у поточному періоді, $G_{HЖt-1}^j$ – введення в експлуатацію окремих нежитлових будівель $j$ -го регіону або в цілому по країні у попередньому періоді.
	Середня забезпеченість одного мешканця загальною та житловою площею $j$ -го регіону або в цілому по країні (м <sup>2</sup> /чол)	$K_3 = \frac{Q_j}{\bar{r}_j^{III}}$	$Q_j$ – загальна (житлова) площа наявного житлового фонду $j$ -го регіону або в цілому по країні, м <sup>2</sup> , $\bar{r}_j^{III}$ – середньорічна чисельність постійного населення $j$ -го регіону або в цілому по країні, чол.
	Коефіцієнт поліпшення житлових умов	$K_{ЖУ} = \frac{d_{ДГ}}{ДГ_{КЧ}}$	$d_{ДГ}$ – частка домогосподарств, які одержали житло за певний період часу, $ДГ_{КЧ}$ – загальна кількість домогосподарств, що перебувала на квартирному обліку на кінець періоду.
	Доступність житла	$k_{ДЖ} = \frac{\bar{p}}{\bar{Д}}$	$\bar{p}$ – середня вартість 1 м <sup>2</sup> житла на ринку, $\bar{Д}$ – середньорічний дохід домогосподарств.

Продовження табл. 1.3

А	1	2	3
	Ціна 1м <sup>2</sup> загальної площі житла у завершених угодах, грн. за м <sup>2</sup>	$p = \frac{P}{S}$	$P_Q$ – вартість завершеної угоди з об'єктами житлового фонду, $S$ – загальна площа об'єктів житлового фонду, які брали участь у завершених угодах з нерухомістю, м <sup>2</sup>
	Ціна 1м <sup>2</sup> загальної площі нежилої нерухомості у завершених угодах, грн. за м <sup>2</sup>	$p_{нж} = \frac{P_{Q_{нж}}}{S_{нж}}$	$P_{Q_{нж}}$ – вартість завершеної угоди з об'єктами нежитлового фонду, $S_{нж}$ – загальна площа об'єктів нежитлового фонду, які брали участь у завершених угодах з нерухомістю, м <sup>2</sup>
	Ціна 1м <sup>2</sup> загальної площі житла, яке брало участь у завершених угодах купівлі-продажу, грн. за м <sup>2</sup>	$p = \frac{P_{Q'}}{S'}$	$P_{Q'}$ – вартість завершеної угоди купівлі-продажу з об'єктами житлового фонду, $S'$ – загальна площа об'єктів житлового фонду, які брали участь у завершених угодах з купівлі-продажу, м <sup>2</sup>
	Ціна 1м <sup>2</sup> загальної площі нежилої нерухомості, які брали участь у завершених угодах купівлі-продажу, грн. за м <sup>2</sup>	$p_{нж} = \frac{P_{Q'_{нж}}}{S'_{нж}}$	$P_{Q'_{нж}}$ – вартість завершеної угоди купівлі-продажу з об'єктами нежитлового фонду, $S'_{нж}$ – загальна площа об'єктів нежитлового фонду, які брали участь у завершених угодах з купівлі-продажу на біржах, м <sup>2</sup>

*Джерело: Складено автором самостійно.*

Побудована у такий спосіб система статистичних показників дозволить реалізувати завдання статистичного вивчення потенціалу первинного ринку житлової та нежитлової нерухомості, а саме:

1) технічний блок показників:

- побудувати узагальнену систему показників ринку нерухомості за об'єктами нерухомості в регіональному розрізі;
- всебічно охарактеризувати структуру об'єктів нерухомості;
- описати потенціал ринку нерухомості на рівні регіонів;
- вивчити умови функціонування ринку;

2) аналітичний блок показників:

- проаналізувати зміни і вивчити напрями розвитку ринку нерухомості;

- оцінити поточний і можливий стан ринку нерухомості в цілому і в розрізі регіонів за будівельною активністю;
- здійснити порівняльний аналіз рівня розвитку ринку нерухомості в цілому по країні та за регіонами;
- оцінити інтенсивність структурних змін ринку нерухомості в цілому по країні та за регіонами, а також виділити періоди структурних зрушень;
- вивчити та оцінити ступінь впливу окремих чинників на інтенсивність розвитку ринку.

Таблиця 1.4

**Система основних статистичних показників вивчення учасників  
первинного ринку нерухомості**

Блок	Назва показника	Формула розрахунку	Умовні позначення
А	1	2	3
Технічний	Наявні доходи домогосподарств ( <i>НяД</i> ), млн.грн.		
	Кількість підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю ( <i>N<sub>ПП</sub></i> ), одиниць		
	Кількість будівельних компаній та організацій ( <i>N<sub>БК</sub></i> ), одиниць		
	Доходи підприємств від надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю ( <i>Д</i> ), тис. грн.		
	Витрати підприємств від надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю ( <i>В</i> ), тис. грн.		
Аналітичний	Прибуток (Збиток) підприємств від надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю, тис. грн.	$Pr(Зб) = Д - В$	<i>Pr(Зб)</i> – розмір прибутку (збитку) підприємств від надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю, тис. грн.
	Реальні наявні доходи домогосподарств, тис. грн.	$RНД = \frac{НяД}{ІСЦ}$	<i>НяД</i> – наявні доходи домогосподарств, тис. грн., <i>ІСЦ</i> – індекс споживчих цін.
	Прибуток (Збиток) одного підприємства, яке надає посередницькі послуги при операціях з нерухомістю, тис. грн.	$K_{Pr} = \frac{ Pr' + Зб' }{\sum N_{ПП}}$	<i>Pr'</i> – прибуток підприємства, яке надає посередницькі послуги при операціях з нерухомістю, тис. грн., <i>Зб'</i> – збиток одного підприємства, яке надає посередницькі послуги при операціях з нерухомістю, тис.

Продовження табл. 1.4

А	1	2	3
Аналітичний			грн., $\sum N_{III}$ – загальна кількість підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю.
	Структура підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю	$d_{III} = \frac{N_j}{\sum N_{III}}$	$N_j$ – кількість підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю $j$ -го регіону; $\sum N_{III}$ – загальна кількість підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю

*Джерело: Складено автором самостійно.*

Побудована у такий спосіб система статистичних показників дозволить реалізувати завдання статистичного вивчення ринку нерухомості, а саме:

- 1) технічний блок показників:
  - побудувати узагальнену систему показників ринку нерухомості за його учасниками в регіональному розрізі;
  - всебічно охарактеризувати структуру учасників;
  - дослідити посередницьку активність;
- 2) аналітичний блок показників:
  - оцінити потенціал ринку за посередницькою активністю учасників ринку;
  - проаналізувати зміни і вивчити напрями розвитку посередницької активності учасників ринку;
  - оцінити інтенсивність структурних змін посередницької активності учасників ринку та виділити періоди структурних зрушень;
  - здійснити порівняльний аналіз посередницької діяльності на ринку житлової та нежитлової нерухомості в цілому по країні та за регіонами;
  - вивчити та оцінити ступінь впливу окремих чинників на інтенсивність розвитку ринку.

Таблиця 1.5

**Система основних статистичних показників вивчення процесів  
первинного ринку нерухомості**

Блок	Назва показника	Формула розрахунку	Умовні позначення
А	1	2	3
Технічний	Кількість завершених угод з житловим фондом ( $Q$ ), одиниць		
	Кількість завершених угод з нежилим фондом ( $Q'$ ), одиниць		
	Кількість об'єктів житлового фонду, що брали участь у завершених угодах з купівлі-продажу ( $q$ ), одиниць		
	Кількість об'єктів нежилого фонду, що брали участь у завершених угодах з купівлі-продажу ( $q_{н.ж.с.}$ ), одиниць		
	Інвестиції в основний капітал у житлове будівництво ( $V$ ), тис. грн.		
	Інвестиції в основний капітал у будівлі (крім житлових) для надання ринкових послуг ( $V'$ ), тис. грн.		
	Загальна площа об'єктів житлового фонду, які брали участь у завершених угодах з нерухомістю ( $S$ ), м <sup>2</sup>		
	Загальна площа об'єктів нежилого фонду, які брали участь у завершених угодах з нерухомістю ( $S_{н.ж.с.}$ ), м <sup>2</sup>		
	Загальна площа об'єктів житлового фонду, які брали участь у завершених угодах з купівлі-продажу ( $S'$ ), м <sup>2</sup>		
	Загальна площа об'єктів нежилого фонду, які брали участь у завершених угодах з купівлі-продажу ( $S'_{н.ж.с.}$ ), м <sup>2</sup>		
Аналітичний	Коефіцієнт регіональної концентрації інвестицій в основний капітал	$K^I = \sqrt{\frac{\sum_{j=1}^n d_j^2}{n}} \times 100\%$	$d_j$ – частка інвестицій в основний капітал $j$ -го регіону; $n$ – кількість регіонів.
	Коефіцієнт регіональної концентрації інвестицій в основний капітал у будівництві житла	$K^V = \sqrt{\frac{\sum_{j=1}^n d_j^2}{n}} \times 100\%$	$d_j$ – частка інвестицій в основний капітал у будівництво житла $j$ -го регіону; $n$ – кількість регіонів.
	Коефіцієнт регіональної концентрації інвестицій в основний капітал у нежитлові будівлі	$K^{V'} = \sqrt{\frac{\sum_{j=1}^n d_j^2}{n}} \times 100\%$	$d_j$ – частка інвестицій в основний капітал у будівлі (крім житлових) для надання ринкових послуг $j$ -го регіону; $n$ – кількість регіонів.
	Масштаб завершених угод з об'єктами житлової нерухомості, кількість угод	$M = \frac{\sum S}{Q}$	$\sum S$ – загальна площа об'єктів житлової нерухомості, які брали участь у завершених угодах з нерухомістю
	Масштаб завершених угод з купівлі-продажу об'єктів житлової нерухомості, кількість угод	$M' = \frac{\sum S'}{q}$	$\sum S'$ – загальна площа об'єктів житлової нерухомості, які брали участь у завершених угодах з купівлі-продажу

Продовження табл. 1.5

А	1	2	3
Аналітичний	Кількість угод з житловою нерухомістю на одну угоду з нежитловою нерухомістю, одиниць об'єктів нерухомості	$k_i = \frac{Q}{Q'}$	$Q'$ – кількість завершених угод з нежилым фондом; $Q$ – кількість завершених угод з житловим фондом.
	Площа житлової нерухомості на м <sup>2</sup> площі нежитлової нерухомості в завершених угодах, м <sup>2</sup> об'єктів нерухомості	$k_i = \frac{S}{S_{НЖ}}$	$S$ – загальна площа об'єктів житлового фонду, які брали участь у завершених угодах з нерухомістю; $S_{НЖ}$ – загальна площа об'єктів житлового фонду, які брали участь у завершених угодах з купівлі-продажу

*Джерело: Складено автором самостійно.*

Побудована у такий спосіб система статистичних показників дозволить реалізувати завдання статистичного вивчення ринку нерухомості, а саме:

1) технічний блок показників:

– побудувати узагальнену систему показників ринку нерухомості за операціями з об'єктами нерухомості;

– всебічно охарактеризувати джерела формування та структуру ресурсів;

– дослідити активність учасників ринку, їх схильність до інвестування;

– вивчити умови функціонування ринку;

– дослідити сферу та структуру ринкових процесів на рівні регіонів;

2) аналітичний блок показників:

– оцінити ділову активність учасників ринку нерухомості в цілому і в розрізі регіонів;

– проаналізувати зміни і вивчити напрями розвитку ринку нерухомості;

– оцінити інтенсивність структурних змін ділової та інвестиційної активності учасників ринку;

– виділити періоди структурних зрушень ділової та інвестиційної активності учасників ринку;

– вивчити та оцінити масштаби ринку нерухомості.

**Система основних статистичних показників вивчення ресурсів  
вторинного ринку нерухомості**

Блок	Назва показника	Формула розрахунку	Умовні позначення
А	1	2	3
Технічний	Загальна площа об'єктів житлового фонду, які брали участь у завершених угодах з нерухомістю ( $S$ ), м <sup>2</sup>		
	Загальна площа об'єктів нежитлового фонду, які брали участь у завершених угодах з нерухомістю ( $S_{нжс}$ ), м <sup>2</sup>		
	Загальна площа об'єктів житлового фонду, які брали участь у завершених угодах з купівлі-продажу ( $S'$ ), м <sup>2</sup>		
	Загальна площа об'єктів нежилого фонду, які брали участь у завершених угодах з купівлі-продажу ( $S'_{нжс}$ ), м <sup>2</sup>		
	Загальна площа об'єктів житлового фонду, які брали участь у завершених угодах з нерухомістю на біржах ( $S_B$ ), м <sup>2</sup>		
	Загальна площа об'єктів житлового фонду, які брали участь у завершених угодах з купівлі-продажу на біржах ( $S'_B$ ), м <sup>2</sup>		
	Загальна площа об'єктів нежитлового фонду, які брали участь у завершених угодах з нерухомістю на біржах ( $S_{Бнжс}$ ), м <sup>2</sup>		
	Загальна площа об'єктів нежилого фонду, які брали участь у завершених угодах з купівлі-продажу на біржах ( $S'_{Бнжс}$ ), м <sup>2</sup>		
	Загальна площа об'єктів житлового фонду, які брали участь у приватизації ( $S_{П}$ ), м <sup>2</sup>		
	Загальна площа об'єктів нежилого фонду які брали участь у приватизації ( $S_{Пнжс}$ ), м <sup>2</sup>		
Аналітичний	Ціна 1м <sup>2</sup> загальної площі житла (нежилої нерухомості) у завершених угодах, тис. грн. за м <sup>2</sup>	$P = \frac{P_{Q(Q_{жк})}}{S^{(Q)}}$	$P_{Q(Q_{жк})}$ – вартість завершеної угоди з об'єктами житлового (нежитлового) фонду, $S^{(Q)}$ – загальна площа об'єктів житлового (нежитлового) фонду, які брали участь у завершених угодах з нерухомістю, м <sup>2</sup>
	Ціна 1м <sup>2</sup> загальної площі житла (нежилої нерухомості) у завершених угодах на біржах, грн. за м <sup>2</sup>	$p' = \frac{P_{Q(Q_{жк})}}{S_{B(B_{жк})}}$	$P_{Q(Q_{жк})}$ – вартість завершеної угоди з об'єктами житлового (нежитлового) фонду, $S_{B(B_{жк})}$ – загальна площа об'єктів житлового фонду, які брали участь у завершених угодах з нерухомістю на біржах, м <sup>2</sup>
	Ціна 1м <sup>2</sup> загальної площі житла, яке брало участь у завершених угодах купівлі-продажу, грн. за м <sup>2</sup>	$p = \frac{P_{Q'}}{S'}$	$P_{Q'}$ – вартість завершеної угоди купівлі-продажу з об'єктами житлового фонду, $S'$ – загальна площа об'єктів житлового фонду, які брали участь у завершених угодах з купівлі-продажу, м <sup>2</sup>

Продовження табл. 1.6

А	1	2	3
Аналітичний	Ціна 1м <sup>2</sup> загальної площі нежилої нерухомості, яке брали участь у завершених угодах купівлі-продажу, грн. за м <sup>2</sup>	$p' = \frac{P_{Q'_{ик}}}{S'_{Бик}}$	$P_{Q'_{ик}}$ – вартість завершеної угоди купівлі-продажу з об'єктами нежитлового фонду, $S'_{Бик}$ – загальна площа об'єктів нежитлового фонду, які брали участь у завершених угодах з купівлі-продажу на біржах, м <sup>2</sup>

*Джерело: Складено автором самостійно.*

Побудована у такий спосіб система статистичних показників дозволить реалізувати завдання статистичного вивчення потенціалу первинного ринку житлової та нежитлової нерухомості, а саме:

1) технічний блок показників:

- побудувати узагальнену систему показників ринку нерухомості за об'єктами нерухомості, що брали участь у: завершених угодах; завершених угодах купівлі-продажу; завершених угодах на біржах; завершених угодах купівлі-продажу на біржах;

- всебічно охарактеризувати структуру об'єктів нерухомості у завершених угодах та завершених угодах купівлі-продажу;

- описати потенціал ринку нерухомості на рівні регіонів;

- вивчити умови формування попиту та пропозиції на ринку нерухомості;

- вивчити умови проведення приватизації та структуру об'єктів, які брали участь у приватизації;

2) аналітичний блок показників:

- проаналізувати зміни і вивчити напрями розвитку ринку нерухомості;

- оцінити поточний і можливий потенціал ринку нерухомості в цілому і в розрізі регіонів;

- здійснити порівняльний аналіз рівня розвитку ринку нерухомості в цілому по країні та за регіонами;

- оцінити інтенсивність структурних змін ринку нерухомості за об'єктами нерухомості, що брали участь у: завершених угодах; завершених угодах

купівлі-продажу; завершених угодах на біржах; завершених угодах купівлі-продажу на біржах;

- виділити періоди структурних зрушень у розвитку ринку;
- вивчити та оцінити ступінь впливу окремих чинників на інтенсивність розвитку ринку.

Таблиця 1.7

**Система основних статистичних показників вивчення учасників  
вторинного ринку нерухомості**

Блок	Назва показника	Формула розрахунку	Умовні позначення
А	1	2	3
Технічний	Наявні доходи домогосподарств ( <i>НяД</i> ), млн..грн.		
	Кількість підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю ( <i>N<sub>ПП</sub></i> ), одиниць		
	Кількість бірж ( <i>N<sub>Б</sub></i> ), одиниць		
	Доходи біржі від торгівлі нерухомістю ( <i>Д<sub>Б</sub></i> ), тис. грн.		
	Витрати біржі від торгівлі нерухомістю ( <i>В<sub>Б</sub></i> ), тис. грн.		
	Доходи населення від продажу об'єктів нерухомості ( <i>Д<sub>ДГ</sub></i> ), тис. грн..		
Аналітичний	Прибуток (Збиток) біржі від торгівлі нерухомістю, тис. грн.	$Pr(Зб)_Б = Д_Б - В_Б$	<i>Pr(Зб)<sub>Б</sub></i> – розмір прибутку (збитку) біржі від торгівлі нерухомістю, тис. грн.
	Реальні наявні доходи домогосподарств, тис. грн	$RНД = \frac{НяД}{ІСЦ}$	<i>НяД</i> – наявні доходи домогосподарств, тис. грн., <i>ІСЦ</i> – індекс споживчих цін.
	Прибуток (Збиток) населення від продажу об'єктів нерухомості, тис. грн.	$K_{пр} = \frac{ Pr_{дг} + Зб_{дг} }{\bar{r}_j}$	<i>Pr<sub>дг</sub></i> – прибуток населення від продажу об'єктів нерухомості, тис. грн., <i>Зб'</i> – збиток населення від продажу об'єктів нерухомості, тис. грн., $\bar{r}_j^{mn}$ – середньорічна чисельність постійного населення <i>j</i> -го регіону або в цілому по країні, чол.

*Джерело: Складено автором самостійно.*

Побудована у такий спосіб система статистичних показників дозволить реалізувати завдання статистичного вивчення ринку нерухомості, а саме:

- 1) технічний блок показників:

- побудувати узагальнену систему показників ринку нерухомості за його учасниками в регіональному розрізі;
- дослідити посередницьку активність та діяльність бірж;
- 2) аналітичний блок показників:
  - оцінити потенціал ринку за посередницькою активністю учасників ринку та активністю торгів на біржах;
  - проаналізувати зміни і вивчити напрями розвитку посередницької активності учасників ринку та активність торгів на біржах;
  - оцінити інтенсивність структурних змін посередницької активності учасників ринку та виділити періоди структурних зрушень;
  - оцінити інтенсивність структурних змін та виділити періоди структурних зрушень активності торгів на біржах;
  - вивчити та проаналізувати доходи населення від продажу нерухомості;
  - здійснити порівняльний аналіз посередницької діяльності на ринку житлової та нежитлової нерухомості в цілому по країні та за регіонами;
  - вивчити та оцінити ступінь впливу окремих чинників на інтенсивність розвитку ринку.

Таблиця 1.8

**Система основних статистичних показників вивчення процесів  
вторинного ринку нерухомості**

Блок	Назва показника	Формула розрахунку	Умовні позначення
А	1	2	3
Технічний	Кількість завершених угод з житловим фондом ( $Q$ ), одиниць		
	Кількість завершених угод з нежилим фондом ( $Q'$ ), одиниць		
	Кількість приватизованих об'єктів житлового фонду ( $П$ ), одиниць		
	Кількість приватизованих об'єктів нежилового фонду ( $П_{НЖ}$ ), одиниць		
	Загальна площа об'єктів житлового фонду, які брали участь у приватизації ( $S_{П}$ ), м <sup>2</sup>		
	Загальна площа об'єктів нежилого фонду які брали участь у приватизації ( $S_{П_{НЖ}}$ ), м <sup>2</sup>		

Продовження табл. 1.8

А	1	2	3
Аналітичний	Коефіцієнт приватизації об'єктів житлового фонду в $j$ -м регіоні або в цілому по країні	$k_{\Pi} = \frac{\Pi_j}{G_j}$	$\Pi$ – кількість приватизованих об'єктів житлового фонду, $G_j$ – кількість об'єктів житлового фонду $j$ -го регіону, що знаходяться в експлуатації.
	Коефіцієнт приватизації об'єктів нежитлового фонду в $j$ -м регіоні або в цілому по країні	$k_{\Pi} = \frac{\Pi_{HЖ j}}{G_{HЖ j}}$	$\Pi_{HЖ}$ – кількість приватизованих об'єктів нежитлового фонду, $G_{HЖ}$ – кількість об'єктів нежитлового фонду $j$ -го регіону, що знаходяться в експлуатації.

*Джерело: Складено автором самостійно.*

Побудована у такий спосіб система статистичних показників дозволить реалізувати завдання статистичного вивчення ринку нерухомості, а саме:

1) технічний блок показників:

– побудувати узагальнену систему показників ринку нерухомості за операціями з об'єктами нерухомості;

– дослідити ділову активність учасників ринку;

– всебічно охарактеризувати структуру ділової активності;

– вивчити умови функціонування ринку;

– дослідити сферу та структуру ринкових процесів на рівні регіонів;

2) аналітичний блок показників:

– проаналізувати зміни і вивчити напрями розвитку ділової активності учасників ринку нерухомості в цілому і в розрізі регіонів;

– оцінити інтенсивність структурних змін ділової активності учасників ринку;

– виділити періоди структурних зрушень ділової активності учасників ринку;

– вивчити та оцінити масштаби ринку нерухомості.

## Висновки до першого розділу

1. У роботі здійснено теоретичне узагальнення суті категорій «нерухомість» та «ринок нерухомості», що дозволило вважати їх об'єктами статистичного вивчення. Це зумовлено тим, що об'єктом статистики ринку нерухомості виступають не окремі елементи ринку, а цілі статистичні сукупності: учасників ринку, об'єктів ринку – саме нерухомість та операцій з ним. Вони утворюють цілісну систему елементів, що знаходяться у взаємозв'язку і взаємообумовленості, яка постійно оновлюється. Саме тому ринок нерухомості розглядається нами як об'єкт статистичного вивчення на засадах системного підходу, що дозволяє класифікувати його як відкриту динамічну систему, що розвивається, має внутрішні та зовнішні зв'язки і виконує відповідні функції.

2. Виходячи з потреб аналізу та з урахування специфіки ринку нерухомості, здійснено класифікацію об'єктів нерухомості залежно від економічної природи, рівня, функціонального призначення об'єктів нерухомості. Побудована на таких принципах класифікація надасть можливість комплексно вивчати властивості об'єктів нерухомості, а також дозволить систематизувати аналіз цінних характеристик об'єктів, спрямованих на вирішення завдань, пов'язаних з проблемами розвитку ринку нерухомості та ефективного регулювання ринкових процесів.

3. Сформульовані основні принципи інформаційного забезпечення статистичного аналізу ринку нерухомості, зокрема: достовірність відображення ситуації на ринку; наповненість системи показників про кількісні та якісні характеристики стану та розвитку ринку нерухомості; оперативність надання інформації, що дає можливість неперервно відстежувати перебіг подій на ринку; порівнянність показників в часі та просторі на основі єдності методології їх побудови та розрахунку.

4. На основі проведеного аналізу визначені недоліки існуючого інформаційного забезпечення статистичного аналізу ринку нерухомості, а саме:

відсутній єдиний підхід до формування інформаційних потоків на різних рівнях; невизначеність кола проблемних питань ринку нерухомості; недосконала структурованість та невпорядкованість інформаційних потоків; відсутність спрямованості інформаційного забезпечення на кінцевих користувачів – суб'єктів прийняття рішень на мікро-, мезо- та макрорівні.

5. Інформаційне забезпечення дослідження ринку нерухомого майна повинно бути багаторівневим і включати мікродані, методані та макроекономічні показники. Виходячи з потреб аналізу і прийняття управлінських рішень розроблено систему статистичних показників ринку нерухомості, в основу якої покладений поелементний аналіз складових ринку нерухомості та інформаційні потоки, що характеризують стан та розвиток ринку нерухомості на мезо- та макрорівні. Оскільки ринок нерухомості поділяється на первинний і вторинний, то в системі показників запропоновано виділити дві підсистеми, а в межах кожної підсистеми доцільно виділити три групи показників, які характеризують сукупність суб'єктів ринку, сукупність об'єктів нерухомості та сукупність операцій з нерухомістю.

6. Аналіз інформаційної наповненості системи статистичних показників ринку нерухомості показав, що наявна інформаційна база щодо ринку нерухомості не повністю задовольняє аналітичну потребу. Так, практично не можливо оцінити та проаналізувати обсяги вторинного ринку нерухомості в натуральному та вартісному виразі. Це пов'язано з обмеженням інформації про складові вторинного ринку нерухомості за ознаками: за місцем та вартістю укладених договорів; за розташуванням об'єктів, з якими проведено операції комерційного характеру; за призначенням та доходністю операцій на ринку нерухомості тощо.

Основні положення розділу опубліковані в [168–171, 173].

## РОЗДІЛ 2

### ОРГАНІЗАЦІЙНО-МЕТОДИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАТИСТИЧНОГО ВИВЧЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

#### 2.1 Організація статистичного спостереження за розвитком окремих сегментів ринку нерухомості

В основі статистичного дослідження будь-якого явища або процесу лежить його організаційне забезпечення. Розроблення організаційних засад статистичного спостереження є важливою умовою його якісного проведення, оскільки саме спостереження є першим і визначальним етапом статистичного дослідження.

Основне завдання статистичного спостереження – організація обліку фактів та збирання інформації з метою її подальшої систематизації, зведення, оброблення, аналізу й узагальнення. Відповідно до Закону України «Про державну статистику», «Статистичне спостереження – це планомірний, науково організований процес збирання даних щодо масових явищ та процесів, які відбуваються в економічній, соціальній та інших сферах життя України та її регіонів, шляхом їх реєстрації за спеціальною програмою, розробленою на основі статистичної методології» [48, ст. 1].

Статистичне спостереження у контексті дослідження здійснюється за трьома етапами:

1. Підготовчий етап статистичного спостереження, що включає розробку його методологічних, організаційних та практичних питань, а саме: окреслення мети та напрямів статистичних досліджень ринку нерухомості; розроблення плану статистичного спостереження за окремими сегментами ринку, зокрема визначення одиниць сукупності та одиниць спостереження, форми, виду та

способу відбору; розробка статистичних формулярів та вибір способу контролю даних.

2. Реєстрація статистичних даних про суб'єкти й об'єкти ринку нерухомості та операції, що передбачає збирання та їх контроль на повноту і вірогідність.

3. Формування бази даних: систематизація та накопичення даних у формі аналітичних відомостей, зведених таблиць і графіків, а також збереження отриманої інформації для подальшого доступу та пошуку необхідних даних.

Наразі в Україні статистичні спостереження на ринку нерухомості проводяться органами державної статистики та поділяються на суцільні та несуцільні. Останні організовані переважно у формах спостережень основного масиву та вибіркового спостережень. У формі спостережень основного масиву збирають дані, що характеризують:

- дозволи на виконання будівельних робіт;
- реалізацію дозволів (введення в експлуатацію) та стан будівництва об'єктів;
- обсяги виконаних і реалізованих будівельних робіт та чисельність працівників;

У вибірковій формі здійснюються спостереження за змінами цін придбання матеріальних ресурсів у будівництві для розрахунку індексів цін на будівельно-монтажні роботи.

Суцільні спостереження організовані у формі статистичної звітності:

- про наявність, рух та характеристики житлового фонду, а також про доходи та витрати, пов'язані з його експлуатацією;
- щодо квартирної черги та надання житлових приміщень; щодо основних економічних показників підприємств та кількості й типів укладених угод з нерухомістю;

– про обсяги наданих населенню субсидій на житлово-комунальні послуги та на придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива;

– про оплату населенням житлово-комунальних послуг та електроенергії.

Наведені вище форми державного статистичного спостереження дозволяють оцінити потенціал первинного ринку нерухомості, а саме: ємність ринку на основі аналізу попиту на об'єкти нерухомості та їх пропозиції; інвестиційну активність суб'єктів ринку за рівнем концентрації інвестицій в основний капітал у будівництво житла та об'єктів нежитлового фонду; ділову активність на ринку – за глибиною на основі кількості завершених угод з об'єктами нерухомості (у тому числі купівлі-продажу) та шириною за кількістю бажаючих купити або продати житло.

Кількісні та якісні характеристики ємності ринку, а саме пропозицію на ринку, отримують за державним статистичним спостереженням зі статистики дозволів на будівництво за формою № 2-буд (квартальна) «Звіт про реалізацію дозволу на виконання будівельних робіт» (Додаток Б) та державним статистичним спостереженням зі статистики нерухомості за формою № 1-житлофонд (річна) «Житловий фонд» (Додаток В). Так, за зазначеними формами можна отримати такі дані про об'єкти ринку нерухомості:

1. Форма № 2-буд (квартальна) – дані:

– про фактично введену в дію будівлю, її потужність та розмір, а також фактичну вартість основних засобів, що введені в експлуатацію;

– про розподіл квартир у житловому будинку за кількістю кімнат та їх загальною й житловою площею, ступенем комфортності житлової будівлі та її поверховістю;

– про введення в експлуатацію житлової або нежитлової будівлі за будівельними матеріалами при зведенні зовнішніх стін;

– про стан будівництва незавершених об'єктів нерухомості.

2. Форма № 1-житлофонд (річна) – дані:

- про наявність житлового фонду за площею житлових приміщень, кількістю квартир та їх обладнанням;
- про рух житлового фонду, а саме дані про прибуття та вибуття квартир, загальну площу житлового фонду;
- про рік побудови та характеристику житлової будівлі за її класом відповідно до технічного паспорту;
- про доходи та витрати з експлуатації житлового фонду.

Зведена інформація, визначена за вказаними формами державного статистичного спостереження, відображується у статистичних збірниках «Житлове будівництво в Україні» та «Введення в експлуатацію об'єктів соціальної сфери та окремих виробничих потужностей в Україні», статистичних бюлетенях «Введення в експлуатацію житла в Україні» та «Стан будівель та споруд незавершеного будівництва».

Інформація, що характеризує попит на ринку нерухомості, надходить з державного статистичного спостереження зі статистики нерухомості за формою № 4-житлофонд (річна) «Квартирна черга та надання житлових приміщень» (Додаток Д). Вона містить дані:

- про кількість сімей та однаків, які стоять на черзі, за категоріями громадян, що перебувають на черзі (першочергове та позачергове право одержання житла, загальна черга);
- про кількість сімей, які одержали житло та поліпшили житлові умови, за категоріями громадян, що перебувають на черзі (першочергове та позачергове право одержання житла, загальна черга);
- про кількість сімей та однаків, знятих з обліку.

Ці дані у зведеному вигляді також представлені у статистичному збірнику «Житлове будівництво в Україні».

Державне статистичне спостереження зі статистики капітальних інвестицій за формою № 2-інвестиції (річна) «Капітальні інвестиції» характеризує інвестиційну активність суб'єктів ринку нерухомості (Додаток Е). Так, за

формою № 2-інвестиції можна отримати дані про процеси, що відбуваються на ринку, а саме: обсяг освоєних капітальних інвестицій у житлові та нежитлові будівлі, а також витрати на їх будівництво. Ці дані є основою формування статистичного бюлетеня «Капітальні інвестиції в Україні» та розділу статистичного збірника «Житлове будівництво в Україні».

Інформація, що характеризує ділову активність на ринку, насамперед операції з нерухомістю, міститься в формі державного статистичного спостереження зі статистики нерухомості № 1-послуги (нерухомість) (річна) «Надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю» (Додаток Ж). У зведеному вигляді вона представлена в статистичному бюлетені «Діяльність підприємств сфери послуг», в якому оприлюднено такі дані:

- кількість підприємств, що надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю, у тому числі за роками роботи на ринку;
- основні економічні показники підприємств: середньооблікова кількість працівників; доходи та витрати підприємства; прибуток (збиток) підприємства; прибуток (збиток) від надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю;
- кількість і типи укладених угод з нерухомістю за об'єктами житлового та нежитлового фонду в одиницях та за площею.

Дослідження рівня інформаційного забезпечення статистичного аналізу ринку нерухомості описаними вище статистичними спостереженнями свідчить, що воно не дає можливість оцінити потенціал вторинного ринку житла, цінову динаміку на ньому, а також фактори, які її зумовлюють. Для підвищення інформаційної забезпеченості наведеної раніше системи статистичних показників первинного та вторинного ринку (див. п. 1.3) пропонується запровадження статистичного моніторингу рівня та динаміки цін на житлову і нежитлову нерухомість, інформаційною базою якого мають бути дані, отримані при проведенні суцільних спостережень. Результати зазначеного моніторингу на первинному та вторинному ринках нерухомості уможливили б оцінювання

кількісних та якісних змін цін на різні об'єкти нерухомості та здійснення порівняльного аналізу факторів впливу на цінову динаміку. Для часткового вирішення проблем інформаційного забезпечення аналізу цін пропонується впровадження статистичного спостереження за ринком житлової нерухомості у формі моніторингу, необхідність якого зумовлена вагомим місцем цін на об'єкти нерухомості як складової загальнодержавної системи індексів цін та розширенням можливостей статистичного аналізу первинного та вторинного ринку житлової нерухомості.

Статистичний моніторинг рівня та динаміки цін на об'єкти нерухомості повинен охоплювати такі елементи ринку, як об'єкти житлової нерухомості та об'єкти нежитлової нерухомості. Ці два напрями статистичного моніторингу подібні за алгоритмом проведення. Проте оскільки ринок житлової нерухомості переважає за обсягами введення в експлуатацію об'єктів, характеризується постійним попитом на об'єкти нерухомості, що мають високий рівень ліквідності порівняно з об'єктами нежитлової нерухомості та вищий рівень інформаційного забезпечення про стан та розвиток, то план проведення статистичного моніторингу за рівнем та динамікою цін на об'єкти житлової нерухомості може бути основою, на якій доцільно відпрацювати методику його проведення. В подальшому цю методику можна поширити на об'єкти нежитлової нерухомості.

Організація моніторингу вимагає розроблення комплексу програмно-методологічних та організаційно-практичних питань. На її першому етапі вирішуються методологічні питання, що передбачають визначення мети, одиниці сукупності, одиниці спостереження, виду і способу реєстрації та контролю даних. На другому етапі формується перелік організаційних питань, а саме: визначення органів, що проводять спостереження, обґрунтування місця спостереження, моменту та періоду проведення спостереження.

Розглянемо детальніше етапи моніторингу рівня та динаміки цін на ринку нерухомості. Метою проведення моніторингу на ринку житлової та нежитлової нерухомості є отримання інформації, необхідної для:

- оцінки ринкової вартості об'єктів нерухомості з метою регулювання поточного стану ринку;
- проведення часових і міжрегіональних зіставлень індексів цін для прогнозування цінових змін на об'єкти нерухомості;
- оцінки результативності (дієвості) впроваджень державних цільових програм та проектів.

Основним проблемним питанням організації та проведення моніторингу цін на об'єкти нерухомості є визначення й обґрунтування одиниці сукупності та одиниці спостереження (Додаток 3). Перші будуть відрізнятися за сегментами ринку нерухомості. Одиницями сукупності на ринку житла є об'єкти нерухомості, а саме квартири певного типу комфортності та якості (соціальне, економ, бізнес, преміум і де-люкс), з відповідною кількістю кімнат. Одиницею сукупності на ринку нежитлової нерухомості є об'єкти нерухомості за кодом НПБ (див. п. 1.2).

За одиниці спостереження на первинному ринку житлової та нежитлової нерухомості слід взяти юридичних осіб – замовників (далі – замовник), що здійснюють будівництво. На вторинному ринку житлової та нежитлової нерухомості одиницею спостереження є організації та підприємства (далі – підприємства), що здійснюють операції з продажу або надають послуги при операціях з об'єктами нерухомості. При відборі замовників та підприємств, які будуть брати участь у моніторингу, слід враховувати:

- повноту та достовірність інформації, що містить специфічні характеристики цін на об'єкти житлової нерухомості досліджуваного міста або регіону;

– різний обсяг завершених угод з об'єктами житлової нерухомості для окремих організацій та підприємств; при цьому до спостереження слід включати суб'єктів, що перебувають на ринку не менше одного року.

Відбір буде проводитись у декілька етапів. Перший етап включає окреслення генеральної сукупності (основи вибірки), вибір визначальної ознаки, перевірку сукупності на однорідність, встановлення територіальних меж та періодичності проведення. На другому етапі відбувається формування вибіркової сукупності; при цьому здійснюється обґрунтування мінімально достатнього обсягу вибірки за певної похибки репрезентативності та відповідного проценту відбору. Третій етап передбачає перевірку відібраних одиниць спостереження вибіркової сукупності щодо спроможності брати участь в обстеженні.

Обов'язковою умовою проведення періодичних спостережень за процесами, які розтягнуті в часі, є ротація складу відібраних одиниць сукупності. Необхідність цього зумовлена динамічними змінами на ринку нерухомості – виникненням нових організацій та підприємств, скороченням переліку досліджуваних одиниць, зміною поведінки та мотивації щодо прийняття рішень, що призводить до наявності похибок у результатах спостережень та врешті-решт впливає на репрезентативність сукупності.

Формування генеральної сукупності для первинного ринку нерухомості базується на зведених даних про забудовників за всіма формами власності, а саме за формою № 2-буд (квартирна) «Звіт про реалізацію дозволу на виконання будівельних робіт». Генеральна сукупність на вторинному ринку нерухомості формується за даними форми № 1-послуги (нерухомість; річна) «Надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю».

Для отримання репрезентативної вибіркової сукупності необхідно мати якісну основу вибірки, тобто генеральну сукупність, з якої можна сформувати вибірку за визначальною ознакою. При проведенні моніторингу рівня та динаміки цін на ринку нерухомості нею має бути вартісний показник, оскільки

це уможливило уніфікацію всіх одиниць сукупності за вартісними одиницями вимірювання. При проведенні моніторингу визначальною ознакою вибірки слугує:

- на первинному ринку нерухомості – середня вартість основних засобів, прийнятих в експлуатацію згідно з актом готовності об'єкта до експлуатації будівництва, що розраховується як співвідношення фактичної вартістю основних засобів, прийнятих в експлуатацію відповідно до акту готовності об'єкта до експлуатації, до фактично введеної в дію потужності за кодом НПБ;
- на вторинному ринку нерухомості – середня вартість завершеної угоди купівлі-продажу об'єкта нерухомості.

Однак сформуванню вибірки на вторинному ринку нерухомості за вказаною ознакою наразі неможливо, оскільки існуюча статистична звітність надає інформацію лише про кількість завершених угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості та загальну площу об'єкта нерухомості (в м<sup>2</sup>). У зв'язку з цим для уможливлення розрахунку середньої вартості угоди купівлі-продажу об'єктів нерухомості у розділ 2 чинної форми № 1-послуги (нерухомість; річна) «Надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю» слід додати графу 3 «Вартість угод, тис. грн.» (Додаток И). Крім того, в зазначеній формі немає виокремлення інформації про об'єкти нерухомості, що брали участь у завершених угодах та завершених угодах купівлі-продажу, на первинному та вторинному ринках, що ускладнює моніторинг цін та може призвести до викривлення інформації про цінову динаміку на ринку нерухомості за сегментами. У цій ситуації при формуванні вибірки за визначальну ознаку на вторинному ринку нерухомості нами була обрана кількість завершених угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості, що дозволяє в основу вибірки покласти ринкову активність суб'єктів ринку нерухомості.

Наступним етапом формування основи вибіркової сукупності є впорядкування одиниць генеральної сукупності. При цьому:

–на первинному ринку нерухомості усі замовники впорядковані за зменшенням середньої вартості основних засобів, прийнятих в експлуатацію відповідно до актів готовності об'єкта до експлуатації;

–на вторинному ринку нерухомості усі підприємства упорядковані за порядком зменшення кількості завершених угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості.

Розглянемо механізм формування вибірки на вторинному ринку житлової нерухомості на прикладі підприємств, що надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю за даними форми № 1-послуги (нерухомість; річна) «Надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю». Для наочності розрахунків за досліджуваний регіон було обрано Автономну Республіку Крим (далі – АР Крим), що має свій адміністративно-територіальний устрій та власну району структуру, тобто є відносно незалежною. Опрацювання механізму формування вибіркової сукупності надасть можливість у подальшому застосовувати його при побудові вибірки для України в цілому.

За даними Державної служби статистики України, у 2010 р. в Україні налічувалося 419 підприємств, що надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю. За ознакою кількості завершених угод купівлі-продажу об'єктів житлового фонду спостерігається дуже висока варіація (розмах варіації становить 851), що детермінує частку відбору. За цих умов обсяг вибіркової сукупності практично буде дорівнювати обсягу генеральної.

При розрахунку обсягу вибіркової сукупності були використані формули для безповторного відбору. Процедура формування вибіркової сукупності складається з таких етапів.

На першому етапі визначається стандартна похибка вибірки  $\mu$ , що обчислюється за формулою  $\mu \leq \mu\% \cdot \tilde{x}$ , де  $\mu\%$  – відносна похибка вибірки середньої кількості завершених угод, вона не може перевищувати 5%;  $\tilde{x}$  – середня кількість завершених угод купівлі-продажу об'єктів житлового фонду по підприємствах АР Крим,  $\tilde{x} = 25$ . Тоді  $\mu \leq 0,05 \cdot 25 \leq 1,25$  (угод).

На другому етапі обчислюється граничний розмір похибки вибірки  $\Delta$  з імовірністю 0,954 ( $t=2$ ):  $\Delta \leq t \cdot \mu \leq 2 \cdot 1,25 \leq 2,5$  (угод).

Таким чином, мінімальний обсяг вибіркової сукупності буде дорівнювати:

$$n \geq \frac{N \cdot t^2 \cdot \sigma_x^2}{N \cdot \Delta_x^2 + t^2 \cdot \sigma_x^2} \geq \frac{419 \cdot 2^2 \cdot 1880}{419 \cdot 2,5^2 + 2^2 \cdot 1880} \geq 310$$

Тоді частка відбору підприємств, які будуть брати участь у спостереженні, дорівнюватиме:  $d_n = \frac{n}{N} \cdot 100\% = \frac{310}{419} \cdot 100\% = 73\%$ .

За результатами розрахунків нами встановлено, що для формування досліджуваної вибірки слід використовувати обстеження основного масиву, а відбір одиниць спостереження за рівнем та динамікою цін на первинному та вторинному ринках житлової і нежитлової нерухомості необхідно здійснювати на державному рівні за кожним регіоном з використанням робастних оцінок.

Органом, що відповідає за підготовку та проведення обстеження, повинна бути, на нашу думку, Державна служба статистики України та її регіональні відділення. Держстат України забезпечує всі основні етапи руху статистичних даних: збирання інформації, її попереднє опрацювання, передачу, узагальнення та накопичення, а також подальше доопрацювання й надання цільовому користувачу. Також слід зазначити, що до проведення спостереження можуть бути залучені спеціальні аналітичні агенції або організації професійних учасників ринку, які будуть проводити спеціальні статистичні дослідження на мікро- і мезорівні.

Таким чином, в інформаційному обміні даними про ціни укладених угод для розрахунку середніх цін та індексів цін на первинному і вторинному ринках нерухомості за її видами будуть задіяні такі учасники (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

**Учасники інформаційного обміну на первинному та вторинному  
ринках нерухомості**

<b>Суб'єкти ринку – зацікавлені особи та органи статистики</b>	<b>Дії щодо обміну даними</b>
Підприємства, які мають на балансі або експлуатують житловий фонд, бюро технічної інвентаризації, органи місцевого самоврядування, будівельні організації та підприємства, що здійснюють операції з нерухомістю в містах	Заповнення індивідуальної форми та розрахунок середніх показників ціни та показників структури за даними про об'єкти ринкових угод
Науково-технічний комплекс статистичних досліджень та інформаційно-обчислюваний центр Державної служби статистики	Розроблення програмного забезпечення розрахунків зведених даних
Структурні підрозділи Державної служби статистики України	Розрахунок середньої ціни та зведення індексів цін на ринку житла в цілому по Україні та за її регіонами
Державна служба статистики України	Методологічне забезпечення розрахунків та аналіз отриманої інформації

*Джерело: розроблено автором самостійно*

У процесі спостереження особливу увагу слід приділити специфіці кожного з показників, виключенню повторів, а також забезпеченню збалансованості та спряженості отриманих первинних і узагальнених даних. З метою виявлення кількісної та якісної спряженості показників за їх економічним змістом, методом розрахунку, періодичністю збирання даних, об'єктами статистичного спостереження, а також принципами групування зведених даних деякі отримані показники можуть потребувати розробки єдиних критеріїв оцінки та методів аналізу. Це, у свою чергу, може спричинити необхідність додаткового розроблення нормативної бази. У зв'язку з цим в обраному регіоні може бути проведене додаткове обстеження.

Статистична інформація, отримана в результаті проведеного спостереження, надається органам державної та виконавчої влади різних рівнів, які її потребують для розроблення законодавчих і нормативних актів та прийняття управлінських рішень. Ця інформація у вигляді експрес-випусків,

звітів та аналітичних висновків за необхідності також може бути надана підприємствам, організаціям та установам за спеціальним замовленням.

## **2.2 Статистичний аналіз та оцінка потенціалу первинного ринку житлової і нежитлової нерухомості України у 2000–2011 рр.**

Аналіз потенціалу первинного ринку нерухомості в Україні був здійснений за період 2000–2011 рр. Пояснюється це тим, що саме у 2000 р. розпочалося пожвавлення економічних процесів, яке уможливило нарощування капітальних активів, а вже з 2002 р., в умовах економічного зростання, почала формуватися тенденція до зростання попиту на нерухомість. За таких умов інвестори переходять від дрібних будівельних проектів до масштабних, коли обсяги інвестицій вже складають десятки мільйонів доларів, а терміни реалізації проектів збільшуються до декількох років. Так, у 2007 р. порівняно з 2000 р. інвестиції у будівельну галузь зросли на 35,4%. За досліджуваній період кількість будівельних підприємств і компаній збільшилася практично вдвічі та на кінець 2010 р. становила 87 934 одиницю. Всі ці процеси позитивно характеризували розвиток будівельної галузі, свідчили про посилення її внеску в економіку держави та її регіонів, а також про нарощення потенціалу первинного ринку нерухомості. Але у 2008 р., з початком кризи ліквідності на світових фінансових ринках, що суттєво вплинула на фінансову систему України, індекс інвестицій в основний капітал у будівництво стрибкоподібно зменшився і вже у 2009 р. становив 37,8%, що практично втричі нижче, ніж у 2007 р.

На формування кон'юнктури ринку нерухомості негативно вплинула політична нестабільність 2004 р., що призвела до зниження індексу інвестицій в основний капітал у будівельну галузь у 2005 р. до рівня 84,9 %. Це спричинило дисбаланс між попитом та пропозицією на ринку нерухомості. Так, значна

частка населення почала активно переводити гроші з банківських рахунків у нерухомість. У результаті політичної кризи ринок нерухомості став слабким, що супроводжувалося незмінною ціновою політикою щодо об'єктів нерухомості та напруженим очікуванням поліпшення ситуації учасниками ринку.

Розрахунки темпів зростання валового випуску та валової доданої вартості будівельної галузі показали переважно однакову їх спрямованість у 2001–2009 рр. (рис. 2.1).

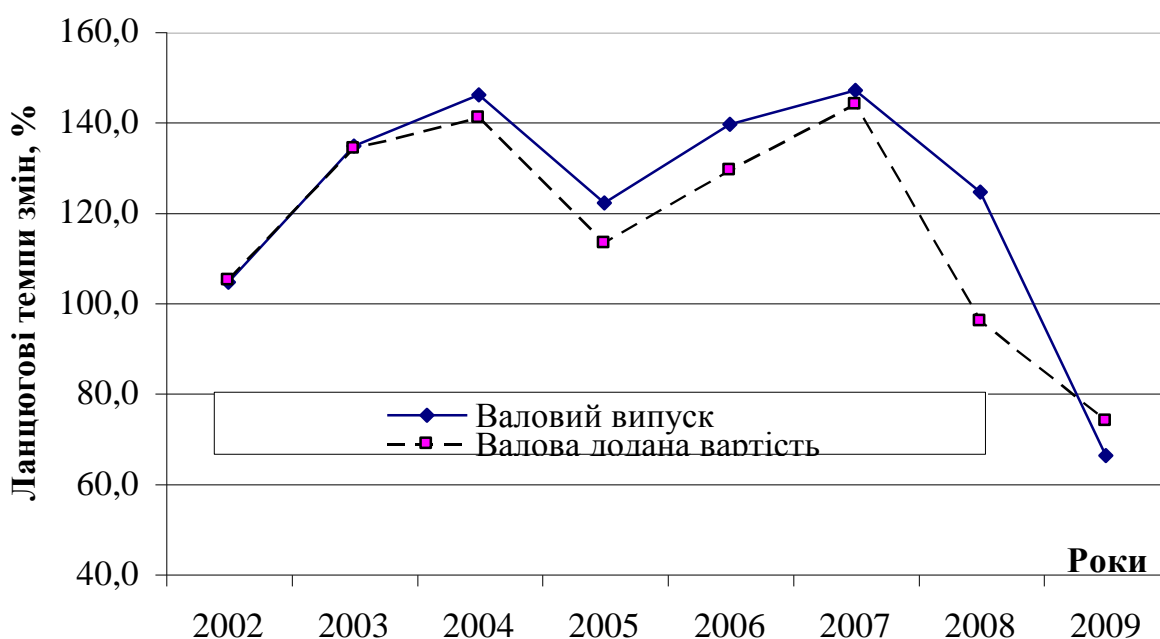


Рис. 2.1. Ланцюгові темпи змін валового випуску та валової доданої вартості продукції будівництва у 2001–2009 рр., % до попереднього року

*Джерело: Побудовано автором за даними: [133, с. 50, 68].*

Так, у 2009 р. ВДВ будівництва зменшилася на 68,1% порівняно з 2007 р. Починаючи з 2003 р., спостерігається певне відставання темпів зростання ВДВ від показника валового випуску, що свідчить про більш інтенсивні темпи зростання проміжних витрат галузі порівняно з темпами зростання валової доданої вартості. Це зумовлено випередженням темпів зростання будівництва відносно простих об'єктів (тобто тих, у яких додана вартість відносно низька) щодо темпів зростання будівництва складних (затратних) об'єктів.

Визначальним показником потенціалу розвитку первинного ринку нерухомості є обсяг виконаних будівельних робіт, який формується за даними термінової звітності за великими, середніми та вагомими за обсягами малими підприємствами. В Україні за період 2001–2011 рр. на ринку нерухомості спостерігається нестабільність обсягів виконаних будівельних робіт (далі – ОББР), що свідчить про наявність коливань на ринку за відсутності тенденцій у розвитку. Так, непринципові структурні зміни мали місце в 2002–2004 рр. та у 2006–2008 рр. У 2009 р. індекс ОББР по Україні зменшився в 61,6 раза проти попереднього року і становив 51,4%. Таке зниження показників галузі було пов'язано зі скороченням обсягів за всіма видами будівельної діяльності, обмеженням інвестиційних можливостей державного бюджету, уповільненням інвестиційної та ділової активності у зв'язку з фінансовою кризою. Аналогічна ситуація мала місце у 2005 р., коли індекс ОББР зменшився порівняно з 2004 р. унаслідок політичної нестабільності та падіння рівня соціально-економічного розвитку країни (рис. 2.2).

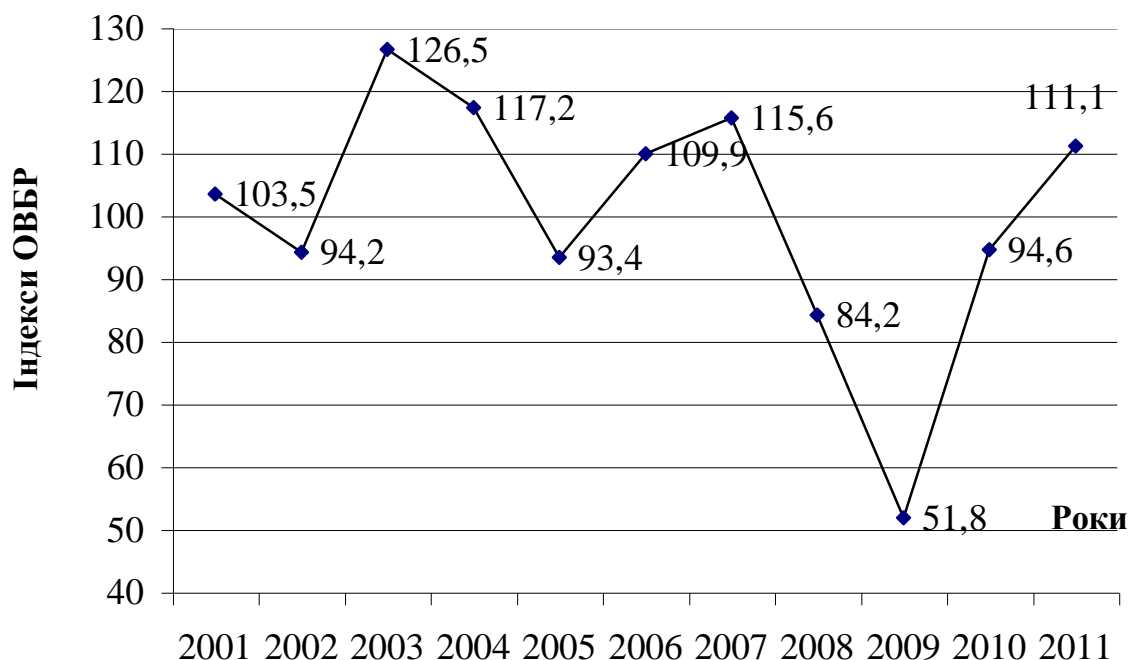


Рис. 2.2. Індекси обсягів виконаних будівельних робіт у 2001–2011 рр., % до попереднього року

*Джерело: Побудовано автором за даними: [62; 143, с. 217; 145, с. 210].*

Зростання індексу у 2007 р. було зумовлено активізацією бюджетного фінансування. Тільки у 2011 р., коли вартість виконаних будівельних робіт склала 60,5 млрд. грн., індекс ОББР показав позитивну динаміку.

Аналіз потенціалу первинного ринку нерухомості окремих регіонів має важливе значення для оцінювання внеску кожного регіону в розвиток ринку нерухомості країни. Регіональний аналіз виявив територіальну нерівномірність рівня розвитку первинного ринку нерухомості, яка знайшла своє відображення у диференціації регіонів за досліджуваними показниками, що дозволило здійснити типологізацію регіонів за потенціалом первинного ринку нерухомості.

Як було сказано вище, в Україні, починаючи з 2007 р., обсяги виконаних будівельних робіт зменшувалися. За регіонами найбільше їх зниження у 2009 р. проти 2008 р. мало місце у Волинській області, де ОББР скоротилися на 56%, Донецькій області – на 52%, Івано-Франківській області – на 54%, Київській області – на 55%, Херсонській області – на 48%, Черкаській області – на 51,1% та в м. Києві – на 49%. Водночас у Рівненській області спостерігалось зростання на 25% (Додаток К).

До основних причин спаду слід віднести:

- зростання собівартості будівництва;
- зниження попиту внаслідок перенасичення пропозиції на первинному ринку та зменшення купівельної спроможності населення;
- цінова нестабільність;
- зменшення обсягів інвестування у будівництво;
- як наслідок скорочення обсягів будівництва житла, торговельних та готельних комплексів, мостів, робіт з реконструкції приміщень та інших видів будівельних робіт.

Для оцінювання масштабів зниження обсягів виконаних будівельних робіт за регіонами України, а також для визначення очікуваного терміну повернення на втрачені позиції нами було запропоновано розрахувати точку повернення

для кожного регіону, яка дозволяє оцінити, скільки років потрібно на те, щоб за умови збереження існуючих тенденцій ОББР повернулися до докризового рівня (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

**Розрахунок точки повернення обсягів виконаних будівельних робіт за регіонами України за період 2005–2011 рр.**

Регіони	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	2010 р.	Кількість років, необхідних для повернення до докризового рівня
АР Крим	2,79	1,97	1,22	0,86	0,80	1,12	3
Вінницька	3,03	2,72	1,85	1,32	1,15	1,93	–
Волинська	2,47	1,82	1,14	0,86	0,77	1,75	4
Дніпропетровська	3,68	3,07	2,00	1,36	1,24	2,01	–
Донецька	5,04	3,78	2,32	1,47	1,21	2,52	–
Житомирська	3,23	2,45	2,04	1,55	1,11	1,43	–
Закарпатська	1,17	1,27	0,91	0,89	0,66	0,88	4
Запорізька	2,49	1,90	1,28	1,13	0,95	1,54	–
Івано-Франківська	2,71	1,89	1,33	0,98	0,66	1,45	3
Київська	2,48	2,28	1,52	1,25	1,08	1,96	–
Кіровоградська	2,27	2,07	1,21	1,33	0,98	1,77	2
Луганська	2,59	1,93	1,12	0,85	0,87	1,47	3
Львівська	2,31	2,20	1,29	0,90	0,74	1,19	3
Миколаївська	3,34	2,26	1,52	1,35	1,07	1,71	–
Одеська	3,98	2,62	1,77	1,38	1,19	1,67	–
Полтавська	4,46	3,44	2,54	2,00	1,54	1,95	–
Рівненська	1,86	2,17	1,72	1,45	1,21	0,97	1
Сумська	2,96	2,09	1,52	1,01	0,78	1,39	2
Тернопільська	2,62	1,92	1,46	1,24	0,91	1,32	2
Харківська	3,17	2,82	1,91	1,45	0,98	1,35	2
Херсонська	2,06	1,72	1,17	0,90	0,65	1,26	3
Хмельницька	2,08	1,99	1,30	0,96	0,73	1,29	3
Черкаська	1,61	1,74	1,43	0,97	0,78	1,59	3
Чернівецька	2,59	1,98	1,24	0,94	0,59	0,87	3
Чернігівська	1,80	1,45	1,03	0,71	0,63	1,05	3
м. Київ	3,21	1,99	1,39	0,89	0,78	1,53	3
м. Севастополь	3,69	2,88	2,09	1,19	0,76	1,44	2

Джерело: Розраховано автором за даними: [Додатку К, с. 241 дисертації].

Розрахунок точки повернення було здійснено за формулою оберненого руху ланцюгових коефіцієнтів зміни:  $TPI = \prod_{i=n}^m k_i^{\lambda}$ , де  $m$  – порядковий номер коефіцієнта зростання, який дав приріст ( $k_m > 1$ ),  $n$  – загальна кількість років.

Так, у 2009 р. обсяги виконаних будівельних робіт:

- найбільше знизилась у Волинській, Київській, Кіровоградській, Луганській, Черкаській областях та м. Києві (до рівня 2005 р.);

- знизилась в АР Крим, Вінницькій, Дніпропетровській, Донецькій, Запорізькій, Івано-Франківській, Львівській, Миколаївській, Одеській, Сумській, Херсонській, Хмельницькій, Чернігівській областях та м. Севастополь (до рівня 2006 р.);

- незначно знизилась у Житомирській, Закарпатській, Полтавській, Тернопільській, Харківській, Чернівецькій областях (до рівня 2007 р.).

Скорочення ОББР у регіонах у 2009 р. до рівня 2005–2007 рр. з проявом негативного впливу регресійних процесів на вторинному ринку та його перенасичення у 2007 р. Незначне зниження показника до рівня 2007 р. в останній групі регіонів та відсутність цього явища у Рівненській області свідчить про невеликі зміни в обсягах виконаних будівельних робіт та їх зростання впродовж досліджуваного періоду.

Нерівномірність розподілу регіонів за часткою обсягів виконаних будівельних робіт характеризується її середнім значенням, при цьому коефіцієнт варіації змінюється від 8,6% до 39%. Це свідчить про відсутність сталих тенденцій соціально-економічного розвитку регіонів та обмеження інвестиційних можливостей. У розподілі регіонів за рівнем концентрації виділяється м. Київ та Донецька область, які характеризуються високим рівнем концентрації ОББР порівняно з більшістю регіонів. З метою усунення нерівномірності розподілу регіонів за середньою часткою обсягів виконаних будівельних робіт у подальших розрахунках доцільно не враховувати Сумську область, де значення коефіцієнта варіації складає 39% (Додаток Л).

Проаналізуємо потенціал первинного ринку нерухомості за обсягами виконаних будівельних робіт у регіональному розрізі у 2000–2011 рр., використовуючи метод багатовимірної середньої, що дозволить визначити потенційно перспективні регіональні ринки. Для цього пронормуємо середню частку регіону в загальному обсязі виконаних будівельних робіт на її максимальне значення за сукупністю регіонів та побудуємо групування регіонів за рівнем будівельної активності в період 2000–2011 рр. Такий прийом обмежує рівень варіації оцінок зверху та знизу і дає змогу побудувати групування з рівними інтервалами.

Нормована у такий спосіб оцінка буде варіювати в межах від 0 до 1. Ширина інтервалу – 0,2 одиниці. Це уможливило подальші порівняння групувань регіонів за різними ознаками. До того ж застосування такого підходу до нормування дозволяє змістовно інтерпретувати отримані результати. Нормування середньої частки обсягів виконаних будівельних робіт було

проведено за формулою:  $x_i^n = \frac{x_i}{x^{max}}$ , де  $x_i^n$  – нормоване значення показника,  $x_i$

– значення показника для одиниці сукупності,  $x^{max}$  – максимальне значення показника. Нормування середньої частки обсягів виконаних будівельних робіт за регіонами здійснюємо на рівень м. Києва. Так, для АР Крим нормоване значення показника ОББР становило:  $x_1^n = \frac{4,2}{25,0} = 0,169$ . Це означає, що в АР Крим будівельна активність складає тільки 17 % від показника м. Києва за період 2000–2011 рр.

На основі розрахованих нормованих значень середньої частки ОББР було проведено групування регіонів за показником будівельної активності у 2000–2011 рр. Це дозволило здійснити типологізацію регіонів, виділивши п'ять груп: з низьким, нижчим за середній, середнім, вищим за середній та високим рівнем будівельної активності.

У розподілі регіонів виділяються м. Київ (1,000) із найвищим та м. Севастополь (0,025) – з найнижчим рівнем будівельної активності. Більшість регіонів характеризується низьким рівнем потенціалу первинного ринку нерухомості за обсягами виконаних будівельних робіт у 2000–2011 рр. Оскільки лівова частка у розподілі регіонів за потенціалом первинного ринку припадає на м. Київ, то до групи з середнім рівнем нормованої середньої частки не потрапило жодного регіону. Таким чином, утворився розрив у сукупності регіонів, що свідчить про значну регіональну диспропорцію в розподілі регіонів щодо формування потенціалу первинного ринку нерухомості (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

**Типологічне групування регіонів за будівельною активністю  
у 2000–2011 рр.**

<b>Будівельна активність</b>	<b>Оцінка</b>	<b>Кількість регіонів</b>	<b>Регіони</b>
Низька	0,000–0,199	20	АР Крим; Області: Вінницька, Волинська, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Миколаївська, Полтавська, Рівненська, Тернопільська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська; м. Севастополь
Нижча за середню	0,200–0,399	4	Області: Дніпропетровська, Львівська, Одеська, Харківська
Середня	0,400–0,599	0	–
Вища за середню	0,600–0,799	1	Донецька область
Висока	0,800–1,000	1	м. Київ

*Джерело: Складено автором за даними: [Додатку Л, с. 242 дисертації].*

Для аналізу структурних зрушень у регіональному розподілі обсягів виконаних будівельних робіт розрахуємо показник потужності структурного зсуву за формулою [74, с. 168, ф. (3.66)]:

$$SS = \frac{\sum_{j=1}^{27} |d_{jt} - d_{j,t-1}|}{2},$$

де  $d_{j,t}$ ,  $d_{j,t-1}$  – частка  $j$ -го регіону в поточному та попередньому періоді відповідно.

Результати розрахунків структурних зрушень і показника потужності структурного зсуву представлені в Додатку М.

У регіональній структурі ОББР за період 2000–2011 рр. відбулись істотні структурні зміни. Так, у 2009 р. частка м. Києва та Київської області зменшилася на 4,13 п. п., Донецької області – на 2,07 п. п. Збільшенням питомої ваги обсягів виконаних будівельних робіт характеризуються Полтавська, Рівненська та Харківська області на 1,14 п. п., 1,28 п. п. та 1,40 п. п. відповідно. У 2011 р. мало місце значне збільшення в Донецькій області – на 2,94 п. п., водночас у Рівненській області відбулося зменшення частки на 1,06 п. п.

Таким чином, результати розрахунків показника потужності структурного зсуву за обсягами виконаних будівельних робіт свідчать про наявність неоднорідності у змінах структури ОББР за регіонами по роках. Це дає підстави виділити три періоди, яким притаманне прискорення або уповільнення структурних змін.

Перший, початковий період охоплює 2001–2004 рр. та характеризується накопиченням потенціалу ринку. Найбільші структурні зрушення відбулись у Дніпропетровській, Донецькій, Полтавській, Сумській та Харківській областях, де мало місце зниження питомої ваги у структурі ОББР упродовж періоду дослідження. Зростанням частки виконаних будівельних робіт характеризувалися Закарпатська, Київська та Черкаська області. Структурні зміни у м. Києві супроводжувались зростанням його питомої ваги у перші два роки періоду з подальшим її зниженням у 2003–2004 рр.

Наступний етап – 2005–2008 рр., він характеризується новими структурними змінами обсягів виконаних будівельних робіт. Найбільш

інтенсивні структурні зрушення зі збільшенням частки ОВБР мали місце у Донецькій та Львівській областях, а також у м. Києві, а зменшення питомої ваги було притаманне Київській, Рівненській та Харківській областям.

Найзначніші структурні зміни відбулись у 2009 р., а у 2010–2011 рр. унаслідок політичної нестабільності та відтоку іноземного капіталу вони були несуттєвими. Серед регіонів зростання питомої ваги спостерігалось у Донецькій, Київській, Полтавській та Рівненській областях. Зниженням аналізованої частки впродовж періоду характеризувалися м. Київ, АР Крим, Львівська та Харківська області.

Згрупуємо регіони за рівнем інтенсивності структурних зрушень будівельної активності на основі нормованих значень загальної структурної зміни, що розраховується за абсолютними змінами структури регіонів у кожному році. Типологічне групування за рівнем інтенсивності структурних зрушень у будівельної активності за періодами формування ринку нерухомості дозволило виділити п'ять груп: з низькою, нижчою за середню, середньою, вищою за середню та високою інтенсивністю структурних зрушень (табл. 2.4).

Таблиця 2.4

**Типологічне групування регіонів України за інтенсивністю структурних зрушень будівельної активності впродовж 2000–2011 рр.**

Інтенсивність структурних зрушень	Періоди		
	2001–2004 рр.	2005–2008 рр.	2009–2011 рр.
Низька 0,000–0,199	АР Крим; м. Севастополь; Області: Вінницька, Волинська, Житомирська, Кіровоградська, Миколаївська, Рівненська, Тернопільська, Херсонська, Хмельницька, Чернігівська	АР Крим; м. Севастополь; Області: Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Львівська, Луганська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Тернопільська,	м. Севастополь; Області: Вінницька, Волинська, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано- Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Одеська, Тернопільська, Херсонська, Хмельницька,

Продовження табл. 2.4

		Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська	Черкаська, Чернівецька, Чернігівська
Нижча за середню 0,200–0,399	Області: Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Луганська, Одеська, Харківська, Черкаська, Чернівецька	Області: Донецька, Харківська	АР Крим; Області: Дніпропетровська, Львівська, Миколаївська, Полтавська, Рівненська, Харківська
Середня 0,400–0,599	Полтавська область	–	–
Вища за середню 0,600–0,799	Області: Львівська, Дніпропетровська,	–	–
Висока 0,800–1,000	м. Київ; Донецька область	м. Київ	м. Київ; Донецька область

*Джерело: Складено автором за даними: [Додатку М, с. 243 дисертації].*

Таким чином, різним періодам притаманна різна інтенсивність структурних зрушень, що свідчить про відмінність факторів впливу на будівельну активність. Особливо це помітно при зіставленні групувань для докризового та післякризового періодів. Значні структурні зміни притаманні м. Києву і Донецькій області. В більшості регіонів у зазначені періоди структурних змін практично не було. Достатньо суттєві структурні зміни мали місце в період розвитку ринку нерухомості (2001–2004 рр.) у Дніпропетровській, Львівській та Полтавській областях, які в подальшому характеризуються низьким рівнем інтенсивності структурних зрушень унаслідок зменшення їх частки у структурі обсягів виконаних будівельних робіт.

Ринок житлової нерухомості є важливою складовою ринку нерухомості країни. Крім того, він суттєво впливає на розвиток інших галузей господарства. Серед основних проблем житлової політики держави – забезпечення населення якісним і доступним житлом. Упродовж досліджуваного періоду на ринку житла України мала місце диспропорція між потребами населення в житлі та

обсягами введеного в експлуатацію житла. Незважаючи на збільшення обсягів житлового будівництва, будівельна галузь наразі не стала фактором, що забезпечує економічний розвиток регіонів України.

Період з 2000 до 2008 р. на ринку житлової нерухомості характеризується постійним нарощенням потенціалу первинного ринку житла, що супроводжується зростанням обсягів ведення в експлуатацію житла (далі – ОВЕЖ) та відповідає загальноекономічному підйому в країні. Так, обсяги введення в експлуатацію житла у 2008 р. становили 10496 тис. м<sup>2</sup>, що на 78,0% більше, ніж у 2001 р. Певне уповільнення темпів зростання відбувалось у 2005 р. Спад у 2009 р. був зумовлений низькою платоспроможністю замовників, а також обмеженими інвестиційними можливостями державного бюджету, низькою інвестиційною та діловою активністю у зв'язку з фінансовою кризою та політичною нестабільністю в країні. Унаслідок цього обсяги введення житла скоротились і у 2009 р. впали до рівня 2002 р. Таке скорочення обсягів стало результатом зменшення на 60,8% обсягів індивідуального житлового будівництва, частка якого у загальних обсягах становила 35,7% (у 2008р. – 55,6%). Однак вже у 2010 р. обсяги введеного в експлуатацію житла зросли (рис. 2.3).



Рис. 2.3. Характеристики обсягів введеного в експлуатацію житла

Джерело: Побудовано автором за даними: [116, с.5; 136, с. 19–20].

У період 2000–2009 рр. 80% житла було введено у міських поселеннях. Однак варто зазначити зростання показника обсягів введеного в експлуатацію житла в сільській місцевості в останні роки (2006–2010 рр.), що свідчить про наявність попиту на заміську нерухомість як більш комфортне, престижне, а у деяких випадках – дешевше житло. Так, за даними Державної служби статистики України, у 2010 р. в сільській місцевості було введено в експлуатацію 49% загального показника ОВЕЖ. При цьому найбільша частка збудованого на селі житла у загальному обсязі припадає на Київську (73,7%), Чернівецьку (69,9%), Івано-Франківську (65,2%) та Закарпатську (62,7%) області. Водночас у м. Севастополь, Луганській та Миколаївській областях вона складає лише 11,2, 15,7 та 18,2% відповідно. Це свідчить про потенціал розвитку цього ринку в економіці країни.

За даними про обсяги введеного житла в регіональному розрізі можна виділити регіони, де порівняно з іншими процеси концентрації відбуваються інтенсивніше. З метою вивчення процесів регіональної концентрації ОВЕЖ були розраховані середні значення питомих ваг та рівень варіації (Додаток Н). Результати розрахунків демонструють відсутність значних коливань за першим з указаних показників, при цьому коефіцієнт варіації середньої частки не перевищує 33%. Винятки становлять Дніпропетровська та Луганська області, а також м. Севастополь, де значення коефіцієнта варіації відповідно дорівнює 35,41%, 33,6% та 41,53%, що свідчить про неоднорідний розподіл обсягів введення в експлуатацію житла впродовж періоду.

Таким чином, аналізуючи структуру регіонів за будівельною активністю на ринку житлової нерухомості, можна зробити висновок, що більше половини житла побудовано у 6-ти регіонах України: м. Києві, Київській, Львівській, Одеській, Донецькій та Дніпропетровській областях. Починаючи з 2003 р., у Донецькій та Дніпропетровській областях відбулось зниження обсягів введеного в експлуатацію житла, на відміну від їх зростання в Івано-Франківській та Харківській областях. Така регіональна диференціація

пов'язана з нерівномірним розподілом інвестицій у будівництво житла, при цьому найбільш стійки процеси концентрації інвестицій відбуваються у м. Києві, Київській, Львівській та Одеській областях.

Проаналізуємо потенціал первинного ринку житлової нерухомості за будівельною активністю в регіональному розрізі у 2000–2010 рр., використовуючи метод багатовимірної середньої, застосування якого було описано вище для аналізу потенціалу ринку нерухомості за обсягами виконаних будівельних робіт. На основі розрахованих нормованих значень середньої частки обсягів введення в експлуатацію житла побудоване типологічне групування регіонів за потенціалом первинного ринку житлової нерухомості у 2000–2010 рр. При цьому було виділено п'ять груп: з низьким, нижчим за середній, середнім, вищим за середній та з високим потенціалом (табл. 2.5).

Таблиця 2.5

**Типологічне групування регіонів за потенціалом первинного ринку житлової нерухомості у 2000–2010 рр.**

Потенціал	Оцінка	Кількість регіонів	Регіони
Низький	0,000–0,199	15	м. Севастополь; Області: Волинська, Житомирська, Запорізька, Кіровоградська, Луганська, Миколаївська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Херсонська, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська
Нижчий за середній	0,200–0,399	8	АР Крим; Області: Вінницька, Дніпропетровська, Донецька, Закарпатська, Івано-Франківська, Харківська, Хмельницька
Середній	0,400–0,599	3	Області: Київська, Львівська, Одеська
Вищий за середній	0,600–0,799	0	–
Високий	0,800–1,000	1	м. Київ

*Джерело: Складено автором за даними: [Додатку Н, с. 245 дисертації].*

Як видно з таблиці, до групи з вищим за середній потенціалом на первинному ринку житлової нерухомості не належить жодного регіону. Таким

чином, у розподілі регіонів знов утворився розрив між середнім і високим накопиченим потенціалом. Більшість регіонів у 2000–2010 рр. мають низький рівень будівельної активності на ринку житлової нерухомості за обсягами введення в експлуатацію житла. При цьому найменшу середню частку у розподілі регіонів має м. Севастополь, водночас на м. Київ припадає найбільша частка в цілому по Україні за рівнем будівельної активності.

Проведемо оцінку рівня інтенсивності структурних зрушень у регіональному розподілі обсягів введення в експлуатацію житла у 2000–2010 рр. для визначення кількісних та якісних змін досліджуваного показника. З метою оцінки структурних зрушень розрахуємо ланцюгові показники абсолютної структурної зміни та структурного зсуву по кожному регіону. Результати розрахунків подано у Додатку П.

Упродовж 2000–2010 рр. у регіональній структурі обсягів введення в експлуатацію житла постійно відбувалися структурні зміни. Так, у докризові 2001–2008 рр. мали місце в цілому незначні структурні коливання аналізованого показника в діапазоні від 6,44 п. п. до 4,96 п. п. Достатньо інтенсивні структурні зрушення припадали на 2003–2004 рр. та кризові 2009–2010 рр., що супроводжувалося зниженням питомої ваги переважної більшості областей. Вагомі структурні зміни супроводжувалися скороченням обсягів введення житла в Вінницькій, Донецькій, Київській, Луганській, Львівській, Одеській та Харківській областях. При цьому питома вага м. Києва в кризові роки суттєво зменшується (на 1,18 та 3,97 п. п. відповідно).

Аналіз первинного ринку нежитлової нерухомості здійснюється в розрізі таких груп нежитлової нерухомості:

– готелі, ресторани та подібні будівлі, до яких включають: готелі з рестораном, готелі без ресторану, мотелі з рестораном, мотелі без ресторану, кемпінги з рестораном, кемпінги без ресторану, ресторани та бари;

- торговельні будівлі, до яких включають: будівлі торгових підприємств; будівлі фірмових магазинів; будівлі торгових ринків; універмаги та магазини; криті ринки, павільйони та зали для ярмарків;
- офісні будівлі;
- підприємства громадського харчування, до яких включають: підприємства громадського харчування; їдальні, кафе, закусочні;
- гаражі, до яких включають: гаражі наземні та підземні;
- автостоянки, до яких включають: автостоянки для легкових автомобілів та автостоянки для вантажних автомобілів.

Період вивчення охоплює тільки останні сім років – 2004–2010 рр., оскільки до цього часу об'єкти нежитлової нерухомості у статистичній звітності не розмежовувалися. Проведення регіонального аналізу за показником введення в експлуатацію є неможливим у регіональному розрізі, оскільки всі види об'єктів нежитлової нерухомості різноманітні за одиницями вимірювання.

Аналіз потенціалу розвитку ринку нежитлової нерухомості комерційного спрямування за видами будівель показав, що ринок характеризується низькою видовою диверсифікацією. Так, практично всі введені в експлуатацію нежитлові будівлі – це торговельні будівлі, гаражі та автостоянки, попит на які в останні роки зростає (табл. 2.6).

Таблиця 2.6

**Обсяги ринку нежитлової нерухомості за видами нежитлових будівель у  
2004–2010 рр.**

Роки	Введення в експлуатацію готелів, ресторанів та подібних будівель (місць)	Введення в експлуатацію торговельних будівель (м <sup>2</sup> торговельних площ)	Введення в експлуатацію підприємств громадського харчування (посадочних місць)	Введення в експлуатацію гаражів (авто)	Введення в експлуатацію автостоянок (авто-місць)
2004	3885	485544	7582	994	491
2005	4010	633573	7287	2577	933
2006	4448	891272	11122	909	2164
2007	6956	1274182	10498	1108	4859
2008	6894	1161350	12044	2907	2133

Продовження табл. 2.6

2009	6277	982133	7207	5165	1506
2010	6505	864265	8985	2671	2329
У цілому	38975	6292319	64725	16331	14415

*Джерело: Складено автором за даними: [134, с. 37, 40, 44, 45; 135, с. 36, 39, 43, 44].*

У динаміці розвитку первинного ринку нежитлової нерухомості за видами нежитлових будівель упродовж досліджуваного періоду мають місце значні коливання (табл. 2.7). Так, обсяги введення в експлуатацію готелів, ресторанів та подібних будівель у середньому щорічно зростали на 4,4%, що складає 436 місць. Найбільше зростання мало місце у 2007 р., коли показник зріс на 56%, при цьому абсолютний приріст склав 2508 місць. За період 2004–2010 рр. обсяги введення підприємств громадського харчування не мали чітко вираженої тенденції до зростання або падіння, щорічні обсяги їх введення зростали в середньому на один відсоток.

Таблиця 2.7

**Темпи змін обсягів введення в експлуатацію об'єктів нежитлової нерухомості за видами у 2004–2010 рр.**

Вид нежитлової будівлі	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	2010 р.	Середньо-річні темпи
Введення в експлуатацію готелів, ресторанів та подібних будівель, місць	1,03	1,11	1,56	0,99	0,91	1,04	1,044
Введення в експлуатацію торговельних будівель, м <sup>2</sup> торговельних площ	1,30	1,41	1,43	0,91	0,85	0,88	1,049
Введення в експлуатацію підприємств громадського харчування, посадочних місць	0,96	1,53	0,94	1,15	0,60	1,25	1,014
Введення в експлуатацію гаражів, авто	2,59	0,35	1,22	2,62	1,78	0,52	1,086
Введення в експлуатацію автостоянок, авто-місць	1,90	2,32	2,25	0,44	0,71	1,55	1,139

*Джерело: Розраховано автором за даними: [табл. 2.6, с. 96 дисертації].*

Обсяги введення в експлуатацію гаражів упродовж 2004–2010 рр. у середньому зростали щороку на 8,6%, при цьому найбільше зростання мало місце у 2004 та 2008 рр. Водночас у 2009–2010 рр. обсяги їх введення знижуються (на 48% у 2010 р.). Поступовим нарощенням потужностей у 2004–2007 рр. характеризується введення в експлуатацію торговельних будівель, обсяги яких у середньому щороку зростали в 1,6 раза (на 262,8 тис. м<sup>2</sup> торговельної площі), а також введення в експлуатацію автостоянок – зростання в середньому щороку у три рази.

Розглянемо розвиток ринку нежитлової нерухомості у 2004–2010 рр. у розрізі окремих груп об'єктів нежитлової нерухомості та видів кожної з них.

Розвиток ринку нежитлової нерухомості за готелями, ресторанами та подібними будівлями по кожній групі об'єктів свідчить про відсутність якої-небудь сталої тенденції розвитку. Так, обсяги введення в експлуатацію готелів без ресторанів в середньому щороку знижувались на 3%, а кемпінгів без ресторанів – на 9%. Упродовж 2007–2008 рр. та у 2010 р. кемпінги з ресторанами в експлуатацію не вводились. Значне зростання обсягів їх введення відбулось у 2006 та 2009 рр. – у дев'ять і три рази відповідно.

Обсяги введення мотелів з ресторанами та без ресторанів в середньому щороку зростали на 5%. Охарактеризувати розвиток мотелів без ресторанів упродовж 2005–2006 рр. неможливо, оскільки у 2005 р. їх не вводили в експлуатацію (табл. 2.8).

Таблиця 2.8

**Темпи змін обсягів введення в експлуатацію готелів, ресторанів та подібних будівель за видами у 2004–2010 рр., разів до попереднього року**

Вид нежитлової будівлі	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	2010 р.	Середньо-річні темпи
Готелі з рестораном	2,00	0,66	1,60	0,97	1,22	0,68	1,05
Готелі без ресторану	0,75	0,94	2,32	0,75	0,83	0,65	0,97
Мотелі з рестораном	0,29	1,83	1,13	2,01	0,45	2,98	1,04
Мотелі без ресторану	–	–	2,72	1,53	0,33	1,14	1,05
Кемпінги з рестораном	0,11	9,07	–	–	3,00	–	1,20
Кемпінги без ресторану	–	0,07	2,50	17,40	0,31	0,42	0,91
Ресторани та бари	0,86	1,74	1,39	0,97	0,89	1,42	1,08

Джерело: Розраховано автором за даними: [134, с. 37; 135, с. 36].

У видовій структурі за обсягами введення в експлуатацію готелів, ресторанів та подібних будівель переважну частку складають ресторани й бари, а також готелі з ресторанами. Так, коефіцієнт варіації за досліджуваними видами нежитлової будівлі перевищує граничне значення у 33%. Це свідчить про наявність неоднорідності в обсягах введення за роками, що зумовлено диспропорціями у регіональному розподілі за видами нежитлових будівель (табл. 2.9).

Таблиця 2.9

**Структура обсягів введення в експлуатацію готелів, ресторанів та подібних будівель за видами у 2004–2010 рр., % до підсумку**

Вид нежитлової будівлі	2004 р.	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	2010 р.	Середня частка	Коефіцієнт варіації
Готелі з рестораном	22,21	42,94	25,72	26,39	25,75	34,40	22,58	28,57	24,31
Готелі без ресторану	27,26	19,80	16,77	24,86	18,89	17,14	10,82	19,36	26,01
Мотелі з рестораном	5,82	1,62	2,68	1,93	3,90	1,94	5,60	3,35	48,96
Мотелі без ресторану	2,03	–	0,81	1,41	2,18	0,80	0,88	1,35	52,66
Кемпінги з рестораном	3,53	0,37	3,06	–	–	0,53	–	1,87	76,13
Кемпінги без ресторану	–	2,82	0,18	0,29	5,05	1,72	0,69	1,79	95,51
Ресторани та бари	39,15	32,44	50,79	45,13	44,24	43,48	59,43	44,95	17,57

*Джерело: Розраховано автором за даними: [134, с. 37; 135, с. 36].*

Найбільші структурні зміни відбулись у 2005, 2006 і 2010 рр. Розрахунок показника потужності структурного зсуву дозволяє виділити три періоди у розвитку цього процесу. Перший період охоплює 2004–2006 рр. та характеризується поступовим розвитком на ринку цієї групи нежитлової нерухомості після політичної кризи 2004 р. У другому періоді (2007–2009 рр.) мала місце стабілізація у структурі введення в експлуатацію готелів, ресторанів та подібних будівель. Достатньо значні структурні зміни відбувалися впродовж 2010 р., коли зменшення частки введення в дію готелів супроводжувалися зростанням частки ресторанів та барів (табл. 2.10).

Таблиця 2.10

**Абсолютні структурні зміни обсягів введення в експлуатацію готелів,  
ресторанів та подібних будівель за видами у 2004–2010 рр.,  
п. п. до попереднього року**

Вид нежитлової будівлі	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	2010 р.	Загальний зсув структури
Готелі з рестораном	20,7	-17,2	0,7	-0,6	8,6	-11,8	59,74
Готелі без ресторану	-7,5	-3,0	8,1	-6,0	-1,7	-6,3	32,61
Мотелі з рестораном	-4,2	1,1	-0,7	2,0	-2,0	3,7	13,59
Мотелі без ресторану	-	-	0,6	0,8	-1,4	0,1	2,83
Кемпінги з рестораном	-3,2	2,7	-	-	-	-	5,84
Кемпінги без ресторану	-	-2,6	0,1	4,8	-3,3	-1,0	11,86
Ресторани та бари	-6,7	18,3	-5,7	-0,9	-0,8	16,0	48,32
Потужність структурного зсуву	21,12	22,49	7,94	7,50	8,91	19,42	87,38

*Джерело: Розраховано автором за даними: [табл. 2.9, с. 99 дисертації].*

Упродовж 2004–2010 рр. обсяги введення в експлуатацію торгових центрів, будівель торгових ринків та універмагів і магазинів зростали щорічно в середньому на 5% (табл. 2.11). Найбільші зміни обсягів введення торговельних будівель мали місце у 2006 р., коли показник зріс у 2,3 раза за першим видом (на 199,7 тис. м<sup>2</sup> торговельної площі) та у 3,5 раза за другим видом (26 тис. м<sup>2</sup> торговельної площі) порівняно з 2005 р.

Таблиця 2.11

**Темпи зростання (зниження) обсягів введення торговельних будівель за  
видами у 2004–2010 рр., .. разів до попереднього року**

Вид нежитлової будівлі	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	2010 р.	Середньо- річні темпи
Будівлі торгових центрів	1,54	2,32	1,38	0,69	0,83	1,13	1,10
Будівлі торгових підприємств	0,51	2,11	0,38	0,88	0,26	0,33	0,75
Будівлі фірмових магазинів	0,57	0,69	3,97	0,44	0,62	0,74	0,91
Будівлі торгових ринків	0,72	3,58	0,66	1,11	0,76	1,96	1,09
Універмаги, магазини	1,61	1,03	1,80	1,09	0,84	0,79	1,07
Криті ринки, павільйони та зали для ярмарків	1,41	0,39	1,18	0,71	3,18	0,27	0,92

*Джерело: Розраховано автором за даними: [134, с. 40; 135, с. 39].*

У 2007 р. збільшення торговельної площі на 300 тис. м<sup>2</sup> порівняно з 2006 р. відбулось в обсягах введення універмагів і магазинів, а також зростання майже у чотири рази за введенням в експлуатацію будівель фірмових магазинів. Водночас введення в експлуатацію будівель торгових підприємств, фірмових магазинів, критих ринків, павільйонів та залів для ярмарків впродовж 2004–2010 рр. характеризуються зниженням обсягів їх введення.

У структурі обсягів введення торговельних будівель найбільша питома вага припадає на будівлі торгових центрів та універмаги й магазини (табл. 2.12).

Таблиця 2.12

**Структура обсягів введення в експлуатацію торговельних будівель за видами у 2004–2010 рр., % до підсумку**

Вид торговельної будівлі	2004 р.	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	2010 р.	Середня частка	Коефіцієнт варіації
Будівлі торгових центрів	20,28	23,93	39,41	38,02	28,70	28,12	36,09	30,65	22,19
Будівлі торгових підприємств	19,25	7,59	11,39	3,06	2,97	0,90	0,34	6,50	97,54
Будівлі фірмових магазинів	3,75	1,63	0,80	2,22	1,08	0,79	0,66	1,56	66,01
Будівлі торгових ринків	2,88	1,59	4,05	1,88	2,29	2,04	4,54	2,75	38,22
Універмаги, магазини	46,81	57,65	42,24	53,08	63,62	63,07	56,82	54,76	13,51
Криті ринки, павільйони та зали для ярмарків	7,03	7,60	2,11	1,74	1,35	5,08	1,54	3,78	66,86

*Джерело: Розраховано автором за даними: [134, с. 40; 135, с. 39].*

Так, упродовж 2004–2010 рр. відбулося збільшення частки введення торгових центрів, що зумовлено зростанням потреби у подібних будівлях. У 2008 р. за зниження обсягів їх введення частка обсягів введення в експлуатацію універмагів збільшується і досягає свого максимального значення. Частка універмагів у загальному обсязі торговельних будівель у 2010 р. практично повернулася на рівень 2005 р. унаслідок зниження будівельної активності на

ринку нежитлової нерухомості за цим видом будівель через фінансово-економічну кризу.

Досить малу частку в загальному обсязі торговельних будівель займають будівлі фірмових магазинів та торговельних ринків – середній показник становить 1,56% та 2,75% відповідно. При цьому питома вага фірмових магазинів упродовж аналізованого періоду знижується від 3,75% до 0,66%. Таке зниження відповідає середньорічним темпам змін на майже 9% щороку. Постійне зменшення частки у 2004–2010 рр. також характерне для будівель торгових підприємств, вона скоротилась у 56 разів у досліджуваній період. Суттєва зміна частки введення в експлуатацію критих ринків – від 7,60% до 1,54% – мала місце в 2006–2010 рр. Значення коефіцієнта варіації значно перевищує 33% за будівлями торгових підприємств, фірмових магазинів, торгових ринків та критих ринків. Це свідчить про нерівномірність у розподілі видів торговельних будівель та скорочення обсягів їх введення у 2004–2010 рр.

Протягом усього досліджуваного періоду, крім 2009 р., відбувались інтенсивні структурні зрушення. Все це свідчить про відсутність політики на ринку нежитлової нерухомості (табл. 2.13).

Таблиця 2.13

**Абсолютні структурні зміни обсягів введення торговельних будівель за видами у 2004–2010 рр., п. п. до попереднього року**

Вид торговельної будівлі	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	2010 р.	Загальний зсув структури
Будівлі торгових центрів	3,7	15,5	-1,4	-9,3	-0,6	8,0	38,40
Будівлі торгових підприємств	-11,7	3,8	-8,3	-0,1	-2,1	-0,6	26,51
Будівлі фірмових магазинів	-2,1	-0,8	1,4	-1,1	-0,3	-0,1	5,92
Будівлі торгових ринків	-1,3	2,5	-2,2	0,4	-0,2	2,5	9,08
Універмаги, магазини	10,8	-15,4	10,8	10,5	-0,5	-6,3	54,43
Криті ринки, павільйони та зали для ярмарків	0,6	-5,5	-0,4	-0,4	3,7	-3,5	14,08
Потужність структурного зсуву	15,06	21,74	12,26	10,95	3,73	10,47	74,21

*Джерело: Розраховано автором за даними: [табл. 2.12, с. 101 дисертації].*

У 2004–2010 рр. обсяги введення в експлуатацію підприємств громадського харчування в цілому зростали на 15% (табл. 2.14). Найбільші зміни спостерігались у 2005 р., коли у 18,5 раза зросли обсяги введення в експлуатацію підприємств громадського харчування, та у 2006 р., коли в 1,66 раза зросло введення в експлуатацію їдалень, кафе, закусточних. У розподілі нежитлових будівель за обсягами введення в експлуатацію підприємств громадського харчування найбільшу питому вагу мають підприємства громадського харчування, середнє значення частки яких дорівнює 96,48 %.

Таблиця 2.14

**Темпи зміни обсягів введення в експлуатацію підприємств громадського харчування у 2004–2010 рр., разів до попереднього року**

Вид нежитлової будівлі	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	2010 р.	Середньорічні темпи
Підприємства громадського харчування	18,53	0,37	1,56	0,67	0,68	1,15	1,15
Їдальні, кафе, закусточні	0,87	1,66	0,93	1,17	0,60	1,25	1,01

*Джерело: Розраховано автором за даними: [134, с. 44; 135, с. 43].*

Слід зазначити, що структурні зрушення за видами будівель громадського харчування відбувались у протилежних напрямках, а також характеризувалися стрибкоподібними змінами часток обсягів їх введення, що свідчить про відсутність сталих тенденцій у розвитку. Встановлено, що загальний зсув структури за видами підприємств громадського харчування однаковий упродовж 2004–2010 рр.

Таким чином, достатньо значні структурні зміни обсягів введення в експлуатацію підприємств громадського харчування мали місце у 2005–2006 рр., а саме у період уповільнення розвитку ринку за рахунок зменшення їх абсолютних обсягів введення.

Аналогічна ситуація у 2004–2010 рр. спостерігалася на ринку гаражів та автостоянок, де відсутня чітко виражена тенденція до зростання або зниження,

а напрями розвитку характеризуються протилежною динамікою. Так, найбільші зміни обсягів введення гаражів відбулись у 2005 р. та 2008 р., коли зростання цих показників становило 2,6 раза, або на 1583 та 1799 авто відповідно. У середньому щороку обсяги введення гаражів зростали на 8%. Найбільше зниження обсягів введення гаражів відбулось у 2006 р., коли воно становило 1668 авто, а також у 2010 р. – 2494 авто.

Обсяги введення в експлуатацію автостоянок для легкових та вантажних автомобілів щорічно в середньому зросли на 13%, при цьому найбільше зростання відбулось у 2006 р. проти 2005 р., коли збільшення становило 2,3 раза, або на 1231 авто-місце. Падіння обсягів введення в експлуатацію автостоянок для легкових та вантажних автомобілів відбулось у 2008 р. порівняно з 2007 р. (на 2726 авто-місць).

У структурі обсягів введення в експлуатацію автостоянок та гаражів спостерігалися постійні зміни. Доволі значні структурні зміни мали місце у період розвитку ринку нерухомості (2004–2008 рр.), в основному за рахунок збільшення обсягів введення автостоянок для легкових автомобілів та підземних гаражів (табл. 2. 15).

Таблиця 2.15

**Абсолютні структурні зміни обсягів введення гаражів та автостоянок  
у 2004–2010 рр., п. п. до попереднього року**

<b>Вид нежитлової будівлі</b>	<b>2005 р.</b>	<b>2006 р.</b>	<b>2007 р.</b>	<b>2008 р.</b>	<b>2009 р.</b>	<b>2010 р.</b>	<b>Загальний зсув структури</b>
Гаражі наземні	-0,9	-19,7	-4,2	-1,4	17,1	-8,9	52,3
Гаражі підземні	3,1	0,2	-2,9	22,4	-10,1	0,1	38,8
Автостоянки для легкових автомобілів	-6,6	35,9	14,3	-38,0	-17,3	17,9	129,9
Автостоянки для вантажних автомобілів	2,1	3,1	0,1	-3,8	3,2	-0,3	12,6
Потужність структурного зсуву	6,34	29,42	10,75	32,81	23,89	13,60	233,63

*Джерело: Розраховано автором за даними: [134, с. 45 ; 135, с. 44].*

Отже, аналіз потенціалу розвитку первинного ринку нерухомості показав, що за останні роки (2000–2011 рр.) первинний ринок розвивався поступово та відносно стабільно з істотними змінами в регіональній структурі обсягів житлової нерухомості.

Оцінка та аналіз вторинного ринку нерухомості в натуральному та грошовому еквіваленті ускладнена. Труднощі виникають насамперед через обмеженість інформації про складові вторинного ринку в розрізі ознак, наприклад: за місцем та вартістю укладання договорів; за розташуванням об'єктів, з якими проведено операції комерційного характеру; за призначенням та дохідністю операцій на ринку нерухомості тощо.

Іншою проблемою є неможливість точної оцінки існуючого попиту та пропозиції на вторинному ринку, оскільки відповідне інформаційне забезпечення не існує (не розробляється). Деяку інформацію про реальний попит можна отримати з форм звітності, що містять інформацію про умови та ціну договорів з об'єктами нерухомості, засвідчених нотаріусами або зареєстрованих на біржах. Оцінити обсяги потенційного попиту та пропозиції можна лише на підставі спеціальних обстежень або за даними ріелтерських фірм і агентств нерухомості. Однак останні закладають певні умови у формування цін на об'єкти нерухомості, тому їх дані характеризують лише конкретні потреби та зацікавленість при здійсненні операцій з певними об'єктами нерухомості. Все це ускладнює оцінювання потенціалу ринку нерухомості і вимагає формування репрезентативної вибірки для його оцінювання через суб'єкти, об'єкти та операції на ринку нерухомості.

### **2.3 Статистичний аналіз операцій з об'єктами нерухомості на ринку нерухомості України**

Статистичне вивчення ринку нерухомості, крім аналізу стану та розвитку ринку за об'єктами нерухомості, охоплює вивчення діяльності його учасників (суб'єктів), які активно функціонують та беруть участь в операціях з об'єктами нерухомості й, таким чином, сприяють ефективному розвитку ринкових процесів. Як вже зазначалося раніше (див. п. 1.2), суб'єкти ринку нами представлені трьома групами учасників:

- продавці (орендодавці) об'єктів нерухомості;
- покупці (орендатори) об'єктів нерухомості;
- професійні учасники ринку нерухомості.

Функціонування ринку нерухомості проявляється у постійному взаємозв'язку та взаємодії суб'єктів ринку нерухомості з приводу економічних операцій з об'єктами нерухомості.

Особливе місце на ринку нерухомості посідають професійні учасники ринку, представлені інституційними та неінституційними учасниками. Вагоме місце серед останніх належить ріелтерським фірмам, що надають посередницькі послуги в угодах з нерухомістю. За Національними стандартами професійної діяльності, підготовленими й прийнятими Київським міським відділенням Асоціації фахівців з нерухомості України, до таких послуг належать [111]:

- консультування споживачів про стан ринку нерухомості (аналіз, статистика тощо);
- експертне визначення ринкової вартості нерухомості на момент надання послуги;

- надання інформації про наявність на ринку об'єктів нерухомості або потенційних покупців, орендаторів, інвесторів, що могла б задовольнити потребу клієнта;
- формування пакета правовстановлюючих та інших документів, необхідних для підписання правочину;
- рекомендації по процедурі проведення правочину та взаєморозрахунків між учасниками правочину;
- підготовка процедури передачі нерухомості та пакета правовстановлюючих та інших документів по правочину;
- інші дії та доручення за рахунок і в інтересах споживача в обсязі підписаного договору між споживачем і виконавцем.

За даними про діяльність підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю, можна оцінити результати укладених угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості, завершених угод купівлі-продажу, охарактеризувати об'єкти нерухомості в завершених угодах купівлі-продажу, а також результати операцій з ними.

Період вивчення діяльності підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю, охоплює тільки дев'ять років – 2003–2011 рр., оскільки спостереження за їх діяльністю на ринку нерухомості раніше не проводилося.

За даними статистичного спостереження зі статистики нерухомості, в цілому по Україні у 2003–2010 рр. кількість підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю, зменшувалася щорічно в середньому на 6 %, або на 85 підприємств (табл. 2.16). Так, у 2010 р. кількість підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю, становила 419 одиниць, їх частка зменшилася порівняно з 2009 р. на 14 п. п., або на 66 підприємств.

Таблиця 2.16

**Темпи змін кількості підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю, у 2003–2010 рр., разів до попереднього року**

Регіони	2004 р.	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	2010 р.	Темп змін 2010/2003
АР Крим	0,62	1,04	1,08	1,00	0,94	0,76	0,68	0,34
Вінницька	0,44	1,27	1,14	1,06	0,82	0,71	0,80	0,32
Волинська	0,50	0,33	2,00	1,50	1,00	1,67	0,40	0,33
Дніпропетровська	0,54	1,18	0,82	1,74	1,00	0,79	0,65	0,46
Донецька	0,43	1,16	0,97	1,11	1,03	0,52	0,68	0,19
Житомирська	0,85	1,04	1,04	1,20	0,83	0,76	0,79	0,56
Закарпатська	0,61	1,21	1,00	0,91	1,00	0,81	0,53	0,29
Запорізька	0,81	0,95	0,96	0,96	1,04	0,71	1,05	0,55
Івано-Франківська	0,76	0,77	0,94	0,75	0,92	0,45	0,40	0,07
Київська	0,69	0,94	1,00	1,12	0,95	0,89	0,94	0,58
Кіровоградська	0,38	1,38	1,09	1,08	0,92	0,83	0,80	0,38
Луганська	0,22	1,09	1,00	1,25	0,93	0,93	0,62	0,16
Львівська	0,45	0,90	0,88	1,00	0,87	0,65	1,31	0,27
Миколаївська	0,21	0,80	1,25	2,00	0,70	0,57	1,00	0,17
Одеська	0,59	1,11	1,06	1,00	0,94	0,80	0,85	0,45
Полтавська	0,59	0,91	1,00	1,48	0,77	0,71	1,00	0,44
Рівненська	0,36	2,00	1,00	1,38	1,09	0,67	0,88	0,64
Сумська	0,77	0,95	1,00	0,89	1,00	0,76	1,00	0,50
Тернопільська	0,13	3,00	0,67	1,00	1,00	1,25	0,40	0,13
Харківська	0,57	1,41	0,93	0,93	1,00	0,87	0,85	0,52
Херсонська	0,74	0,86	1,33	1,19	0,95	0,56	1,40	0,74
Хмельницька	0,18	1,00	0,75	1,00	1,33	-	2,00	0,09
Черкаська	1,18	1,10	1,27	1,07	0,97	0,93	0,78	1,24
Чернівецька	0,86	1,67	0,50	1,80	1,33	0,67	1,13	1,29
Чернігівська	0,47	1,33	0,58	0,43	0,67	1,00	0,50	0,05
м. Київ	1,06	1,20	1,06	0,85	1,10	0,64	1,36	1,08
м. Севастополь	0,95	0,89	0,81	1,23	1,00	1,06	0,59	0,53
Україна	0,58	1,09	0,99	1,07	0,97	0,74	0,86	0,41

*Джерело: Розраховано автором за даними: [125–132].*

Найбільше зниження відбулось у 2004 р. – на 42 п. п., що було зумовлено політичною нестабільністю під час виборів, та у 2009 р. – на 26 п. п. через фінансову кризу 2008 р., а також зниження будівельної активності на ринку. Впродовж 2003–2010 рр. кількість підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю, зменшувалась у всіх регіонах, крім Черкаської, Чернівецької областей та м. Києва. Це було обумовлено зростанням

кількості підприємств у 2004–2008 рр. До основних причин зниження кількості підприємств належать: падіння попиту внаслідок перенасичення пропозиції на первинному ринку; зниження купівельної спроможності населення; скорочення обсягів введення об'єктів нерухомості.

За даними про кількість підприємств за регіонами протягом 2003–2010 рр. можна виділити регіони, де їх концентрація найбільша. З метою вивчення процесів регіональної концентрації підприємств були розраховані середні частки та рівень варіації (Додаток Р). Результати розрахунків свідчать про наявність значних коливань та нерівномірність у розподілі регіонів за середньою часткою підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю: коефіцієнт варіації частки варіює від 3,7% до 87,3%. Значення показника варіації у Волинській, Івано-Франківській, Луганській, Миколаївській, Тернопільській, Хмельницькій, Чернівецькій та Чернігівській областях значно перевищує граничне значення 33%.

Таким чином, у регіональній структурі найбільша частка підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю, зосереджена у м. Києві, Донецькій, Запорізькій, Одеській області та АР Крим, де впродовж 2000-2010 рр. мали місце найбільш стійкі процеси концентрації будівництва житла та введення нежитлової нерухомості. Доволі значна частка підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю, зосереджена також у Дніпропетровській, Львівській та Черкаській областях.

За аналогією процедури нормування, розглянутої на стор. 87 дисертації, для типологічного групування за середньою часткою підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю, було здійснено нормування на її максимальне значення. Це дозволило побудувати групування з рівними інтервалами (ширина інтервалу – 0,2 одиниці), в яких оцінка варіює від 0 до 1. Таким чином, утворилося п'ять груп: з низьким, нижчим за середній, середнім, вищим за середній та з високим рівнем посередницької активності на ринку нерухомості (табл. 2.17).

Таблиця 2.17

**Типологічне групування регіонів за рівнем посередницької активності на ринку нерухомості у 2003–2010 рр.**

Рівень посередницької активності	Періоди		
	2003–2006 рр.	2007–2008 рр.	2009–2010 рр.
Низький 0,000–0,199	Області: Волинська, Кіровоградська, Миколаївська,	Області: Волинська, Івано-Франківська, Кіровоградська,	Області: Вінницька, Волинська, Івано-Франківська,
	Рівненська, Тернопільська, Хмельницька, Чернівецька, Чернігівська	Миколаївська, Рівненська, Тернопільська, Хмельницька, Чернівецька, Чернігівська	Кіровоградська, Миколаївська, Рівненська, Тернопільська, Хмельницька, Чернівецька, Чернігівська
Нижчий за середній 0,200–0,399	м. Севастополь; Області: Вінницька, Житомирська, Закарпатська, Івано-Франківська, Київська, Луганська, Полтавська, Сумська, Херсонська, Черкаська	м. Севастополь; Області: Вінницька, Житомирська, Закарпатська, Київська, Луганська, Львівська, Полтавська, Сумська, Херсонська	м. Севастополь; Області: Житомирська, Закарпатська, Київська, Луганська, Львівська, Полтавська, Сумська, Херсонська
Середній 0,400–0,599	Області: Дніпропетровська, Львівська, Харківська	Області: Харківська, Черкаська	Черкаська область
Вищий за середній 0,600–0,799	АР Крим; Області: Одеська	АР Крим; Області: Дніпропетровська, Запорізька, Одеська	АР Крим; Області: Донецька, Дніпропетровська, Одеська, Харківська
Високий 0,800–1,000	м. Київ; Області: Донецька, Запорізька	м. Київ; Донецька область	м. Київ; Запорізька область

*Джерело: Складено автором за даними: [Додатку Р, с. 248 дисертації].*

Таким чином, більшість регіонів у досліджуваному періоді мали низький та нижчий за середній рівні посередницької активності на ринку нерухомості. Слід зазначити, що ці рівні для переважної більшості регіонів збігаються з низькими рівнями будівельної активності на ринку нерухомості та низьким потенціалом ринку житлової нерухомості. Серед регіонів найнижчі рівні мають Волинська та Чернігівська області, де обсяги введення житлової та нежитлової нерухомості також найменші серед усіх регіонів.

Крім того, у розподілі регіонів виділяється м. Київ, Донецька та Запорізька області, де нормоване значення рівня посередницької активності більше за 0,800. У м. Києві відповідні високі рівні будівельної активності та потенціалу первинного ринку житлової нерухомості мали місце упродовж 2000–2010 рр. У Донецькій області високий рівень посередницької активності в першому періоді зумовлений високою будівельною активністю на ринку нерухомості. Падіння рівня посередницької активності в області у 2009–2010 рр. до вищого за середній відбулось внаслідок зниження потенціалу первинного ринку житлової нерухомості.

З метою аналізу структурних зрушень у 2003–2011 рр. у регіональній диференціації підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю, розрахуємо ланцюгові показники структурного зсуву та загальну структурну зміну по кожному регіону. Результати розрахунків подано у Додатку С. Протягом 2003–2011 рр. у регіональній структурі підприємств відбулися істотні структурні зміни. Так, найбільші структурні зміни відбулись у м. Києва та Донецькій області. Для м. Києва характерні додатні зміни за рахунок зростання кількості підприємств у 2003–2006 рр. та 2010 р. Упродовж усього досліджуваного періоду у Донецькій області відбулося найбільше скорочення кількості посередницьких підприємств, особливо у 2004 р. та 2009 р. Кількість підприємств Львівської області у 2003–2008 рр. постійно зменшувалася, однак у 2010 р. тут відбулося стрімке зростання кількості посередників на ринку нерухомості. Таким чином, за результатами розрахунків показника потужності структурного зсуву кількості підприємств можна виділити три періоди, що характеризуються прискоренням або уповільненням структурних змін у пропозиції посередницьких послуг за регіонами. Перший період охоплює 2004–2006 рр., коли інтенсивність структурних змін характеризувалася зменшенням посередницької активності підприємств Донецької, Львівської та Луганської областей, а також зростанням частки м. Києва, Запорізької та Харківської областей. У другому періоді (упродовж 2007–

2008 рр.) відбулося зростання частки Донецької, Дніпропетровської та Черкаської областей та зниження – у м. Києві та Запорізькій області. Протягом 2009–2010 рр. мало місце зростання посередницької активності у Запорізькій, Львівській, Харківській, Черкаській областях та містах Київ і Севастополь. Зменшення частки підприємств в зазначеному періоді характеризуються АР Крим, Донецька та Івано-Франківська області.

Згрупуємо регіони за рівнем інтенсивності структурних зрушень кількості підприємств за періоди формування та розвитку ринку нерухомості, використовуючи нормування загальної структурної зміни на її максимальне значення. У результаті було виділено п'ять груп: з низькою, нижчою за середню, середньою, вищою за середню та високою інтенсивністю структурних зрушень (табл. 2.18). Різним періодам притаманна різна інтенсивність структурних зрушень, що свідчить про відмінність факторів, які впливають як на будівельну, так і на посередницьку активність. Особливо це помітно під час зіставлення групувань в докризовому та післякризовому періодах.

Таблиця 2.18

**Типологічне групування регіонів України за інтенсивністю структурних зрушень посередницької активності на ринку нерухомості у 2004–2010 рр.**

Інтенсивність структурних зрушень	Періоди		
	2004–2006 рр.	2007–2008 рр.	2009–2010 рр.
Низька 0,000–0,199	Області: Волинська, Закарпатська, Київська, Одеська, Полтавська, Рівненська	м. Севастополь; Області: Вінницька, Волинська, Закарпатська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська	м. Севастополь; Області: Вінницька, Волинська, Житомирська, Закарпатська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Херсонська, Хмельницька, Чернівецька, Чернігівська
Нижча за середню 0,200–0,399	АР Крим; м. Севастополь; Області: Вінницька,	АР Крим; Області: Донецька, Житомирська,	АР Крим; Області: Запорізька, Дніпропетровська,

Продовження табл. 2.18

	Дніпропетровська, Житомирська, Івано- Франківська, Кіровоградська, Миколаївська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Чернівецька, Чернігівська	Запорізька, Івано- Франківська, Миколаївська, Одеська, Харківська, Чернівецька, Чернігівська	Івано-Франківська, Харківська, Черкаська
Середня 0,400–0,599	Області: Луганська, Львівська, Черкаська	–	–
Вища за середню 0,600–0,799	Області: Донецька, Запорізька	Полтавська область	м. Київ
Висока 0,800–1,000	м. Київ	м. Київ Дніпропетровська область	Донецька область

*Джерело: Складено автором за даними: [Додатку С, с. 249 дисертації].*

У розподілі регіонів утворився розрив між нижчою та вищою за середню інтенсивністю структурних зрушень посередницької активності на ринку нерухомості, тобто до групи з середнім рівнем інтенсивності не потрапило жодного регіону. Достатньо значні структурні зміни мали місце у 2009–2010 рр., коли до групи з низьким рівнем інтенсивності структурних зрушень потрапила більшість регіонів групи з нижчою за середню інтенсивністю структурних зрушень посередницької активності у 2004–2006 рр. Такі зміни були спричинені зниженням будівельної активності на ринку житлової нерухомості у 2009–2010 рр. Слід також зазначити, що однаково високий рівень за інтенсивністю структурних зрушень посередницької та будівельної активності мають м. Київ та Донецька область.

Ситуація на ринку нерухомості може бути охарактеризована показниками ділової активності його учасників. Ділову активність на аналізованому ринку виражають через показники ширини ринку як кількості бажаючих придбати або продати об'єкт нерухомості та глибини ринку як кількості та розміру угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості (останні – у вартісному вираженні). До

показників ділової активності також належать характеристики укладених угод: кількість і розмір; динаміка і частота, які доповнюються показниками активності на ринку цінних паперів, ринку інвестицій, ринку праці, а також рядом макроекономічних показників.

За оперативними даними Державної служби статистики про діяльність підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю, можна розрахувати середні показники в натуральному і вартісному вираженні, що характеризують масштаби укладених угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості. Масштаб можна охарактеризувати з погляду об'єкта нерухомості (в натуральному вираженні) та з позиції укладених угод купівлі-продажу (у вартісному вираженні). Середній масштаб завершених угод з об'єктами нерухомості можна розрахувати за такою формулою:  $\bar{M} = \frac{\sum S}{Q}$ , де  $S$  – загальна площа об'єктів нерухомості за їх видами, які брали участь у завершених угодах з нерухомістю,  $Q$  – кількість завершених угод з об'єктами нерухомості за їх видами.

Показник середніх масштабів завершених угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості у регіональній структурі підприємств розраховується за формулою

$$\bar{M}' = \frac{\sum S'}{q'}$$

, де  $S'$  – загальна площа об'єктів нерухомості за їх видами, які

брали участь у завершених угодах купівлі-продажу,  $q'$  – кількість завершених угод купівлі-продажу з об'єктами нерухомості за їх видами.

Чим більший масштаб завершених угод з об'єктами нерухомості, тим глибший ринок нерухомості. Глибину ринку нерухомості щодо об'єкта й укладених угод можна охарактеризувати показником інтенсивності, що обчислюється як співвідношення між кількістю завершених угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості на ринку житлової та нежитлової нерухомості. Для розрахунку співвідношень за базу порівняння обираємо кількість завершених угод купівлі-продажу нежитлового фонду. Базою порівняння в

розрахунку співвідношень загальної площі об'єктів нерухомості в завершених угодах купівлі-продажу також обираємо нежитловий фонд.

Таким чином, у середньому за досліджуваний період на одну завершену угоду купівлі-продажу об'єктів нежитлового фонду припадає 9,7 угод щодо об'єктів житлового фонду, а за площею має місце відповідність показників (табл. 2.19). Починаючи з 2003 р., у співвідношенні кількості завершених угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості за їх видами мало місце різке зростання, пік якого припав на 2005 р. (13,4 угоди з житловою нерухомістю на одну угоду з нежитловою).

Таблиця 2.19

**Показники глибини ринку житлової та нежитлової нерухомості у завершених угодах купівлі-продажу нерухомості на ринку житлової та нежитлової нерухомості у 2003–2010 рр.**

Роки	Кількість угод з житловою нерухомістю, од. об'єктів	Кількість угод з нежитловою нерухомістю, од. об'єктів	Кількість угод з житловою нерухомістю на одну угоду з нежитловою нерухомістю, од. об'єктів	Загальна площа житлової нерухомості в угодах, м <sup>2</sup>	Загальна площа нежитлової нерухомості в угодах, м <sup>2</sup>	Площа житлової нерухомості на 1 м <sup>2</sup> площі нежитлової нерухомості в угодах, м <sup>2</sup>
2003	18067	2114	8,5	881476	1893217	0,5
2004	14615	1197	12,2	773415	565260	1,4
2005	16883	1257	13,4	857047	510095	1,7
2006	14756	1423	10,4	851771	1188672	0,7
2007	12699	2751	8,2	746127	595495	1,3
2008	10361	806	12,9	581305	208861	2,8
2009	4523	392	11,5	268906	108038	2,5
2010	4906	34	11,1	262898	119563	2,2
У цілому	96810	9974	9,7	5222945	5189201	1,0

*Джерело: Розраховано автором за даними: [125–132].*

Значення показника інтенсивності за площею об'єктів нерухомості у 2005 р. в натуральному вираженні становило 8,5 м<sup>2</sup> загальної площі об'єктів

житлового фонду на 1 м<sup>2</sup> загальної площі об'єктів нежитлової нерухомості. У 2006 р. відбулось зниження загальної площі об'єктів нерухомості до рівня 2003 р. Крім того, 2007–2009 рр. характеризувалися зростанням загальної площі житлової нерухомості до рівня загальної площі нежитлової нерухомості в завершених угодах купівлі-продажу.

З метою вивчення регіональної диференціації за кількістю завершених угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості на ринку житлової та нежитлової нерухомості була проаналізована варіація в часі регіональних часток, що характеризують ширину ринку нерухомості. Результати розрахунків свідчать про наявність неоднорідних періодів у розподілі регіонів за їх часткою в загальній кількості завершених угод. Коефіцієнт варіації частки більшості регіонів перевищує 33 %, тобто можна виділити однорідні періоди формування регіональної активності на ринку житлової та нежитлової нерухомості.

У регіональній структурі за часткою кількості завершених угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості на ринку житлової нерухомості виділяються м. Київ, АР Крим, Запорізька та Одеська області (Додаток Т.1). Це зумовлено зростанням купівельної активності населення на ринку житлової нерухомості, а також особливостями регіонів – рекреаційним характером, промисловою та бізнесовою направленістю. Переломними роками для регіональної структури завершених угод були 2004, 2007 і 2009 рр., тобто час політичної кризи в країні, та роки докризового й післякризового стану економіки.

На ринку нежитлової нерухомості має місце часова неоднорідність регіонального розподілу завершених угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості. У більшості регіонів України частка завершених угод на ринку нежитлової нерухомості несуттєва, що зумовлено відсутністю укладених угод на ринку і низькою активності покупців (Додаток Т.2). Так, найменшу середню частку завершених угод мають Волинська (0,1 %), Тернопільська (0,42 %) та Хмельницька (0,85 %) області. Крім того, слід виділити Чернігівську область,

де угоди купівлі-продажу не укладались у 2005 р. та 2007–2010 рр., але її частка досить суттєва у 2003–2004 рр.

Найбільшою активністю характеризуються три регіони, де переважну частку у завершених угодах купівлі-продажу займають за видами нежитлової нерухомості:

- 1) м. Київ та АР Крим – будівлі офісні та торговельні центри;
- 2) Одеська область – будівлі офісні та гаражі;
- 3) Луганська область – будівлі офісні, торговельні центри, будівлі транспорту та зв'язку, гаражі.

На вторинному ринку торгівля об'єктами нерухомості в основному відбувається на біржах. Для оцінювання ширини ринку проаналізуємо обсяги укладених угод (у вартісному вираженні) з об'єктами нерухомості на біржах України за період 2000–2010 рр. (рис. 2.4).



Рис. 2.4 Динаміка укладених угод з нерухомістю на біржах України у 2000–2010 рр.

*Джерело: Розраховано та побудовано автором за даними: [147–151].*

До 2004 р. обсяги укладених угод на вторинному ринку нерухомості знаходилися в межах 200–400 млн. грн. У 2005 р., тобто після політичної кризи, обсяги укладених угод різко зростають – у 2,7 раза до 694,5 млн. грн., що перевищує обсяги 2004 р. на 172%. Цей рік характеризується піковим зростанням обсягів укладених угод. У 2007 р. обсяги торгів повернулися на рівень 2000–2001 рр., у 2008–2009 рр. вони знову збільшилися практично в 1,5 раза, а у 2010 р. відбулося падіння в два рази до рівня 2004 р.. Таким чином, на вторинному ринку нерухомості не проявляється стала тенденція щодо обсягів торгів. Має місце боковий тренд, що є передвісником непередбачуваних змін у майбутньому розвитку ринку нерухомості.

Розглянемо глибину регіонального ринку житла на підставі даних про доходи населення, що були отримані від купівлі-продажу квартир та житлових будинків у 2008–2009 рр. Період охоплює два роки. Вибір періоду визначається тим, що в ці роки Державною службою статистики України було проведено відповідне обстеження.

Потужність структурного зсуву складає 11,02%, що відповідно становить 5,5% від максимально можливого зсуву. Це свідчить про те, що регіональний розподіл доходів залишився незмінним (табл. 2.20).

Таблиця 2.20

**Показники зміни доходів населення України від продажу житлової нерухомості за регіонами України у 2008–2009 рр.**

Регіони	Доходи, млн. грн.		Відносні темпи змін, %	Структура, %		Середня частка, %	Коефіцієнт варіації, %
	2008 р.	2009 р.		2008 р.	2009 р.		
АР Крим	5278	3317	–37,16	4,1	3,3	3,7	10,8
Вінницька	2591	2051	–20,82	2,0	2,0	2,0	0,3
Волинська	1482	852	–42,54	1,1	0,8	1,0	7,6
Дніпропетровська	7932	8037	1,33	6,1	7,9	7,0	6,5
Донецька	15662	9950	–36,47	12,1	9,8	11,0	5,1
Житомирська	2367	1778	–24,90	1,8	1,8	1,8	1,0
Закарпатська	1468	797	–45,70	1,1	0,8	1,0	9,0
Запорізька	4827	3350	–30,60	3,7	3,3	3,5	2,9

Продовження табл. 2.20

Івано-Франківська	1460	949	-35,00	1,1	0,9	1,0	4,6
Київська	5502	3581	-34,91	4,2	3,5	3,9	4,5
Кіровоградська	1909	1034	-45,84	1,5	1,0	1,2	9,0
Луганська	5503	2721	-50,55	4,2	2,7	3,5	11,2
Львівська	3833	3898	1,71	3,0	3,9	3,4	6,6
Миколаївська	1971	1533	-22,21	1,5	1,5	1,5	0,1
Одеська	8616	6154	-28,58	6,7	6,1	6,4	2,2
Полтавська	2952	2159	-26,88	2,3	2,1	2,2	1,6
Рівненська	1629	938	-42,44	1,3	0,9	1,1	7,6
Сумська	2516	1511	-39,94	1,9	1,5	1,7	6,5
Тернопільська	1703	1026	-39,74	1,3	1,0	1,2	6,4
Харківська	7828	7551	-3,54	6,0	7,5	6,8	5,3
Херсонська	2149	1293	-39,84	1,7	1,3	1,5	6,5
Хмельницька	2441	1352	-44,61	1,9	1,3	1,6	8,5
Черкаська	3408	1784	-47,65	2,6	1,8	2,2	9,9
Чернівецька	1389	1190	-14,31	1,1	1,2	1,1	2,3
Чернігівська	2339	1461	-37,54	1,8	1,4	1,6	5,6
м. Київ	29510	29916	1,38	22,8	29,6	26,2	6,5
м. Севастополь	1305	982	-24,75	4,1	3,3	1,0	0,9
У цілому	129569	101165	-37,16	100,0	100,0	х	х

*Джерело: Розраховано автором за оперативними даними Державної служби статистики України.*

Серед регіонів України можна виділити п'ять, де ринкові процеси за обсягами укладених угод можна назвати глибокими – це м. Київ, Дніпропетровська, Донецька, Луганська, Одеська та Харківська області. Оцінюючи структурні зрушення, можна зробити висновок, що питома вага доходів населення Донецької та Луганської областей істотно зменшилась у 2009 р. порівняно з 2008 р.

Так, сума доходів у Донецькій області в 2008 р. становила 15662,2 млн. грн., або 12,1% від суми доходів у цілому по Україні. У 2009 р. загальна сума надходжень від укладених договорів купівлі-продажу з житловою нерухомістю в області знизилася на 2,3 п. п. зі зменшенням частки суми доходів до 9,8%. У Луганській області сума доходів становила 5503,2 млн. грн., або 4,3% від загальноукраїнського показника, при цьому щодо 2008 р. мало місце зменшення частки на 1,5 п. п. Це свідчить про зменшення активності населення на ринку нерухомості у зазначених областях.

У м. Києві, Дніпропетровській та Харківській областях у 2009 р. спостерігалось зростання інвестиційної активності населення на ринку нерухомості. Так, найбільше зросла частка доходів у м. Києві – на 6,8 п. п., або до 29,6% від суми доходів у цілому по Україні, що становить 29916,2 млн. грн. У Дніпропетровській та Харківській областях цей показник становив відповідно 7,9% та 7,5% від суми доходів у цілому по Україні, або 8037,4 млн. грн. та 7550,7 млн. грн. відповідно.

Рівень ділової активності на ринку нерухомості, крім характеристик операцій купівлі-продажу об'єктів нерухомості, можна оцінити через показники інвестиційної діяльності на ринку за даними про обсяги інвестицій в основний капітал у будівництво житлової та нежитлової нерухомості. За цими показниками виділимо регіони з високою інвестиційною активністю, де інвестиційні процеси відбуваються інтенсивніше.

У регіональній структурі інвестицій в основний капітал у житлове будівництво мають місце відмінності за рівнем інвестиційної активності. Так, найбільш стійкі процеси концентрації інвестицій відбуваються у м. Києві, Київській та Одеській областях. За період 2005–2009 рр. рівень інвестиційної активності зріс в АР Крим та Київській області, на відміну від Дніпропетровської та Донецької областей, де темпи концентрації інвестицій у житлове будівництво знизилися. Значно нижчим рівнем інвестиційної активності характеризуються Кіровоградська, Миколаївська та Чернігівська області (Додаток У).

На основі розрахованих нормованих значень середньої частки обсягів інвестицій в основний капітал у будівництво житла було проведено типологічне групування регіонів у 2000–2010 рр. Для побудови розподілу за рівнем інвестиційної активності із переліку районів доцільно видалити м. Київ, охарактеризувавши його як аутлаер. Тому нормування середньої частки здійснювалося на рівень Київської області. У результаті всі регіони розподілились, утворивши шість груп: з низьким, нижчим за середній,

середнім, вищим за середній, високим та дуже високим рівнем інвестиційної активності на ринку житлової нерухомості (табл. 2.21).

Таким чином, у розподілі регіонів утворилась диспропорція, викликана великим розривом між значеннями оцінок м. Києва (4,104) та решти регіонів. Крім того, переважна більшість регіонів мають низький та нижчий за середній рівень інвестиційної активності. Високим рівнем показника характеризуються Київська й Одеська області, значення нормованих оцінок яких відповідно дорівнюють 1,000 та 0,858.

Таблиця 2.21

**Типологічне групування регіонів за інвестиційною активністю на ринку житлової нерухомості у 2000-2010 рр.**

Рівень інвестиційної активності	Оцінка	Кількість регіонів	Регіони
Низький	0,000–0,199	10	Області: Житомирська, Запорізька, Кіровоградська, Луганська, Миколаївська, Сумська, Херсонська, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська
Нижчий за середній	0,200–0,399	9	м. Севастополь; Області: Вінницька, Волинська, Закарпатська, Івано-Франківська, Полтавська, Рівненська, Тернопільська, Хмельницька
Середні	0,400–0,599	4	АР Крим; Області: Дніпропетровська, Донецька, Львівська
Вищий за середній	0,600–0,799	1	Харківська область
Високий	0,800–1,000	2	Області: Київська, Одеська
Дуже високий	1,000 і більше	1	м. Київ

*Джерело: Складено автором за даними: [Додатку У, с.252 дисертації].*

Для оцінки структурних зрушень у регіональній диференціації обсягу інвестицій в основний капітал у будівництво житла розрахуємо ланцюгові показники структурного зсуву та загальну структурну зміну за кожним регіоном (Додаток Ф). Упродовж 2000–2010 рр. у регіональному розподілі досліджуваного показника відбувались істотні структурні зміни. Так, частка

інвестицій м. Києва за це період знизилася практично удвічі – з 36% до 19%. У цілому за цей період частка м. Києва знижувалася майже на 3 п. п. щорічно, за винятком 2010 р., коли питома вага становила 31,8%. Аналогічна тенденція притаманна Дніпропетровській області – відбулося зниження з 7,1% до 3,1%, тобто більше ніж у два рази. Протилежні зміни були притаманні Київській області, частка якої в загальній структурі зросла в три рази – з 4,4% до 13,0% у 2010 р. У середньому за рік частка області зростала більше ніж на 1 п. п.

Активізація інвестиційної активності на первинному ринку житла мала місце: в АР Крим (з 3,1% до 7,1%), у м. Севастополі (з 1,3% до 3,4%), у Вінницькій (з 1,8% до 3,1%) та Чернівецькій (з 0,7% до 2,8%) областях. В Одеській області у 2007 р. інвестиційний процес активізувався і частка інвестицій зросла з 4,1% до 8,6%, однак після цього питома вага області знизилася до 5,5%.

Таким чином, за результатами розрахунків показника потужності структурного зсуву обсягів інвестицій в основний капітал у будівництво житла протягом 2000–2010 рр. найбільші структурні зрушення припали на 2003–2004 рр. та на 2010 р. Достатньо значні структурні зміни мали місце в період 2005–2009 рр., що було спричинено політичними й економічними чинниками (наслідки виборів 2004 р., ціновий спад на нерухомість, зменшення попиту на нерухомість з боку учасників ринку, зупинка притоку інвестиційних джерел до об'єктів нерухомості, докризовий стан економіки країни). Відносно стабільною була інвестиційна активність регіонів у 2001–2002 рр.

За результатами попередніх розрахунків було виконане групування регіонів за рівнем інтенсивності структурних зрушень обсягу інвестицій в основний капітал у будівництво житла у 2000–2010 рр. З цією метою значення загальної структурної зміни було нормовано на максимум, а саме, на рівень Івано-Франківської області. Виняток становить м. Київ, що характеризується дуже високою інтенсивністю структурних зрушень. Таким чином було виділено шість груп: з низькою, нижчою за середню, середньою, вищою за середню,

високою та дуже високою інтенсивністю структурних зрушень в інвестиційній активності на первинному ринку житла (табл. 2.22).

Таблиця 2.22

**Типологічне групування регіонів за інтенсивністю структурних зрушень в інвестиційній активності на первинному ринку житла у 2000–2010 рр.**

Інтенсивність структурних зрушень	Оцінка	Кількість регіонів	Регіон
Низька	0,000–0,199	9	Області: Волинська, Житомирська, Кіровоградська, Миколаївська, Полтавська, Сумська, Тернопільська, Херсонська, Чернігівська
Нижча за середню	0,200–0,399	9	Області: Донецька, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Луганська, Рівненська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька
Середня	0,400–0,599	5	АР Крим; м. Севастополь; Області: Вінницька, Дніпропетровська, Харківська
Вища за середню	0,600–0,799	1	Львівська область
Висока	0,800–1,000	2	Області: Київська, Одеська
Дуже висока	1,000 і більше	1	м. Київ

*Джерело: Складено автором за даними: [Додатку Ф, с. 253 дисертації].*

Отже, найвищий рівень інтенсивності змін в інвестиційній активності регіонів має м. Київ. Однакова кількість регіонів потрапила до груп з низькою та нижчою за середню інтенсивностями структурних зрушень інвестиційної активності на первинному ринку житла. Київська та Одеська області характеризуються високим рівнем інтенсивності структурних зрушень. Вищий за середній рівень структурних зрушень характерний для Львівської області.

Як було сказано вище, дослідження обсягів інвестицій у нежитлове будівництво охоплює тільки вісім років – 2003–2010 рр., оскільки раніше спостереження проводилося тільки за відтворювальною структурою інвестицій в основний капітал без виділення інвестицій у будівництво нежитлових об'єктів нерухомості ринкового призначення. Крім того, згідно з Наказом Держкомстату

України від 15.10.2008 р. № 387, з 01.04.2009 р. втратив чинність Наказ Держкомстату України від 27.07.2007 р. № 254 «Про затвердження форм державних статистичних спостережень зі статистики будівництва та капітальних інвестицій» у частині затвердження форм державних статистичних спостережень № 1-інвестиції «Звіт про інвестиції в основний капітал (капітальні вкладення)», № 2-інвестиції «Звіт про капітальні інвестиції» [90]. У зв'язку з цим обсяги інвестицій в основний капітал у будівлі (крім житлових) для надання ринкових послуг, що відображались у рядку 226, у новій формі відображаються у рядку 520 і входять до складу витрат на будівельні та монтажні роботи за окремими видами будівель і споруд, інші види робіт і витрат.

У структурі інвестицій у нежитлове будівництво також мають місце розбіжності за ступенем забезпеченості регіонів інвестиційними ресурсами. Крім того, значення коефіцієнта варіації частки інвестицій в основний капітал у нежитлове будівництво для переважної більшості регіонів перевищує 33%. Це свідчить про постійну зміну розподілу регіонів за обсягом інвестицій в основний капітал у нежитлове будівництво, що зумовлено нестабільністю зовнішнього середовища (табл. 2.23).

Таблиця 2.23

**Регіональна структура інвестицій в основний капітал у нежитлове будівництво в Україні у 2000-2010 рр. у%**

Регіони	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Середня частка	Коефіцієнт варіації
АР Крим	8,90	5,75	6,94	5,50	6,49	6,91	4,43	4,93	6,23	21,1
Вінницька	2,36	1,45	1,51	1,43	1,88	1,96	1,82	3,86	2,03	36,9
Волинська	1,75	1,54	1,16	0,89	1,51	0,88	2,40	1,56	1,46	31,7
Дніпропетровська	3,89	8,58	7,10	7,72	7,06	6,07	5,78	5,91	6,51	20,6
Донецька	12,8	5,99	7,58	9,07	7,15	8,07	7,17	8,08	8,25	23,5
Житомирська	0,49	0,90	0,66	0,59	0,44	0,78	1,18	2,92	0,99	76,5
Закарпатська	0,66	4,77	1,53	2,40	1,62	1,15	1,36	1,39	1,86	64,0
Запорізька	1,92	2,24	2,96	2,72	3,28	2,44	2,14	3,76	2,68	21,8
Івано-Франківська	1,18	1,21	0,70	3,30	1,29	1,54	2,99	4,51	2,09	60,0

Продовження табл. 2.23

Київська	4,26	2,60	5,35	4,72	8,63	8,13	9,19	8,39	6,41	36,1
Кіровоградська	1,74	0,53	0,59	0,70	0,55	0,44	1,52	1,99	1,01	58,6
Луганська	0,54	0,93	1,42	2,01	2,70	1,18	2,11	1,91	1,60	41,4
Львівська	6,41	6,21	9,20	7,69	6,41	6,88	5,31	5,13	6,65	18,4
Миколаївська	1,95	1,84	1,27	1,89	1,28	1,96	1,75	2,76	1,84	23,8
Одеська	14,4	9,37	8,09	7,61	5,46	7,19	5,78	5,71	7,95	34,5
Полтавська	1,38	0,96	2,00	3,70	1,80	1,71	3,70	3,72	2,37	45,3
Рівненська	0,46	0,94	0,50	0,98	1,04	1,38	1,60	1,33	1,03	37,1
Сумська	0,65	0,45	0,64	0,29	0,80	0,57	2,02	1,39	0,85	63,0
Тернопільська	1,14	0,92	0,64	0,39	0,66	0,54	0,73	1,20	0,78	34,4
Харківська	4,12	6,31	6,66	7,80	6,36	5,85	3,86	4,72	5,71	22,3
Херсонська	1,57	1,27	1,02	1,02	1,17	1,84	1,99	1,54	1,43	23,9
Хмельницька	2,06	3,08	0,95	1,03	1,38	1,20	1,60	1,96	1,66	39,8
Черкаська	3,25	0,78	1,10	1,08	1,33	1,90	3,47	2,00	1,86	50,8
Чернівецька	1,97	0,86	0,60	0,83	2,54	1,59	1,74	0,91	1,38	46,4
Чернігівська	1,57	2,36	0,66	0,62	0,56	0,69	0,67	1,35	1,06	56,9
м. Київ	17,8	27,4	27,7	23,7	25,5	26,1	21,7	16,1	23,24	17,6
м. Севастополь	0,70	0,82	1,52	0,32	1,13	1,04	1,95	1,02	1,06	43,8

*Джерело: Розраховано автором за даними: [117, с. 27; 118, с. 12; 119, с. 11; 120, с. 13; 121, с. 18; 122, с. 18; 123, с. 13; 124, с. 13].*

Оцінка рівня інтенсивності структурних зрушень у регіональному розподілі інвестицій в будівлі нежитлові здійснювалася за показником структурного зсуву та абсолютної загальної структурної зміни (Додаток X).

Результати розрахунків свідчать про наявність низької інвестиційної активності на ринку нежитлової нерухомості, при цьому частка інвестицій зменшилась у більшості регіонів. Найбільші структурні зміни відбулись у м. Києві та Дніпропетровській, Донецькій, Одеській та Чернігівській областях, де протягом 2003–2010 рр. скоротилися інвестиції у нежитлове будівництво. Збільшення питомої ваги інвестицій протягом 2003–2010 рр. мало місце у АР Крим та Івано-Франківській області, де спостерігалися стрибкоподібні зміни частки інвестицій у нежитлове будівництво.

Таким чином, за результатами розрахунків показника потужності структурного зсуву обсягів інвестицій у нежитлове будівництво можна виділити такі періоди за інтенсивністю змін у регіональному розподілі:

– 2004 рр., який характеризується перегрупуванням регіонів на ринку нежитлової нерухомості під час політичної нестабільності у країні.;

- 2005–2008 рр., що характеризується стабілізацією в розподілі регіонів;
- 2009–2010 рр., новий етап перерозподілу капіталу, коли знову посилюється концентрація капіталу в регіонах.

Згрупуємо регіони за рівнем інтенсивності структурних зрушень на основі нормованих значень загальної структурної зміни. У результаті було виділено п'ять груп з низькою, нижчою за середню, середньою, вищою за середню та з високою інтенсивністю структурних зрушень (табл. 2.24).

Таблиця 2.24

**Типологічне групування регіонів за інтенсивністю структурних зрушень в інвестиційній активності на первинному ринку нежитлової нерухомості у 2003–2010 рр.**

Інтенсивність структурних зрушень	Періоди		
	2004 рр.	2005–2008 рр.	2009–2010 рр.
Низька 0,000–0,199	м. Севастополь; Області: Вінницька, Волинська, Житомирська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Полтавська Рівненська, Сумська, Тернопільська, Херсонська, Хмельницька, Чернівецька, Чернігівська	Області: Донецька, Київська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Харківська Хмельницька	м. Київ, м. Севастополь; Області: Волинська, Дніпропетровська, Житомирська, Закарпатська, Івано- Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Полтавська, Сумська, Харківська, Херсонська, Черкаська, Чернівецька
Нижча за середню 0,200–0,399	АР Крим; Області: Харківська, Черкаська	м. Київ, м. Севастополь; Області: Вінницька, Закарпатська, Львівська, Херсонська, Чернівецька	АР Крим; Області: Вінницька, Донецька, Запорізька, Одеська, Рівненська, Тернопільська, Хмельницька
Середня 0,400–0,599	Області: Дніпропетровська, Закарпатська, Одеська	Області: Волинська, Кіровоградська, Тернопільська, Черкаська	–
Вища за середню 0,600–0,799	Донецька область	АР Крим; Області: Дніпропетровська, Запорізька,	–

Продовження табл. 2.24

		Житомирська, Миколаївська, Одеська	–
Висока 0,800–1,000	м. Київ	Області: Івано- Франківська, Луганська, Чернігівська	Чернігівська область

*Джерело: Складено автором за даними: [Додатку X, с. 255 дисертації].*

Таким чином, регіони за рівнем інтенсивності структурних зрушень в інвестиційній активності на ринку нежитлової нерухомості за періодами його формування і розвитку дуже відрізняються. Значні структурні зміни у 2005 р. та 2008 р. притаманні більшості регіонів, які мають низьку інвестиційну активність, крім Одеської та Дніпропетровської областей, що характеризуються достатнім потенціалом розвитку ринку нерухомості. У 2008–2009 рр. до груп з середньою та вищою за середню інтенсивністю структурних зрушень не належало жодного регіону, оскільки левову частку у структурі займає Чернігівська область.

Для оцінювання рівня регіональної нерівномірності розподілу інвестицій в основний капітал у цілому, в основний капітал у будівництво житла та нежитлових будівель були обчислені коефіцієнти регіональної концентрації. Для оцінки процесів концентрації використовують різні показники [17, с. 94].

Рівень концентрації позначається на ступені розвитку регіонального ринку нерухомості, а саме: високе значення показника свідчить про активний процес інвестування в регіоні, низьке значення характеризує незначний потенціал розвитку ринку нерухомості та свідчить про неефективну інвестиційну політику в регіонах. Ураховуючи значну регіональну диференціацію, більшість показників не є показовими для оцінювання рівня концентрації. Найбільш чутливим до диверсифікації структур є коефіцієнт концентрації, обчислений як

середньоквадратична [74, с. 163]: 
$$K = \sqrt{\frac{\sum_{j=1}^n d_j^2}{n}} \cdot 100\% .$$

Результати розрахунків коефіцієнтів регіональної концентрації інвестицій

в основний капітал, в основний капітал у будівництво житла та будівлі нежитлові подано на рис. 2.5. Для регіонального аналізу в Україні значення коефіцієнта концентрації коливаються у межах від 3,7 до 19,2 [74, с. 165]. Регіональну структуру інвестицій в основний капітал та розрахунок квадрату часток кожного регіону за обсягом інвестицій в основний капітал, в основний капітал у будівництво житла та будівлі нежитлові подано в Додатку Ц та Ш.

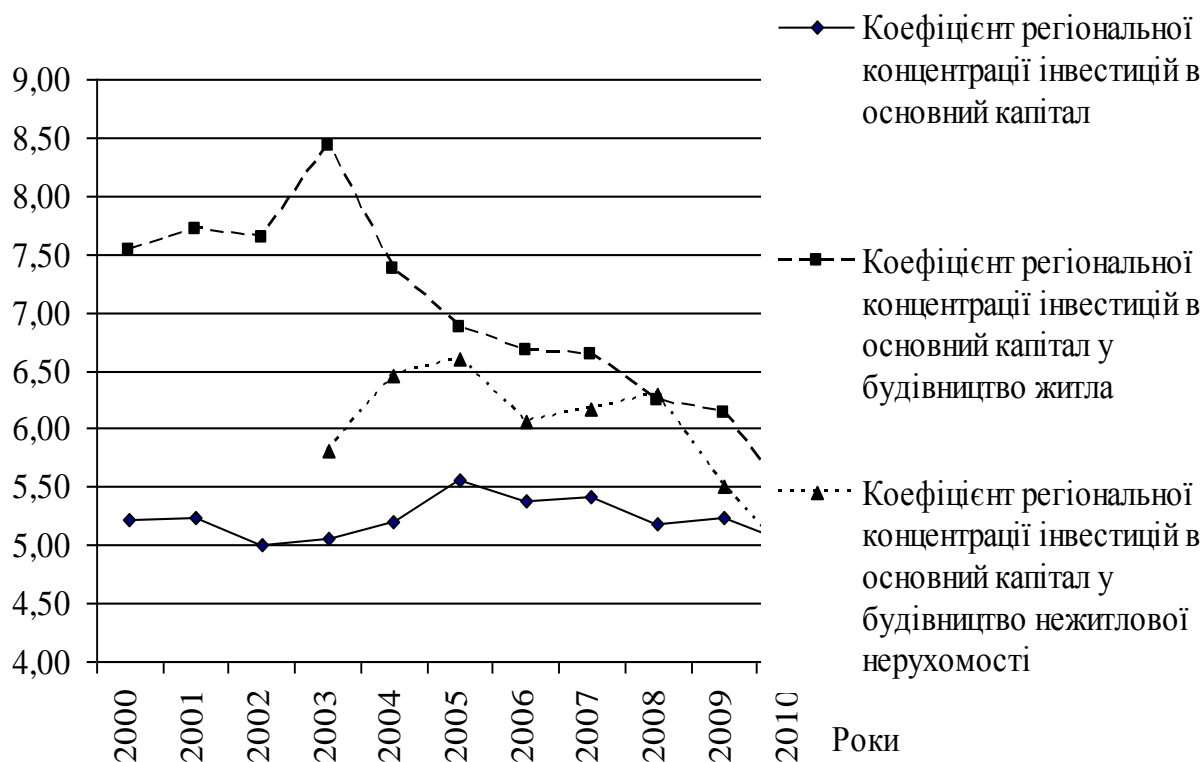


Рис. 2.5. Коефіцієнти регіональної концентрації інвестицій в основний капітал в Україні у 2000–2010 рр.

*Джерело: розраховано та побудовано автором за даними: [Додатку Ц, с. 257 дисертації; Додатку Ш, с. 258–260 дисертації].*

Як бачимо, до кризового 2008 р. та після нього регіональна концентрація інвестицій у будівництво житлової нерухомості перевищує відповідний показник для нежитлової нерухомості. Таким чином, первинний ринок нежитлової нерухомості більш диверсифікований, а регіони більш непропорційні за потенціалом ринку житлової нерухомості, ніж нежитлової. Починаючи з 2003 р., концентрація інвестицій в основний капітал на

первинному ринку житла почала спадати, що свідчить про зниження диспропорцій у подальшому розвитку первинного ринку житла.

У період 2000–2003 рр. закономірності розвитку коефіцієнтів регіональної концентрації в основний капітал та у будівництво житла збігалися. Тобто розвиток ринку нерухомості відповідав загальноекономічним тенденціям країни. У 2003–2010 рр. спостерігається інтенсивне уповільнення процесів концентрації інвестицій у будівництво житла. Коефіцієнт регіональної концентрації в основний капітал у будівництво нежитлової нерухомості з 2003 р. до 2007 р. збігається за напрямом з коефіцієнтом регіональної концентрації в основний капітал. Це свідчить про односпрямованість розвитку економіки країни в цілому та ринку нежитлової нерухомості за обсягами інвестицій. З 2008 р. тенденції послаблення процесу концентрації інвестицій на ринку житлової та нежитлової нерухомості пропорційні. Про нерівномірність розподілу інвестицій за регіонами свідчить максимальне значення коефіцієнта концентрації.

Слід зазначити, що регіональна концентрація інвестицій в житло значно перевищує рівень концентрації обсягів інвестицій в основний капітал у будівництво нежитлової нерухомості за регіонами. Основна частина інвестицій зосереджується навколо економічного центру України – м. Києва та Київської області. Останнім часом ці процеси поширюються й на Одеську область. Таким чином, у структурі інвестицій у житлове будівництво мають місце суттєві розбіжності за рівнем забезпеченості інвестиціями регіонів України. Це характеризує потенціал розвитку ринку житлової нерухомості як низький та свідчить про неефективну інвестиційну політику в регіонах. Поряд з цим, коефіцієнт регіональної концентрації інвестицій у будівництво нежитлової нерухомості показує збалансованість між вкладеними інвестиціями та обсягами введеної нежитлової нерухомості. Такий стан на ринку нежитлової нерухомості характеризує низьку видову диверсифікацію на регіональних ринках нежитлової нерухомості.

## Висновки до другого розділу

1. У теперішній час оцінювання й аналіз кон'юнктури ринку нерухомості ускладнюються відсутністю інформації щодо динаміки цін на об'єкти нерухомості, попиту та пропозиції в розрізі регіональних ринків. У зв'язку з цим, на нашу думку, поряд з існуючими видами спостережень за ринком нерухомості доцільно проводити статистичний моніторинг рівня й динаміки цін на первинному та вторинному ринках житлової і нежитлової нерухомості для вирішення проблеми інформаційного забезпечення розробленої системи показників. Доцільність упровадження вказаного статистичного спостереження зумовлена вагомим місцем цього ринку як складової загальнодержавної системи індексів цін, з одного боку, та як елемента статистичного аналізу житлової нерухомості, зокрема її будівництва. Застосування статистичного спостереження за ціновими процесами на ринку житлової нерухомості дозволить отримувати інформацію для: оцінки ринкової вартості об'єктів нерухомості з метою регулювання поточного стану ринку; проведення часових і міжрегіональних зіставлень індексів цін для прогнозування цінових змін на об'єкти нерухомості; оцінки дієвості впровадження державних цільових програм та проектів.

2. Для оцінювання масштабів зниження обсягів виконаних будівельних робіт за регіонами України, а також для визначення очікуваного терміну повернення на втрачені позиції було запропоновано розрахувати точку повернення для кожного регіону, яка дозволяє оцінити, скільки років потрібно для того, щоб обсяги виконаних будівельних років повернулися до докризового рівня.

3. Аналіз потенціалу ринку нерухомості за обсягами виконаних будівельних робіт у регіональному розрізі у 2000–2011 рр. дозволив визначити потенційно перспективні регіональні ринки. Застосування методу багатовимірної середньої для нормування середньої частки виконаних будівельних робіт на її максимальне значення дозволило виділити п'ять груп

регіонів з рівними інтервалами: низьким, нижчим за середній, середнім, вищим за середній та високим рівнем будівельної активності. Це уможливило висновок про значну диспропорцію в розподілі регіонів за потенціалом первинного ринку і виявлення потенційно перспективних регіональних ринків.

4. У роботі була виявлена неоднорідність формування потенціалу первинного ринку нерухомості за періодами. Перший період охоплює 2001–2004 рр., що є початковими у розвитку ринку та характеризуються накопиченням його потенціалу. У період 2005–2008 рр. відбувалася регіональна трансформація потенціалу первинного ринку нерухомості. Третій період охоплює 2009–2011 рр., при цьому у 2009 р. стрибкоподібно змінилася структура регіонів. Така часова неоднорідність унеможливорює прогнозування тенденцій подальшого розвитку як первинного, так і вторинного ринків нерухомості. Крім того, ці факти дають підстави для висновку про високий ступінь залежності первинного ринку нерухомості від суб'єктивних, некерованих чинників.

5. Статистичний аналіз операцій з об'єктами нерухомості за рівнем посередницької діяльності на ринку нерухомості показав, що більшість регіонів у зазначені періоди мають низький та нижчий за середній рівні посередницької активності на ринку. Слід зазначити, що для переважної більшості регіонів такі рівні збігаються з низькими рівнями будівельної активності на ринку нерухомості та низьким потенціалом ринку житлової нерухомості. У розподілі регіонів виділяються м. Київ та Донецька область, що пояснюється аналогічними рівнями будівельної активності та потенціалу первинного ринку житлової нерухомості у м. Києві в зазначені періоди. Зниження рівня посередницької активності Донецької області до вищого за середній у другому та третьому періодах відбулося внаслідок зниження потенціалу ринку житлової нерухомості.

6. Вивчення регіональної диференціації за кількістю завершених угод купівлі-продажу об'єктів на ринку житлової та нежитлової нерухомості було здійснено за показником варіації їх регіональних часток в часі, які

характеризують ширину ринку нерухомості. Було встановлено, що переломними роками щодо змін у регіональній структурі завершених угод купівлі-продажу об'єктів житлової нерухомості були 2004 р., 2007 р. і 2009 р., тобто рік політичної кризи в державі, а також роки докризового і післякризового стану економіки країни. На ринку нежитлової нерухомості також має місце часова неоднорідність регіонального розподілу завершених угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості. При цьому у більшості регіонів України частка зазначених угод на ринку нежитлової нерухомості несуттєва, що зумовлено відсутністю укладених угод на ринку і низькою активністю покупців.

7. Для оцінювання рівня регіональної нерівномірності розподілу інвестицій в основний капітал у будівництво нерухомості за її видами розраховані коефіцієнти регіональної концентрації. За результатами статистичного аналізу особливостей та основних тенденцій розвитку первинного ринку нерухомості встановлено, що з 2000 р. до 2010 р. на ринку житлової нерухомості мала місце значна регіональна диференціація обсягів інвестицій у будівництво житла та введення його в експлуатацію, що пов'язано з нерівномірністю процесів концентрації інвестицій у житлову нерухомість та низькою інвестиційною активністю в окремих регіонах.

Основні положення розділу опубліковані в [172, 174, 175, 176, 177].

## РОЗДІЛ 3

### СТАТИСТИЧНЕ ОЦІНЮВАННЯ РІВНЯ ЗБАЛАНСОВАНОСТІ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

#### **3.1. Система статистичних показників збалансованості ринку нерухомості**

Основою ефективного ринку нерухомості є забезпечення збалансованості його елементів, яка виражається через систему показників, що характеризують відповідність між окремими показниками в статистиці та в динаміці. Оскільки ринок нерухомості являє собою систему взаємопов'язаних елементів, які характеризують учасників ринку, об'єкти нерухомості і процеси – операції які виникають між учасниками ринку з приводу об'єктів, то збалансованість ринку слід розглядати виходячи з окремих складових і рівнів в статистиці і в динаміці. А тому можна говорити про збалансованість на ринку і про збалансованість показників розвитку ринку нерухомості.

*Збалансованість на ринку нерухомості* досягається через рівновагу попиту та пропозиції об'єктів нерухомості на первинному та вторинному ринках нерухомості.

*Збалансованість показників розвитку ринку нерухомості* досягається через відповідність задіяних ресурсів результатам, наприклад, відповідність обсягів інвестицій в основний капітал у будівництво та обсягів введення в експлуатацію об'єктів нерухомості, через пропорційність розвитку регіональних ринків нерухомості, через розвиток конкурентоспроможності будівельних компаній і організацій, через узгодженість розвитку первинного та вторинного ринку нерухомості.

Статистичне вивчення збалансованості ринку нерухомості полягає у розв'язанні методичних підходів до визначення збалансованості первинного ринку житлової нерухомості на рівні регіонів. Оцінка збалансованості ринку нерухомості базується на побудові співвідношень показників, що характеризують механізм функціонування ринку нерухомості. Збалансованість ринку нерухомості є визначальною мірою ступеня результативності ринку нерухомості, відповідно до якого здійснюють кількісну оцінку рівня його значимості в економіці.

На нашу думку, збалансованість ринку нерухомості впливає з об'єктивного формування вартості об'єктів нерухомості, зумовленої масовістю попиту та пропозиції на ринку. Таким чином, оцінити збалансованість ринку можна через систему співвідношень показників, що характеризують діяльність учасників ринку. До основних ефектів збалансованого розвитку ринку нерухомості можна віднести:

- економічний ефект, який враховують витрати та результати, що пов'язані з діяльністю суб'єктів ринку і виражається через: приріст ВРП; приріст обсягів введених об'єктів нерухомості; відповідність між вкладеними інвестиціями та введеними об'єктами нерухомості;

- соціально-економічний ефект відображає взаємозв'язок соціальних чинників та показників економічної ефективності діяльності ринку на державному, регіональному та місцевому рівнях. Соціально-економічний ефект виражається – створенням додаткових робочих місць (зростання зайнятості у будівельній та суміжних галузях), підвищенням рівня поліпшення житлових умов (просування квартирної черги) та доступністю житла (середньоринкова вартість одного м<sup>2</sup> загальної площі житла), зростанням рівня доходів населення.

Система показників збалансованості ринку нерухомості побудована з урахування механізму його функціонування, де основними факторами впливу виступають: попит та пропозиція на ринку, їх взаємозв'язок; ціна на об'єкт нерухомості, яка формується під впливом наявності або відсутності ділової

активності на ринку; конкуренція на ринку; суб'єктивна оцінка учасників ринку – покупців та продавців; правовідносини щодо об'єктів нерухомості, а отже, і основні операції з нерухомістю; загальний стан економіки та регіонів; умови та доступність джерел фінансування – інвестиційних ресурсів. Саме ці чинники у взаємозв'язку один з одним відображають рівень збалансованості ринку нерухомості.

Пропозицію на ринку нерухомості можна оцінити через показники:

- кількості об'єктів незавершеного будівництва;
- частки нереалізованих готових об'єктів: високий рівень свідчить про надлишкову пропозицію та/або недостатній попит, в результаті відбувається зниження цін та ставок оренди на об'єкти нерухомості, також відбувається скорочення обсягів будівництва; падіння або низький рівень спричиняє зростання цін та ставок оренди, а також нове будівництво об'єктів;
- будівельної активності: кількість отриманих дозволів на будівництво нових об'єктів нерухомості та інтенсивність будівництва, виражену обсягами новозбудованих об'єктів; стан будівельної галузі (доступність та вартість факторів виробництва, ціни виробників будівельних матеріалів та постачальників устаткування); зміни у будівельних технологіях та можливий вплив на будівельні витрати; відповідність понесених затрат та ціни продажу об'єкта нерухомості.

Попит на ринку нерухомості характеризується такими основними складовими:

- зміна чисельності населення (минулі, поточні та прогнозовані тенденції);
- потенційний попит (потреба у житлі);
- можливості попиту (доступність житла);
- відхилення ринкових цін або ставок оренди на об'єкти нерухомості, які виражаються різницею між заявленими та поточними цінами продажів та характеризують стійкість ринку;

– ринкова (ділова) активність, яка характеризується обсягами укладених угод за типами об'єктів нерухомості.

Збалансованість попиту та пропозиції оцінюється через ділову активність, зайнятість і доходи населення та умови фінансування. Ділова активність тісно пов'язана з доходами та рівнем зайнятості населення, а саме: за умов високого рівня доходів населення та відсутності його зростання попит на ринку нерухомості буде зростати; падіння попиту відбудеться за умов скорочення доходів населення, при його стійкої чисельності, а також великого обсягу введення нових об'єктів нерухомості. За першої умови ринок зберігає свою активність, а за другою відбувається її скорочення. Доходи, ціни та витрати на ринку залежать від умов та доступності джерел фінансування. Так, коли умови фінансування доступні і характеризуються привабливими відсотковими ставками відбувається зростання попиту, навіть за умов відсутності росту доходів. І навпаки, за умов високих ставок та не вигідних умовах фінансування попит буде знижуватись, навіть за умов росту доходів.

Обов'язковою складовою функціонування ринку є наявність конкуренції. Так, перевищення попиту над пропозицією формує ринок продавців, і навпаки, перевищення пропозиції над попитом формує ринок покупців. Ринок нерухомості за своєю суттю не є досконалим і відрізняється від моделі конкурентного ринку. Це пов'язано з:

- відсутністю центрального ринку (біржі);
- наявністю сезонних коливань у його активності;
- складними умовами фінансування, що стримує його розвиток;
- широким та складним характером правовідносин при операціях з об'єктами;
- недосконалим нормативно-правовим забезпеченням та регулюванням.

Ще однією складовою збалансованості ринку є соціально-економічний розвиток регіону, а отже і його економічний потенціал. Економічний потенціал

регіону має прямий вплив на ринкову вартість об'єктів нерухомості, який виражається через:

- рівень доходів населення, що обумовлено наявністю та характером зайнятості населення;
- природу основного виду діяльності регіону;
- рівень ділової активності регіону, а саме перебування його у стані розвитку, застою, спаду або депресії.

Тому розвиток регіональних ринків нерухомості залежить від економічного потенціалу регіону, який може охарактеризувати ВРП.

Зв'язок між результатами діяльності суб'єктів ринку нерухомості та понесеними витратами виражається в показниках ефективності. Результативність ринку нерухомості може знаходити своє відображення в таких складових:

- на макрорівні через зростання ролі ринку нерухомості в економіці країни;
- на рівні регіонів через вплив локальних ринків на результати діяльності регіональних ринків;
- на рівні суб'єктів ринку через оцінювання ефективності діяльності учасників ринку;
- на рівні операцій з нерухомістю через оцінку доходності купівлі-продажу конкретних об'єктів нерухомості (доходність кожної операції).

Результати ринку нерухомості на макрорівні можна оцінити внеском ринку в економіку країни через два види діяльності, а саме через: будівництво, яке характеризує пропозицію на первинному ринку нерухомості; операції з об'єктами нерухомості, які характеризують первинний та вторинний ринок нерухомості. Отже, до показників ролі ринку нерухомості в економіку країни слід віднести:

- питому вагу валової доданої вартості видів діяльності пов'язаних з ринком нерухомості в загальному обсязі валової доданої вартості:

$$d_{ВДВ_{РН}} = \frac{ВДВ_{РН}}{\sum ВДВ} \cdot 100\% ,$$

де  $ВДВ_{РН} = ВДВ_{Б} + ВДВ_{ОНМ}$  – валова додана вартість видів діяльності пов'язаних з ринком нерухомості (у фактичних цінах, млн. грн.),  $ВДВ_{Б}$  – валова додана вартість будівництва (у фактичних цінах, млн. грн.),  $ВДВ_{ОНМ}$  – валова додана вартість діяльності щодо операцій з об'єктами нерухомості (у фактичних цінах, млн. грн.),  $\sum ВДВ$  – валова додана вартість за всіма видами економічної діяльності (у фактичних цінах, млн. грн.);

– коефіцієнт випередження (відставання) індексу фізичного обсягу валової доданої вартості видів діяльності пов'язаних з ринком нерухомості:

$$k_B = \frac{Iq_{ВДВ_{РН}}}{Iq_{ВДВ}} ,$$

де  $Iq_{ВДВ_{РН}}$  – індекс фізичного обсягу валової доданої вартості видів діяльності пов'язаних з ринком нерухомості (у цінах попереднього року, %),  $Iq_{ВДВ}$  – індекс фізичного обсягу валової доданої вартості за всіма видами економічної діяльності (у цінах попереднього року, %);

– питому вагу оплати праці найманих працівників за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості у ВДВ в загальному обсязі оплати праці найманих працівників у ВДВ:

$$d_{ОП_{РН}} = \frac{ОП_{РН}}{\sum ОП} \cdot 100\% ,$$

де  $ОП_{РН} = ОП_{Б} + ОП_{ОНМ}$  – оплата праці найманих працівників за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості у ВДВ (у фактичних цінах,

млн. грн.),  $ОП_B$  – оплата праці найманих працівників у ВДВ будівництва (у фактичних цінах, млн. грн.),  $ОП_{ОИИ}$  – оплата праці найманих працівників у ВДВ діяльності щодо операцій з об'єктами нерухомості (у фактичних цінах, млн. грн.),  $\sum ОП$  – оплата праці найманих працівників у ВДВ за всіма видами економічної діяльності (у фактичних цінах, млн. грн.);

– частку вартості основних засобів за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості в загальній вартості основних засобів по країні:

$$d_{OЗ_{PH}} = \frac{OЗ_{PH}}{\sum OЗ} \cdot 100\% ,$$

де  $OЗ_{PH} = OЗ_B + OЗ_{OИИ}$  – вартість основних засобів за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості (млн. грн.),  $OЗ_B$  – вартість основних засобів будівництва (млн. грн.),  $OЗ_{OИИ}$  – вартість основних засобів діяльності щодо операцій з об'єктами нерухомості (млн. грн.),  $\sum OЗ$  – загальна вартість основних засобів по країні (млн. грн.);

– коефіцієнт порівняння темпів зростання основних засобів за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості:

$$k_{II} = \frac{t_{OЗ_{PH}}}{t_{OЗ}} ,$$

де  $t_{OЗ_{PH}}$  – темп зростання основних засобів за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості (%),  $t_{OЗ}$  – темп зростання основних засобів за всіма видами економічної діяльності (%);

– частка видів діяльності пов'язаних з ринком нерухомості у фінансових результатах по країні за всіма видами економічної діяльності:

$$d_{\Phi P_{PH}} = \frac{\Phi P_{PH}}{\sum \Phi P} \cdot 100\% ,$$

де  $\Phi P_{PH} = \Phi P_B + \Phi P_{OHM}$  – фінансовий результат від звичайної діяльності до оподаткування за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості (млн. грн.),  $\Phi P_B$  – фінансовий результат від звичайної діяльності до оподаткування у будівництві (млн. грн.),  $\Phi P_{OHM}$  – фінансовий результат від звичайної діяльності до оподаткування діяльності щодо операцій з об'єктами нерухомості (млн. грн.),  $\sum \Phi P$  – фінансовий результат від звичайної діяльності до оподаткування за всіма видами економічної діяльності (млн. грн.);

– питома вага інвестицій в основний капітал у будівництво в загальному обсязі інвестицій в основний капітал:

$$d_I = \frac{I_B}{\sum I} ,$$

де  $I_B$  – інвестиції в основний капітал у будівництво (млн. грн.),  $\sum I$  – загальний обсяг інвестиції в основний капітал (млн. грн.);

– коефіцієнт випередження (відставання) інвестицій в основний капітал у будівництво:

$$k_B = \frac{Iq_{I_B}}{Iq_I} ,$$

де  $Iq_{I_B}$  – індекс інвестиції в основний капітал у будівництво (% до попереднього року),  $Iq_I$  – індекс загального обсягу інвестиції в основний капітал (% до попереднього року);

– частка реалізованих послуг діяльності щодо операцій з об'єктами нерухомості на ринку в загальному обсязі реалізованих послуг:

$$d_{PI_{OHM}} = \frac{Q_{OHM}}{Q},$$

де  $Q_{OHM}$  – обсяг реалізованих послуг діяльності щодо операцій з об'єктами нерухомості на ринку (млн. грн., враховуючи ПДВ),  $Q$  – загальний обсяг реалізованих послуг за всіма видами економічної діяльності (млн. грн., враховуючи ПДВ);

– частка найманих працівників за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості в загальному обсязі найманих працівників по країні:

$$d_{PH} = \frac{\bar{r}_{PH}}{\bar{r}} \cdot 100\%,$$

де  $\bar{r}_{PH} = \bar{r}_B + \bar{r}_{OHM}$  – середньорічна кількість найманих працівників за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості (тис. осіб),  $\bar{r}_B$  – середньорічна кількість найманих працівників у будівництві (тис. осіб),  $\bar{r}_{OHM}$  – середньорічна кількість найманих працівників діяльності щодо операцій з об'єктами нерухомості (тис. осіб),  $\bar{r}$  – середньорічна кількість найманих працівників за всіма видами економічної діяльності (тис. осіб);

– середньомісячна оплата праці найманих працівників за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості:

$$\overline{OP}_{PH} = \frac{\left( \frac{OP_B}{I_{ВДВ_B}} + \frac{OP_{OHM}}{I_{ВДВ_{OHM}}} \right) / \bar{r}_{PH}}{12} \cdot 1000,$$

де  $OP_B$  – оплата праці найманих працівників у ВДВ будівництва (у фактичних цінах, млн. грн.),  $OP_{OHM}$  – оплата праці найманих працівників у ВДВ

діяльності щодо операцій з нерухомістю (у фактичних цінах, млн. грн.),  $I_{ВДВ_B}$  – індекс-дефлятор ВДВ будівництва (% до попереднього року),  $I_{ВДВ_{ОНМ}}$  – індекс-дефлятор ВДВ діяльності щодо операцій з об'єктами нерухомості (% до попереднього року),  $\bar{r}_{PH}$  – середньорічна кількість найманих працівників за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості (тис. осіб);

– частка оплати праці найманих працівників у ВДВ за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості:

$$d_{PH} = \frac{ОП_{PH}}{ВДВ_{PH}} \cdot 100\% ,$$

де  $ОП_{PH} = ОП_B + ОП_{ОНМ}$  – оплата праці найманих працівників у ВДВ за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості (у фактичних цінах, млн. грн.),  $ВДВ_{PH}$  – ВДВ за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості (у фактичних цінах, млн. грн.);

– коефіцієнт порівняння середньомісячної реальної заробітної плати працівників будівництва та економіки країни в цілому:

$$k_{ПБ} = \frac{\overline{ЗП_B}}{\overline{ЗП}} , k_{П} = \frac{\overline{ЗП}}{\overline{ЗП_B}} ,$$

де  $\overline{ЗП_B}$  – середньомісячна реальна заробітна плата працівників у будівництві (грн.),  $\overline{ЗП}$  – середньомісячна реальна заробітна плата працівників за всіма видами економічної діяльності (грн.);

– коефіцієнт порівняння середньомісячної реальної заробітної плати працівників у будівництві та підприємствах, що надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю:

$$k_{\Pi_B} = \frac{\overline{ЗП}_B}{\overline{ЗП}_{ОНМ}}, k_{\Pi_{ОНМ}} = \frac{\overline{ЗП}_{ОНМ}}{\overline{ЗП}_B},$$

де  $\overline{ЗП}_B$  – середньомісячна реальної заробітна плата працівників у будівництві (грн.),  $\overline{ЗП}_{ОНМ}$  – середньомісячна реальної заробітна плата працівників підприємств, що надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю (грн.);

– продуктивність праці найманих працівників за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості:

$$ПП_{PH} = \frac{\left( \frac{ВДВ_B}{I_{ВДВ_B}} + \frac{ВДВ_{ОНМ}}{I_{ВДВ_{ОНМ}}} \right)}{\bar{r}_{PH}},$$

де  $ВДВ_B$  – ВДВ будівництва (у фактичних цінах, млн. грн.),  $ВДВ_{ОНМ}$  – ВДВ діяльності щодо операцій з об'єктами нерухомості (у фактичних цінах, млн. грн.),  $I_{ВДВ_B}$  – індекс-дефлятор ВДВ будівництва (% до попереднього року),  $I_{ВДВ_{ОНМ}}$  – індекс-дефлятор ВДВ діяльності щодо операцій з об'єктами нерухомості (% до попереднього року),  $\bar{r}_{PH}$  – середньорічна кількість найманих працівників за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості (тис. осіб);

– частку суб'єктів ЄДРПОУ за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості в загальній кількості суб'єктів ЄДРПОУ за всіма видами економічної діяльності:

$$d_{C_{PH}} = \frac{\bar{N}_{C_{PH}}}{\bar{N}_C},$$

де  $\bar{N}_{C_{PH}} = \bar{N}_{C_B} + \bar{N}_{C_{ОНП}}$  – середньорічна кількість суб'єктів ЄДРПОУ за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості (одиниць),  $\bar{N}_{C_B}$  – середньорічна

кількість суб'єктів ЄДРПОУ у будівництві (одиниць),  $\bar{N}_{\text{снр}}$  – середньорічна кількість суб'єктів ЄДРПОУ діяльності щодо операцій з об'єктами нерухомості (одиниць),  $\bar{N}_c$  – середньорічна кількість суб'єктів ЄДРПОУ за всіма видами економічної діяльності (одиниць);

– рентабельність (збитковість) суб'єктів ЄДРПОУ за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості:

$$R_{PH} = \frac{\Phi P_{PH}}{ВДВ_{PH}} \cdot 100\% ,$$

де  $\Phi P_{PH}$  – фінансовий результат від звичайної діяльності до оподаткування за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості (млн. грн.),  $ВДВ_{PH}$  – ВДВ за видами діяльності пов'язаних з ринком нерухомості (у фактичних цінах, млн. грн.);

– середня інвестиційна віддача будівництва житлової нерухомості:

$$\bar{f} = \frac{\sum G}{\sum V} ,$$

де  $\sum G$  – загальні обсяги введення в експлуатацію житла (тис. м<sup>2</sup> загальної площі),  $\sum V$  – загальні обсяги інвестицій у будівництво житла (млн. грн.);

– середня інвестиційна місткість будівництва житлової нерухомості:

$$\bar{v} = \frac{\sum V}{\sum G} = \frac{1}{\bar{f}} ,$$

де  $\sum G$  – загальні обсяги введення в експлуатацію житла (тис. м<sup>2</sup> загальної площі),  $\sum V$  – загальні обсяги інвестицій у будівництво житла (млн. грн.).

Так, для визначення внеску ринку нерухомості в економіці України було запропоновано розраховувати показники, які характеризують роль ринку нерухомості через види діяльності пов'язані з ним в цілому, а також в розрізі первинного і вторинного ринків. В основу розрахунків були покладені показники будівництва і діяльності щодо операцій з об'єктами нерухомості (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

**Показники ролі ринку нерухомості в економіці України у 2001–2010 рр.**

Рік	Частка ВДВ			Частка оплати праці			Частка фінансових результатів будівництва і операцій з нерухомістю	Частка суб'єктів ЄДРПОУ			Частка вартості основних засобів		
	Будівництво	Операції з нерухомістю	Разом	Будівництво	Операції з нерухомістю	Разом		Будівництво	Операції з нерухомістю	Разом	Будівництво	Операції з нерухомістю	Разом
2001	4,0	7,0	11,1	4,9	6,6	11,5	3,1	6,2	8,6	14,8	1,8	22,8	24,7
2002	3,8	7,4	11,2	4,7	6,3	11,0	6,1	6,1	8,9	15,0	1,8	22,2	24,0
2003	4,3	7,0	11,3	5,5	5,0	10,5	6,1	6,0	9,3	15,3	1,8	22,8	24,6
2004	4,6	7,5	12,1	5,7	5,9	11,6	4,2	6,1	9,7	15,8	1,8	21,6	23,4
2005	4,2	7,9	12,1	5,9	6,2	12,0	5,4	6,2	10,1	16,3	1,9	23,8	25,7
2006	4,5	8,2	12,7	5,6	6,4	12,0	10,0	6,4	10,5	16,9	1,9	23,2	25,1
2007	4,8	9,2	14,0	6,0	6,6	12,6	25,1	6,7	11,0	17,7	2,0	22,7	24,7
2008	4,2	9,4	13,6	4,9	7,1	12,0	-3,1	7,0	11,7	18,7	1,7	19,3	21,0
2009	2,8	12,5	15,3	3,9	9,2	13,1	9,3	7,3	12,5	19,8	1,7	19,1	20,8
2010	3,4	11,7	15,2	2,8	10,3	13,2	-49,9	14,5	13,1	26,7	0,9	12,0	13,0

*Джерело: Складено автором самостійно за даними: [57, с.10; 133, с. 68, 73, 139, 150; 139, с. 33, 39; 140, с. 7–8; 142, с. 48, 50; 143, с. 30, 386; 145, с. 31, 370; 156].*

За результатами аналізу за період з 2001 р. по 2009 р. встановлено, що роль ринку нерухомості в економіці зростає з року в рік за всіма основними показниками: частка валової доданої вартості (ВДВ) будівництва і операцій з нерухомістю у сукупному ВДВ зросла з 11,1 % у 2001 р. до 15,3 % у 2009 р.; частка оплата праці – в півтора рази перевищує її рівень по Україні і складає 13,2 %. Натомість частка у загальних фінансових результатах до кризи 2008 р. складала 25,1 % від загального результату по економіці, а збиток, отриманий у

2010 р., свідчить про незбалансованість фінансових результатів відносно попередніх показників. Зазначені тенденції сформувались, в першу чергу, під впливом діяльності суб'єктів, що здійснюють операції з нерухомістю, частка яких більше за чверть суб'єктів ЄДРПОУ за всіма видами економічної діяльності. Роль будівництва, як першоджерела утворення пропозиції на первинному ринку нерухомості, з кожним роком знижується, особливо це помітно в кризові 2008–2009 рр. Частка ВДВ будівництва знизилася порівняно з 2007 р. практично вдвічі, частка оплати праці – на третину, а частка працюючих – на 16 %. Частка вартості основних засобів в 2010 р. знизилась майже в двічі порівняно з 2006 р. і становила 13 %.

Результати розрахунків показників ефективності діяльності суб'єктів ринку нерухомості в економіці країни впродовж 2001-2010 рр. представлено в табл. 3.2.

Таблиця 3.2

**Показники ефективності діяльності суб'єктів ринку нерухомості в економіці України у 2001–2010 рр.**

Рік	Рентабельність (збитковість) суб'єктів ЄДРПОУ			Продуктивність праці найманих працівників			Частка найманих працівників			Середньомісячна оплата праці найманих працівників			Частка оплати праці найманих працівників у ВДВ	
	Будівництво	Операції з нерухомістю	Разом	Будівництво	Операції з нерухомістю	Разом	Будівництво	Операції з нерухомістю	Разом	Будівництво	Операції з нерухомістю	Разом	Будівництво	Операції з нерухомістю
2001	9,9	-1,2	2,9	11,6	17,4	14,7	4,1	4,6	8,7	564	649	609	58,2	44,9
2002	-0,5	6,2	3,9	15,7	25,0	20,9	3,7	4,7	8,4	826	904	870	63,3	43,3
2003	0,1	7,0	4,4	22,8	29,4	26,5	3,7	4,8	8,5	1235	890	1040	65,1	36,4
2004	5,3	4,7	4,9	28,3	39,1	34,3	3,9	4,8	8,7	1452	1285	1360	61,7	39,4
2005	5,3	8,6	7,5	27,2	47,8	38,6	4,0	5,0	9,0	1755	1749	1751	77,4	43,9
2006	7,6	15,6	12,8	34,3	45,9	40,6	4,2	5,2	9,4	2027	1683	1835	70,6	44,4
2007	7,3	48,5	34,3	48,3	69,3	59,9	4,4	5,4	9,8	2788	2305	2521	69,3	39,9
2008	2,5	-3,5	-1,6	51,7	107,6	83,0	4,4	5,5	9,9	2855	3872	3424	66,3	43,2
2009	-8,8	-1,0	-2,4	41,0	130,3	95,9	3,6	5,8	9,4	2812	4680	3961	82,3	43,1
2010	-9,4	-21,5	-18,8	55,8	133,9	106,6	3,5	6,6	10,1	2196	5552	4381	47,2	49,8

*Джерело: Складено автором самостійно за даними: [133, с. 68, 73, 139, 150; 139, с. 33, 39; 143, с. 30, 386; 145, с. 31, 370; 156].*

Щодо показників ефективності діяльності суб'єктів операцій з нерухомістю, то маємо таку картину: продуктивність праці в цій сфері майже вдвічі перевищує її рівень по Україні, частка зайнятих у цій сфері на сьогодні вже перевищує десяту частину, індекси фізичного обсягу ВДВ – до кризи випереджали на 15 %. Середньомісячна оплата праці найманих працівників видів діяльності пов'язаних з ринком нерухомості складала у 2010 р. 4381 тис. грн. Показники рентабельності майже весь час відставали від середнього рівня, а впродовж останніх трьох років перетворювались на показники збитковості. Крім того, частка оплати праці найманих працівників будівництва в 2010 р. знизилась майже вдвічі порівняно з попереднім роком, що менше на 11 % її значення у 2001 р. Таким чином, протиріччя між накопиченим потенціалом, абсолютними результатами та показниками ефективності свідчать про поширення тіньових процесів в цьому секторі економіки.

Оцінити результативність ринку нерухомості на макrorівні можна через ефективність його інвестиційної діяльності, виражену середньою інвестиційною віддачею ( $f$ ) та середньою інвестиційною місткістю ( $v$ ) будівництва об'єктів нерухомості.

Середня інвестиційна віддача будівництва об'єктів нерухомості – це показник освоєння інвестицій в будівництво нерухомості, який характеризує введення в експлуатацію об'єктів нерухомості на тисячу інвестованого капіталу. Збільшення показника свідчить про зниження потреби в інвестиціях при будівництві нерухомості, а отже про ефективне використання інвестицій в основний капітал у будівництві.

Показник середньої інвестиційної місткості будівництва об'єктів нерухомості характеризує обсяги інвестованого капіталу на  $m^2$  загальної площі введення в експлуатацію об'єктів нерухомості. Він виражається як обернене значення показника інвестиційної віддачі. Зниження показника характеризує скорочення інвестицій в основний капітал у будівництво  $m^2$  загальної площі об'єктів нерухомості.

Оцінювання результативності ринку проведемо на прикладі житлової нерухомості, оскільки для нежитлової нерухомості не можливо здійснити розрахунок показника інвестиційної місткості за відсутності інформації про інвестиції в основний капітал у її будівництво.

Результати розрахунків показників інвестиційної активності з врахуванням індексу інфляції свідчать, що впродовж 2000–2005 рр. на ринку житлової нерухомості мало місце рівномірне використання залучених ресурсів у будівництво житла (рис. 3.1).

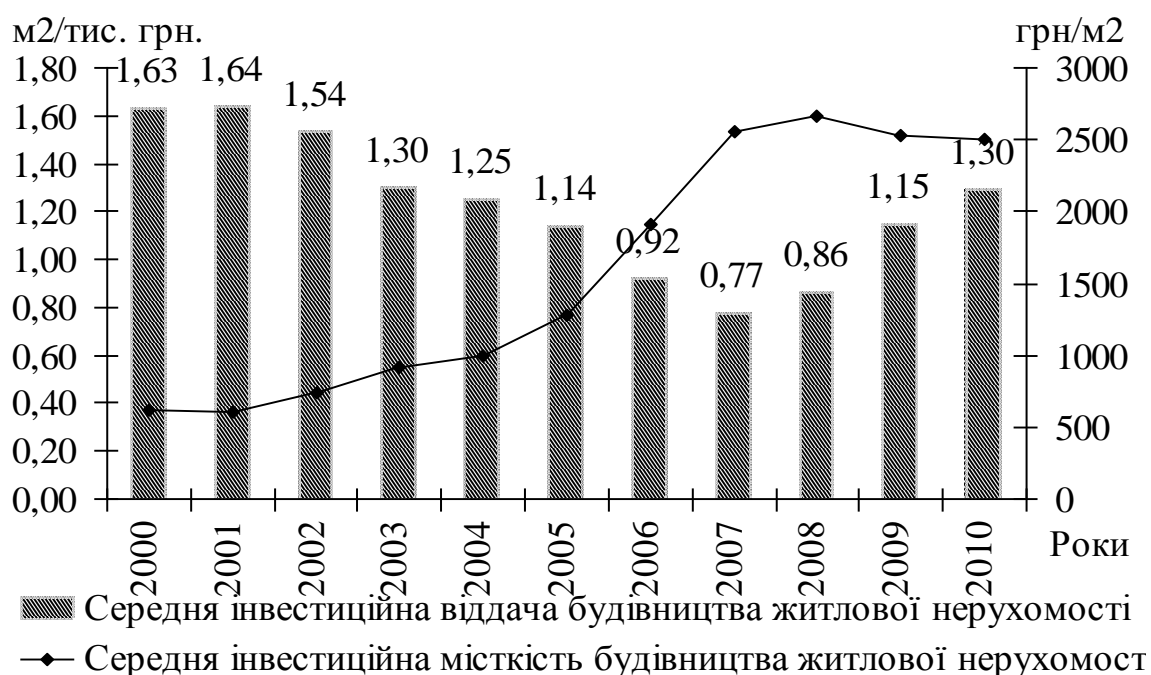


Рис. 3.1. Показники ефективності інвестиційної діяльності на ринку житлової нерухомості

*Джерело: Побудовано автором за даними: [116, с.5; 136, 9–10, 19–20; 145, с. 212].*

Неузгодженість освоєння інвестицій у будівництві житлової нерухомості спостерігалась впродовж 2006–2008 рр., де має місце зростання потреби в інвестиціях в основний капітал у будівництво житлової нерухомості при їх достатньо великому обсягу (від 1904 грн/м<sup>2</sup> до 2666 грн/м<sup>2</sup>). Критична невідповідність має місце у 2007 р., де на 1000 грн. інвестованих ресурсів

припадало 0,77 м<sup>2</sup> загальної площі об'єктів житлової нерухомості. В результаті у 2010 р. середня інвестиційна віддача досягає рівня 2003 р. і становить 1,3 м<sup>2</sup> загальної площі на 1000 грн.

Оцінювання результативності ринку нерухомості на рівні регіонів і самого ринку можна здійснити через збалансованість показників, що його характеризують, а саме за показниками обсягів фінансування:

- коефіцієнт відповідності використання інвестиційних ресурсів:

$$k = \frac{d_G}{d_V},$$

де  $d_G$  – частка регіону за обсягами ведення в експлуатацію об'єктів нерухомості за його видами (тис. м<sup>2</sup> загальної площі),  $d_V$  – частка регіону в обсягах інвестицій в основний капітал у будівництво об'єктів нерухомості за його видами (млн. грн.);

- регіональної інвестиційної віддачі будівництва об'єктів нерухомості:

$$f_j = \frac{G_j}{V_j},$$

де  $G_j$  – обсяги введення в експлуатацію об'єктів нерухомості  $j$ -го регіону (тис. м<sup>2</sup> загальної площі),  $V_j$  – обсяги інвестицій у будівництво об'єктів нерухомості  $j$ -го регіону (тис. грн.);

- регіональної інвестиційної місткості будівництва об'єктів нерухомості:

$$v_j = \frac{V_j}{G_j} = \frac{1}{f_j},$$

де  $G_j$  – обсяги введення в експлуатацію об'єктів нерухомості  $j$ -го регіону (тис. м<sup>2</sup> загальної площі),  $V_j$  – обсяги інвестицій у будівництво об'єктів нерухомості  $j$ -го регіону (млн. грн.).

Ресурсний потенціал первинного ринку житлової та нежитлової нерухомості у вартісному виразі можна оцінити через співвідношення обсягу виконаних будівельних робіт за видами нерухомості та інвестицій в основний капітал у їх будівництво. Оскільки, перший показник виражається у натуральних одиницях, а другий має вартісний вираз, розрахувати обсяг засвоєних грошових одиниць не можливо. На нашу думку, для оцінювання потенціалу первинного ринку нерухомості в обсязі виконаних будівельних робіт слід окремо виділяти обсяг виконаних будівельних робіт на ринку житлової та нежитлової нерухомості у вартісному виразі.

У зв'язку з цим, для оцінювання рівня відповідності обсягів введення в експлуатацію об'єктів нерухомості за її видами та використаних ресурсів за регіонами доцільно ввести розрахунок показника рівня відповідності використання ресурсів ( $k$ ). Він обчислюється як співвідношення частки регіону за обсягами введення в експлуатацію об'єктів нерухомості та частки регіону інвестицій в основний капітал у будівництво об'єктів нерухомості.

Критичне значення коефіцієнта відповідності дорівнює 1, що свідчить про рівноцінну віддачу інвестиційних ресурсів у будівництві об'єктів нерухомості. Якщо значення коефіцієнта значно нижче за 1, то має місце низька ефективність використання інвестованих ресурсів та штучне завищення вартості об'єктів нерухомості або нецільове використання ресурсів. Якщо значення коефіцієнта відповідності значно вище за 1, то це свідчить про ефективний розподіл та використання залучених ресурсів.

Визначимо яка частка обсягів введення в експлуатацію житла припадає на частку інвестицій у будівництво житла за регіонами за допомогою розрахунку коефіцієнта відповідності. Результати розрахунків коефіцієнта відповідності подано у таблиці 3.3.

Таблиця 3.3

## Коефіцієнт відповідності використання ресурсів у 2000-2010 рр.

Регіон	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Середнє значення	Коефіцієнт варіації, %
АР Крим	1,02	1,08	1,17	1,38	1,37	0,96	1,13	1,04	0,81	1,28	0,80	1,06	15,63
Вінницька	1,42	1,63	1,49	1,93	1,43	1,14	1,27	1,30	1,17	1,25	1,00	1,33	15,84
Волинська	1,24	1,31	1,23	1,40	1,20	1,17	1,18	1,18	1,14	1,47	0,95	1,19	8,28
Дніпропетровська	1,10	1,42	1,38	1,57	1,05	1,02	1,14	1,15	1,32	1,06	0,77	1,14	16,43
Донецька	1,43	1,45	1,22	1,81	1,17	1,14	1,29	1,11	1,16	0,84	1,03	1,21	17,83
Житомирська	2,01	1,65	1,71	2,41	2,54	2,32	1,91	1,71	1,88	1,47	1,34	1,85	19,35
Закарпатська	1,65	1,16	1,31	1,66	1,79	1,77	1,25	1,33	1,43	1,40	1,26	1,42	14,85
Запорізька	1,41	1,66	1,65	1,64	1,53	1,33	1,23	1,16	1,10	1,95	1,13	1,39	16,28
Івано-Франківська	1,48	1,39	1,64	1,92	1,49	1,49	1,59	1,66	1,62	1,49	1,32	1,51	7,69
Київська	1,38	1,40	1,32	1,59	1,16	1,12	0,88	0,79	1,19	1,17	0,97	1,14	17,50
Кіровоградська	1,71	1,41	1,74	2,43	2,32	2,24	1,70	2,19	2,17	1,28	1,17	1,80	22,25
Луганська	1,63	2,06	1,59	2,60	2,33	2,14	1,85	1,91	1,94	0,72	1,48	1,79	24,81
Львівська	1,54	1,59	1,64	1,84	1,40	1,54	1,14	1,53	1,55	1,52	1,24	1,46	10,17
Миколаївська	1,32	0,98	1,29	2,05	1,36	1,84	2,14	1,95	2,00	1,76	1,53	1,60	20,71
Одеська	1,17	0,99	1,22	1,13	0,90	0,74	0,89	0,96	1,16	1,24	1,26	1,03	14,75
Полтавська	1,07	1,00	1,21	1,71	1,42	1,31	1,25	1,23	1,14	1,27	1,29	1,22	11,55
Рівненська	1,82	1,09	1,45	1,75	1,37	0,93	1,42	1,49	1,34	1,35	1,12	1,33	17,62
Сумська	1,22	1,05	1,39	2,09	1,59	1,49	1,83	1,94	1,81	1,57	1,16	1,51	18,47
Тернопільська	1,63	1,71	1,05	1,31	1,21	1,25	1,15	1,40	1,31	1,01	1,16	1,26	18,18
Харківська	0,86	1,19	1,12	1,61	1,08	0,86	1,04	1,06	0,44	1,52	1,33	1,07	25,17
Херсонська	1,96	1,61	1,53	1,88	1,80	1,86	1,74	1,97	2,04	1,31	1,32	1,68	14,74
Хмельницька	1,14	1,18	1,24	1,61	1,22	1,55	1,50	1,45	1,31	1,21	1,36	1,31	11,19
Черкаська	1,34	1,74	1,47	2,14	1,44	1,95	1,56	1,39	1,33	1,21	1,34	1,49	16,69
Чернівецька	3,09	2,07	2,36	2,53	1,82	1,90	1,76	1,64	1,65	1,25	1,12	1,88	28,47
Чернігівська	1,39	1,39	1,52	2,02	1,53	1,53	1,10	1,45	1,87	1,47	1,19	1,45	13,43
м. Київ	0,43	0,45	0,45	0,43	0,40	0,49	0,51	0,47	0,53	0,63	0,56	0,47	12,55
м. Севастополь	0,88	0,78	0,42	0,88	1,11	0,88	1,14	0,86	0,56	1,18	0,63	0,82	26,77

Джерело: Розраховано автором за даними: [Додатку Н, с. 245 дисертації; Додатку У, с. 252 дисертації].

Результати розрахунків рівня варіації свідчать про рівномірний розподіл та відсутність значних коливань за середнім рівнем відповідності використання ресурсів, де коефіцієнт варіації середньої частки не перевищує граничне значення в 33 %.

Аналіз цього показника показав, що впродовж 2000–2010 рр. у м. Києві та Севастополі спостерігалася значна невідповідність між обсягами введеного житла і інвестованими коштами у його будівництво – середнє значення показника найнижче (0,47 та 0,82 раза відповідно). Це може свідчити про штучне завищення вартості житла або про нецільове використання ресурсів і наявність прихованого сектору.

Незважаючи на низький рівень будівельної та інвестиційної активності впродовж 2000–2010 рр. відповідність між обсягами введеного житла і інвестованими коштами у його будівництво мало місце у:

- Житомирській області, де середнє значення дорівнює 1,85;
- Кіровоградській області, де середнє значення дорівнює 1,80;
- Луганській області, де середнє значення дорівнює 1,79;
- Херсонській області, де середнє значення дорівнює 1,68;
- Чернівецькій області, де середнє значення дорівнює 1,88.

Це характеризує ефективний розподіл та використання залучених ресурсів, а також наявність стійких процесів у розвитку ринку житлової нерухомості.

У 2000–2010 рр. на первинному ринку нерухомості рівноцінна віддача інвестиційних ресурсів у будівництві житла мала місце у АР Крим (середнє значення коефіцієнта 1,06) та у Одеській області (середнє значення коефіцієнта 1,03).

Результати розрахунків коефіцієнта інвестиційної віддачі будівництва об'єктів житлової нерухомості на первинному ринку у 2000–2010 рр. подано в Додатку Щ.

Так, найбільш ефективно використання інвестицій в основний капітал у будівництво житла впродовж 2000–2010 рр. мало місце у чотирьох регіонах:

- Житомирській області, де середнє значення дорівнює 2,27 м<sup>2</sup>/тис. грн.;
- Кіровоградській області, де середнє значення дорівнює 2,16 м<sup>2</sup>/тис. грн.;
- Луганській області, де середнє значення дорівнює 2,20 м<sup>2</sup>/тис. грн.;
- Херсонській області, де середнє значення дорівнює 2,05 м<sup>2</sup>/тис. грн.;
- Чернівецькій області, де середнє значення дорівнює 2,39 м<sup>2</sup>/тис. грн.

Крім того, у регіональному розподілі зміни показника методом кластерного аналізу виділено два періоди: 2001–2005 рр. – зниження інвестиційної віддачі; 2006–2010 рр. – зростання показника віддачі (рис. 3.2.1).

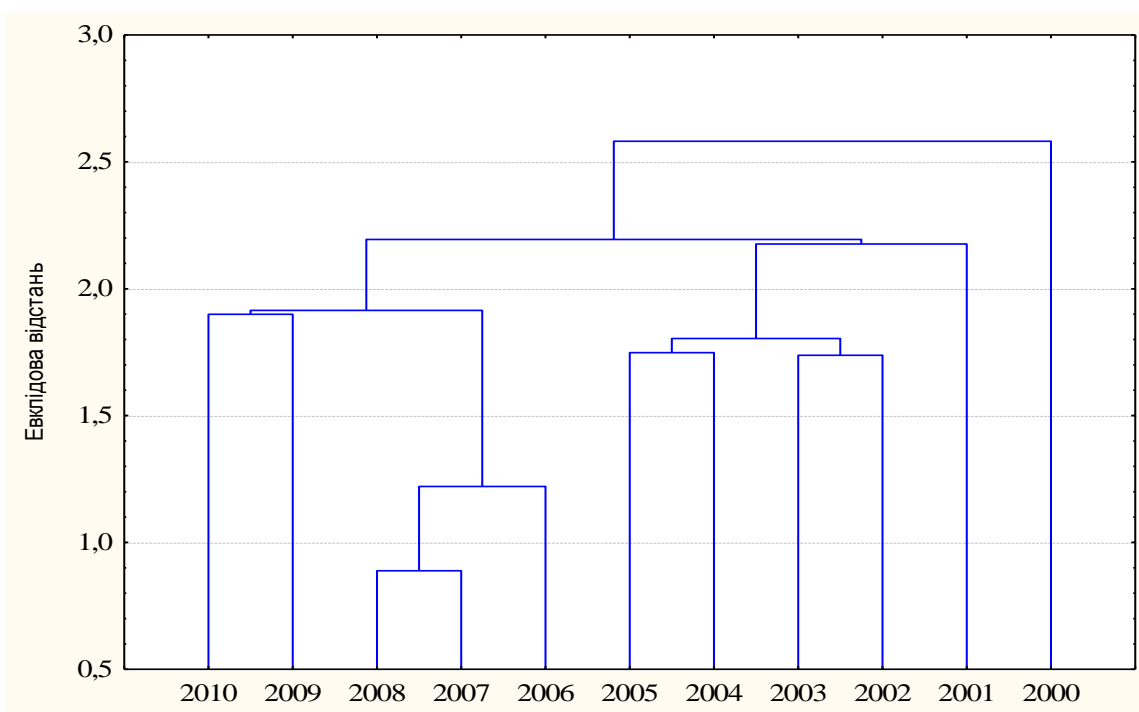


Рис. 3.2.1 Періоди змін показника інвестиційної віддачі на первинному ринку житлової нерухомості в м. Києві та по Україні у 2000–2010 рр.

*Джерело: Побудовано автором за даними: [Додатку Щ, с. 261 дисертації].*

В регіональному перерозподілі найбільші зміни показника відбулися:

- 1) впродовж 2001-2005 рр. зниження інвестиційної віддачі:
  - у Вінницькій області у 2 рази – з 2,67 до 1,29 м<sup>2</sup>/тис. грн.;
  - у Донецькій області у 1,8 рази – з 2,38 до 1,3 м<sup>2</sup>/тис. грн.;

- у Запорізькій області у 1,5 рази – з 2,61 до 1,75 м<sup>2</sup>/тис. грн.;
  - у Київській області – з 2,29 до 1,28 м<sup>2</sup>/тис. грн.;
  - у Чернівецькій області – з 3,39 до 2,16 м<sup>2</sup>/тис. грн.;
- 2) впродовж 2006–2010 рр. постійне зростання інвестиційної віддачі:
- у Івано-франківській області – з 0,81 до 1,26 м<sup>2</sup>/тис. грн.;
  - у Львівській області – з 1,05 до 1,61 м<sup>2</sup>/тис. грн.;
  - у Одеській області – з 0,82 до 1,63 м<sup>2</sup>/тис. грн.;
  - у Тернопільській області – з 1,06 до 1,5 м<sup>2</sup>/тис. грн.;
  - у Чернігівській області – з 1,01 до 1,55 м<sup>2</sup>/тис. грн.;

Слід також зазначити, що не зважаючи на низький рівень потенціалу первинного ринку житлової нерухомості та низку інвестиційну активність зазначені регіони характеризуються ефективним використанням інвестицій в основний капітал у будівництві житла.

Зниження показника відбулось впродовж 2006–2008 рр., що було обумовлено зниженням інвестиційної активності на первинному ринку житла. Крім того, серед регіонів низьким рівнем інвестиційної активності характеризуються м. Київ та Севастополь, де середні значення показника відповідно дорівнюють 0,57 та 1,00 м<sup>2</sup>/тис. грн. Найбільшим відхиленням інвестиційної віддачі від рівня України впродовж 2000–2010 рр. має м. Київ, де суттєве зниження відбулось у 2007 р. (рис. 3.2.2).

Такий рівень ефективності інвестиційної діяльності на первинному ринку житлової нерухомості в м. Києві не відповідає показникам інвестиційної активності впродовж 2000–2010 рр., де він характеризується дуже високим рівнем, але співпадає з низьким рівнем відповідності використання інвестиційних ресурсів.

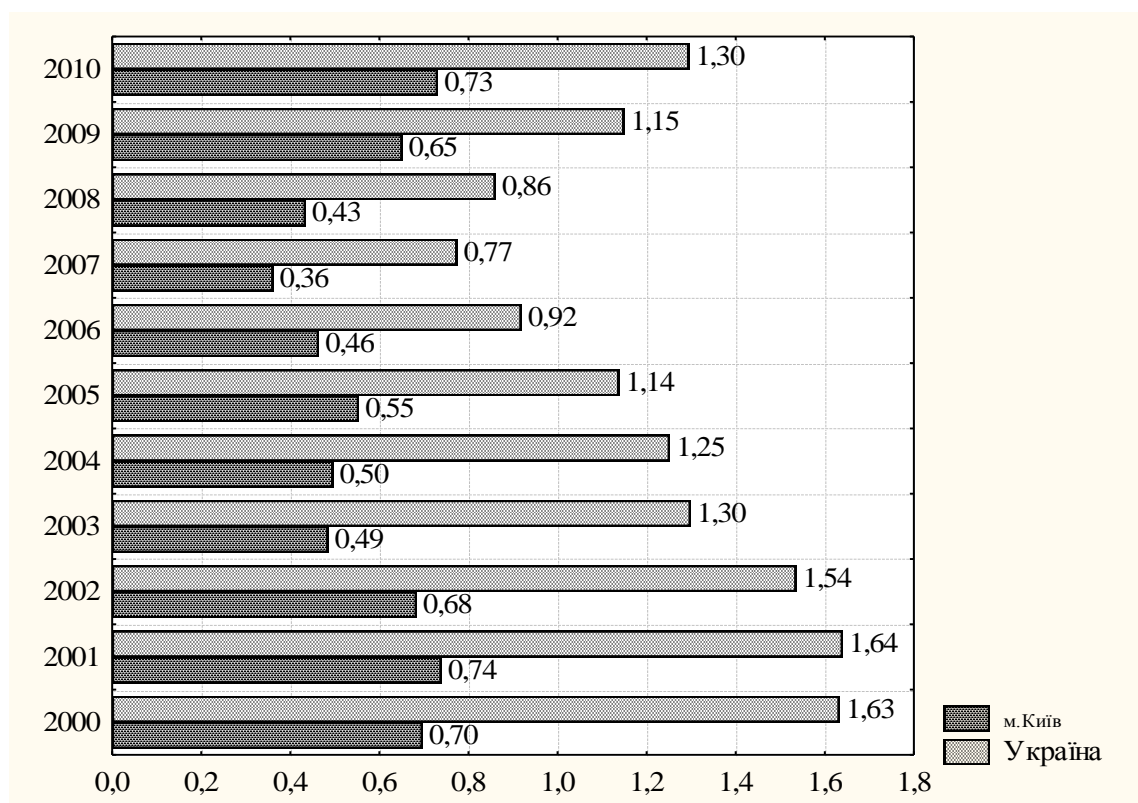


Рис. 3.2.2. Рівень ефективності інвестиційної діяльності на первинному ринку житлової нерухомості в м. Києві та по Україні у 2000–2010 рр.

*Джерело: Побудовано автором за даними: [Додатку Щ, с. 261 дисертації].*

Цікавим є демонстрація змін рівнів ефективності інвестиційної діяльності на первинному ринку житлової нерухомості між Київською областю, яка з початку періоду характеризувалася високою інвестиційною віддачею, та м. Києва – з низкою ефективністю. Інвестиційна віддача Київської області знижувалась впродовж періоду з 2,25 до 0,61 м<sup>2</sup>/тис. грн. Починаючи з 2007 р. рівень ефективності інвестицій в основний капітал у будівництво житла в Київській області співпадає з напрямом змін рівня ефективності в м. Києві, які у 2007–2010 рр. змінюються синхронно (рис. 3.2.3).

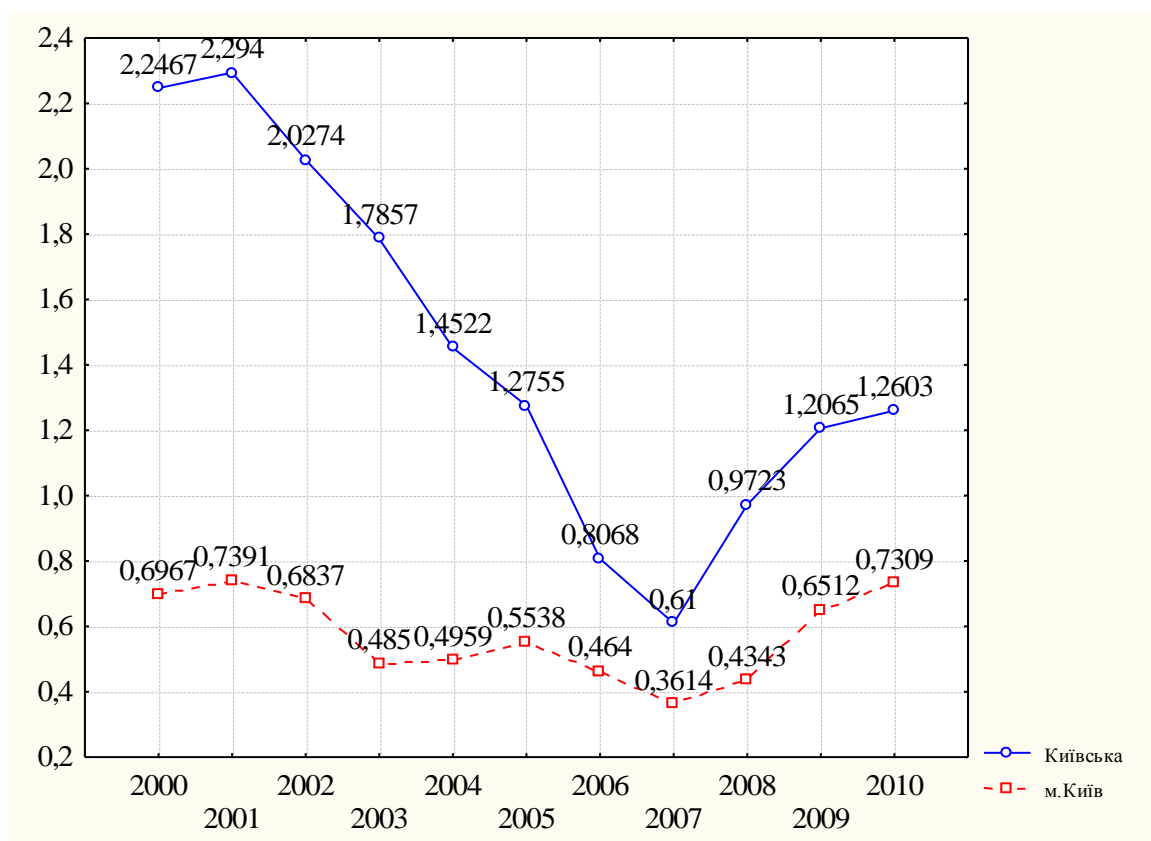


Рис. 3.2.3. Зміни ефективності інвестиційної діяльності на первинному ринку житлової нерухомості в м. Києві та Київській області у 2000–2010 рр.

*Джерело: Побудовано автором за даними: [Додатку Щ, с. 261 дисертації].*

Розрахунок коефіцієнта інвестиційної місткості ( $v$ ) дозволяє визначити скільки  $m^2$  житлової площі введеного в експлуатацію об'єкта нерухомості припадає на одиницю інвестованих ресурсів у будівництво житла.

Результати розрахунків показника ефективності використання інвестицій в основний капітал у будівництво житла за регіонами впродовж 2000–2010 рр. подано у Додатку Ю.

Таким чином, рівень відповідності обсягів введеного в експлуатацію житла на одиницю інвестованого капіталу показав, що найнижче значення показника у більшості регіонів мало місце у 2000–2005 рр. Це свідчить про наявність низької інвестиційної та будівельної активності впродовж періоду. Поступове

зростання відбулось впродовж 2006–2008 рр. Значення показника ефективності зменшується у 2009–2010 рр., що було спричинено наслідками фінансово-економічної кризи 2008 р.

У регіональному розподілі за показником інвестиційної місткості найбільші зміни у 2000–2010 рр. мали місце:

– впродовж 2000–2007 рр. зростання інвестиційної місткості: у Волинській області з 492 до 1097 грн./м<sup>2</sup>; у Дніпропетровській області з 559 до 1121 грн./м<sup>2</sup>; у Донецькій області з 427 до 1161 грн./м<sup>2</sup>; у Київській області з 445 до 1639 грн./м<sup>2</sup>; у Одеській області з 552 до 1342 грн./м<sup>2</sup>; у м. Києві з 1435 до 2767 грн./м<sup>2</sup>;

– впродовж 2000–2008 рр. зростання інвестиційної місткості: у АР Крим з 603 до 1517 грн./м<sup>2</sup>; у Запорізькій області з 435 до 1114 грн./м<sup>2</sup>; у Харківській області з 711 до 2781 грн./м<sup>2</sup>; у м. Севастополі з 694 до 1162 грн./м<sup>2</sup>;

– впродовж 2000–2009 рр. зростання інвестиційної місткості: у Луганській області з 376 до 1340 грн./м<sup>2</sup>;

Низьким рівнем ефективності показника характеризуються Житомирський, Кіровоградський, Миколаївський, Херсонський регіони, де будівельна та інвестиційна активність ринку житлової нерухомості впродовж 2000–2010 рр. відносяться до групи з низьким рівнем активності.

Крім того, оскільки рівень варіації середнього значення коефіцієнта по регіонах значно перевищує 33 %, а також він є оберненим значенням коефіцієнта інвестиційної віддачі то побудувати групування регіонів за ефективністю інвестицій в основний капітал у будівництво житла впродовж 2000-2010 рр. не можливо.

Результативність ринку нерухомості на рівні регіонів можна також оцінити через коефіцієнт абсолютного попиту, який обчислюється як:

$$k_{\Delta D} = \frac{KЧ}{ОСЖ},$$

де  $KЧ$  – квартирна черга, виражена кількістю сімей та однаків, які перебувають на квартирному обліку на кінець року,  $ОЖ$  – обсяг ведення в експлуатацію соціального житла (тис. м<sup>2</sup> загальної площі).

Ще одним показником просування квартирної черги на ринку житлової нерухомості є коефіцієнт її просування, який розраховується у такий спосіб:

$$t_{ОЖ} = \frac{KЧ}{ОЖ},$$

де  $KЧ$  – квартирна черга, виражена кількістю сімей та однаків, які перебувають на квартирному обліку на кінець року,  $ОЖ$  – кількість сімей та однаків, які одержали житло за рік.

Крім того, можна також розрахувати оборот (швидкість) просування соціальної квартирної черги за формулою:

$$\bar{n}_{ОЖ} = \frac{ОЖ}{\overline{KЧ}},$$

де  $ОЖ$  – кількість сімей та однаків, які одержали житло за рік,  $\overline{KЧ}$  – середньорічна квартирна черга, визначена за середньою хронологічною (кількість сімей та однаків).

Визначимо просування квартирної черги на ринку житлової нерухомості та оборот (швидкість) її впродовж 2000–2010 рр. (табл. 3.4).

Таблиця 3.4

**Коефіцієнт просування квартирної черги на ринку житлової нерухомості  
впродовж 2000–2010 рр.**

Роки	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
$KЧ$ , кількість сімей	1765	1624	1533	1460	1414	1323	1300	1252	1216	1174	1139
$ОЖ$ , кількість сімей	32	29	25	25	23	20	20	17	17	11	11
$t_{ОЖ}$ , роки	55,2	56,0	61,3	58,4	61,5	66,2	65,0	73,6	71,5	106,7	103,5

Джерело: Розраховано автором за даними: [143, с. 439; 145, с. 421].

Таким чином, щорічно в середньому кількість сімей та однаків, які перебувають на квартирному обліку на кінець року, зменшувалась на 3 %, що складає зниження на 63 сімей. В цілому, у 2000–2010 рр. просування квартирної черги зростало, де швидкість її просування в середньому за період становить 107 років.

Результативність ринку нерухомості на рівні його суб'єктів можна оцінити через показники ефективності їх діяльності. Ефективність діяльності учасників ринку можна оцінити через доходність купівлі-продажу об'єктів нерухомості, прибутковість діяльності та через взаємозв'язок ділової активності зі змінами чисельності населення, рівня цін на об'єкти нерухомості, індексами витрат та обсягів введеного в експлуатацію нерухомості. Такий взаємозв'язок дозволяє оцінити поточний стан ринку та зробити прогноз майбутньої активності на ринку.

Так, ефективність діяльності суб'єктів оцінюється через показник рентабельності операцій на ринку нерухомості ( $R$ ), а ефективність операцій з об'єктами нерухомості за допомогою показників доходності операцій купівлі-продажу конкретного об'єкта нерухомості ( $i$ ):

$$R = \frac{D - B}{B} \cdot 100\% , i = \left( \frac{D}{B} - 1 \right) \cdot \frac{\partial}{365} ,$$

де,  $D$  – доходи від операції з нерухомістю,  $B$  – витрати від проведення операції з нерухомістю.

Ефективності інвестиційних проектів учасників ринку з урахуванням ризику інвестування за чистою теперішньою вартістю ( $ЧТВ$ ), індексом прибутковості ( $I_{np}$ ) та за внутрішньою ставкою доходності ( $ВСД$ ) можна оцінити у такий спосіб:

$$ЧТВ = PV_{дгп} - ПП > 0, I_{пр} = \frac{PV_{дгп}}{ПП} > 1, PV_{дгп} = ПП,$$

де,  $ПП$  – початкова вартість проекту інвестування,  $PV_{дгп}$  – майбутні додаткові грошові потоки [112, с.239].

Оцінювання результативності ринку нерухомості за запропонованими показниками ефективності дозволить:

- спрогнозувати розвиток будівельної галузі;
- визначити збалансованість попиту та пропозиції на ринку нерухомості;
- оцінити привабливість ринку нерухомості та рівень його конкуренції;
- надати оцінку руху об'єктів нерухомості;
- оцінити привабливість об'єктів ринку нерухомості на рівні регіонів;
- порівняти ефективність напряму інвестицій в основний капітал у будівництво об'єктів нерухомості, оцінити їх ризикованість;
- оцінити нерівномірність розподілу інвестованих ресурсів та обсягів введення об'єктів нерухомості за їх видами.

### **3.2. Побудова багатовимірних оцінок збалансованості ринку нерухомості**

Збалансованість ринку нерухомості можна охарактеризувати як складний та багатогранний процес. Комплексна характеристика та побудова багаторівневих узагальнюючих оцінок показників ефективності функціонування ринку нерухомості важливе та складне питання статистичної методології.

Побудова багатовимірних оцінок результатів включає наступні напрями:

- вибір та обґрунтування системи показників;

- виділенні результативного показника з-серед часткових показників;
- розроблення методології та методики розрахунку узагальнюючого показника;
- побудова бальних оцінок ефективності згідно з кількісним значенням узагальнюючого показника на основі методів багатомірного аналізу.

Для цього система показників повинна бути багаторівнева і включати первинні, вторинні, часткові інтегральні та інтегральні показники. Узагальнюючий показник збалансованості повинен поєднувати як часткові факторні показники, так й результативні показники.

Вертикальна та горизонтальна структура часткових інтегральних показників, розрахованих на основі похідних показників, надасть можливість вивчити розподіл за факторною та результативною ознаками. Отримана горизонтальна інтегральна оцінка слугує підставою для побудови регіональних рейтингів та аналізу динаміки розвитку ринку нерухомості. Вертикальна інтегральна оцінка розраховується як середня арифметична зважена і слугує підставою для розрахунку зведеної інтегральної оцінки. На підставі зведеної інтегральної оцінки отримують остаточний рейтинг. Вона може бути розрахована на підставі вектора інтегральних оцінок одним з методів багатовимірного шкалування.

За результатами попередніх розрахунків, які були представлені в п. 3.1, проведемо регіональний порівняльний аналіз і виявимо типологію регіонів за рівнем збалансованості показників первинного ринку житлової нерухомості, а також основні зміни у розвитку регіональних ринків нерухомості.

Проаналізуємо рівень невідповідності між накопиченим потенціалом первинного ринку житлової нерухомості, що включає інвестиційну та будівельну активність регіонів, та відповідністю використання інвестиційних ресурсів побудувавши типологічне групування збалансованості показників розвитку ринку (табл. 3.5).

Таблиця 3.5

## Рівень збалансованості показників розвитку первинного ринку нерухомості за регіонами України у 2000–2010 рр.

Регіони	Рівень відповідності		Потенціал ринку				
			Частка регіону за обсягами ведення в експлуатацію житла		Частка регіону в обсягах інвестицій в основний капітал у будівництво житла		Загальне нормоване значення
	Середня частка	Нормоване значення	Середня частка	Нормоване значення	Середня частка	Нормоване значення	
АР Крим	1,06	0,567	4,21	0,282	4,07	0,128	0,205
Вінницька	1,33	0,707	3,90	0,261	2,92	0,092	0,176
Волинська	1,19	0,634	2,06	0,138	1,71	0,054	0,096
Дніпропетровська	1,14	0,610	5,18	0,347	4,38	0,137	0,242
Донецька	1,21	0,643	4,46	0,299	3,63	0,114	0,206
Житомирська	1,85	0,987	2,06	0,138	1,12	0,035	0,087
Закарпатська	1,42	0,755	3,06	0,205	2,18	0,068	0,137
Запорізька	1,39	0,742	2,04	0,137	1,48	0,046	0,092
Івано-Франківська	1,51	0,805	4,62	0,310	3,07	0,096	0,203
Київська	1,14	0,609	8,49	0,569	7,76	0,244	0,406
Кіровоградська	1,80	0,958	1,32	0,089	0,75	0,024	0,056
Луганська	1,79	0,956	2,73	0,183	1,46	0,046	0,115
Львівська	1,46	0,778	6,44	0,431	4,41	0,138	0,285
Миколаївська	1,60	0,854	1,66	0,111	1,08	0,034	0,073
Одеська	1,03	0,548	6,81	0,456	6,66	0,209	0,333
Полтавська	1,22	0,652	2,77	0,186	2,27	0,071	0,129
Рівненська	1,33	0,711	2,13	0,143	1,60	0,050	0,096
Сумська	1,51	0,805	1,96	0,132	1,32	0,041	0,087
Тернопільська	1,26	0,670	2,70	0,181	2,16	0,068	0,124
Харківська	1,07	0,568	4,97	0,333	4,68	0,147	0,240
Херсонська	1,68	0,897	1,96	0,131	1,15	0,036	0,084
Хмельницька	1,31	0,696	3,40	0,228	2,59	0,081	0,155
Черкаська	1,49	0,796	2,07	0,139	1,39	0,044	0,091
Чернівецька	1,88	1,000	2,55	0,171	1,52	0,048	0,109
Чернігівська	1,45	0,772	1,73	0,116	1,19	0,037	0,077
м. Київ	0,47	0,251	14,92	1,000	31,86	1,000	1,000
м. Севастополь	0,82	0,439	1,24	0,083	1,59	0,050	0,066

Джерело: Складено автором за даними: [табл. 3.3, с. 151 дисертації; Додатку Н, с.245 дисертації; Додатку У, с. 252 дисертації].

За арифметичною простою з нормованих значень показників інвестиційної та будівельної активності визначимо потенціал ринку нерухомості, використовуючи розрахунки п.2.2–2.3. Для виділення груп було проведено нормування на максимальне значення, за методикою описаною в п. 2.2 дисертації. Це дозволило виділити п'ять груп регіонів з низьким, нижчим за середній, середнім, вищим за середній та високим рівнем збалансованості показників розвитку ринку (табл. 3.6).

Таблиця 3.6

**Групування регіонів за показниками збалансованості та потенціалу  
первинного ринку житла за період 2000–2010 рр.**

Рівень збалансованості	Оцінка	Регіони	
		Рівень відповідності	Потенціал ринку
Низький	0,000-0,199	-	м. Севастополь Області: Вінницька, Волинська, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Кіровоградська, Луганська, Миколаївська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська
Нижчий за середній	0,200-0,399	м. Київ	АР Крим; Області: Дніпропетровська, Донецька, Івано-Франківська, Львівська, Одеська, Харківська
Середній	0,400-0,599	АР Крим; м. Севастополь Області: Одеська, Харківська;	Київська обл.
Вищий за середній	0,600-0,799	Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Закарпатська, Запорізька, Київська, Львівська, Полтавська, Рівненська, Тернопільська, Хмельницька, Черкаська, Чернігівська	-
Високий	0,800-1,000	Житомирська, Івано-Франківська, Кіровоградська, Луганська, Миколаївська, Сумська, Херсонська, Чернівецька	м. Київ

*Джерело: Складено автором за даними: [табл. 3.6, с. 162 дисертації].*

Таким чином, у розподілі регіонів має місце невідповідність між показниками потенціалу ринку та рівнем відповідності використання інвестиційних ресурсів. Серед регіонів особливо виділяється м. Київ, який впродовж 2000–2010 рр. характеризується високої будівельною та інвестиційною активністю, але має нижчий за середній рівень відповідності використання ресурсів. Це може свідчити про низьку ефективність використання інвестицій в основний капітал у будівництво житла.

Низьким потенціалом розвитку ринку, але ефективним розподілом і використання залучених ресурсів впродовж зазначеного періоду характеризуються Житомирська, Кіровоградська, Луганська, Миколаївська, Сумська, Херсонська та Чернівецька області.

Крім того у розподілі регіонів утворився провал, де до групи з низьким рівнем відповідності використання ресурсів не потрапило жодного регіону, що обумовлено наявністю вищого за середній рівень ефективності відповідності використання інвестиційних ресурсів у більшості регіонів. До групи з вищим за середній рівень накопиченого потенціалу первинного ринку житлової нерухомості також не відноситься жодного регіону. Це зумовлено високим відривом потенціалу м. Києва від решти регіонів.

Результати проведеного раніше аналізу показника ефективності інвестиційних ресурсів свідчать про неоднорідність у розподілі регіонів за коефіцієнтом інвестиційної віддачі, оскільки рівень варіації середнього значення коефіцієнта по регіонах значно перевищує граничне значення в 33 %. Відповідно побудувати групування регіонів за накопиченим потенціалом первинного ринку житлової нерухомості та ступенем відповідності використання ресурсів не можливо. Аналогічні результати були отримані із застосуванням кластерного аналізу, де у розподілі регіонів впродовж 2000–2010 рр. не виділилось однорідних груп (рис. 3.3).

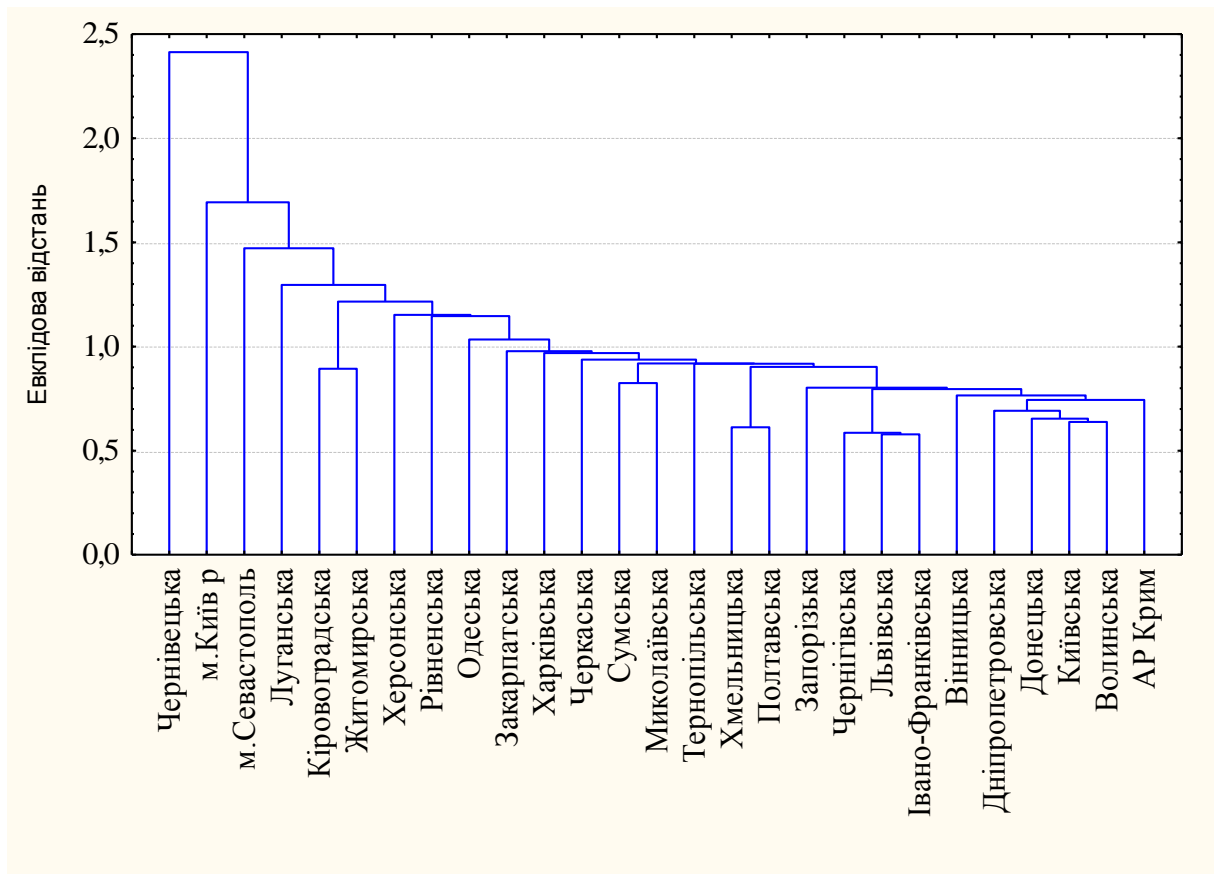


Рис. 3.3. Групування регіонів за рівнем ефективності інвестиційної діяльності на первинному ринку житлової нерухомості у 2000-2010 рр.

*Джерело: Побудовано автором за даними: [Додатку Щ, с. 261 дисертації].*

Для оцінювання пропозиції на первинному ринку житлової нерухомості було використано інтегральний показник, який дозволив здійснити регіональний порівняльний аналіз. В основу багатовимірної оцінки покладено показники потенціалу первинного ринку житлової нерухомості: ВДВ у будівництві, інвестицій в основний капітал у житлове будівництво, введення в експлуатацію житла. Рейтинг регіонів було побудовано на основі нормованих значень кожного з показників на середній рівень по Україні, розрахований за середньою арифметичною простою. Результати нормування показників за регіонами, методика якого була описана, представленні у Додатку Я.1.

Так, наприклад, для АР Крим у 2001 р. нормоване значення показників були розраховані у такий спосіб:

- ВДВ у будівництві за формулою:  $x''_{11} = \frac{x_{11}}{\bar{x}} = \frac{298}{270} = 1,104$ ;
- інвестиції в основний капітал у житлове будівництво за формулою:

$$x''_{21} = \frac{x_{21}}{\bar{x}} = \frac{132}{153} = 0,863;$$

- введення в експлуатацію житла за формулою:  $x''_{31} = \frac{x_{31}}{\bar{x}} = \frac{205}{220} = 0,932$ .

Багатовимірну середню для побудови рейтингу регіонів розраховуємо за середньою арифметичною простою з нормованих значень показників. В результаті багатовимірної середньої у 2001 р. для АР Крим становила:

$$\bar{x}''_1 = \frac{\sum_{j=1}^m x''_{j1}}{m} = \frac{1,104 + 0,863 + 0,932}{3} = 0,966.$$

Багатовимірні оцінки для України відповідає значенню 1,0. Результати розрахунку багатовимірної оцінки пропозиції та рейтинг регіонів України на первинному ринку житлової нерухомості у 2001–2009 рр. наведено у Додатку Я.2.

Таким чином, серед розглянутих регіонів особливо виділяється м. Київ, рівень пропозиції якого більше за рівень України в шість разів і відповідно займає перше місце у рейтингу в кожному році. Одеська область майже вдвічі переважає загальний рівень пропозиції і характеризується високим її рівнем на первинному ринку житлової нерухомості. Так, впродовж 2003–2006 рр. вона займає друге місце в рейтингу, а вже з 2007 р. посідає третє місце в рейтингу.

Відносно постійне місце в рейтингу займають АР Крим та Вінницька область. До 2004 рр. рівень пропозиції на ринку житлової нерухомості Львівської області підвищувався, де його місце в рейтингу змінюється з

сьомого на четверте. Але, починаючи з 2005 р. потенціал первинного ринку житлової нерухомості падає і він повертається до рівня 2001 р. Дуже низьким рівнем потенціалу характеризується Кіровоградська область та м. Севастополь, які займають останні місця в рейтингу за пропозиції на первинному ринку житлової нерухомості.

Аналогічні розрахунки були проведені для побудови рейтингу регіонів за показниками первинного ринку житлової нерухомості та зведеного рейтингу, що характеризують пропозицію на первинному ринку житлової нерухомості у 2000–2009 рр.

Так, наприклад, багатовимірна середня показників первинного ринку житлової нерухомості АР Крим у 2001–2009 рр. була розрахована за середньою арифметичною простою у такий спосіб:

- ВДВ у будівництві за формулою:

$$\bar{x}''_1 = \frac{\sum_{j=1}^m x''_{i1}}{m} = \frac{1,104 + 1,158 + 1,060 + 1,058 + 1,105 + 1,230 + 1,366 + 1,335 + 1,395}{9} = 1,201;$$

- інвестиції в основний капітал у житлове будівництво за формулою:

$$\bar{x}''_1 = \frac{\sum_{j=1}^m x''_{i1}}{m} = \frac{0,863 + 0,856 + 0,689 + 0,715 + 1,013 + 1,023 + 1,321 + 1,397 + 1,415}{9} = 1,032;$$

- введення в експлуатацію житла за формулою:

$$\bar{x}''_1 = \frac{\sum_{j=1}^m x''_{i1}}{m} = \frac{0,932 + 1,005 + 0,823 + 0,978 + 0,978 + 1,158 + 1,376 + 1,070 + 1,633}{9} = 1,106.$$

В результаті, зведена багатовимірна середня АР Крим у 2001–2009 рр. становила:

$$\bar{P}_1 = \frac{\sum_{j=1}^m \bar{P}_1}{m} = \frac{1,201 + 1,032 + 1,106}{3} = 1,113.$$

Результати розрахунків багатовимірної середньої, а також рейтинги регіонів за показниками первинного ринку житлової нерухомості та зведений рейтинг представлені в табл. 3.7.

Таблиця 3.7

**Багатовимірна оцінка пропозиції на первинному ринку житлової нерухомості за показниками потенціалу ринку у 2001–2009 рр.**

Регіони	ВДВ		Інвестиції в основний капітал		Введення в експлуатацію житла		Зведена	
	Оцінка	Ранг	Оцінка	Ранг	Оцінка	Ранг	Оцінка	Ранг
АР Крим	1,201	8	1,032	7	1,106	9	1,113	8
Вінницька	0,622	13	0,817	9	1,094	10	0,844	10
Волинська	0,454	20	0,451	15	0,546	20	0,484	20
Дніпропетровська	1,744	4	1,137	5	1,377	5	1,419	6
Донецька	2,227	2	0,975	8	1,168	8	1,457	4
Житомирська	0,350	24	0,289	25	0,543	21	0,394	23
Закарпатська	0,597	15	0,574	14	0,788	12	0,653	14
Запорізька	0,771	11	0,396	18	0,547	19	0,571	15
Івано-Франківська	0,737	12	0,787	10	1,196	7	0,906	9
Київська	1,418	6	2,039	2	2,207	2	1,888	2
Кіровоградська	0,396	22	0,197	27	0,356	26	0,316	27
Луганська	0,851	10	0,392	19	0,741	13	0,661	13
Львівська	1,292	7	1,158	4	1,688	4	1,379	7
Миколаївська	0,608	14	0,287	26	0,442	25	0,446	22
Одеська	1,803	3	1,912	3	1,869	3	1,861	3
Полтавська	0,946	9	0,602	12	0,732	14	0,760	11
Рівненська	0,508	18	0,436	16	0,567	17	0,503	18
Сумська	0,490	19	0,337	22	0,519	22	0,449	21
Тернопільська	0,335	25	0,583	13	0,707	15	0,542	16
Харківська	1,670	5	1,289	6	1,346	6	1,435	5
Херсонська	0,311	26	0,301	24	0,510	23	0,374	25
Хмельницька	0,546	17	0,691	11	0,897	11	0,711	12
Черкаська	0,588	16	0,371	21	0,553	18	0,504	17
Чернівецька	0,399	21	0,397	17	0,677	16	0,491	19
Чернігівська	0,390	23	0,314	23	0,460	24	0,388	24
м. Київ	5,490	1	8,852	1	4,061	1	6,134	1
м. Севастополь	0,258	27	0,384	20	0,305	27	0,316	26
Україна	1,000	X	1,000	X	1,000	X	1,000	X

*Джерело: Розраховано автором за даними: [Додатку Я.1, с. 263–265 дисертації].*

Найвищим рівнем пропозиції на первинному ринку житлової нерухомості характеризуються:

- м. Київ, де рівень пропозиції на ринку у шість разів вищий за загальний;
- Київська та Одеська області, де рівень пропозиції ринку вищий за загальний у 1,8 разів;
- Львівська область, де рівень пропозиції за показниками інвестицій в основний капітал у житлове будівництво та введення в експлуатацію житла вищий за загальний у 1,1 та 1,7 рази відповідно;
- Дніпропетровська область, де рівень потенціалу за показниками інвестицій в основний капітал у житлове будівництво та введення в експлуатацію житла вищий за загальний у 1,1 та 1,4 рази відповідно.

Оцінимо тісноту зв'язку між побудованими рейтингами регіонів на основі розрахунку кореляції рангів Спірмена, який визначається за формулою:

$$\rho = 1 - \frac{6 \sum d^2}{n(n^2 - 1)},$$

де,  $d^2$  – квадрат різниці рангів для кожної одиниці  $d=x-y$ .

Коефіцієнт кореляції рангів Спірмена змінюється від -1 до 1. У нашому випадку коефіцієнт кореляції рангів по кожній групі періодів наближається до 1, що свідчить про високий ступінь узгодженості сусідніх рейтингів за показниками (Додаток Я.2).

Таким чином, результати розрахунків рейтингових оцінок пропозиції житла дають можливість визначити внесок кожного регіону в розвиток первинного ринку житлової нерухомості в цілому по країні. Отримана у такий спосіб зведена оцінка була покладена в основу групування регіонів за рівнем пропозиції на первинному ринку житлової нерухомості. Для виділення груп було проведено повторне нормування багатовимірної зведеної на її максимальне значення, методика якого була описана раніше (див. п. 2.2). При

побудови розподілу за рівнем пропозиції доцільно видалити м. Київ і охарактеризувати його дуже високим її рівнем. Таким чином, нормування здійснювалось на рівень Київської області. Це дало можливість виділити шість груп регіонів з низьким, нижчим за середній, середнім, вищим за середній, високим та дуже високим рівнем пропозиції на первинному ринку житлової нерухомості (табл. 3.8).

Таблиця 3.8

**Типологічне групування регіонів України за пропозицією на первинному ринку житлової нерухомості у 2001–2009 рр.**

Рівень пропозиції	Оцінка	Кількість регіонів	Регіони
Низький	До 0,199	3	Область: Кіровоградська (0,167), Херсонська (0,198); м. Севастополь (0,167)
Нижчий за середній	0,200-0,399	14	Волинська (0,256), Житомирська (0,209), Закарпатська (0,346), Запорізька (0,303), Івано-Франківська (0,480), Луганська (0,350), Миколаївська (0,236), Рівненська (0,267), Сумська (0,238), Тернопільська (0,287), Хмельницька (0,377), Черкаська (0,267), Чернівецька (0,260), Чернігівська (0,205)
Середній	0,400-0,599	3	АР Крим (0,590); Області: Вінницька (0,447), Полтавська (0,403)
Вищий за середній	0,600-0,799	4	Дніпропетровська (0,752), Донецька (0,772), Львівська (0,731), Харківська (0,760)
Високий	0,800-1,000	2	Київська (1,000), Одеська (0,986)
Дуже високий	1,000 і більше	1	м. Київ (3,250)

*Джерело: Складено автором за даними: [табл. 3.7, с. 168 дисертації].*

Отже, у розподілі регіонів за пропозицією на первинному ринку житлової нерухомості має місце регіональна диференціація, оскільки лівова частка потенціалу ринку припадає на Київську та Одеську області. Більшість регіонів мають нижчий за середній рівень пропозиції у 2001–2009 рр. Крім того, розподіл регіонів співпадає з розподілом регіонів за інвестиційною активністю

на первинному ринку житлової нерухомості за групами регіонів з високим та дуже високим рівнем, а також більшістю регіонів по групі з вищим за середній рівень. У розподілі регіонів з високим рівнем пропозиції потрапили регіони, які характеризуються високим потенціалом на первинному ринку житлової нерухомості.

Для оцінювання збалансованості ринку за показниками результатів інвестиційної діяльності на первинному ринку житлової нерухомості у 2000–2010 рр. були побудовані рейтинги регіонів за коефіцієнтом відповідності використання інвестиційних ресурсів та регіональною інвестиційною віддачі будівництва об'єктів нерухомості. В розрахунок узагальнюючою оцінки результатів функціонування ринку не включався коефіцієнт регіональної інвестиційної місткості будівництва об'єктів нерухомості, оскільки він є оберненим показником до коефіцієнту інвестиційної місткості.

За результатами попередніх розрахунків показників, які були проведені в п. 3.1, були побудові рейтинги регіонів. Для побудови зведеного рейтингу регіонів за показниками збалансованості інвестиційної діяльності на первинному ринку житлової нерухомості зведену оцінку було нормовано на її максимальне значення. Так, наприклад, зведена оцінка у 2001–2009 рр. для АР Крим була розрахована у такий спосіб:

$$\bar{x}''_1 = \frac{\sum_{j=1}^m x''_{i1}}{m} = \frac{1,06 + 0,87}{2} = 0,539.$$

Багатовимірні оцінки збалансованості показників результатів інвестиційної діяльності на первинному ринку житлової нерухомості та зведений рейтинг представлені в табл. 3.9.

Таблиця 3.9

**Багатовимірна оцінка збалансованості на первинному ринку житлової  
нерухомості за період 2000–2010 рр.**

Регіон	Коефіцієнт відповідності		Інвестиційна віддача		Зведена	
	Оцінка	Ранг	Оцінка	Ранг	Оцінка	Ранг
АР Крим	1,063	24	0,868	23	0,539	23
Вінницька	1,325	14	1,124	14	0,684	14
Волинська	1,189	20	0,964	20	0,601	20
Дніпропетровська	1,145	21	0,951	22	0,586	22
Донецька	1,206	19	1,026	17	0,624	18
Житомирська	1,851	2	1,510	2	0,939	2
Закарпатська	1,416	12	1,139	12	0,714	12
Запорізька	1,393	13	1,158	9	0,713	13
Івано-Франківська	1,510	8	1,198	7	0,756	8
Київська	1,143	22	0,983	19	0,594	21
Кіровоградська	1,798	3	1,420	4	0,899	4
Луганська	1,793	4	1,470	3	0,912	3
Львівська	1,459	10	1,195	8	0,741	9
Миколаївська	1,603	6	1,153	11	0,770	6
Одеська	1,029	25	0,823	25	0,517	25
Полтавська	1,223	18	0,953	21	0,608	19
Рівненська	1,334	15	1,100	15	0,680	15
Сумська	1,510	7	1,129	13	0,737	10
Тернопільська	1,258	17	1,053	16	0,646	17
Харківська	1,065	23	0,853	24	0,536	24
Херсонська	1,684	5	1,348	5	0,847	5
Хмельницька	1,306	16	1,005	18	0,646	16
Черкаська	1,492	9	1,218	6	0,757	7
Чернівецька	1,876	1	1,703	1	1,000	1
Чернігівська	1,448	11	1,157	10	0,728	11
м. Київ	0,471	27	0,354	27	0,231	27
м. Севастополь	0,824	26	0,636	26	0,408	26

*Джерело: Розраховано автором за даними: [табл. 3.3, с. 151 дисертації; Додатку Щ, с. 261 дисертації].*

Таким чином, у більшості регіонів ранги за багатовимірною оцінкою збалансованості первинного ринку житлової нерухомості співпадають. Серед всіх областей особливо виділяються мм. Київ та Севастополь, АР Крим, Одеська та Харківська області, які характеризуються досить високою

нерівномірністю між інвестованими ресурсами та рівнем відповідності їх використання. Так, впродовж 2000–2010 рр. в зазначених регіонах при зростанні інвестицій в основний капітал у будівництво житла мало місце неефективне використання інвестиційних ресурсів. Перші місця у рейтингу за збалансованістю показників розвитку регіональних ринків житлової нерухомості у 2000–2010 рр. Житомирська, Кіровоградська, Луганська і Херсонська області, де при нижчій за середній рівень інвестиційної активності на ринку має місце їх відповідне використання.

За результатами ранжування регіонів було побудовано групування регіонів за збалансованістю показників інвестиційної діяльності на первинному ринку житлової нерухомості. Це дало можливість виділити п'ять груп регіонів з низьким, нижчим за середній, середнім, вищим за середній та високим рівнем збалансованості на первинному ринку житлової нерухомості (табл. 3.10).

Таблиця 3.10

**Групування регіонів за збалансованістю показників результатів інвестиційної діяльності на первинному ринку житлової нерухомості за період 2001–2010 рр.**

<b>Рівень збалансованості</b>	<b>Оцінка</b>	<b>Кількість регіонів</b>	<b>Регіони</b>
Низький	0,000-1,999	0	-
Нижчий за середній	0,200-0,399	20	м. Київ
Середній	0,400-0,599	1	Області: Київська, Одеська, Харківська, Хмельницька; м. Севастополь
Вищий за середній	0,600-0,799	0	АР Крим; Області: Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Львівська, Миколаївська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Черкаська, Чернігівська
Високий	0,800-1,000	1	Області: Житомирська, Кіровоградська, Луганська, Херсонська, Чернівецька

*Джерело: Складено автором за даними: [табл. 3.9, с. 172 дисертації].*

Таким чином, у розподілі регіонів виділяється м. Київ (0,231) з низьким рівнем збалансованості показників інвестиційної діяльності. Більшість регіонів характеризуються вищим за середній рівнем збалансованості у 2000-2010 рр. Оскільки лівова частка ресурсного потенціалу ринку припадає на регіони другої групи, то до групи з нижчим за середній рівнем збалансованості не потрапило жодного регіону. В результаті утворився провал між регіонами, що свідчить про значну регіональну диспропорцію у формуванні ресурсного потенціалу інвестиційної діяльності первинного ринку житлової нерухомості.

### **3.3 Факторний аналіз рівня збалансованості та результатів операцій на ринку нерухомості**

Моделювання та оцінювання впливу на розвиток будь-якого явища або процесу в часі можна здійснювати із застосуванням різних статистичних методів. До найбільш поширених методів належать аналіз трендів та модель авторегресії. Але, в умовах коротких рядів динаміки застосування цих методів практично неможливо. Саме тому, факторний аналіз основних тенденцій розвитку ринку нерухомості ми пропонуємо проводити з використанням методів індексного аналізу. Індексного аналізу надає можливість вивчати вплив окремих факторів на результативні показники, які характеризують функціонування ринку нерухомості, вивчити основні тенденції його розвитку та оцінити вплив факторів на рівень збалансованості ринку.

Побудова індексних моделей показників розвитку первинного ринку нерухомості базується на фактичних, абсолютних та відносних показниках, що його характеризують.

Теоретико-методологічні засади індексного методу широко розглядаються в роботах вітчизняних та зарубіжних вчених. Але, незважаючи на достатньо широку сферу використання індексного методу в аналізі економічних процесів,

розроблення методичного забезпечення індексного аналізу на ринку нерухомості в основному обмежуються індексними моделями цін на нерухомість. Таким чином, поза увагою лишилися методичні розробки систем індексів, які дозволяють оцінити всі складові ринку нерухомості та проводити регіональні та макроекономічні зіставлення. У зв'язку з цим, виникає потреба розглянути можливість застосування індексного методу в аналізі показників, які характеризують результати ринку нерухомості.

До завдань індексного аналізу ринку нерухомості належить:

- аналіз впливу факторів на зміну структури ринку нерухомості;
- аналіз впливу окремих факторів на динаміку показників збалансованості ринку нерухомості;
- оцінювання впливу структурних зрушень на динаміку середнього рівня відповідності використання інвестиційних ресурсів, інвестиційної віддачі та інвестиційної місткості будівництва об'єктів нерухомості;
- ступінь регіонального поширення середніх рівнів інвестиційної активності на ринку нерухомості та оцінювання їх впливу на потенціал ринку нерухомості;
- визначення пріоритетних напрямів будівельної та інвестиційної активності з метою підвищення збалансованості ринку нерухомості.

Для наочної демонстрації індексних систем нами був обраний первинний ринок житла України, оскільки саме він має найбільший рівень інформаційного забезпечення системи статистичних показників.

Оцінити динаміку обсягів введення в експлуатацію житла можна враховуючи ефективність використання інвестиційних ресурсів. Показниками ефективності використання інвестиційних ресурсів є коефіцієнт інвестиційної віддачі ( $f$ ) та обсяги інвестицій в основний капітал у будівництва житла ( $V$ ).

Таким чином, для оцінювання впливу факторів на обсяги введеного житла було розроблено індексну модель, яку можна представити як добуток зведених агрегатних індексів інвестиційної віддачі будівництва житла та обсягів

інвестицій в основний капітал у будівництво житла:  $I_G = I_f \cdot I_V$ , де  $I_G$  – зведений агрегатний індекс обсягів введеного в експлуатацію житла;  $I_f$  – зведений агрегатний індекс інвестиційної віддачі будівництва житла, яка розраховується за формулою  $f = \frac{G}{V}$ ;  $I_V$  – зведений агрегатний індекс обсягів інвестицій у будівництво житла.

Розгорнута формула індексної моделі має вигляд:

$$\frac{\sum f_1 V_1}{\sum f_0 V_0} = \frac{\sum f_1 V_1}{\sum f_0 V_1} \cdot \frac{\sum f_0 V_1}{\sum f_0 V_0}$$

Крім того, на основі індексної моделі можна визначити абсолютну зміну модельованого показника та його зміну окремо за кожним фактором:

$$\Delta G = \sum f_1 \cdot V_1 - \sum f_0 \cdot V_0,$$

$$\Delta G_f = \sum f_1 \cdot V_1 - \sum f_0 \cdot V_1,$$

$$\Delta G_V = \sum f_0 \cdot V_1 - \sum f_0 \cdot V_0.$$

Розглянемо запропоновану методику розрахунку ланцюгової індексної системи обсягів ведення в експлуатацію житла на первинному ринку житлової нерухомості та її абсолютні зміни в цілому та під впливом факторів з врахуванням індексу інфляції у 2000–2010 рр. (табл. 3.11).

Таблиця 3.11

**Розрахунок агрегатної системи індексів обсягів введення в експлуатацію житла та її абсолютні зміни по Україні у 2000–2010 рр.**

Роки	$I_G$	$I_f$	$I_V$	$\Delta G$	$\Delta G_f$	$\Delta G_V$
2001/00	1,069	0,884	1,209	381,0	-780,2	1161,2
2002/01	1,023	0,887	1,153	134,0	-774,6	908,6
2003/02	1,059	0,835	1,269	360,0	-1272,6	1632,6

Продовження табл. 3.11

2004/03	1,176	0,768	1,531	1133,0	-2280,1	3413,1
2005/04	1,033	0,734	1,407	250,0	-2828,8	3078,8
2006/05	1,104	0,699	1,579	812,0	-3713,1	4525,1
2007/06	1,187	0,727	1,633	1616,0	-3844,0	5460,0
2008/07	1,025	0,849	1,206	252,0	-1862,6	2114,6
2009/08	0,610	1,191	0,512	-4096,0	1027,5	-5123,5
2010/09	1,459	0,901	1,619	2939,3	-1024,6	3963,9
2010/00	1,680	0,171	9,819	3781,3	-17353,1	21134,4
2004/00	1,361	0,503	2,707	2008,0	-5107,6	7115,6
2008/04	1,387	0,317	4,376	2930,0	-12248,5	15178,5
2010/08	0,890	1,073	0,829	-1156,7	3,0	-1159,7

*Джерело: Розраховано автором за даними: [Додатку ІІІ, с. 261 дисертації; 136, с. 9–10; 145, с. 212].*

Таким чином, за результатами реалізації даної моделі встановлено, що на динаміку обсягів введеного житла більшою мірою вплинуло зростання інвестицій у будівництво житла. За період 2000–2008 рр. обсяги введення в експлуатацію житла зростали в середньому на 8,3 %, що складало 617,25 тис. м<sup>2</sup>. Натомість у 2009 р. вони знизились на 39 %, що склало 4096 тис. м<sup>2</sup>, але у 2010 р. обсяги зросли на 45,9 % (на 2939,3 тис. м<sup>2</sup>). Таке зростання не компенсувало попереднього падіння. За весь період обсяги введення в експлуатацію житла зросли на 68 % або на 3781,3 тис. м<sup>2</sup>, що складає 5,3 % або 378,13 тис. м<sup>2</sup> в середньому за рік.

Більш наочно динаміку обсягів введеного житла на первинному ринку нерухомості під впливом факторів демонструють зміни зведених агрегатних індексів обсягів введеного в експлуатацію житла, інвестиційної віддачі будівництва житла, обсягів інвестицій у будівництво житла у 2000–2010 рр. (рис. 3.4.1). Це дозволяє виділити три періоди змін обсягів введеного житла:

- 2000-2004 рр.: обсяги введеного житла зросли на 36 % (на 2008 тис. м<sup>2</sup>);
- 2004-2008 рр.: зростання обсягів на 38 % або на 2930 тис. м<sup>2</sup>;
- 2008-2010 рр.: падіння обсягів введення житла на 11 %, що складало 1156,7 тис. м<sup>2</sup>.

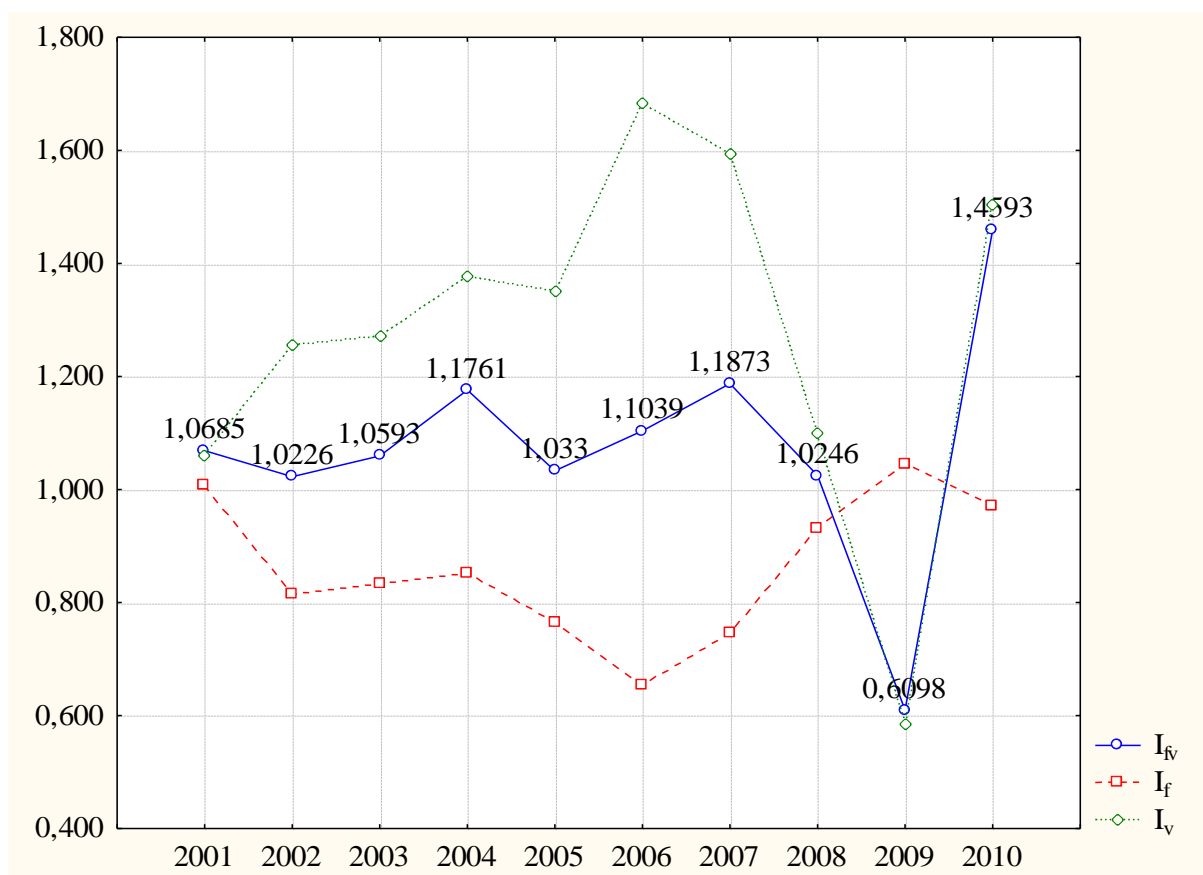


Рис. 3.4.1 Ланцюгові індекси обсягів введеного в експлуатацію житла, у 2000-2010 рр., разів до попереднього року

*Джерело: Побудовано автором за даними: [табл.: 3.11, с.176 дисертації].*

Розглянемо окремо вплив обох факторів на динаміку змін обсягів введеного в експлуатацію житла. В першу чергу, під впливом ефективності використання вкладених ресурсів в житлове будівництво, впродовж всього періоду віддача вкладеного капіталу стрімко знижувалась. За весь час вона знизилась в шість разів, що відповідає втратам обсягів введення житла в розмірі 15 млн. 193 тис. м<sup>2</sup>. Зростання показника віддачі у 2009 р. на 4,4 % пов'язано не з підвищенням ефективності, а зі зменшенням інвестиційної бази практично вдвічі. Де закладений потенціал попередніх років витягнув цей показник на рівень 1,044.

Другий фактор впливу – це обсяги інвестицій у будівництво житла, які зросли більш ніж у вісім разів. Це вплинуло на збільшення обсягів введення

житла на 18 млн. 974 тис. м<sup>2</sup>, що в середньорічному вимірюванні становить 23,4 % або 1897 тис. м<sup>2</sup>. Такі високі темпи зростання обсягів інвестицій не відповідають динаміці ефективності їх використання. Отже, має місце невідповідність між обсягами вкладених ресурсів і віддачею від їх використання.

Динаміка часток впливу кожного з фактору зображена на рис. 3.4.2.

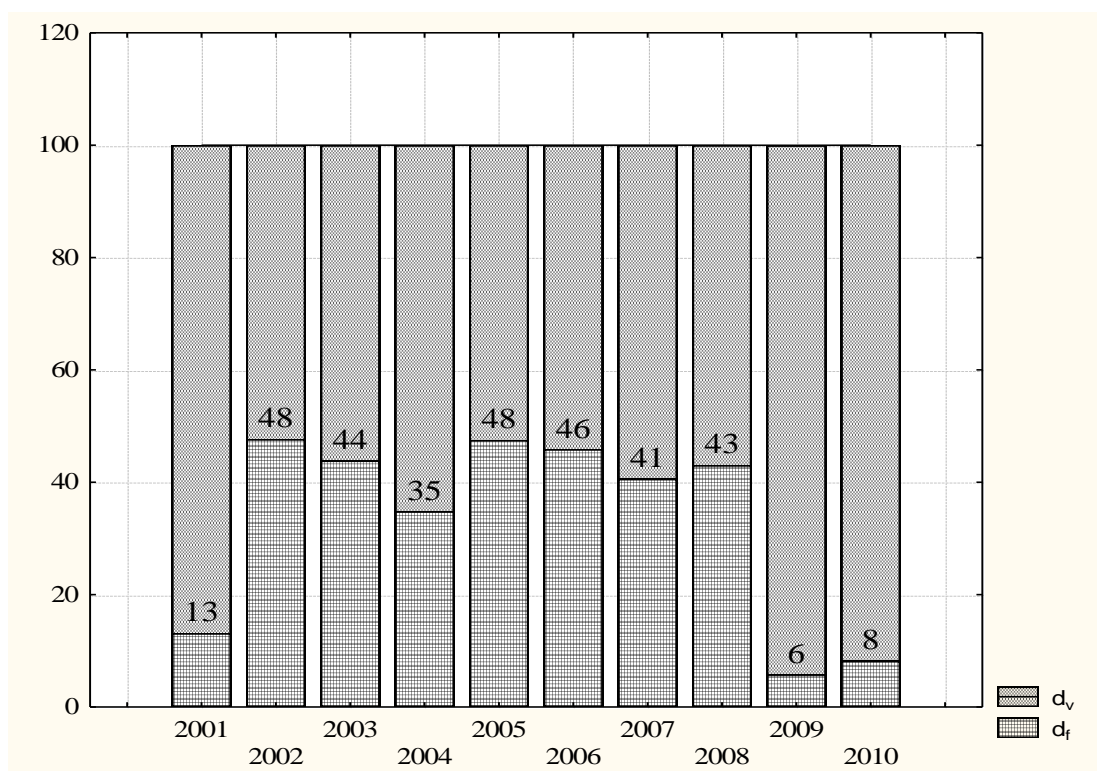


Рис. 3.4.2. Частки впливу інвестиційної віддачі від інвестицій у будівництво житла та обсягів інвестицій на введення житлової площі у 2000–2010 рр.

*Джерело: Побудовано автором за даними: [табл.: 3.11, с.176 дисертації].*

Таким чином, найбільші зміни динаміки обсягів введення в експлуатацію житла обумовлені переважною часткою змін обсягів інвестицій у будівництво житла. Якщо розглядати за періодами, то впродовж 2000–2010 рр. мали місце такі зміни:

– 2000–2004 рр.: обсяги веденого житла за рахунок змін показника інвестиційної віддачі знизились на 42 % або на 3930 тис. м<sup>2</sup>; за рахунок зростання обсягів інвестицій вони зросли у 2,3 рази, що склало 5938 тис. м<sup>2</sup>;

– 2004–2008 рр.: зниження інвестиційної віддачі до 34 % спричинило відповідні втрати обсягів введення житла в розмірі 11 млн. 242 тис. м<sup>2</sup>; зростання другого фактора майже втричі призвело до збільшення обсягів введенного житла до 14 млн. 172 тис. м<sup>2</sup>;

– 2008–2010 рр.: незначне зростання першого фактора на рівень 1,013 спровокувало зменшення обсягів введення житла на 19,5 242 тис. м<sup>2</sup>; падіння обсягів інвестицій у будівництво житла на 12 % призвело до скорочення обсягів введення житла на 1137 242 тис. м<sup>2</sup>.

Така ситуація вимагає необхідність проаналізувати динаміку середньої віддачі від інвестицій в житло. Вплив цього фактора можна визначити за допомогою системи взаємопов'язаних індексів змінного, фіксованого складу та структурних зрушень. Система індексів середнього рівня інвестиційної віддачі будівництва житла дозволяє оцінити вплив регіональної структури і структурних зрушень в обсягах інвестицій у житлове будівництво на середній рівень інвестиційної віддачі в Україні.

Так, в системі індексів середнього рівня інвестиційної віддачі індекс змінного складу характеризує зміну середнього рівня віддачі за рахунок динаміки показника віддачі та структурних змін інвестицій у будівництво житла. Індекс змінного складу можна представити у такій спосіб:

$$I_{\frac{zc}{f}} = \frac{\sum f_1 \cdot d_{v_1}}{\sum d_{v_1}} \cdot \frac{\sum f_0 \cdot d_{v_0}}{\sum d_{v_0}}.$$

Індекс фіксованого складу визначає зміну середнього рівня інвестиційної віддачі за умови структурних змін самого коефіцієнта та постійного складу частки інвестицій у будівництво житла, який доцільно фіксувати на поточному

рівні. Індекс середнього рівня відповідності використання інвестиційних ресурсів фіксованого складу можна розрахувати за такою формулою:

$$I_{\bar{f}}^{\Phi C} = \frac{\sum f_1 \cdot d_{V_1}}{\sum d_{V_1}} \cdot \frac{\sum f_0 \cdot d_{V_1}}{\sum d_{V_1}}.$$

В індексі структурних зрушень на рівні попереднього періоду приймаються значення коефіцієнта інвестиційної віддачі. Індекс надає можливість визначити вплив змін у структурі інвестиційних ресурсів в будівництво житла на динаміку середнього рівня інвестиційної віддачі та може бути розрахований у такий спосіб:

$$I_{\bar{f}}^{C3} = \frac{\sum f_0 \cdot d_{V_1}}{\sum d_{V_1}} \cdot \frac{\sum f_0 \cdot d_{V_0}}{\sum d_{V_0}}.$$

Результати розрахунків розробленої системи індексів середнього рівня інвестиційної віддачі будівництва житла змінного, фіксованого складу і структурних зрушень у 2000–2010 рр. представлені в табл. 3.12.

Таблиця 3.12

**Розрахунок системи індексів середнього рівня інвестиційної віддачі будівництва житла у 2000–2010 рр.**

Роки	$I_{\bar{f}}^{3C}$	$I_{\bar{f}}^{\Phi C}$	$I_{\bar{f}}^{C3}$	$\Delta I_{\bar{f}}^{3C}$	$\Delta I_{\bar{f}}^{\Phi C}$	$\Delta I_{\bar{f}}^{C3}$	Частка впливу $I_{\bar{f}}^{\Phi C}$	Частка впливу $I_{\bar{f}}^{C3}$
2001/00	1,004	1,009	0,996	0,007	0,014	-0,007	67,6	32,4
2002/01	0,821	0,815	1,007	-0,294	-0,306	0,012	96,2	3,8
2003/02	0,807	0,832	0,969	-0,260	-0,219	-0,041	84,1	15,9
2004/03	0,922	0,853	1,081	-0,084	-0,173	0,088	66,2	33,8
2005/04	0,784	0,764	1,026	-0,217	-0,242	0,026	90,4	9,6
2006/05	0,669	0,655	1,021	-0,260	-0,276	0,017	94,3	5,7
2007/06	0,745	0,745	1,000	-0,134	-0,134	0,000	100,0	0,0
2008/07	0,959	0,931	1,030	-0,016	-0,028	0,012	70,3	29,7
2009/08	1,052	1,044	1,008	0,019	0,017	0,003	85,5	14,5

Продовження табл. 3.12

2010/09	1,013	0,970	1,044	0,005	-0,012	0,017	41,6	58,4
2010/00	0,245	0,205	1,194	-1,233	-1,360	0,127	91,5	8,5
2004/00	0,613	0,583	1,052	-0,631	-0,684	0,053	92,9	7,1
2008/04	0,375	0,347	1,079	-0,627	-0,681	0,054	92,6	7,4
2010/08	1,065	1,013	1,052	0,024	0,004	0,020	17,4	82,6

*Джерело: Розраховано автором за даними: [Додатку У, с. 252 дисертації; Додатку Щ, с. 261 дисертації].*

Так, впродовж 2001–2010 рр. інвестиційна віддача знижувалась на 13,1 % або на 12,3 м<sup>2</sup> на 1000 грн. щорічно. За десять років рівень середньої інвестиційної віддачі знизився в 4,1 рази, що склало 1,2 м<sup>2</sup> на 1000 грн. Якщо розглядати за періодами, то у 2000–2004 рр. та 2004–2008 рр. відбулось однакове зниження показника приблизно 0,63 м<sup>2</sup> на 1000 грн. Непринципові зміни мали місце у 2008-2010 рр., що склало зростання показника на 6,5 % або на 2,4 м<sup>2</sup> на 1000 грн.

Позитивні зрушення в регіональній структурі інвестицій в будівництво житла принципово не вплинули на середню віддачу від інвестицій в житло. За десять років за рахунок збільшення питомої ваги інвестицій в регіонах з вищою інвестиційною віддачею середній рівень показника збільшено на 19,4 % або на 0,12 м<sup>2</sup> на 1000 грн.

Найбільший вплив на зміну середнього рівня інвестиційної віддачі мали структурні зміни самого коефіцієнта, частка впливу якого значно переважає зміни у структурі інвестиційних ресурсів в будівництво житла.

Для оцінювання динаміки коефіцієнта відповідності було побудовано систему ланцюгових індексів на класичних засадах мультиплікативних зв'язків,

виходячи з  $k = \frac{d_G}{d_V}$ , де  $d_G$  – частка регіону за обсягами ведення в експлуатацію

житла,  $d_V$  – частка регіону в обсягах інвестицій в основний капітал у будівництво житла, тоді  $d_G = k \cdot d_V$ . В цьому випадку індексну систему можна

записати у такий спосіб:  $I_{d_G} = I_k \cdot I_{d_v}$ , де  $I_{d_G} = \frac{\sum k_t \cdot d_{vt}}{\sum k_{t-1} \cdot d_{vt-1}}$  – індекс

частки обсягів введеного житла, який завжди буде дорівнювати 1;

$I_k = \frac{\sum k_t \cdot d_{vt}}{\sum k_{t-1} \cdot d_{vt}}$  – індекс відповідності, який показує, як змінився рівень

відповідності використання ресурсів в середньому по всіх регіонах;

$I_{d_v} = \frac{\sum k_{t-1} \cdot d_{vt}}{\sum k_{t-1} \cdot d_{vt-1}}$  – індекс частки вкладених в будівництво житла ресурсів,

який показує як змінилася ця частка по регіонах в середньому. Проведені розрахунки не дали бажаних результатів, оскільки не можливо оцінити показник збалансованості по Україні в цілому, а фактори впливу є взаємооберненими (табл. 3.13).

Таблиця 3.13

**Розрахунок системи ланцюгових індексів коефіцієнта відповідності та його абсолютні зміни по Україні у 2000–2010 рр.**

Роки	$I_{d_G}$	$I_k$	$I_{d_v}$	$\Delta I_{d_G}$	$\Delta I_k$	$\Delta I_{d_v}$	Частка впливу $I_k$	Частка впливу $I_{d_v}$
2001/00	1,000	0,977	1,024	0,000	-0,024	0,024	50,0	50,0
2002/01	1,000	0,993	1,008	0,000	-0,008	0,008	50,0	50,0
2003/02	1,000	0,950	1,052	0,000	-0,052	0,052	50,0	50,0
2004/03	1,000	1,061	0,942	0,000	0,058	-0,058	50,0	50,0
2005/04	1,000	1,006	0,994	0,000	0,006	-0,006	50,0	50,0
2006/05	1,000	1,002	0,998	0,000	0,002	-0,002	50,0	50,0
2007/06	1,000	0,992	1,008	0,000	-0,008	0,008	50,0	50,0
2008/07	1,000	1,020	0,980	0,000	0,020	-0,020	50,0	50,0
2009/08	1,000	1,001	0,999	0,000	0,001	-0,001	48,2	51,8
2010/09	1,000	1,017	0,984	0,000	0,016	-0,016	50,0	50,0
2010/00	1,000	1,015	0,985	0,000	0,011	-0,011	50,0	50,0
2004/00	1,000	0,978	1,023	0,000	-0,026	0,026	50,0	50,0
2008/04	1,000	1,020	0,980	0,000	0,020	-0,020	50,0	50,0
2010/08	1,000	1,017	0,983	0,000	0,017	-0,017	49,9	50,1

Джерело: Розраховано автором за даними: [табл. 3.3, с. 151 дисертації; Додатку У, с. 252 дисертації].

Тоді ми розглянули можливість розробити індексну систему, виходячи з розподілу регіонів за рівнем відповідності використання інвестиційних ресурсів обсягам будівництва житла. В цьому випадку  $k_j$  кожного регіону було значенням ознаки, а в якості ваги ми пропонуємо використати частку регіону за обсягами введеного житла в натуральному виразі –  $d_{G_j}$ . Тоді середній для України рівень відповідності буде розрахований як середня арифметична зважена з коефіцієнтів відповідності для кожного року:  $\bar{k}_t = \sum_{j=1}^{27} k_j \cdot d_{G_j}$ .

Значить ми можемо говорити про динаміку середнього рівня відповідності, яка представлена індексом змінного складу:

$$I_{\bar{k}}^{3C} = \frac{\sum k_t \cdot d_{G_t}}{\sum k_{t-1} \cdot d_{G_{t-1}}}$$

Крім того, можна оцінити зміну показника відповідності в середньому і за рахунок зміни розподілу регіонів за обсягами введеного житла за допомогою індексів фіксованого складу та структурних зрушень:

$$I_{\bar{k}}^{\phi C} = \frac{\sum k_t \cdot d_{G_t}}{\sum k_{t-1} \cdot d_{G_t}}, \quad I_{\bar{k}}^{C3} = \frac{\sum k_{t-1} \cdot d_{G_t}}{\sum k_{t-1} \cdot d_{G_{t-1}}}$$

Результати розрахунків представлені в табл. 3.14.

Таблиця 3.14

**Розрахунок системи ланцюгових індексів коефіцієнта відповідності та його абсолютні зміни по Україні у 2000–2010 рр.**

Роки	$I_{\bar{k}}^{3C}$	$I_{\bar{k}}^{\phi C}$	$I_{\bar{k}}^{C3}$	$\Delta I_{\bar{k}}^{3C}$	$\Delta I_{\bar{k}}^{\phi C}$	$\Delta I_{\bar{k}}^{C3}$	Частка впливу $I_{\bar{k}}^{\phi C}$	Частка впливу $I_{\bar{k}}^{C3}$
2001/00	0,980	0,988	0,992	-0,025	-0,015	-0,010	60,9	39,1
2002/01	0,998	1,005	0,992	-0,003	0,007	-0,009	41,2	58,8
2003/02	1,090	1,018	1,071	0,111	0,023	0,087	21,2	78,8

Продовження табл. 3.14

2004/03	0,947	1,025	0,924	-0,072	0,031	-0,102	23,1	76,9
2005/04	0,966	0,994	0,971	-0,044	-0,008	-0,036	17,3	82,7
2006/05	0,953	0,992	0,961	-0,058	-0,009	-0,048	16,3	83,7
2007/06	1,024	1,010	1,014	0,028	0,011	0,017	40,6	59,4
2008/07	0,990	1,034	0,958	-0,011	0,039	-0,050	43,6	56,4
2009/08	0,924	1,013	0,912	-0,090	0,014	-0,104	11,5	88,5
2010/09	0,991	1,023	0,969	-0,010	0,024	-0,034	41,3	58,7
2010/00	0,862	1,104	0,781	-0,173	0,117	-0,290	28,7	71,3
2004/00	1,009	1,036	0,974	0,012	0,046	-0,034	57,4	42,6
2008/04	0,933	1,029	0,907	-0,085	0,033	-0,118	22,1	77,9
2010/08	0,915	1,035	0,884	-0,101	0,037	-0,138	21,3	78,7

*Джерело: Розраховано автором за даними: [табл. 3.3, с. 151 дисертації; Додатку Н, с. 245 дисертації].*

Так, середній рівень відповідності використання інвестиційних ресурсів знизився за десять років на 13,8 %. Якщо ці зміни розкласти за періодами, то:

- 2000–2004 рр.: мале місце незначне зростання на 0,9 %;
- 2004–2008 рр.: погіршення зовнішніх умов позначилось на показнику відповідності, який знизився на 6,7 %;
- 2008–2010 рр.: спостерігається прискорене падіння коефіцієнта відповідності на 8,5 %.

В середньому по регіонах показник відповідності у динаміці зріс за десять років на 10,4 %.

Таким чином, все зниження показника відбулось за рахунок регіональних структурних зрушень в розподілі введення в дію житла, оскільки зростає частка регіонів де низька інвестиційна віддача. На частку дії фактору структури припадає більше третини загального впливу.

Для забезпечення порівняння рівня розвитку первинного ринку нерухомості різних регіонів України можна побудувати територіальну індексну модель. Дана індексна система дозволить здійснити порівняльний аналіз відповідності використання інвестиційних ресурсів як у житлову, так і у нежитлову нерухомість.

Територіальні індекси ринку нерухомості характеризують середній рівень відповідності використання інвестиційних ресурсів за регіонами. Розрахунок територіальних індексів структурних зрушень, змінного та фіксованого складу за регіонами, об'єктами нерухомості аналогічний розрахункам індексів середніх величин. Але, при побудові системи територіальних індексів слід обґрунтувати доцільність обрання того чи іншого регіону (об'єкта нерухомості) за бузу порівняння, а також обґрунтування порядку фіксації ваг або сумірника індексу за визначеним регіоном (об'єктом нерухомості).

Зокрема, територіальні індекси середньої інвестиційної віддачі дозволяють провести порівняльний аналіз показника інвестиційної віддачі будівництва житлової та нежитлової нерухомості за розробленими типологічними групуваннями регіонів України за потенціалом і пропозицією для первинного ринку нерухомості:

$$I_{\bar{f}}^{3C} = \frac{\sum f_A \cdot d_{V_A}}{\sum f_B \cdot d_{V_B}}, \quad I_{\bar{f}}^{\Phi C} = \frac{\sum f_A \cdot d_{V_{AB}}}{\sum f_B \cdot d_{V_{AB}}}, \quad I_{\bar{f}}^{C3} = \frac{\sum \overline{f_{AB}} \cdot d_{V_A}}{\sum \overline{f_{AB}} \cdot d_{V_B}},$$

де  $d_{V_A}, d_{V_B}$  – структура інвестицій у будівництво житлової і нежитлової нерухомості в двох групах регіонів;  $f_A, f_B$  – показник інвестиційної віддачі будівництва житлової і нежитлової нерухомості;  $d_{V_{AA}}$  – спільна структура інвестицій у будівництво житлової і нежитлової нерухомості двох груп регіонів;  $\overline{f_{AB}}$  – середній рівень інвестиційної віддачі будівництва житлової і нежитлової нерухомості для двох груп регіонів.

Проведення розрахунків запропонованої територіальної індексної моделі у 2000–2010 рр. не можливо здійснити, оскільки відсутні данні щодо структури інвестицій у будівництво нежитлової нерухомості за її видами по регіонах.

## Висновки до третього розділу

1. Статична і динамічна оцінка збалансованості ринку має стосуватись окремо збалансованості на ринку нерухомості та збалансованості показників його розвитку. Збалансованість на ринку нерухомості досягається через рівновагу попиту та пропозиції об'єктів нерухомості на первинному та вторинному ринках нерухомості. Збалансованість показників його розвитку забезпечується відповідністю задіяних ресурсів результатам їх використання. Таким чином, оцінювання результативності ринку нерухомості має бути диференційованим, залежно від рівня: на макрорівні – через зростання ролі ринку нерухомості в економіці країни; на рівні регіонів – через збалансованість показників, що характеризують ринок нерухомості; на рівні суб'єктів ринку – за допомогою показників ефективності їх діяльності. З цією метою була розроблена система показників збалансованості результатів функціонування ринку нерухомості для кожного рівня.

2. На нашу думку, результати ринку нерухомості на макрорівні можна оцінити внеском ринку в економіку країни через два види діяльності, а саме через: будівництво, яке характеризує пропозицію на первинному ринку нерухомості; операції з об'єктами нерухомості, які характеризують первинний та вторинний ринок нерухомості. Так, для визначення ролі ринку нерухомості в економіці України було запропоновані показники, які характеризують роль ринку нерухомості в цілому, а також в розрізі первинного і вторинного ринків.

3. Оцінювання результативності ринку нерухомості на рівні регіонів і самого ринку запропоновано здійснювати через збалансованість показників, що його характеризують, а саме за показниками обсягів фінансування: коефіцієнт відповідності використання інвестиційних ресурсів; показник регіональної інвестиційної віддачі будівництва об'єктів нерухомості; показник регіональної інвестиційної місткості будівництва об'єктів нерухомості. Оцінювання результативності ринку нерухомості на рівні його суб'єктів, на нашу думку, має

буди проведено за показниками ефективності їх діяльності, а саме: показник рентабельності операцій на ринку нерухомості, де їх ефективність оцінюється за допомогою показників доходності купівлі-продажу конкретних об'єктів нерухомості; показники ефективності інвестиційних проектів.

4. Для оцінювання рівня відповідності обсягів введеного житла та використаних ресурсів за регіонами України розроблено показник рівня відповідності використання інвестиційних ресурсів, який обчислюється як співвідношення часток регіону за обсягами ведення в експлуатацію житла та інвестицій в основний капітал у будівництво житла. Аналіз цього показника показав, що впродовж всього періоду з 2000 р. по 2010 р. у розподілі регіонів має місце невідповідність між показниками потенціалу ринку (інвестиційна та будівельна активність) та рівнем відповідності використання інвестиційних коштів. Крім того, серед регіонів особливо виділяються м. Київ та Севастополь, які характеризуються значною невідповідністю між обсягами введеного житла і інвестованими ресурсами в житло – значення показника найнижче. Це може свідчити про штучне завищення вартості житла або про нецільове використання коштів і наявність прихованого сектору. Найкраще значення показника у Житомирській, Луганській, Кіровоградській, Херсонській та Чернівецькій областях.

5. В роботі проведено порівняльний регіональний аналіз пропозиції на первинному ринку нерухомості за допомогою спеціально розробленого інтегрального показника, в основу якого покладено показники його потенціалу. Це надало можливість визначити внесок кожного регіону в розвиток первинного ринку житлової нерухомості в цілому по країні. Встановлено, що в розподілі регіонів за обсягом пропозиції на первинному ринку житлової нерухомості існує диспропорція, оскільки ледь частка потенціалу ринку припадає на Київську та Одеську області. Більшість регіонів мають нижчий за середній рівень пропозиції. Крім того, розподіл регіонів за обсягом пропозиції співпадає з розподілом регіонів за інвестиційною активністю на первинному

ринку житлової нерухомості за групами регіонів з високим та дуже високим рівнем, а також з більшістю регіонів по групі з вищим за середній рівень. Проведений аналіз показав, що у розподілі регіонів утворилась невідповідність між потенціалом ринку, активністю і ефективністю використання коштів у будівництво нерухомості. Так, м. Київ характеризується самим високим рівнем активності, потенціалу і пропозиції, але посідає останнє місце за показником інвестиційної віддачі.

6. Факторний аналіз основних тенденцій розвитку ринку нерухомості запропоновано проводити з використанням методів індексного аналізу, який надає можливість вивчати вплив окремих факторів на результативні показники, які характеризують функціонування ринку нерухомості, вивчити основні тенденції його розвитку та оцінити вплив факторів на рівень збалансованості ринку. Так, у роботі, для оцінювання впливу факторів на обсяги введеного житла було розроблено агрегатну індексну модель, яка дозволяє оцінити вплив обсягів інвестицій у житло та показника інвестиційної віддачі на потенціал первинного ринку житла в Україні. Результати розрахунків показали, що на динаміку змін обсягів введення житла більшою мірою впливає зростання інвестицій у будівництво житла. Поряд з цим, впродовж всього періоду віддача вкладеного капіталу стрімко знижувалась, що відповідає втратам обсягів введення житла в розмірі.

7. У зв'язку з наявністю невідповідності між обсягами вкладених ресурсів і віддачею від їх використання було розроблено систему індексів середнього рівня інвестиційної віддачі будівництва житла змінного, фіксованого складу і структурних зрушень, яка дозволяє оцінити вплив регіональної структури і структурних зрушень в обсягах інвестицій у житлове будівництво на середній рівень інвестиційної віддачі в Україні. Результати розрахунків свідчать, що середня інвестиційна віддача більшою мірою змінювалась під впливом структурних змін самого показника, частка впливу якого значно переважає зміни у структурі інвестиційних ресурсів в будівництво житла.

8. Для оцінювання динаміки коефіцієнта відповідності було побудовано систему ланцюгових індексів на класичних засадах мультиплікативних зв'язків. За результатами розрахунків встановлено, що оцінити показники збалансованості по Україні в цілому не можливо, де фактори впливу є взаємооберненими. У зв'язку з цим, була розглянута можливість розробити індексну систему, виходячи з розподілу регіонів за рівнем відповідності використання інвестиційних ресурсів обсягам будівництва житла. Це надало можливість визначити динаміку середнього рівня відповідності за допомогою індексів змінного, фіксованого та структурних зрушень. В результаті встановлено, що все зниження показника відбулось за рахунок регіональних структурних зрушень в розподілі обсягів введення в дію житла, оскільки зростає частка регіонів з низькою інвестиційною віддачею. Крім того, на частку дії фактору структури припадає більше третини загального впливу.

9. Для порівняльної оцінки рівня розвитку первинного ринку нерухомості різних регіонів України запропоновано територіальні індексні моделі. Зокрема, територіальні індекси середньої інвестиційної віддачі дозволяють провести порівняльний аналіз показника інвестиційної віддачі будівництва житлової та нежитлової нерухомості за розробленими типологічними групуваннями регіонів України за потенціалом і пропозицією для первинного ринку нерухомості

10. Для забезпечення порівняльної оцінки рівня розвитку первинного ринку нерухомості різних регіонів України запропоновано територіальну індексну модель, які характеризують середній рівень відповідності використання інвестиційних ресурсів за регіонами. Зокрема, територіальні індекси середньої інвестиційної віддачі дозволяють провести порівняльний аналіз показника інвестиційної віддачі будівництва житлової та нежитлової нерухомості за розробленими типологічними групуваннями регіонів України за потенціалом і пропозицією для первинного ринку нерухомості.

Основні наукові результати розділу опубліковано в працях автора [166, 167, 178].

## ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення і запропоновано нове вирішення наукової задачі щодо організаційних та методичних засад статистики ринку нерухомості. Проведене дослідження дозволило сформулювати висновки теоретичного та науково-практичного характеру, які демонструють вирішення поставлених завдань відповідно до мети дослідження:

1. Важливою передумовою статистичного дослідження ринку нерухомості є вивчення соціально-економічної сутності категорій «ринок нерухомості» та «нерухомість». Узагальнення різних думок провідних учених-економістів щодо економічної сутності ринку нерухомості дали можливість удосконалити трактування категорії «ринок нерухомості» з точки зору визначення економічної та юридичної природи нерухомості як особливого блага. Це дозволяє, з одного боку, встановити об'єктивні властивості нерухомості, які забезпечують її входження в економічні відносини, а з іншого – визначити її особливості як економічного блага і, таким чином, встановити специфічні риси ринку нерухомості як складової частини ринкових відносин в цілому.

2. Виходячи з потреб аналізу та з урахування специфіки ринку нерухомості, ринок та об'єкти нерухомості необхідно класифікувати залежно від походження та призначення об'єктів нерухомості. Побудована на таких принципах класифікація дасть можливість комплексно вивчати властивості об'єктів нерухомості, а також дозволить систематизувати аналіз цінних характеристик об'єктів, спрямованих на вирішення завдань, пов'язаних з проблемами розвитку ринку нерухомості та ефективного регулювання ринкових процесів.

3. Наявна інформаційна база статистичного вивчення може стати основою аналізу стану та розвитку ринку нерухомості в розрізі його складових. Проте існують проблеми, пов'язані із відсутністю переходу від галузевого класифікатора до КВЕД; зміною і недосконалістю форм статистичної звітності,

що порушує цілісність динамічних рядів і призводить до втрати ключових показників; неузгодженістю баз даних на різних рівнях їх формування і, як наслідок, відсутністю взаємодії з кінцевими користувачами. Тому, інформаційне забезпечення вивчення ринку нерухомості повинно бути багаторівневим і включати мікродані, метадані та макроекономічні показники, які, у свою чергу, утворюють три основні інформаційні потоки: потоки, що характеризують: ресурси; учасників ринку; взаємодію учасників ринку відносно об'єктів нерухомості.

4. Система статичних показників ринку нерухомості розроблена на засадах системного підходу і включає інформаційні потоки, що характеризують стан та розвиток ринку нерухомості на різних рівнях. Використання системного підходу дозволить здійснити декомпозицію ознакового простору, вивчити внутрішній устрій ринку нерухомості та забезпечить потреби статистичного аналізу на всіх рівнях його проведення. Система статистичних показників ринку нерухомості побудована для аналізу первинного і вторинного ринків, які є підсистемами. В межах кожної виділені три групи показників, які характеризують учасників ринку, об'єкти нерухомості та операції з нерухомістю.

5. Для вирішення проблем інформаційного забезпечення запропоновано, поряд з існуючими, проводити спостереження за рівнем та динамікою цін на житлову нерухомість. Доцільність запровадження такого спостереження обумовлено необхідністю статистичного аналізу цін на житло за регіонами України та вагомим місцем статистики цін на житло в загальнодержавній системі індексів цін. Застосування статистичного спостереження за цінами на ринку житлової нерухомості дозволить оцінювати кон'юнктуру ринку житлової нерухомості, прогнозувати динаміку цін та зміну індексів цін на житло, а також обчислювати показники ринку нерухомості у порівняних цінах для ретроспективного аналізу.

6. Останні десять років ринок нерухомості розвивався нерівномірно. Про це свідчить виявлена неоднорідність періодів формування потенціалу первинного

ринку нерухомості, що безумовно вплинуло на динаміку і структуру вторинного ринку. Перший період охоплює 2001–2004 рр., другий – 2005–2008 рр. і третій – 2009–2011 рр. Така часова неоднорідність унеможливує прогнозування тенденцій подальшого розвитку як первинного, так і вторинного ринків нерухомості. Крім того, на ринку житлової нерухомості виявлено регіональну диференціацію обсягів введеного в експлуатацію житла, що пов'язано з нерівномірністю процесів концентрації інвестицій в житлову нерухомість та низькою інвестиційною активністю та неефективною інвестиційною політикою в окремих регіонах.

7. Для забезпечення однорідності у розподілі регіонів за інвестиційною та будівельною активністю методом багатовимірного групування були визначені подібні регіони. Таким чином, виділено п'ять груп регіонів з низьким, нижчим за середній, середнім, вищим за середній та високим рівнем будівельної та інвестиційної активності. На їх основі був оцінений потенціал первинного ринку нерухомості. На відміну від ринку житлової нерухомості, аналіз динаміки показників ринку нежитлової нерухомості показав, що ринок постійно зростає. Однак, структура ринку нежитлової нерухомості за будівлями характеризується низькою диверсифікацією – переважна частка обсягів введених в експлуатацію нежитлових будівель припадає на торгівельні будівлі, попит на які в останні роки зростає.

8. Розроблена система показників результативності ринку нерухомості залежно від рівня: на макрорівні – показники ролі ринку нерухомості в економіці країни; на рівні регіонів – це збалансованість показників, що характеризують ринок нерухомості; на рівні суб'єктів ринку – показники ефективності діяльності. За результатами оцінювання ролі ринку нерухомості в економіці України встановлено, що вона зростає з року в рік за всіма основними економічними показниками, крім фінансових результатів діяльності. На основі запропонованої системи показників збалансованості були зроблені висновки про невідповідність результатів діяльності залученим інвестиційним ресурсам.

9. Для комплексної характеристики результатів функціонування первинного ринку нерухомості були використані узагальнюючі оцінки. Це дозволило здійснити регіональний порівняльний аналіз і, у такий спосіб, виявити типологію регіонів за рівнем збалансованості показників первинного ринку житлової та нежитлової нерухомості, а також виявити основні зміни у розвитку регіональних ринків нерухомості.

10. Для оцінювання впливу факторів на обсяги введеного житла, інвестиційну віддачу та рівень відповідності були розроблені динамічні і територіальні індексні моделі. На зміну середнього рівня інвестиційної віддачі практично рівноцінно впливають як зміни регіональних показників інвестиційної віддачі, так і структурні зрушення в обсягах інвестування у житло за регіонами України. Динаміка обсягів введеного житла була зумовлена, в першу чергу, рівнем інвестиційної віддачі, тобто її зростання або зниження в основному визначало загальний приріст або зменшення обсягів введеного житла.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Айвазян С.А. Классификация многомерных наблюдений / С.А. Айвазян, З.И. Бажаева., О.В. Староверов.– М.: Статистика, 1974. – 240 с.
2. Альбом форм державних статистичних спостережень на 2011 рік [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/albom/albom\\_2011/zmist\\_al.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/albom/albom_2011/zmist_al.htm) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з титульного екрана.
3. Асаул А.М. Економіка нерухомості: Підручник / А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К.: «Лібра», 2004. – 304 с.
4. Афанасова М.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие / М.А. Афанасова. – Томск: Томский межвузовский центр дистанционного образования, 1999. – 45 с.
5. Базилевич В.Д. Економічні передумови та фактори зростання національного ринку / В.Д. Базилевич // Економіка і прогнозування. – 2001. – № 1. – С. 153-154.
6. Базилевич В.Д. Іпотечний ринок / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева. – К.: Знання, 2008. – 717 с.
7. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости / И.Т.Балабанов. – СПб.: Питер, 2000. – 208 с.
8. Бодров В. Г. Основи конкурентоспроможності економіки України / В. Г. Бодров // Фінанси України. – 2007. – № 9. – С. 67–74.
9. Бухгалтерський облік та фінансовий контроль - складові інформаційного підґрунтя євроінтеграційних процесів в Україні: у 4 т. / В.А. Копилов, Т.І. Єфименко, Л.Г. Ловінська, Ф.О. Ярошенко, В.Г. Швець. – Науково-дослідний фінансовий ін-т / [голова ред.кол.: Микола Янович Азаров].

– К.: НДФІ, 2007. – Т. 1 : Реформування бухгалтерського обліку в Україні. – К.: НДФІ, 2007 — 750с.

10. Варналій З. С. Інноваційна складова конкурентоспроможності української економіки / З. С. Варналій // Теоретичні та прикладні питання економіки: зб. наук. пр. – 2008. – Вип. 15.– С. 32–36.

11. Васильева Э.К. Выборочный метод в социально-экономической статистике: [учеб. пособие] / Э.К. Васильева, М.М. Юзбашев. – М.: Финансы и статистика; ИНФРА-М, 2010. – 256 с.

12. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: [учебное пособие] / Д.В. Виноградов. – Владимир: Владим. Гос. Ун-т., 2007. – 136 с. – Режим доступа: <http://subschet.ru/subschet.nsf/docs/88FBB50288389CE7C325723100651161.html> (дата звернення: 10.09.2010). – Назва з екрана.

13. Галаган Д.В. Ринок нерухомості як різновид інвестиційного ринку / Д. В. Галаган // Інвестиції: практика та досвід: науково-практичний журнал. – 2010. – №9. – С. 19-21.

14. Галицька Е.В. Внесок І.В. Вернадського у розробку теоретико-методологічних засад статистики // І. Вернадський. Витоки. Творча спадщина у контексті історії економічної думки в Україні. – [за ред. В.Д Базидевича] / Е.В. Галицька, О.К. Прімерова – К.: Знання, 2009. – С. 316-341.

15. Галицька Е.В. Оцінка стану та розвитку страхової діяльності в Україні / Е.В. Галицька, О.Ю. Мірошніченко // Наукові записки НаУКМА. Економічні науки. – 2009. – Том 94. – С. 14-17.

16. Галицька Е.В. Ринок нерухомості в Україні: особливості та проблеми / Е.В. Галицька // Проблеми науки. – 2012. – №1. – С. 41-47.

17. Галузеві ринки: теорія, практика, напрями регулювання: Монографія / А.І. Ігнатюк – К.: ННЦ ІАЕ, 2010. – 465 с.

18. Геллер І.М. Статистика ринку житла: [навч. посібник] / І.М. Геллер – К., 2000. – 192 с.

19. Геллер І.М. Ринок житлової нерухомості в Україні: стан, обсяги і особливості ціноутворення у 2000—2001 роках / І.М. Геллер // Власність в Україні. – 2001. – № 1 (2). – С. 84-90.

20. Генри С. Харрисон Оценка недвижимости / Генри С. Харрисон: [пер. с англ.] – М.: Русское издание, 1994. – 490 с.

21. Герасименко С. Багатомірний статистичний аналіз тенденцій економічного розвитку та рівня життя населення / С. Герасименко, О. Чуприна, О.Чуприна // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія-Економіка. – 2011. – № 129. – С. 8 – 11.

22. Головач А.В. Критерии математической статистики в экономических исследованиях. / А.В. Головач, А.М. Ерина, В.П. Трофимов. – М.: Статистика, 1973. – 134 с.

23. Головач А.В. Статистичне забезпечення управління економікою: прикладна статистика: [навч. посібник] / А.В. Головач, В.Б. Захожай, Н.А. Головач. – К.: КНЕУ, 2005. – 333 с.

24. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник / В.А. Горемыкин. – 3-е изд., перераб. и доп.. – М.: Дашков и К, 2003. – 836 с.

25. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV [Електронний ресурс] // База «Законодавство України»: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/436-15> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

26. Гриненко С.В. Экономика недвижимости [Електронний ресурс]: [конспект лекцій] / С.В. Гриненко. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. – 107 с. – Режим доступу: <http://www.konsalter.ru/biblioteka/m94/> (дата звернення: 10.09.2010). – Назва з екрана.

27. Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии) / Е.А. Гриценко – Х.: Бизнес Информ, 2002. – 284 с.

28. Грищенко О.А. Ринок нерухомості: закономірності становлення та функціонування: автореф. дис. ... докт. економ. наук: 08.01. / Олена Аврамівна Грищенко; Нац. акад. наук України, Ін-т економічного прогнозування. – Х., 2003. – 407 с.

29. Грязнова А. Оценка недвижимости: Ученик / А. Грязнова, М. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496 с.

30. Державне статистичне спостереження № 1-послуги (нерухомість) (річна) «Надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю» [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Текст. дані. – Київ: Державна служба статистики України, 2011. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/albom/albom\\_2011/Blanki/Soc\\_posl/NERUCHOM/1\\_posl\\_peruh\\_11.doc](http://www.ukrstat.gov.ua/albom/albom_2011/Blanki/Soc_posl/NERUCHOM/1_posl_peruh_11.doc) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

31. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000 [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Текст. дані. – Державна служба статистики України, 2011. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/klasf/klasif/dkbs.rar> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

32. Державні будівельні норми України ДБН В.2.2-15-2005. Будинки і споруди «Житлові будинки. Основні положення» [Електронний ресурс] // Портал Ліга:Закон. – [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/FIN19615.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN19615.html) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

33. Економіка нерухомості: [Навч. Посібник] / А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко та ін. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 350 с.

34. Економіка. Суспільство. Влада. Актуальні проблеми державного управління в умовах економічних і суспільних трансформацій: матеріали методологічних семінарів кафедри економічної теорії та історії економіки / за заг. наук. ред. В.Г. Бодрова. – К.: НАДУ, 2010. – 90 с.

35. Євтух О.О. Нерухомість як об'єкт оцінки: сутність і класифікація / О.О. Євтух // Актуальні проблеми економіки. – 2005. – №3. – С. 90-96.

36. Єдиний класифікатор житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання [Електронний ресурс] // Портал Ліга:Закон. – [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/FIN3247.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN3247.html) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

37. Єріна А.М. Організація вибіркового спостереження: [Навч. Посіб.] / А.М. Єріна – К.: КНЕУ, 2004. – 137 с.

38. Єріна А.М. Статистики: Підручник / А.М. Єріна, З.О. Пальян – К.: КНЕУ, 2010. – 351 с.

39. Єріна А.М. Статистичне моделювання та прогнозування: [Навч. Посіб.] / А.М. Єріна. – К.: КНЕУ, 2001. – 170 с.

40. Єріна А.М. Статистичні індикатори фундаментального аналізу динаміки валютних курсів / А.М. Єріна // Моделювання та інформаційні системи в економіці: зб. наук. пр. – 2007. – Вип. 76. – С. 20 – 29.

41. Єріна А.М. Цінова динаміка на ринку житлової нерухомості / А.М. Єріна // Прикладна статистика: проблеми теорії та практики: зб. наук. пр. – 2010. – Вип. 7. – С.45 – 49.

42. Єщенко П. С. Досвід фінансування житлового будівництва у зарубіжних країнах / П. С. Єщенко, Л. П. Чубук // Фінанси України. – 2009. – № 7. – С. 30-38.

43. Єщенко П. С. Економіка для всіх / П. С. Єщенко. – К. : Вища школа, 2009. – 478 с.

44. Єщенко П. С. Соціальне житло і моделі забезпечення ним / П.С. Єщенко, Л.П. Чубук // Економічна теорія. – 2009. – № 2. – С. 36 - 46.

45. Житловий кодекс [Електронний ресурс] // База «Законодавство України»: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу:

<http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/житловий%20кодекс> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

46. Загородній А.Г. Фінансово-економічний словник / А.Г. Загородній, Г.Л. Вознюк – К.: Знання, 2007. – 1072 с.

47. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 № 1952-IV [Електронний ресурс] // База «Законодавство України»: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

48. Закон України «Про державну статистику» від 13.07.2000 р. № 1922-III. [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/Zakon/ukr/stat\\_u.html](http://www.ukrstat.gov.ua/Zakon/ukr/stat_u.html) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з титул. екрана.

49. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» від від 12.01.2006 №3334-IV [Електронний ресурс] // База «Законодавство України»: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/3334-15/page> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

50. Закон України «Про інформацію» від 02.10.1992 р. №2657-ХП [Електронний ресурс] // База «Законодавство України»: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/про%20інформацію>. (дата звернення: 10.09.2011). — Назва з екрана.

51. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV [Електронний ресурс] // База «Законодавство України»: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/про%20іпотеку> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

52. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-14 [Електронний ресурс]

// База «Законодавство України»: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

53. Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб» від 22.05.2003 № 889-IV [Електронний ресурс] // База «Законодавство України»: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/889-15> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

54. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 № 2482-XII [Електронний ресурс] // База «Законодавство України»: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/про%20приватизацію%20державного%20житлового%20фонду> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

55. Закон України «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України» від 23.03.2000 р. №1602-III. [Електронний ресурс] // Професійна юридична система: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=1602-14>. (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

56. Закон України «Про стимулювання розвитку регіонів» від 08.09.2005 р. №2850-IV [Електронний ресурс] // База «Законодавство України»: [сайт]. – Електрон. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2850-15> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

57. Зведено-статистичний аналіз. Статистичний збірник «Україна» за 2003–2005 рік. [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Електрон. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/druk/katalog/kat\\_u/publ1\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/druk/katalog/kat_u/publ1_u.htm) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

58. Звіт Ради координаторів проекту «БОНУЗ» [Електронний ресурс] // Українська федерація індустрії безпеки: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://ufib.com.ua/index.php/mainmenu-46/89--lr> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

59. Иванов Ю.Н. Экономическая статистика: Учебник / Ю.Н. Иванова. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2009. – 736 с.

60. Исследование региональной структуры рынков жилья в России / Н.Б. Косарева, А.А. Туманов, Д.С. Сиваев // XI Международная научная конференция по проблемам развития экономики и общества: в 3 книгах. – М.: Высшая школа экономики. – 2011. – 452 с.; книга 1. – С. 346-354.

61. І. Вернадський. Витоки. Творча спадщина у контексті історії економічної думки в Україні. / [за ред. В.Д. Базидевича]. – К.: Знання, 2009. – С. 862 с. (Словесні постаті).

62. Индекс объема выполненных строительных работ за регионами. Архив [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Електрон. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2008/ibd/pro/pro\\_u/arh\\_pro2008.html](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2008/ibd/pro/pro_u/arh_pro2008.html) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

63. Інструкція щодо заповнення форми державного статистичного спостереження № 1-житлофонд [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/albom/albom\\_2011/Blanki/Soc\\_posl/NERUCHOM/instr\\_1\\_zh\\_fond\\_11.doc](http://www.ukrstat.gov.ua/albom/albom_2011/Blanki/Soc_posl/NERUCHOM/instr_1_zh_fond_11.doc) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

64. Інформаційно-аналітичне забезпечення державного фінансового менеджменту (методологія і практика прикладної статистики): [Навч. Посіб.] / А.В. Головач, В.Б. Захожай, І.Г. Манцуров, Н.А. Головач. – К.: КНЕУ, 2010.– 260 с.

65. Кіхая Ю. В. Питання законодавчого визначення понять «нерухомість» та «об'єкт нерухомості» [Електронний ресурс]: стаття / Ю.В. Кіхая. –

Південноукраїнський правничий часопис. – 2009. – № 1. – С. 264-266. – Режим доступу: [http://www.nbuu.gov.ua/portal/soc\\_gum/Pupch/2009\\_1/YYYY\\_NN/index.html](http://www.nbuu.gov.ua/portal/soc_gum/Pupch/2009_1/YYYY_NN/index.html) (дата звернення: 15.11.2011). – Назва з екрана.

66. Класифікація видів економічної діяльності (ДК 009:2005) [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/klasf/klasif/kved\\_.rar](http://www.ukrstat.gov.ua/klasf/klasif/kved_.rar) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

67. Классификация офисной недвижимости [Електронний ресурс] // Портал комерційної нерухомості: [сайт]. – Текст. дані.– Режим доступу: [http://www.business-realty.com.ua/\\_klas\\_klas-of.html](http://www.business-realty.com.ua/_klas_klas-of.html) (дата звернення: 15.11.2011). – Назва з екрана.

68. Классификация торговых объектов (европейский подход) [Електронний ресурс] // Silver SKY Development: [сайт]. – Текст. дані.– Режим доступу: <http://ssd.biz.ua/klasobnedvizhimosti/317.html> (дата звернення: 15.11.2011). – Назва з екрана.

69. Коваленко М.А. Ринок нерухомості: фінансові аспекти: [Навч. Посіб.] / М.А. Коваленко, Л.М. Радванська – Херсон: ОЛДІ-плюс, 2002. – 160 с.

70. Коваль Я.В. Регіональна економіка: [Навч. Посіб.] / Я.В. Коваль, І.Я. Антонечко – К.: ВД «Провесіонал», 2005. – 272 с.

71. Ковтун Н.В. Приоритетні галузі економіки: підходи до визначення та оцінка для економіки України / Н.В. Ковтун, А.І. Гнатюк // Теоретичні та прикладні питання економіки: Збірник наукових праць. – 2011. – № 4. – С. 58 – 63.

72. Ковтун Н.В. Методичні основи статистичного дослідження ринку нерухомості в Україні / Н.В. Ковтун, Л.С. Воробей // Економіка: проблеми теорії та практики. Збірник наукових праць. – Дніпропетровськ: ДНУ. – 2003. – Випуск 184. – Том III. – С. 607-612.

73. Ковтун Н.В. Проблеми інформаційного забезпечення статистичного дослідження ринку нерухомості / Н.В. Ковтун, Л.С. Воробей // Зовнішня

торгівля: право та економіка. – 2004. – №1 (13). – С. 84-87.

74. Ковтун Н.В. Статистичне дослідження інвестиційного процесу та інвестиційної діяльності: теорія, методологія та практика: Монографія / Н.В. Ковтун – Київ: ПВЦ ТОВ «Імекс-ЛТД», 2005. – 420 с.

75. Ковтун Н.В., Галицька Е.В. Фінансова статистика: [Навч. Посіб.] / Н.В. Ковтун – Київ: КОНДОР. – 2008. – 440 с. Гриф МОН

76. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР [Електронний ресурс] // База «Законодавство України»: [сайт]. – Текст. дані.– 2011. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/конституція%20україни> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

77. Концепція державної регіональної політики: указ Президента України від 25.05.2001 р. №341/2001. [Електронний ресурс] // Професійна юридична система: [сайт]. – Текст. дані.– 2011. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=341/2001> (дата звернення: 10.09.2011). — Назва з екрана.

78. Концепція побудови національної статистики України та Державну програму переходу на міжнародну систему обліку і статистики: постанова Кабінету Міністрів України від 04.05.1993 р. №326 [Електронний ресурс] // База «Законодавство України»: [сайт]. – Текст. дані.– 2011. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/326-93-п>. (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

79. Корнило І.М. Становлення і розвиток регіональних ринків нерухомості / І.М. Корнило // Економіка і управління. – 2006. - № 6. – С. 25 – 28.

80. Литовченко В.В. Проблеми кваліфікації права на самочинно збудовані об'єкти нерухомості: теоретичні та практичні аспекти / [Електронний ресурс]: стаття / В.В. Литовченко – Південноукраїнський правничий часопис. – 2009. – № 1. – С. 266-269. – Режим доступу:[http://www.nbuu.gov.ua/portal/soc\\_gum/Pupch/2009\\_1/YYYY\\_NN/index.html](http://www.nbuu.gov.ua/portal/soc_gum/Pupch/2009_1/YYYY_NN/index.html) (дата звернення: 15.11.2011). – Назва з екрана.

81. Лумпова Т.І. Сучасні напрямки створення інтегрованих інформаційних систем у статистиці [Текст] / Т.І. Лумпова // Статистика України. —2006. — №1. — С. 76 — 82.

82. Методика розрахунку інтегральних регіональних індексів економічного розвитку: наказ Державного комітету статистики України від 15.04.2003 р. №114: офіц. текст: за станом на 01.06.2008 р. [Електронний ресурс] // Информационный портал Украины: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://ua-info.biz/legal/basehe/ua-cmtnfu/index.htm> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

83. Методичні рекомендації щодо формування регіональних стратегій розвитку: наказ Міністерства економіки та з питань європейської інтеграції України від 29.07.2002 р. №224. [Електронний ресурс] // Професійна юридична система: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1022.322.1&nobreak=1> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

84. Методологічні положення зі статистики: Вип. 2, у 2 т. / Держ. ком. статистики України. – К.: ІОЦ Держкомстату України, 2006. – 504 с. – 2 т.

85. Минько А.А. Статистический анализ в MS Excel. / Минько А.А. – М.: ИД «Вильямс», 2004. – 448 с.

86. Мирзоян Н.В. Оценка стоимости недвижимости / Н.В. Мирзоян. – М.: Московская финансово-промышленная академия, 2005. – 199 с.

87. Мירוшніченко О.В. Регіональні аспекти інвестування об'єктів ринку нерухомості в умовах трансформації економіки: дис. ... канд. екон. наук: 08.10.01 / Олексій Володимирович Мירוшніченко; Харк. держ. техн. ун-т будівництва. – Х., 2003. – 205 с.

88. Міжнародні стандарти оцінки. Восьме видання / [пер. з англ. С.О. Пузанка]. – К.: «АртЕк», 2008. – 432 с.

89. Моторин Р.М. Економічна статистика: [Навч. Посіб.] / Моторина Р.М. – К.: КНЕУ, 2005. – 362 с.

90. Наказ Про затвердження форм державних статистичних спостережень № 2-інвестиції (річна) «Капітальні інвестиції», № 2-інвестиції (квартальна) «Капітальні інвестиції» від 15.10.2008 № 387 [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/norm\\_doc/2008/387/387\\_2008.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/norm_doc/2008/387/387_2008.htm) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

91. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10.09.2003 № 1440. [Електронний ресурс] // База «Законодавство України»: [сайт]. – Електрон. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

92. Національний стандарт України 4268:2003. «Послуги туристичні. Засоби розміщення. Терміни та визначення» [Електронний ресурс] // Нормативно-правова база: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://3umf.com/doc/446/> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

93. Національний стандарт України ДСТУ 4269:2003. «Послуги туристичні. Класифікація готелів» [Електронний ресурс] // Нормативно-правова база: [сайт]. – Електрон. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://3umf.com/doc/450/> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

94. Номенклатура продукції будівництва [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/klasf/klasif/npb.rar> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

95. Обсяг будівельних робіт. Архів [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Електрон. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 10.11.2011). – Назва з екрана.

96. Основні чинники формування ринку нерухомості в Україні / В.М.Троян, А.В. Радчвнко, А.П. Наконвчний // Вісник Київського

національного університету імені Тараса Шевченка. Серія-Економіка. – 2002. – № 63. – С. 47 – 48.

97. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / А.И. Драпиковский, И.Б. Иванова, Н.С. Игнатенко, Н.Б. Исаев, И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, Л.В. Романенко / [Под ред. А.И. Драпиковского и И.Б. Ивановой] – изд. 2-ое – Б.: Изд-во «Ега-Басма», 2007. – 480 с.

98. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.

99. Порядок погодження органами державної статистики методології та звітної документації, що пов'язані із збиранням та використанням адміністративних даних від 30.01.2009. №33. [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/metod\\_zv\\_doc/por\\_pog\\_zvit.html](http://www.ukrstat.gov.ua/metod_zv_doc/por_pog_zvit.html) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

100. Постанова «Про затвердження Порядку придбання житла для окремих категорій громадян на вторинному ринку» від 05.07.2004 р. № 836 [Електронний ресурс] // База «Законодавство України»: [сайт]. – Електрон. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/836-2004-p> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

101. Приймак В.І. Математичні методи економічного аналізу: навч. посіб. [для студ. вищ.навч. закл.] / В.І. Приймак. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 296 с.

102. Про затвердження плану заходів на 2009 рік щодо реалізації Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2015 року від 03.09.2008 р. № 1163-р. [Електронний ресурс] // База «Законодавство України»: [сайт]. – Електрон. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1163-2008-p> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

103. Проект постановки задачі по созданию всеукраинской Мультилистинговой системы объектов недвижимости и транспорта (ВМЛС ОНТ) [Електронний ресурс] // Українське товариство оцінювачів: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: [www.uto.com.ua](http://www.uto.com.ua) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

104. Прокопенко І.Ф. Методика і методологія економічного аналізу: [Навч. Посіб.] / І.Ф. Прокопенко, В.І. Ганин. – К.: ЦУЛ, 2008. – 430 с.

105. Пугачова М.В. Основні методологічні засади порівняння показників кон'юнктурних обстежень промислових, будівельних та торговельних підприємств країн ЄС та України // Статистика України. – 2003. – № 2. – С. 18-29.

106. Регіональна економіка та природокористування: [Навч. Посіб.] / Голиков А.П., Дейнека О.Г., Позднякова Л.О., Черномаз П.О.; [за ред. Голикова А.П.] – 2-ге вид. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 352 с.

107. Сивец С.А. Статистические методы в оценке недвижимости и бизнеса: [Учебно-практическое пособие по статистике для оценщиков] / С.А. Сивец. – Запорожье: ООО РИА «Просвіта», 2001. – 320 с.

108. Сравнительный анализ потребления и расходов в жилищной сфере / Н.Б. Косарев, Т.Д. Полиди, А.С. Пузанов, А.А. Туманов // докл. к XII Междунар. науч. конф. Нац. исслед. ун-та «Висшая школа экономики» по проблемам развития экономики и общества. – М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2011. – 56 с.

109. Статистична класифікація видів економічної діяльності в Європейському Союзі, Rev. 2, (2008). [Електронний ресурс] // База методаних Євростату: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://ec.europa.eu/eurostat/ramon/nomenclatures/index.cfm?TargetUrl=LST\\_NOM\\_DTL&StrNom=NACE\\_REV2&StrLanguageCode=EN&IntPcKey=&StrLayoutCode=HIERARCHIC](http://ec.europa.eu/eurostat/ramon/nomenclatures/index.cfm?TargetUrl=LST_NOM_DTL&StrNom=NACE_REV2&StrLanguageCode=EN&IntPcKey=&StrLayoutCode=HIERARCHIC). (дата звернення: 15.11.2011) – Назва з титул. екрана.

110. Статистична класифікація продуктів за видами діяльності в Європейському Союзі, версія 2008 [Електронний ресурс] // База методаних Євростату: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://ec.europa.eu/eurostat/ramon/nomenclatures/index.cfm?TargetUrl=LST\\_NOM\\_DTL&StrNom=CPA\\_2008&StrLanguageCode=EN&IntPcKey=&StrLayoutCode=HIERARCHIC](http://ec.europa.eu/eurostat/ramon/nomenclatures/index.cfm?TargetUrl=LST_NOM_DTL&StrNom=CPA_2008&StrLanguageCode=EN&IntPcKey=&StrLayoutCode=HIERARCHIC). (дата звернення: 15.11.2011) – Назва з титул. екрана.

111. Стандарти професійної діяльності [Електронний ресурс] // Київське міське відділення асоціації фахівців з нерухомості України: [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://kiev.asnu.net/pages/220/> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

112. Статистика ринків: Підруч. для вищ. навч. закл. / ДАСОА Держкомстату України; [наук. ред. Н.О. Парфенцева]. – К.: ДП «Інформаційно-аналітичне агентство», 2007. – 863 с.

113. Статистика: Підручник / С.С. Герасименко, А.В. Головач, А.М. Єріна [та ін.]; [за наук. ред. С.С. Герасименка]. – 2-е вид., перероб. і доп. – К.: КНЕУ, 2000. – 467 с.

114. Статистический словарь / [Гл. ред. Ю.А. Юрков]. – М.: Финстатинформ, 1996. – 479 с.

115. Статистичне забезпечення управління економікою: прикладна статистика: [Навч. Посіб.] / А.В. Головач, В.Б. Захожай, Н. А. Головач. — К.: КНЕУ, 2005. — 333 с.

116. Статистичний бюлетень «Введення в експлуатацію житла в Україні за 2010 рік» – К.: Державна служба статистики України, 2011. – 45 с.

117. Статистичний бюлетень «Капітальні інвестиції за 2003 рік» – К.: Державний комітет статистики України, 2004. – 60 с.

118. Статистичний бюлетень «Капітальні інвестиції за 2004 рік» – К.: Державний комітет статистики України, 2005. – 51 с.

119. Статистичний бюлетень «Капітальні інвестиції за 2005 рік» – К.: Державний комітет статистики України, 2006. – 49 с.

120. Статистичний бюлетень «Капітальні інвестиції за 2006 рік» – К.: Державний комітет статистики України, 2007. – 60 с.

121. Статистичний бюлетень «Капітальні інвестиції за 2007 рік» – К.: Державний комітет статистики України, 2008. – 50 с.

122. Статистичний бюлетень «Капітальні інвестиції за 2008 рік» – К.: Державний комітет статистики України, 2005. – 49 с.

123. Статистичний бюлетень «Капітальні інвестиції за 2009 рік» – К.: Державний комітет статистики України, 2010. – 40 с.

124. Статистичний бюлетень «Капітальні інвестиції за 2010 рік» – К.: Державний комітет статистики України, 2011. – 44 с.

125. Статистичний бюлетень № 2 за 2003 рік – К.: Державний комітет статистики України, 2005. – 46 с.

126. Статистичний бюлетень № 2 за 2004 рік – К.: Державний комітет статистики України, 2005. – 46 с.

127. Статистичний бюлетень № 2 за 2005 рік – К.: Державний комітет статистики України, 2005. – 46 с.

128. Статистичний бюлетень № 2 за 2006 рік – К.: Державний комітет статистики України, 2005. – 46 с.

129. Статистичний бюлетень № 2 за 2007 рік – К.: Державний комітет статистики України, 2005. – 46 с.

130. Статистичний бюлетень № 2 за 2008 рік – К.: Державний комітет статистики України, 2005. – 46 с.

131. Статистичний бюлетень № 2 за 2009 рік – К.: Державний комітет статистики України, 2005. – 46 с.

132. Статистичний бюлетень № 2 за 2010 рік – К.: Державний комітет статистики України, 2005. – 46 с.

133. Статистичний збірник «Валовий регіональний продукт за 2001-2009 роки» / За ред. І.М. Нікітіної. – К.: Державна служба статистики України, 2011. – 155 с.

134. Статистичний збірник «Введення в експлуатацію об'єктів соціальної сфери та окремих виробничих потужностей за 2004-2008 роки» – К.: Державна служба статистики України, 2009. – 92 с.

135. Статистичний збірник «Введення в експлуатацію об'єктів соціальної сфери та окремих виробничих потужностей за 2005-2010 роки» – К.: Державна служба статистики України, 2011. – 90 с.

136. Статистичний збірник «Житлове будівництво в Україні у 2000-2009 рр.» – К.: Державна служба статистики України, 2010. – 91 с.

137. Статистичний збірник «Інвестиції та будівельна діяльність в Україні у 1995-2002 рр.» – К.: Державний комітет статистики України, 2003. – 262 с.

138. Статистичний збірник «Капітальні інвестиції в Україні за 2002-2006 рр.» – К.: Державна служба статистики України, 2007. – 65 с.

139. Статистичний збірник «Національні рахунки України за 2010 рік» / За ред. О.Г. Осауленка – К.: Державна служба статистики України, 2012. – 456с.

140. Статистичний збірник «Основні засоби України у 2000-2010» / За ред. О.Г. Осауленка – К.: Державна служба статистики України, 2012. – 293 с.

141. Статистичний збірник «Праця України у 2010 році» / За ред. О.Г. Осауленка – К.: Державна служба статистики України, 2011. – 325 с.

142. Статистичний збірник «Регіони України 2011 рік». Частина II. / За ред. О.Г. Осауленка – К.: Державна служба статистики України, 2011. – 783 с.

143. Статистичний щорічник України за 2007 рік / Державний комітет статистики України / За ред. О.Г.Осауленка. – К.: Вид-во «Консультант», 2008. – 571 с.

144. Статистичний щорічник України за 2009 рік / Державний комітет статистики України / За ред. О.Г.Осауленка. – К.: Вид-во «Консультант», 2010. – 570 с.

145. Статистичному щорічнику за 2010 / Державний комітет статистики України / За ред. О.Г.Осауленка. – К.: ДП «Інформ.-аналіт. агенство, 2010. – 560 с.

146. Стерник Г.М. Системный подход к анализу структуры рынка недвижимости [Електронний ресурс]: стаття / Г.М. Стерник. – Рынок недвижимости России. – 2000. – Режим доступу: <http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/SISTEMNII-PODHOD-K-ANALIZU-RINKA-NEDVIJIMOSTI-Sternik-G.M..html> (дата звернення: 15.11.2011). – Назва з екрана.

147. Структура укладених угод на біржах за видами товарів (послуг) (1995-2006) [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Електрон. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2005/sze/sze\\_ric/bir/bir\\_u/suu\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2005/sze/sze_ric/bir/bir_u/suu_u.htm) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

148. Структура укладених угод на біржах за видами товарів (послуг) у 2007 році [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Електрон. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/sze/suu/suu\\_u/dbu07\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/sze/suu/suu_u/dbu07_u.htm) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

149. Структура укладених угод на біржах за видами товарів (послуг) у 2008 році [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Електрон. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2008/sze/suu/suu\\_u/dbu08\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2008/sze/suu/suu_u/dbu08_u.htm) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

150. Структура укладених угод на біржах за видами товарів (послуг) у 2009 році [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Електрон. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2009/sze/suu/suu\\_u/dbu09\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2009/sze/suu/suu_u/dbu09_u.htm) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

151. Структура укладених угод на біржах за видами товарів (послуг) у 2010 році [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Електрон. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2010/sze/suu/suu\\_u/dbu10\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2010/sze/suu/suu_u/dbu10_u.htm) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

152. Структура укладених угод на біржах за видами товарів (послуг) у 2011 році [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Електрон. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2011/sze/suu/suu\\_u/dbu11\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2011/sze/suu/suu_u/dbu11_u.htm) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

153. Тэлман Л.Н. Оценка недвижимости: [Учеб. пособие для вузов] / Л.Н. Тэлман; [под ред. проф. В.А. Швандара]. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – 303 с.

154. Указ Президента України «Про Стратегію економічного та соціального розвитку України «Шляхом європейської інтеграції» на 2004-2015 роки» від 28.04.2004 р. №493/2004. [Електронний ресурс] // База «Законодавство України»: [сайт]. – Електрон. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/493/2004> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

155. Уманець Т.В. Статистика: [Навч. Посіб.] / Т.В. Уманець, Ю.Б. Пігарев. – К.: Вікар, 2003. – 184 с.

156. Фінансові результати від звичайної діяльності підприємств до оподаткування за видами економічної діяльності. Архів [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Електрон. дані. – 2011. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2010/fin/fin\\_rez/fr\\_pr/fr\\_pr\\_u/arh\\_fr\\_pr2010\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2010/fin/fin_rez/fr_pr/fr_pr_u/arh_fr_pr2010_u.htm) (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

157. Федотова М.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. / М.А. Федотова, Э.А. Уткин – М.: Изд-во «ЭКМОС», 2000. – 352с.

158. Фридман Джек. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. / Джек Фридман, Николас Ордуэй; [пер. с англ.] – М.: Дело Лтд, 1995. – 480 с.

159. Халафян А.А. STATISTICA 7. Статистический анализ данных: Учебник / А.А. Халафян. – 3-е изд. – М.: ООО «Бином – Пресс», 2007. – 512 с.

160. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс] // База «Законодавство України» : [сайт]. – Текст. дані. – 2011. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/цивільний%20кодекс> (дата звернення: 10.09.2011). – Назва з екрана.

161. Черняга Л.П. Інформаційні чинники розвитку ринків нерухомості країн-членів ЄС. / Л.П. Черняга // Економічний простір. – 2008. – Випуск № 20/1. – С. 21-26.

162. Черняк О.І. Техніка вибірових досліджень / О.І. Черняк. – К.: МІВВЦ, 2001. – 248 с.

163. Чубук Л.П. Основні чинники формування ринку нерухомого майна / Л.П. Чубук // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – 2002. – № 63. – С. 49-50.

164. Чухно А. А. Твори. Інформаційна постіндустріальна економіка: теорія і практика: у 3 т. / А. А. Чухно / НАН України. – К.: ВІПОЛ, 2006. – 512 с. – т. 2.

165. Шаркова І. М. Правове регулювання ринку нерухомості в Україні: [Навч. Посіб.] / І.М. Шаркова. – К.: КНЕУ, 2005р. – 180 с.

166. Шибирина С.А. Статистическая оценка потенциала развития первичного рынка недвижимости и его роль в развитии экономики Украины и ее регионов / С.А. Шибирина // Вопросы статистики – Москва, 2010. – № 8. – С. 77 – 80.

167. Шибіріна С.О. Індексний аналіз первинного ринку нерухомого майна / С.О. Шибіріна // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія-Економіка. – 2011. – № 129. – С. 53 – 54.

168. Шибіріна С.О. Інформаційне забезпечення статистичного дослідження ринку нерухомого майна / С.О. Шибіріна // Вісник Київського національного

університету імені Тараса Шевченка. Серія-Економіка. – 2010. – № 118. – С. 57 – 60.

169. Шибіріна С.О. Класифікації та групування об'єктів ринку нерухомого майна / С.О. Шибіріна // Статистика ХХІ століття: нові виклики, нові можливості: збірник матеріалів міжнародної науково-практичної конференції. – К.: КНУ ім. Тараса Шевченка, 2011. – С. 114 – 116.

170. Шибіріна С.О. Класифікація ризиків в страхуванні операцій з нерухомістю / С.О. Шибіріна // Суперечності та перспективи розвитку страхового ринку в умовах глобальної економічної кризи, збірник тез доповідей Міжнар. наук.-практ. конф. / За заг. ред. проф. В.Д. Базилевича. – К., 2009. – С. 440 – 442.

171. Шибіріна С.О. Організаційні засади побудови системи показників статистичного дослідження ринку нерухомого майна / С.О. Шибіріна // Збірник наукових праць. Економічні науки. – 2011. – Вип. 7. – С. 273 – 283.

172. Шибіріна С.О. Оцінка впливу розвитку первинного ринку житла на стан регіонів України / С.О. Шибіріна // Система державної статистики в Україні: сучасний стан, проблеми, перспективи: зб. тез виступів Міжнар. наук.-практ. конф. з нагоди Дня працівників статистики. – Київ, 2010. – Вип. VIII. – С. 145 – 148.

173. Шибіріна С.О. Ринок нерухомого майна як економічна категорія та об'єкт статистичного дослідження / С.О. Шибіріна // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія-Економіка. – 2011. – № 123. – С. 58 – 62.

174. Шибіріна С.О. Статистична оцінка впливу розвитку первинного ринку житла на економічний стан регіонів України / С.О. Шибіріна // Прикладна статистика: проблеми теорії та практики: зб. наук. пр. (Державний комітет статистики України, ДАСОУ). – 2010. – Вип. 7. – С. 416 – 426.

175. Шибіріна С.О. Статистична характеристика розвитку первинного ринку нерухомого майна в Україні / С.О. Шибіріна // Статистика України. – 2009. – № 3 (46). – С. 58 – 63.

176. Шибіріна С.О. Статистичне забезпечення аналізу ринку нерухомого майна в Україні / С.О. Шибіріна // Формування ринкових відносин в Україні: зб. наук. пр. – 2009. – № 12 (103). – С. 53 – 57.

177. Шибіріна С.О. Статистичне забезпечення дослідження регіональної концентрації інвестицій на розвиток регіональної економіки / С.О. Шибіріна // Прикладна статистика: проблеми теорії та практики: зб. наук. пр. (Державний комітет статистики України, ДАСОУ). – 2009. – № 5. – С. 339 – 346.

178. Шибіріна С.О. Статистичні методи оцінювання регіональної ефективності пропозиції на первинному ринку житлової нерухомості / С.О. Шибіріна // Економіка ринкових відносин. – 2011. – №8. – С. 116 – 122.

179. Шиян Д.В. Нові методи аналізу динамічних рядів та рівня ризику / Д.В. Шиян // Статистика України. —2008. — №3. — С. 65 — 70.

180. Экономика недвижимости: [Учебное пособие] / В.И. Ресин, Т.В. Артеменко, И.Л. Владимирова, В.В. Григорьев [и др.]; [за ред. В.И. Ресина]. – М.: МГИУ, 1999. – 384 с.

# Д О Д А Т К И

## Додаток А

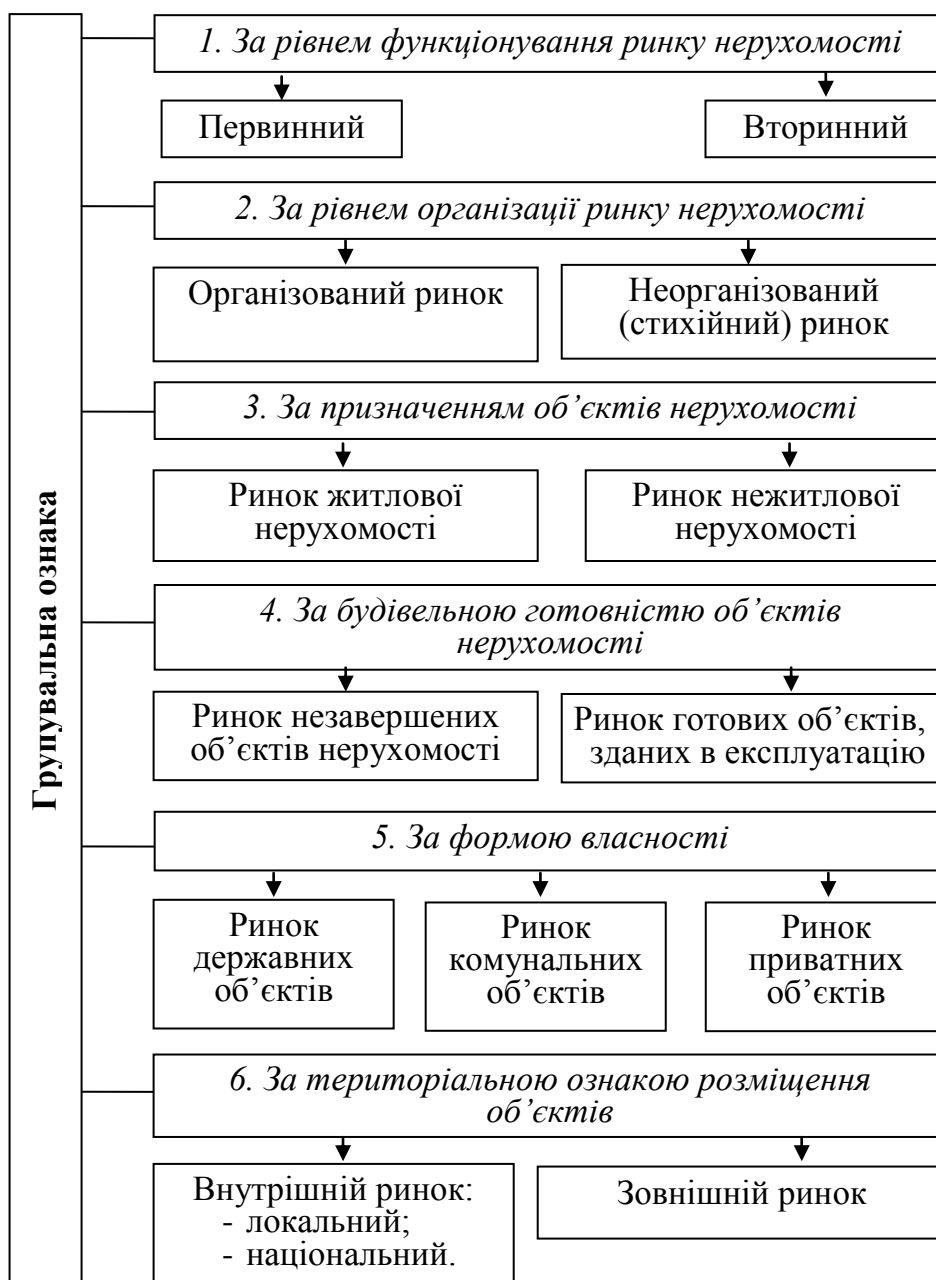


Рис. А.1 Групування складових ринку нерухомості .

Джерело: Складено автором самостійно.

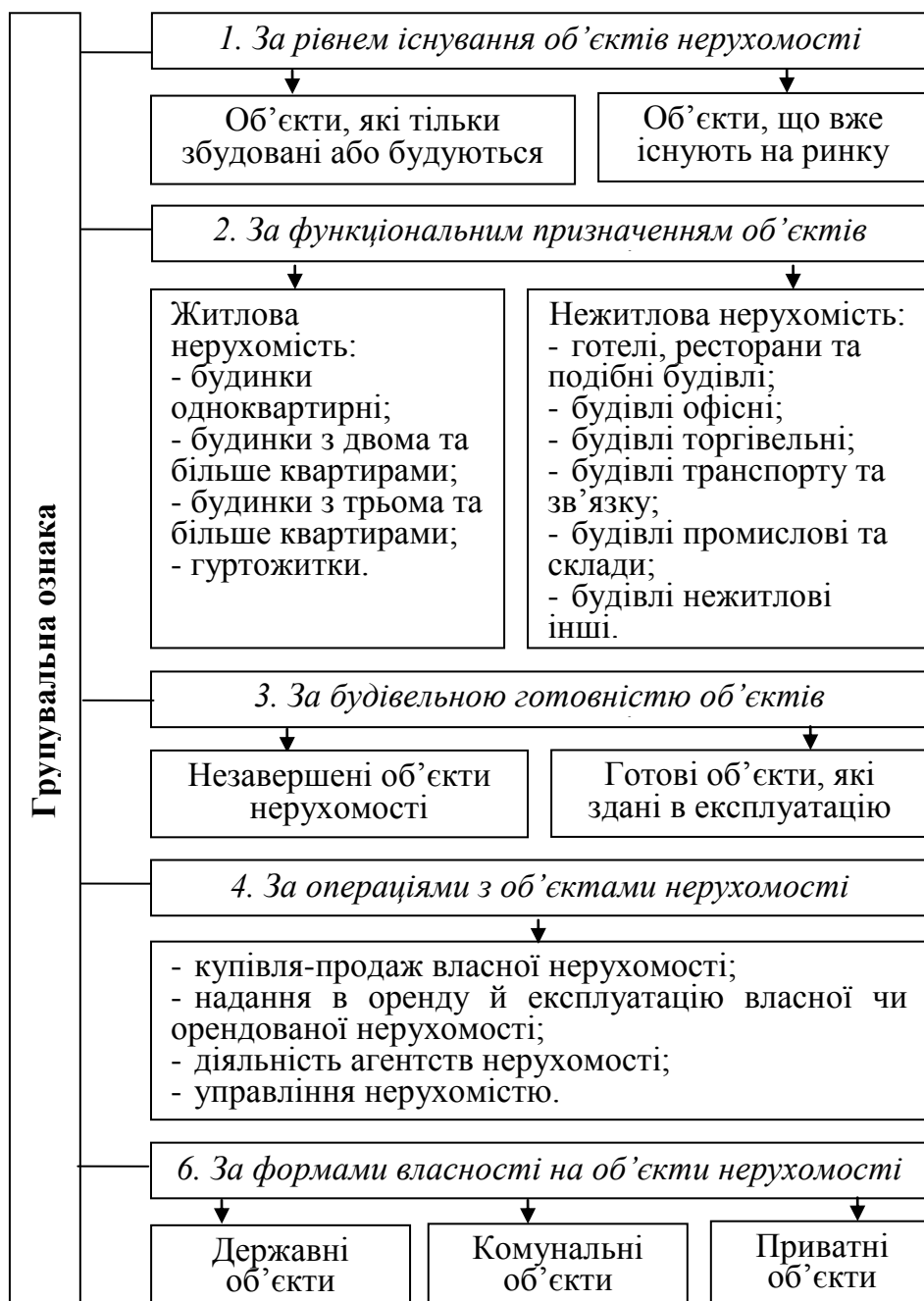


Рис. А.2 Групування об'єктів ринку нерухомості

Джерело: Складено автором самостійно.

## Додаток Б

### Форма державного статичного спостереження зі статистики дозволів на будівництво № 2-буд (квартальна) «Звіт про реалізацію дозволу на виконання будівельних робіт»

Ідентифікаційний код ЄДРПОУ									
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

#### Державне статистичне спостереження

Конфіденційність статистичної інформації забезпечується статтею 21 Закону України “Про державну статистику”

Порушення порядку подання або використання даних державних статистичних спостережень тягне за собою відповідальність, яка встановлена статтею 186<sup>3</sup> Кодексу України про адміністративні правопорушення

#### ЗВІТ ПРО РЕАЛІЗАЦІЮ ДОЗВОЛУ НА ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

за \_\_\_\_\_ квартал 20\_\_р.

Подають:	Термін подання
юридичні особи-замовники та виконавчі органи сільських, селищних, міських рад, місцеві державні адміністрації – органу державної статистики за місцезнаходженням	не пізніше 10-го числа після звітного періоду

№ 2-буд  
(квартальна)  
ЗАТВЕРДЖЕНО  
Наказ Держкомстату  
05.07.2010 № 255

<b>Респондент:</b> Найменування: _____
Місцезнаходження (юридична адреса): _____ <small>(поштовий індекс, область/АР Крим, район, населений пункт, вулиця/провулок, площа тощо,</small>
<small>№ будинку /корпусу, № квартири /офісу)</small>
Адреса здійснення діяльності, щодо якої подається форма звітності (фактична адреса): _____ <small>(поштовий індекс, область /АР Крим, район, населений пункт, вулиця /провулок, площа тощо,</small>
<small>№ будинку /корпусу, № квартири /офісу)</small>

## Розділ 1. Загальні дані

1.1. Найменування об'єкта будівництва \_\_\_\_\_

його адреса \_\_\_\_\_

код КОАТУУ (для електронного бланку)

порядковий номер

1.2. Спосіб будівництва

- 1 – підрядний  
2 – господарський  
3 – домогосподарствами

1.3. Дата видачі та номер дозволу

місяць рік номер

1.4. Дія дозволу   
минула – 1    припинена – 2    продовжена – 3

1.5. Термін продовження дії дозволу до

місяць рік

1.6. Дата фактичного початку будівництва

місяць рік

1.7. Проектна потужність будівлі, споруди:

	Код за НПБ*	Одиниця виміру	Потужність (розмір)
	А	Б	Г

найменування потужності

1.8. Характер будівництва

- 1 – нове будівництво  
2 – розширення  
3 – реконструкція з метою збільшення площі або потужності

1.9. Кошторисна вартість будівництва – тис.грн.

1.10. Загальна площа нової будівлі – м<sup>2</sup>

\* за рекомендацією органів державної статистики.

## Розділ 2. Закінчені будівництвом будівлі, інженерні споруди

- 2.1. Дата видачі зареєстрованого інспекцією сертифіката відповідності,  
порядковий реєстраційний номер та ознака завершення (1 - будівництво закінчене, 0 - введено в експлуатацію I чергу або I секцію)

число	місяць	рік	порядковий реєстраційний номер	ознака завершення

- 2.2. Фактично введена в дію потужність (за актом готовності об'єкта до експлуатації)

Код за НПБ*	Одиниця виміру	Потужність (розмір)		Кількість будівель, одиниць
		усього	у т.ч. за рахунок коштів державного бюджету (гр.2 ≤ гр.1)	
А	Б	1	2	3
наименования потужности				

- 2.3. Вартість уведених у дію основних фондів – тис.грн. (за актом готовності об'єкта до експлуатації)

Усього	У т.ч. за рахунок	
	коштів державного бюджету (гр. 2 ≤ гр. 1)	коштів місцевого бюджету (гр. 3 ≤ гр. 1)
1	2	3

\* за рекомендацією органів державної статистики.

### Розділ 2.1. Кількість квартир у житловому будинку та їх площа

	№ рядка	Кількість, одиниць	Загальна площа, м <sup>2</sup>	Житлова площа, м <sup>2</sup> гр. 3 < гр. 2
А	Б	1	2	3
Усього (ряд. 210=Σряд.211 - 218)	210			
у тому числі:				
однокімнатні	211			
двокімнатні	212			
трикімнатні	213			
чотирикімнатні	214			
п'ятикімнатні	215			
шестикімнатні	216			
семикімнатні	217			
восьмикімнатні і більше	218			

### Розділ 2.2. Комфортність житлової будівлі

Обладнано	№ рядка	так – 1, ні – 0	Обладнано	№ рядка	так – 1, ні – 0
А	Б	1	А	Б	1
Водопроводом	220		Плитами:		
Гарячим водопостачанням	221		(р.226,227 не можуть бути заповнені одночасно)		
Каналізацією	222		електричними	226	
Опаленням:			газовими	227	
(р.223,224,225 не можуть бути заповнені одночасно)			Ліфтами	228	
центральним	223		Сміттєпроводом	229	
пічним	224		Ванною і душем	230	
від індивідуальних установок	225				

## Розділ 2.3. Поверховість нової житлової будівлі

рядок 2.3.1. 

1-2- поверхова	1
3-5- поверхова	2
6-8- поверхова	3

9-12- поверхова	4
13-15- поверхова	5
16-поверхова і вища	6

## Розділ 3. Будівельний матеріал, що переважно використаний при зведенні зовнішніх стін нової будівлі

рядок 3.1. 

Цегла	1
Панелі	2
Блоки	3
Дерево	4

Монолітний бетон	5
Ніздрюватий бетон	6
Змішані матеріали	7
Інші види матеріалів	8

## Розділ 4. Стан будівництва незавершеної будівлі, споруди

на \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_

рядок 4.1. 

(нове будівництво)

рядок 4.2. 

Розпочаті роботи з нульового циклу	1
Виконано нульовий цикл та закладено фундамент	2
Виведені несучі стіни	3
Зведено дах (покриття)	4

Будівництво законсервовано	5
Будівництво припинено	6

4.3. Дата консервації або припинення будівництва

<input type="text"/>	<input type="text"/>
місяць	рік

4.4. Код причини припинення будівництва 

Відсутність фінансування	1
Недоцільність будівництва	2

Порушення чинного законодавства	3
Інші причини	4

4.5. Наміри щодо законсервованого або припиненого будівництва 

Продовжити будівництво	1
Перепрофілювати	2
Продати	3

Остаточо припинити будівництво і списати витрати	4
Інші наміри	5

4.6. Фактично освоєно інвестицій в основний капітал (капітальних вкладень) з початку будівництва до звітного кварталу включно – тис.грн. 4.7. у тому числі за рахунок коштів державного бюджету – тис.грн.   
(р. 4.7 ≤ р. 4.6)4.8. Процент будівельної  готовності

При заповненні звіту слід керуватися Інструкцією щодо складання форм № 1-буд та №2-буд державних статистичних спостережень зі статистики дозволів на будівництво

Місце підпису керівника (власника) та/або особи, відповідальної за достовірність наданої інформації

(ПІБ)

(ПІБ)

телефон: \_\_\_\_\_ факс: \_\_\_\_\_ електронна пошта: \_\_\_\_\_

## Додаток В

## Форма державного статичного спостереження зі статистики нерухомості

## № 1-житлофонд (річна) «Житловий фонд»

Ідентифікаційний код ЄДРПОУ

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## Державне статистичне спостереження

Конфіденційність статистичної інформації забезпечується  
статтею 21 Закону України "Про державну статистику"

Порушення порядку подання або використання даних державних статистичних спостережень тягне за собою відповідальність, яка встановлена статтею 186<sup>3</sup> Кодексу України про адміністративні правопорушення

## ЖИТЛОВИЙ ФОНД

станом на 01.01.20\_\_ року

Подають:	Термін подання
<p>юридичні особи, які мають на балансі або експлуатують житловий фонд (у тому числі об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та житлово-будівельні кооперативи), бюро технічної інвентаризації, органи місцевого самоврядування в сільській місцевості – про житло, що перебуває у громадян на праві приватної власності</p> <p>– органу державної статистики за місцезнаходженням житла</p>	до 20 лютого

№ 1-житлофонд  
(річна)

ЗАТВЕРДЖЕНО  
Наказ Держкомстату  
22.07.2010 № 290

## Респондент:

Найменування: \_\_\_\_\_

Місцезнаходження (юридична адреса): \_\_\_\_\_

(поштовий індекс, область /АР Крим, район, населений пункт, вулиця /провулок, площа тощо,

№ будинку /корпусу, № квартири /офісу)

Адреса здійснення діяльності, щодо якої подається форма звітності (фактична адреса): \_\_\_\_\_

(поштовий індекс, область /АР Крим, район, населений пункт, вулиця /провулок, площа тощо,

№ будинку /корпусу, № квартири /офісу)

Місцезнаходження житла (населений пункт)
Форма власності житла

### I. Площа житлових приміщень на кінець року

Назва показника	№ рядка	Загальна площа житлових приміщень – усього, м <sup>2</sup>	З неї площа літніх приміщень, м <sup>2</sup>	Житлова площа житлових приміщень – усього, м <sup>2</sup>
А	Б	1	4	2
Усього у житлових будинках, нежилых будівлях та гуртожитках	01			
у тому числі:				
у житлових будинках	02			
у нежитлових будівлях	03			
у гуртожитках	04			

### II. Кількість квартир

Назва показника	№ рядка	Кількість, одиниць	Їх загальна площа, м <sup>2</sup>	Їх житлова площа, м <sup>2</sup>
А	Б	1	2	3
Усього квартир (без гуртожитків)	05			
у тому числі:				
однокімнатних	06			
двокімнатних	07			
трикімнатних	08			
чотирикімнатних	09			
п'ятикімнатних	101			
шестикімнатних і більше	102			
Із рядка 05:				
комунальних квартир	11			
незаселених квартир	12			
із них				
у новобудовах	13			
квартир у нежитлових будівлях	14			

### III. Обладнання житлового фонду

Назва показника	№ рядка	Водопроводом	Каналізацією	Опаленням	Ваннами (душовими)	Газом (уключаючи бапонний)	Гарячим водопостачанням	Підлогами електриками
А	Б	1	2	3	4	5	6	7
Кількість квартир (одноквартирних будинків), обладнаних, одиниць	15							
Загальна площа (без урахування площі літніх приміщень) у житлових будинках, нежитлових будівлях та гуртожитках, обладнана, м <sup>2</sup>	20							
з неї:								
у гуртожитках	21							
у нежитлових будівлях	22							

**Примітка:** Гуртожитки, будинки-інтернати для громадян похилого віку та інвалідів (дорослих і дітей), дитячі будинки, школи-інтернати у розділі III заповнюють рядки 20, 21, у розділі IV - графу 2, у розділі V - рядки 38 і 41.

## IV. Рух житлового фонду

Назва показника	№ рядка	Кількість квартир, одиниць	Загальна площа, м <sup>2</sup>
А	Б	1	2
<b>Наявність на початок року - всього</b>	23		
<b>Прибуло за рік (сума рядків 25, 26, 27)</b>	24		
у тому числі:			
нове будівництво	25		
з нього куплено населенням	103		
прийнято від інших підприємств, установ, організацій	26		
збільшення за рахунок уточнень (інвентаризації, недообліку та з інших причин)	27		
<b>Вибуло за рік (сума рядків 29, 30, 31, 32, 35, 37)</b>	28		
у тому числі:			
у зв'язку з ветхістю та аварійністю	29		
унаслідок стихійного лиха	30		
у зв'язку з переобладнанням житлових приміщень під нежитлові	31		
знесено внаслідок реконструкції й у зв'язку з відведенням забудованих земель під нове будівництво	32		
з них:			
придатні для проживання, але знесені для забудови житловими будинками	33		
придатні для проживання, але знесені для забудови об'єктами промислового характеру або соціально-культурного призначення	34		
передано іншим підприємствам, установам і організаціям	35		
з нього:			
передано органам місцевої виконавчої влади	36		
зменшення за рахунок уточнень (інвентаризації, недообліку та з інших причин)	37		
<b>Наявність на кінець року - всього</b>	106		

## V. Капітальний ремонт житлового фонду

Назва показника	№ рядка	Усього
А	Б	1
Загальна площа відремонтованих житлових приміщень, м <sup>2</sup>	38	
Кількість відремонтованих квартир, одиниць	39	
їх загальна площа, м <sup>2</sup>	40	
Загальні витрати на капітальний ремонт будинків, гривень	41	

## VI. Ветхі та аварійні будинки

Назва показника	№ рядка	Ветхий фонд	Аварійний фонд
А	Б	1	2
Кількість житлових будинків, одиниць	42		
їх загальна площа, м <sup>2</sup>	43		
Чисельність постійних мешканців, осіб	44		

## VII. Кількість житлових будинків

Назва показника	№ рядка	Усього
A	Б	Г
Кількість житлових будинків, одиниць	45	
з них:		
будинків гуртожитків	107	
мають 5 поверхів і більше	46	
обладнані сміттєпроводом	47	
обладнані ліфтом	48	
незаселені	50	
їх загальна площа, м <sup>2</sup>	51	

## VIII. Рік побудови житлових будинків та їх характеристика за основними ознаками\*

рік побудови клас будинку	№ рядка	Усього будинків, одиниць	З них за роками побудови						
			До 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991 і пізніше
A	Б	8	1	2	3	4	5	6	7
1 класу	108								
2 класу	109								
3 класу	110								
4 класу	111								
5 класу	112								
6 класу	113								

\* Заповнюється 1 раз на 5 років: за 2010 рік, 2015 рік, т. д.

## IX. Експлуатація житлового фонду

Назва показника	№ рядка	Нараховано (грн.)
A	Б	Г
<i>Експлуатація житлового фонду без гуртожитків</i>		
Усього доходів за звітний період (сума рядків 115, 116, 118, 119)	114	
у тому числі:		
- з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій	115	
- надходження з бюджету	116	
з них		
сума субсидій на відшкодування витрат з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій	117	
- від здачі в оренду	118	
- інші операційні доходи	119	
Усього витрат за звітний період (сума рядків 121, 123, 124, 125, 126)	120	
у тому числі:		
- матеріальні витрати	121	
з них витрати на поточний ремонт	122	
- витрати на оплату праці	123	
- відрахування на соціальні заходи	124	
- амортизація основних засобів, крім житлового фонду	125	
- інші операційні витрати	126	
<b>Експлуатація гуртожитків</b>		
Загальний доход з ліжок за звітний період	127	
Загальні витрати за звітний період	128	
з них амортизація основних засобів, крім житлового фонду	129	
Довідково: знос будинків житлового фонду (без гуртожитків) з початку експлуатації	130	
- знос будинків гуртожитків з початку експлуатації	131	

Місце підпису керівника (власника) та/або особи, відповідальної за достовірність наданої інформації

(ПБ)

(ПБ)

телефон: \_\_\_\_\_ факс: \_\_\_\_\_ електронна пошта: \_\_\_\_\_

## Додаток Д

## Форма державного статичного спостереження зі статистики нерухомості

## № 4-житлофонд (річна) «Квартирна черга та надання житлових приміщень»

Ідентифікаційний код ЄДРПОУ

## Державне статистичне спостереження

Конфіденційність статистичної інформації забезпечується  
статтею 21 Закону України "Про державну статистику"Порушення порядку подання або використання даних державних статистичних спостережень тягне за собою відповідальність, яка встановлена статтею 186<sup>3</sup> Кодексу України про адміністративні правопорушенняКВАРТИРНА ЧЕРГА ТА НАДАННЯ ЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ  
У 20\_\_ РОЦІ

Подають:	Термін подання
органи місцевого самоврядування (квартвідділи) та підприємства усіх видів економічної діяльності, які здійснюють квартирний та кооперативний облік - органу державної статистики за місцезнаходженням	до 20 січня

№ 4 - житлофонд  
(річна)  
ЗАТВЕРДЖЕНО  
наказ Держкомстату  
07.07.2009 № 235

## Респондент:

Найменування: \_\_\_\_\_  
(юридична особа або відокремлений підрозділ)Місцезнаходження (юридична адреса): \_\_\_\_\_  
(юридична особа або відокремлений підрозділ)

\_\_\_\_\_ (поштовий індекс, область /АР Крим, район, населений пункт, вулиця /провулок, площа тощо,

№ будинку /корпусу, № квартири /офісу)

Адреса здійснення діяльності, щодо якої подається форма звітності (фактична адреса):

\_\_\_\_\_ (юридична особа або відокремлений підрозділ)

\_\_\_\_\_ (поштовий індекс, область /АР Крим, район, населений пункт, вулиця /провулок, площа тощо,

№ будинку /корпусу, № квартири /офісу)

**Вид житла, на який подається інформація про чергу: 1-державне, 2-кооперативне, 3-соціальне (обвести колом)**

**1. Кількість сімей та однаків, які стоять на черзі**

Найменування	№ рядка	Стоять на черзі на 01.01.200_ сімей, усього одиниць	У тому числі :								З графи 1 кількість сімей, члени яких стоять одночасно на черзі за місцем роботи та проживання*	
			за часом перебування на обліку				за кількістю членів сімей					
			менше року	1-5 років	6-9 років	10 років та більше	1 особа	2-3 особи	4-5 осіб	6 осіб та більше		
А	Б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<b>1.Усього стоять на черзі (сума рядків 02, 11, 16)</b>	01											
У тому числі:												
<b>а) громадяни, які користуються правом першого чергового одержання житла (сума рядків 03-10)</b>	02											
у тому числі:												
учасники бойових дій, учасники війни	03											
учасники бойових дій на території інших країн	04											
військовослужбовці, звільнені в запас або у відставку	05											
багатодітні сім'ї (мають 3 і більше дітей)	06						x	x				
одинокі матері	07						x					
мешканці ветхих та аварійних будинків	08											
хворі ( за встановленим переліком )	09											
інші категорії	10											
<b>б) громадяни, які користуються правом позачергового одержання житла (сума рядків 12-15)</b>	11											
у тому числі:												
інваліди війни	12											
сім'ї загиблих військовослужбовців та прирівняні до них	13											
особи, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи (I та II категорії)	14											
інші категорії	15											
<b>в) громадяни, які перебувають у загальній черзі</b>	16											
Із загальної кількості ( рядок 01 ) :												
мешканці комунальних квартир	17											
мешканці гуртожитків	18											
молоді сім'ї	19						x					

\*Заповнюють квартавідділи органів місцевого самоврядування.

## II. Надання житла протягом року

Найменування	№ рядка	Кількість сімей, які одержали житло та поліпшили житлові умови всього, одиниць	З них у ново-будовах	З кількості сімей, які одержали житло і поліпшили житлові умови (з графі 1)					З графі 1 кількість сімей, які поліпшили житлові умови без зняття з обліку
				не перебували на обліку	перебували на обліку				
					менше року	1-5 років	6-9 років	10 років та більше	
А	Б	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>І. Усього (сума рядків 21, 30, 35)</b>	20								
У тому числі:									
<b>а) громадяни, які користуються правом першочергового одержання житла (сума рядків 22-29)</b>	21								
у тому числі:									
учасники бойових дій, учасники війни	22								
учасники бойових дій на території інших країн	23								
військовослужбовці, звільнені в запас або у відставку	24								
багатодітні сім'ї (мають 3 і більше дітей)	25								
одинокі матері	26								
мешканці ветхих та аварійних будинків	27								
хворі ( за встановленим переліком )	28								
інші категорії	29								
<b>б) громадяни, які користуються правом позачергового одержання житла (сума рядків 31-34)</b>	30								
у тому числі:									
інваліди війни	31								
сім'ї загиблих військовослужбовців та прирівняні до них	32								
особи, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи (I та II категорії)	33								
інші категорії	34								
<b>в) громадяни, які перебувають у загальній черзі</b>	35								
<b>Із загальної кількості ( рядок 20 ) :</b>									
мешканці комунальних квартир	36								
мешканці гуртожитків	37								
молоді сім'ї	38								
кількість сімей-черговиків, яким куплено житло за кошти підприємства	39								

**Додатково:** Кількість сімей та одиноких осіб, які знято з обліку в зв'язку з будівництвом індивідуальних будинків:

з державного фонду \_\_\_\_\_ (40) \_\_\_\_\_;

з фонду ЖБК \_\_\_\_\_ (41) \_\_\_\_\_;

Кількість сімей — переселенців, для яких придбано квартири (будинки) за рахунок коштів Чорнобильського фонду (42) \_\_\_\_\_;

Кількість сімей — переселенців, яким виділена земельна ділянка та кошти під будівництво житла \_\_\_\_\_ (43) \_\_\_\_\_.

Місце підпису керівника (власника) та/або особи,  
відповідальної за достовірність наданої інформації

\_\_\_\_\_ (ПІБ)

\_\_\_\_\_ (ПІБ)

телефон: \_\_\_\_\_ факс: \_\_\_\_\_ електронна пошта: \_\_\_\_\_

## Додаток Е

### Форма державного статичного спостереження зі статистики капітальних інвестицій № 2-інвестиції (річна) «Капітальні інвестиції»

Ідентифікаційний код ЄДРПОУ									
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

#### Державне статистичне спостереження

Конфіденційність статистичної інформації забезпечується статтею 21 Закону України "Про державну статистику"
---

Порушення порядку подання або використання даних державних статистичних спостережень тягне за собою відповідальність, яка встановлена статтею 186 <sup>3</sup> Кодексу України про адміністративні правопорушення
---

### КАПІТАЛЬНІ ІНВЕСТИЦІЇ

за 20 \_\_\_\_ рік

Подають:	Термін подання
юридичні особи, їхні філії, представництва, інші відокремлені підрозділи, що виділені на окремий баланс, установи, заклади, органи державної влади й органи місцевого самоврядування - органу державної статистики за місцезнаходженням	не пізніше 20 лютого після звітного року

№ 2-інвестиції  
(річна)  
ЗАТВЕРДЖЕНО  
Наказ Держкомстату  
05.07.2010 № 255

#### Респондент:

Найменування: \_\_\_\_\_

Місцезнаходження (юридична адреса): \_\_\_\_\_

*(поштовий індекс, область /АР Крим, район, населений пункт, вулиця /провулок, площа тощо,*

*№ будинку /корпусу, № квартири /офісу)*

Адреса здійснення діяльності, щодо якої подається форма звітності (фактична адреса): \_\_\_\_\_

*(поштовий індекс, область /АР Крим, район, населений пункт, вулиця /провулок, площа тощо,*

*№ будинку /корпусу, № квартири /офісу)*

Територія фактичного освоєння інвестицій, згідно з КОАТУУ:

(заповнюється, якщо територія реєстрації юридичної особи не співпадає з територією фактичного освоєння інвестицій)

**Розділ 1. Капітальні інвестиції**  
(у фактичних цінах без урахування суми ПДВ, тис.грн. без десяткових знаків)

Найменування	№ рядка	Освоєно за рік	
		А	І
<b>Капітальні інвестиції - усього (110+130)</b>	100		
<b>Капітальні інвестиції у матеріальні активи (111+114+115+116+117+118+119+120+121+122+140)</b>	110		
земля	111		
інвестиції в основний капітал (113+114+115+116+117+140)	112		
земля під забудову, з рядка 111	113		
капітальне будівництво	114		
машини, обладнання та інвентар	115		
транспортні засоби	116		
довгострокові біологічні активи рослинництва та інші основні засоби	117		
існуючі будівлі та споруди	118		
нові будівлі, споруди, об'єкти незавершеного будівництва	119		
довгострокові біологічні активи тваринництва	120		
інші необоротні матеріальні активи	121		
капітальний ремонт	122		
<b>Капітальні інвестиції у нематеріальні активи</b>	130		
витрати на будівництво житла з метою подальшого продажу (передачі), з рядка 112	140		
придбання землі під будівництво житла, з рядка 140	141		
витрати на оплату послуг юристів, оцінювачів, агентів з нерухомості тощо, які пов'язані з передачею прав власності на невикористані активи, з рядків 111, 130	150		

**Розділ 2. Капітальні інвестиції за джерелами фінансування**

(у фактичних цінах без урахування суми ПДВ, тис.грн. без десяткових знаків)

Найменування	№ рядка	Освоєно за рік		
		усього	у тому числі інвестицій в основний капітал	з них на житлове будівництво
<b>Капітальні інвестиції за джерелами фінансування (210+220+230+240+250+260+270+280)</b>	200			
кошти державного бюджету	210			
кошти місцевих бюджетів (міста, району, області тощо)	220			
власні кошти підприємств і організацій	230			
за рахунок амортизаційних відрахувань, з рядка 230	231			
кредити банків та інші позики	240			
кредити іноземних банків, з рядка 240	241			
іпотечне кредитування, з рядка 240	242			
іпотечне кредитування населення на будівництво власних квартир, з рядка 242	243			
кошти іноземних інвесторів	250			
кошти вітчизняних інвестиційних компаній, фондів тощо	260			
кошти населення на будівництво власних квартир	270			
інші джерела фінансування	280			
<b>Крім того, сума податку на додану вартість</b>	290			

**Розділ 3. Капітальні інвестиції за окремими видами активів**

(у фактичних цінах без урахування ПДВ, тис.грн. без  
десятькових знаків)

Найменування	№ рядка	Освоєно за рік					
		усього (гр.1=гр.2+ гр.4+гр.5)	у тому числі				З графи 1 за договором фінансового лізингу
			нові активи	з них	активи, які були у використанні	витрати на поліпшення, вдосконалення, реконструкцію, модернізацію та капітальний ремонт	
				активи, що створені власними силами (господарським способом)			
<i>A</i>	<i>Б</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
житлові будівлі	301						
нежитлові будівлі	302						
інженерні споруди	303						
вартість обладнання, що забезпечує функціонування будівель та інженерних споруд, з рядків 301, 302, 303	304						
машини, обладнання та інвентар	310						
електричне й електронне устаткування, з рядка 310	311						
витрати на здійснення робіт з монтажу обладнання, з рядка 310	312						
транспортні засоби	320						
земля	330						
права користування природними ресурсами та майном, з рядка 130	341						
права користування земельною ділянкою, з рядка 341	342						
права на комерційні позначення, об'єкти промислової власності, авторські та суміжні права, патенти, ліцензії тощо, з рядка 130	343						
програмне забезпечення та бази даних, з рядка 130	344						
розважальні програми й оригінали літературних і художніх творів, з рядка 130	345						

## Розділ 4. Інвестиції в основний капітал за видами економічної діяльності

(у фактичних цінах з урахуванням суми ПДВ, тис.грн. без десяткових знаків)

Найменування виду економічної діяльності (ВЕД)*	Код за КВЕД	№ рядка	Освоєно за рік			3 графи 1 – за рахунок коштів	
			Усього	з них		державного бюджету	місцевих бюджетів
				витрати на будівельні та монтажні роботи та землю під забудову	вартість машин, обладнання, інструменту, інвентарю, транспортних засобів		
А	Б	В	1	2	3	4	5
Усього (сума рядків за ВЕД)		400					

\* Заповнюється згідно з Додатком до Інструкції

**Розділ 5. Витрати на будівельні та монтажні роботи за окремими видами будівель і споруд, інші види робіт і витрат**

(у фактичних цінах без урахування ПДВ, тис.грн. без десяткових знаків)

Найменування	№ рядка	Освоєно за рік
А	Б	1
Будівлі житлові	510	
з них		
будинки одноквартирні масової забудови	511	
будинки багатоквартирні масової забудови (цегляні)	512	
будинки багатоквартирні масової забудови (панельні)	513	
Будівлі нежитлові	520	
з них		
будівлі для зберігання зерна	521	
будівлі підприємств харчової промисловості	522	
склади універсальні	523	
автовокзали та інші будівлі автомобільного транспорту	524	
зали гімнастичні, баскетбольні, волейбольні, тенісні та ін.	525	
резервуари для нафти, нафтопродуктів та газу	526	
Інженерні споруди	530	
транспортні споруди	531	
з них		
дороги автомобільні магістральні	532	
залізничні колії магістральні	533	
трубопроводи, комунікації та лінії електропередачі	534	
з них		
нафтопроводи магістральні	535	
лінії та вузли магістрального телефонного зв'язку	536	
трансформаторні станції та підстанції місцевих електромереж	537	
лінії електричні розподільні середньої напруги	538	
місцеві електросилові мережі	539	
комплексні промислові споруди	540	
шахти та споруди підприємств із добування вугілля та сланцю	541	
споруди підприємств із добування та збагачення рудної сировини для виробництва чорних металів	542	
споруди агломераційного та доменного виробництва	543	
інші інженерні споруди	544	
з них		
стадіони та майданчики для занять спортом на відкритому повітрі	545	

Проектно-вишукувальні роботи, з рядків 114 та 140 розділу 1	551	
Багаторічні насадження, з рядка 117 розділу 1	552	
Глибоке розвідувальне буріння на нафту, газ і термальні води, з рядка 114 розділу 1	553	
<b>Експлуатаційне буріння на нафту, газ і термальні води, з рядка 114 розділу 1</b>	554	
Капітальні витрати на поліпшення земель (включаючи меліоративні, осушувальні, іригаційні роботи), з рядка 114 розділу 1	560	
Будівельно-монтажні роботи, виконані господарським способом, з рядка 400 графі 2 розділу 4	570	

Місце підпису керівника (власника) та/або особи, відповідальної за достовірність наданої інформації

(ПІБ)

телефон: \_\_\_\_\_ факс: \_\_\_\_\_ електронна пошта: \_\_\_\_\_

(ПІБ)

## Додаток Ж

**Форма державного статичного спостереження зі статистики нерухомості  
№ 1-послуги (нерухомість) (річна) «Надання посередницьких послуг при  
операціях з нерухомістю»**

Ідентифікаційний код ЄДРПОУ									
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## Державне статистичне спостереження

Конфіденційність статистичної інформації забезпечується  
статтею 21 Закону України "Про державну статистику"

Порушення порядку подання або використання даних державних статистичних спостережень  
тягне за собою відповідальність, яка встановлена статтею 186<sup>3</sup> Кодексу України про  
адміністративні правопорушення

## НАДАННЯ ПОСЕРЕДНИЦЬКИХ ПОСЛУГ ПРИ ОПЕРАЦІЯХ З НЕРУХОМІСТЮ

за \_\_\_\_\_ рік

Подають:	Термін подання
юридичні особи, для яких посередницькі послуги в угодах з нерухомістю є основним видом економічної діяльності – органу державної статистики за місцезнаходженням:	до 20 лютого

№ 1-послуги (нерухомість)  
(річна)  
ЗАТВЕРДЖЕНО  
Наказ Держкомстату  
22.07.2010 № 291

**Респондент:**

Найменування: \_\_\_\_\_

Місцезнаходження (юридична адреса): \_\_\_\_\_

*(поштовий індекс, область /АР Крим, район, населений пункт, вулиця /провулок, площа тощо,*

*№ будинку /корпусу, № квартири /офісу)*

Адреса здійснення діяльності, щодо якої подається форма звітності (фактична адреса): \_\_\_\_\_

*(поштовий індекс, область /АР Крим, район, населений пункт, вулиця /провулок, площа тощо,*

*№ будинку /корпусу, № квартири /офісу)*

## Розділ 1. Основні економічні показники

Найменування показника	№ рядка	Одиниця виміру	За звітний рік
<b>А</b>	<b>Б</b>	<b>В</b>	<b>Г</b>
<b>Середньооблікова кількість штатних працівників облікового складу - усього</b>	<b>01</b>	осіб	
з них професійних учасників ринку нерухомості (ріелторів, брокерів, агентів)	02	осіб	
<b>Середня кількість зовнішніх сумісників і працюючих за цивільно-правовими договорами</b>	<b>03</b>	осіб	
з них зайнятих наданням посередницьких послуг при операціях з нерухомістю	04	осіб	
<b>Доходи організації - усього</b>	<b>05</b>	тис. грн.	
з них від надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю	06	тис. грн.	
у тому числі:			
житловим фондом	07	тис. грн.	
нежилим фондом	08	тис. грн.	
землею (земельними ділянками)	09	тис. грн.	
<b>Витрати організації - усього</b>	<b>10</b>	тис. грн.	
з них від надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю (сума рядків 12-16)	11	тис. грн.	
у тому числі:			
матеріальні затрати	12	тис. грн.	
витрати на оплату праці	13	тис. грн.	
відрахування на соціальні заходи	14	тис. грн.	
амортизація основних засобів	15	тис. грн.	
інші операційні витрати	16	тис. грн.	
<b>Прибуток (збиток)</b>	<b>17</b>	тис. грн.	
з нього від надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю	18	тис. грн.	
<b>Експорт посередницьких послуг при операціях з нерухомістю</b>	<b>19</b>	тис. грн.	
<b>Імпорт посередницьких послуг при операціях з нерухомістю</b>	<b>20</b>	тис. грн.	

**Розділ 2. Інформація про об'єкти нерухомості, що брали участь у завершених угодах з нерухомістю**

<i>Найменування показника</i>	№ рядка	Кількість, одиниць	Загальна площа, кв. м. (земля - га)
<b>А</b>	<b>Б</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Завершено угод</b>	<b>21</b>		<b>х</b>
у тому числі:			
з житловим фондом	23		
з них купівля-продаж	24		
з нежилим фондом	25		
з них купівля-продаж	26		
із землею (земельними ділянками)	27		
з них купівля-продаж	28		
<b>Із завершених угод із купівлі-продажу</b>			
<b>Житловий фонд (сума рядків 30-33)</b>	<b>29</b>		
у тому числі:			
будинки одноквартирні	30		
квартири в багатоквартирних житлових будинках (з двома та більше квартирами)	31		
гуртожитки	32		
приміщення постійного проживання в будинках відпочинку, готелях, лікарнях тощо	33		
<b>Нежилий фонд (сума рядків 35, 42, 45, 51)</b>	<b>34</b>		
у тому числі:			
<b>Комерційна нерухомість (сума рядків 36-41)</b>	<b>35</b>		
у тому числі:			
будівлі готельні	36		
інші будівлі для тимчасового проживання	37		
будівлі офісні	38		
будівлі торговельні	39		
будівлі транспорту та засобів зв'язку	40		
гаражі	41		
Будівлі промислові та склади (сума рядків 43-44)	42		
у тому числі:			
будівлі промислові	43		
резервуари, силоси та склади	44		
Будівлі для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення (сума рядків 46-50)	45		
у тому числі:			
будівлі для публічних виступів	46		
музеї та бібліотеки	47		
будівлі навчальних та дослідних закладів	48		
будівлі лікарень та оздоровчих закладів	49		
зали спортивні	50		
Будівлі нежитлові інші (сума рядків 52- 55)	51		
у тому числі:			
будівлі сільськогосподарського призначення, лісівництва та рибного господарства	52		
будівлі для культової та релігійної діяльності	53		
пам'ятки історичні та такі, що охороняються державою	54		
будівлі інші, не класифіковані раніше	55		
Разом по сумі рядків 29 +34	56		
Земля (земельні ділянки)	57		
Разом по сумі рядків 56+57	58		<b>х</b>
<b>Довідково: кількість повних років роботи на ринку нерухомості</b>	<b>59</b>		

Місце підпису керівника (власника) та/або особи, відповідальної за достовірність наданої інформації

(ПІБ)

(ПІБ)

телефон: \_\_\_\_\_ факс: \_\_\_\_\_ електронна пошта: \_\_\_\_\_

## Додаток 3

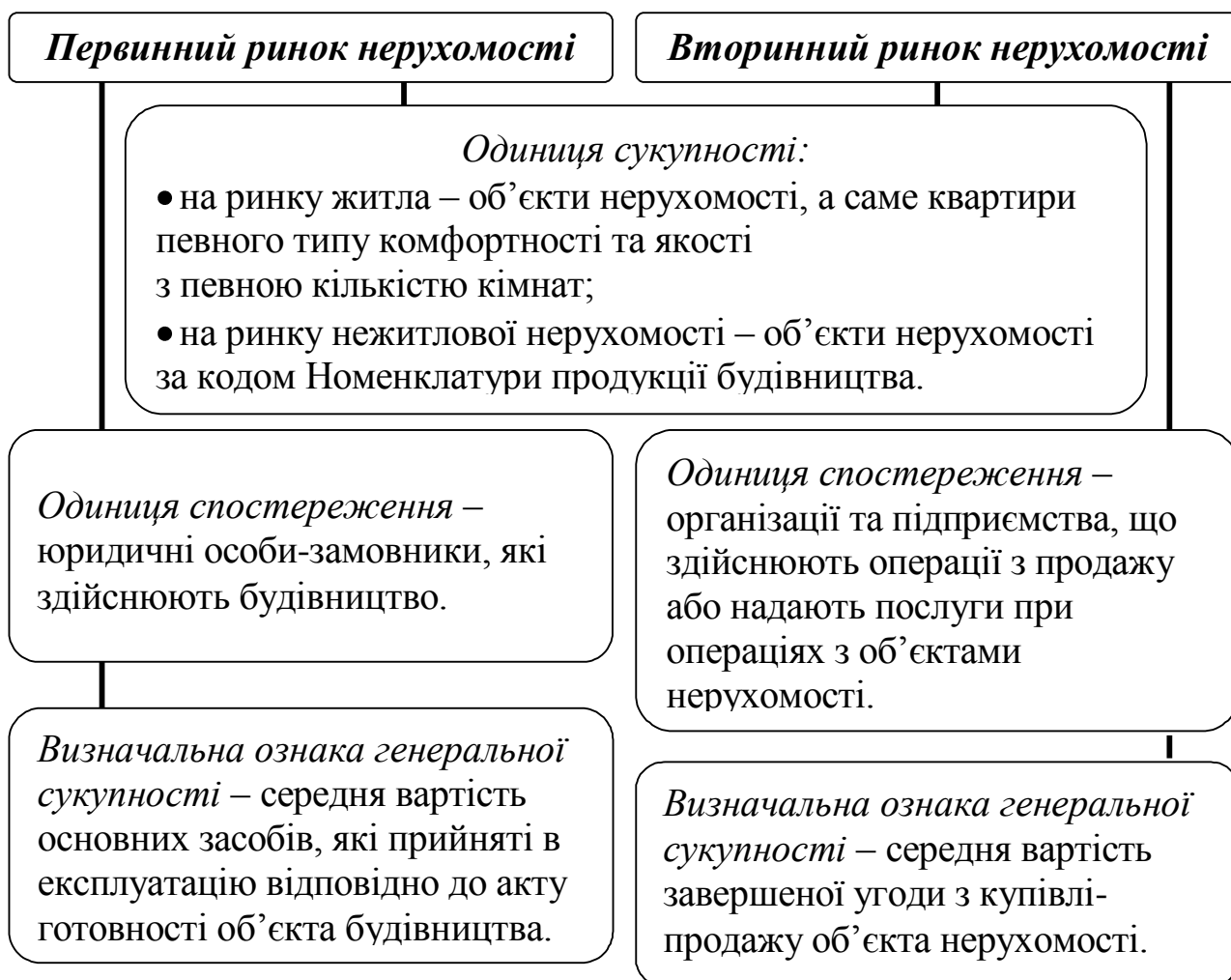


Рис. 3.1 Основні методологічні питання проведення моніторингу рівня та динаміки цін на первинному та вторинному ринках нерухомості України

*Джерело: Складено автором самостійно.*

## Додаток И

**Пропозиції щодо доповнення існуючої форми № 1-послуги (нерухомість;  
річна) «Надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю»  
у Розділ 2 графи 3 «Вартість угод, тис. грн.»**

Найменування показника	№ рядка	Кількість, одиниць	Загальна площа, кв. м. (земля - га)	Вартість угод, тис.грн.
<b>А</b>	<b>Б</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Завершено угод</b>	<b>21</b>		х	
у тому числі:				
з житловим фондом	23			
з них купівля-продаж	24			
з нежилим фондом	25			
з них купівля-продаж	26			
із землею (земельними ділянками)	27			
з них купівля-продаж	28			
<b>Із завершених угод із купівлі-продажу</b>				
<b>Житловий фонд (сума рядків 30-33)</b>	<b>29</b>			
у тому числі:				
будинки одноквартирні	30			
квартири в багатоквартирних житлових будинках (з двома та більше квартирами)	31			
гуртожитки	32			
приміщення постійного проживання в будинках відпочинку, готелях, лікарнях тощо	33			
<b>Нежилий фонд (сума рядків 35, 42, 45, 51)</b>	<b>34</b>			
у тому числі:				
Комерційна нерухомість (сума рядків 36-41)	35			
у тому числі:				
будівлі готельні	36			
інші будівлі для тимчасового проживання	37			
будівлі офісні	38			
будівлі торговельні	39			
будівлі транспорту та засобів зв'язку	40			
гаражі	41			
...	...			
...	...			

## Додаток К

Таблиця К.1

Темпи зміни обсягів виконаних будівельних робіт за регіонами України у 2001–2011 рр.,  
разів до попереднього року

Регіони	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
АР Крим	31,5	-2,9	39,0	50,1	41,3	61,4	41,5	8,0	-28,3	-4,4	16,7
Вінницька	29,3	-0,6	52,5	60,6	11,1	47,5	40,3	14,2	-40,4	27,7	51,3
Волинська	36,2	23,4	45,3	43,0	35,7	59,6	32,6	12,4	-56,3	10,6	58,5
Дніпропетровська	-2,2	-3,6	26,5	64,7	19,8	53,7	46,7	9,9	-38,3	36,2	47,6
Донецька	6,4	-8,2	26,3	66,0	33,5	63,0	57,9	21,2	-51,9	43,7	75,1
Житомирська	8,2	10,5	50,7	27,6	31,9	20,2	31,3	40,3	-22,7	-4,2	49,4
Закарпатська	37,9	-18,9	54,7	109,8	-8,0	40,2	2,0	35,8	-25,6	-30,6	27,0
Запорізька	-10,2	-0,9	31,4	43,2	30,6	49,2	13,2	19,0	-38,3	26,5	21,6
Івано-Франківська	-11,0	-11,1	15,6	38,5	43,7	41,5	35,5	49,0	-54,5	-1,5	47,2
Київська	36,4	1,7	52,4	48,3	8,7	49,9	21,5	15,7	-44,9	21,0	62,0
Кіровоградська	35,8	-3,2	31,1	116,2	9,3	71,4	-9,0	35,5	-44,6	12,1	58,0
Луганська	10,6	8,6	24,7	31,2	33,9	73,1	30,8	-1,7	-40,8	19,8	22,3
Львівська	31,3	-13,9	34,7	28,4	5,4	70,7	42,3	22,1	-37,7	-4,4	24,4
Миколаївська	25,4	23,2	35,4	43,7	47,6	49,1	12,2	26,5	-37,5	56,9	8,9
Одеська	8,3	4,6	37,8	32,4	51,9	47,9	28,3	16,4	-29,0	19,4	40,0
Полтавська	3,1	-3,0	20,3	28,6	29,6	35,3	27,2	30,0	-21,1	42,8	36,5
Рівненська	40,7	-1,1	45,1	50,0	-14,0	26,1	18,3	20,3	24,6	19,3	-18,8
Сумська	21,2	-3,5	3,5	-18,2	42,0	37,5	50,5	30,1	-44,3	7,1	29,9
Тернопільська	13,9	29,2	47,7	42,2	36,3	31,8	17,4	37,1	-31,1	-8,8	44,5
Харківська	17,4	-4,7	25,8	40,8	12,4	47,3	32,1	48,1	-27,5	9,2	23,5
Херсонська	15,0	8,6	54,0	51,8	19,6	47,0	30,6	37,7	-48,4	-0,3	26,6
Хмельницька	25,8	12,5	35,6	44,7	4,6	53,7	35,7	31,5	-43,7	-5,2	36,0
Черкаська	12,5	8,7	61,3	93,0	-7,9	22,2	46,9	25,3	-51,1	11,5	42,4
Чернівецька	39,8	49,3	59,6	42,4	30,8	60,1	31,1	59,2	-32,0	-29,8	24,3
Чернігівська	36,8	-4,7	19,2	24,5	24,0	40,3	46,1	11,8	-39,5	-28,3	46,0
м. Київ	40,4	-0,7	31,7	43,1	60,9	43,7	55,3	14,8	-49,1	6,7	43,2
м. Севастополь	43,8	75,0	21,2	16,7	28,3	37,8	75,8	55,8	-47,0	-0,2	44,1

Джерело: Розраховано автором за даними: [62; 143, с. 217; 145, с. 210].

## Додаток Л

Таблиця Л.1

Регіональна структура обсягів виконаних будівельних робіт за регіонами України у 2000–2011 рр., % до підсумку

Регіони	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Середня частка	Коефіцієнт варіації
АР Крим	3,5	3,9	3,8	4,0	4,1	4,4	4,8	4,8	4,3	5,2	4,4	3,7	4,2	11,6
Вінницька	1,8	1,9	1,9	2,2	2,5	2,1	2,1	2,1	1,9	2,0	2,2	2,4	2,1	9,1
Волинська	0,9	1,0	1,2	1,3	1,3	1,4	1,5	1,4	1,3	0,9	0,9	1,0	1,2	16,9
Дніпропетровська	7,3	6,0	5,8	5,5	6,3	5,7	5,9	6,1	5,6	5,9	7,0	7,4	6,2	10,2
Донецька	10,2	9,0	8,4	7,9	9,1	9,2	10,1	11,3	11,4	9,3	11,7	14,7	10,2	17,4
Житомирська	1,1	1,0	1,1	1,3	1,1	1,1	0,9	0,8	1,0	1,3	1,1	1,2	1,1	11,8
Закарпатська	1,2	1,4	1,1	1,3	1,9	1,4	1,3	0,9	1,0	1,3	0,8	0,7	1,2	25,5
Запорізька	4,0	3,0	3,0	3,0	3,0	2,9	2,9	2,4	2,3	2,4	2,7	2,4	2,8	16,0
Івано-Франківська	3,0	2,3	2,0	1,8	1,7	1,8	1,7	1,7	2,1	1,6	1,4	1,5	1,9	22,7
Київська	4,1	4,6	4,7	5,4	5,5	4,6	4,6	4,0	3,8	3,6	3,8	4,4	4,4	13,4
Кіровоградська	0,8	0,9	0,8	0,8	1,2	1,0	1,2	0,8	0,9	0,8	0,8	0,9	0,9	16,7
Луганська	3,7	3,4	3,7	3,5	3,2	3,2	3,7	3,5	2,8	2,9	3,0	2,6	3,3	11,1
Львівська	6,7	7,3	6,3	6,4	5,7	4,5	5,2	5,2	5,3	5,6	4,7	4,2	5,6	15,8
Миколаївська	1,6	1,7	2,1	2,1	2,1	2,4	2,4	1,9	2,0	2,1	2,9	2,2	2,1	15,3
Одеська	5,1	4,6	4,8	5,0	4,6	5,3	5,2	4,8	4,6	5,6	5,8	5,8	5,1	8,6
Полтавська	5,7	4,9	4,8	4,3	3,8	3,8	3,4	3,1	3,3	4,5	5,6	5,5	4,4	19,9
Рівненська	1,9	2,2	2,2	2,4	2,5	1,6	1,4	1,1	1,1	2,4	2,5	1,5	1,9	26,8
Сумська	2,4	2,4	2,4	1,8	1,0	1,1	1,0	1,1	1,2	1,1	1,1	1,0	1,5	39,0
Тернопільська	1,0	0,9	1,2	1,4	1,3	1,4	1,2	1,0	1,2	1,3	1,1	1,1	1,2	12,6
Харківська	7,2	7,1	6,8	6,4	6,2	5,3	5,2	4,9	6,1	7,5	7,2	6,3	4,2	12,7
Херсонська	0,9	0,8	0,9	1,0	1,1	1,0	1,0	0,9	1,0	0,9	0,8	0,7	0,9	11,6
Хмельницька	1,5	1,6	1,8	1,8	1,8	1,5	1,5	1,4	1,6	1,5	1,3	1,2	1,5	12,5
Черкаська	1,5	1,4	1,5	1,9	2,5	1,7	1,4	1,5	1,5	1,3	1,3	1,3	1,6	20,8
Чернівецька	0,7	0,8	1,2	1,5	1,4	1,4	1,5	1,4	1,9	2,2	1,3	1,2	1,4	27,9
Чернігівська	1,7	1,9	1,9	1,7	1,4	1,3	1,3	1,3	1,2	1,3	0,8	0,8	1,4	25,0
м. Київ	20,2	23,6	23,6	23,4	23,1	28,3	27,2	30,0	28,7	24,8	23,2	23,7	25,0	11,1
м. Севастополь	0,4	0,4	0,8	0,7	0,6	0,5	0,5	0,6	0,8	0,7	0,6	0,7	0,6	21,3

Джерело: Розраховано автором за даними: [62; 143, с. 217; 145, с. 210].

## Додаток М

Таблиця М.1

**Ланцюгові абсолютні структурні зміни обсягів виконаних будівельних робіт за регіонами України  
у 2000–2011 рр., п.п. до попереднього року**

Регіони	2001	2002	2003	2004	Загальний зсув структури	Нормовані значення зсуву	2005	2006	2007	2008	Загальний зсув структури	Нормовані значення зсуву	2009	2010	2011	Загальний зсув структури	Нормовані значення зсуву
АР Крим	0,34	-0,08	0,18	0,14	0,73	0,184	0,31	0,36	0,03	-0,49	1,18	0,113	0,94	-0,85	-0,73	2,52	0,338
Вінницька	0,14	0,00	0,29	0,24	0,67	0,167	-0,38	-0,03	-0,01	-0,10	0,52	0,050	0,03	0,24	0,18	0,44	0,059
Волинська	0,12	0,24	0,11	-0,02	0,49	0,123	0,04	0,09	-0,08	-0,09	0,31	0,030	-0,33	-0,03	0,12	0,48	0,064
Дніпропетровська	-1,36	-0,17	-0,28	0,74	2,55	0,640	-0,56	0,16	0,25	-0,53	1,50	0,144	0,27	1,14	0,38	1,79	0,240
Донецька	-1,16	-0,67	-0,41	1,14	3,38	0,849	0,14	0,84	1,23	0,09	2,29	0,220	-2,07	2,43	2,94	7,44	1,000
Житомирська	-0,11	0,12	0,15	-0,16	0,54	0,134	0,00	-0,22	-0,06	0,14	0,43	0,041	0,31	-0,21	0,07	0,59	0,079
Закарпатська	0,18	-0,26	0,19	0,59	1,22	0,306	-0,58	-0,08	-0,35	0,12	1,13	0,109	0,27	-0,51	-0,07	0,86	0,116
Запорізька	-1,02	0,00	-0,03	-0,04	1,10	0,275	-0,02	0,00	-0,57	-0,03	0,62	0,060	0,11	0,27	-0,36	0,74	0,099
Івано-Франківська	-0,79	-0,23	-0,26	-0,08	1,37	0,343	0,16	-0,10	-0,06	0,40	0,72	0,069	-0,47	-0,22	0,07	0,76	0,102
Київська	0,55	0,12	0,70	0,12	1,48	0,371	-0,96	0,02	-0,63	-0,15	1,76	0,169	-0,24	0,22	0,60	1,06	0,143
Кіровоградська	0,10	-0,02	-0,01	0,41	0,54	0,136	-0,21	0,15	-0,42	0,10	0,88	0,084	-0,05	-0,01	0,10	0,17	0,022
Луганська	-0,29	0,33	-0,23	-0,34	1,19	0,298	0,06	0,51	-0,26	-0,64	1,47	0,141	0,02	0,15	-0,38	0,55	0,074
Львівська	0,62	-0,96	0,09	-0,74	2,41	0,606	-1,12	0,65	0,06	0,08	1,91	0,184	0,31	-0,91	-0,53	1,74	0,234
Миколаївська	0,07	0,41	0,04	-0,02	0,54	0,135	0,26	0,00	-0,48	0,10	0,84	0,080	0,12	0,79	-0,64	1,55	0,209
Одеська	-0,50	0,25	0,18	-0,44	1,37	0,343	0,71	-0,05	-0,46	-0,15	1,38	0,132	0,95	0,26	0,00	1,21	0,163

Продовження табл. М.1

Полтавська	-0,80	-0,11	-0,45	-0,49	1,86	0,466	-0,06	-0,35	-0,33	0,25	0,99	0,095	1,14	1,13	-0,14	2,41	0,324
Рівненська	0,32	-0,01	0,20	0,08	0,61	0,153	-0,85	-0,25	-0,22	0,00	1,32	0,127	1,28	0,11	-1,06	2,45	0,329
Сумська	0,02	-0,07	-0,52	-0,80	1,41	0,355	0,08	-0,09	0,07	0,09	0,33	0,032	-0,06	-0,07	-0,08	0,21	0,028
Тернопільська	-0,05	0,28	0,14	-0,03	0,50	0,125	0,05	-0,16	-0,20	0,14	0,55	0,053	0,20	-0,27	0,03	0,50	0,067
Харківська	-0,16	-0,28	-0,36	-0,20	1,00	0,251	-0,90	-0,07	-0,32	1,14	2,44	0,234	1,40	-0,31	-0,84	2,56	0,344
Херсонська	-0,04	0,08	0,14	0,05	0,31	0,077	-0,10	-0,02	-0,07	0,13	0,32	0,031	-0,13	-0,11	-0,08	0,32	0,043
Хмельницька	0,07	0,21	0,04	-0,01	0,33	0,082	-0,37	0,04	-0,05	0,14	0,60	0,058	-0,07	-0,25	-0,04	0,36	0,048
Черкаська	-0,09	0,13	0,33	0,61	1,17	0,293	-0,74	-0,31	0,06	0,06	1,18	0,113	-0,26	-0,03	0,02	0,31	0,042
Чернівецька	0,11	0,41	0,25	-0,03	0,80	0,200	-0,01	0,10	-0,10	0,46	0,68	0,065	0,29	-0,84	-0,15	1,28	0,172
Чернігівська	0,24	-0,07	-0,19	-0,24	0,74	0,185	-0,08	-0,08	0,05	-0,09	0,30	0,029	0,03	-0,47	0,03	0,53	0,072
м. Київ	3,41	0,03	-0,20	-0,34	3,98	1,000	5,16	-1,06	2,82	-1,36	10,40	1,000	-3,89	-1,57	0,53	5,99	0,805
м. Севастополь	0,07	0,33	-0,07	-0,14	0,61	0,153	-0,01	-0,04	0,13	0,19	0,37	0,036	-0,08	-0,09	0,02	0,19	0,026
Потужність структурного зсуву	6,37	2,93	3,02	4,11	16,43	-	6,96	2,93	4,69	3,63	18,20	-	7,66	6,74	5,10	19,51	-
Абсолютна зміна потужності структурного зсуву	-	-3,44	0,08	1,09	-	-	2,85	-4,03	1,76	-1,06	-	-	4,04	-0,92	-1,64	-	-

Джерело: Розраховано автором за даними: [Додатку Л, с. 242 дисертації].

## Додаток Н

Таблиця Н.1

**Регіональна структура обсягів введення в експлуатацію житла за регіонами України у 2000–2010 рр.,  
% до підсумку**

Регіони	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Середня частка	Коефіцієнт варіації
АР Крим	3,22	3,45	3,72	3,05	3,62	3,62	4,29	5,10	3,96	6,05	5,73	4,21	22,07
Вінницька	2,54	3,91	4,50	4,69	4,49	4,48	4,39	3,87	3,45	2,69	3,13	3,90	21,56
Волинська	2,27	2,54	2,21	1,83	1,84	1,98	1,99	1,76	1,86	2,17	1,88	2,06	10,77
Дніпропетровська	7,75	7,58	7,51	5,80	4,60	4,80	4,66	4,12	4,17	2,66	2,42	5,18	35,41
Донецька	6,19	5,47	4,58	5,13	4,64	4,21	4,43	3,62	4,16	2,70	3,14	4,46	23,34
Житомирська	2,12	1,52	1,48	2,02	2,41	2,46	2,33	2,16	2,35	1,39	2,16	2,06	18,56
Закарпатська	3,83	2,83	2,22	2,56	2,47	2,97	3,40	3,43	3,74	2,64	3,14	3,06	15,93
Запорізька	2,36	2,17	1,99	1,94	2,68	2,03	1,61	2,15	2,07	1,58	1,54	2,04	16,43
Івано-Франківська	3,90	3,23	3,75	3,93	4,82	4,25	4,54	4,44	4,93	5,95	6,42	4,62	19,07
Київська	6,06	6,43	6,78	6,73	7,23	8,12	8,17	8,37	11,09	10,63	12,68	8,49	23,63
Кіровоградська	1,40	1,40	1,58	1,46	1,37	1,38	1,22	1,18	1,23	1,03	1,05	1,32	14,81
Луганська	3,26	3,28	3,33	3,34	3,44	3,24	2,64	2,53	2,37	0,55	1,57	2,73	33,60
Львівська	6,69	5,27	5,53	6,19	7,20	6,38	5,60	6,54	7,43	6,13	6,87	6,44	10,83
Миколаївська	1,82	1,70	1,79	1,77	1,90	1,57	1,61	1,49	1,53	1,34	1,42	1,66	12,44
Одеська	4,82	5,78	6,62	5,88	6,37	5,76	7,68	7,74	8,07	8,39	6,85	6,81	15,39
Полтавська	3,04	2,90	3,00	2,63	2,97	2,69	2,60	2,71	2,49	2,44	2,64	2,77	7,72
Рівненська	1,93	1,63	1,99	2,47	2,56	1,86	2,71	2,48	1,65	1,53	2,21	2,13	20,84
Сумська	1,98	1,63	2,09	2,36	1,85	1,83	1,66	1,81	1,90	2,17	1,94	1,96	14,72
Тернопільська	2,68	2,95	1,99	2,42	2,56	3,13	2,36	2,97	2,90	2,28	3,09	2,70	12,86
Харківська	4,48	5,46	5,47	5,41	4,88	4,70	4,89	5,25	2,12	6,69	4,46	4,97	22,60
Херсонська	2,30	2,07	1,84	1,91	2,01	2,09	1,88	1,84	2,19	1,17	1,95	1,96	14,78
Хмельницька	3,02	2,95	3,31	3,78	3,01	3,67	3,07	3,03	2,93	4,16	3,87	3,40	14,79
Черкаська	1,96	2,44	1,96	2,27	1,82	2,06	2,06	1,99	1,55	2,27	2,00	2,07	13,44
Чернівецька	2,09	1,85	1,75	1,94	2,79	2,57	2,62	2,98	3,48	2,58	3,15	2,55	20,11
Чернігівська	1,71	1,75	1,51	1,63	1,64	1,96	1,45	1,82	1,94	1,64	1,71	1,73	9,11
м. Київ	15,46	16,91	16,47	15,56	13,88	15,37	15,08	13,68	13,63	14,81	10,84	14,92	12,35
м. Севастополь	1,12	0,91	1,02	1,27	0,93	0,83	1,05	0,98	0,79	2,38	2,15	1,24	41,53

*Джерело: Розраховано автором за даними: [116, с.5; 136, с. 19–20].*

## Додаток II

Таблиця П.1

Ланцюгові абсолютні структурні зміни обсягів введення в експлуатацію житла за регіонами України у 2000–2010 рр., п.п. до попереднього року

Регіони	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Абсолютний зсув	Нормоване значення
АР Крим	0,23	0,27	-0,67	0,57	0,00	0,67	0,81	-1,13	2,08	-0,32	5,80	0,364
Вінницька	1,37	0,59	0,20	-0,20	-0,02	-0,09	-0,53	-0,42	-0,76	0,44	6,08	0,382
Волинська	0,28	-0,34	-0,37	0,00	0,15	0,01	-0,24	0,10	0,31	-0,29	2,08	0,131
Дніпропетровська	-0,18	-0,07	-1,71	-1,20	0,20	-0,14	-0,54	0,05	-1,52	-0,24	5,84	0,366
Донецька	-0,72	-0,89	0,55	-0,49	-0,43	0,22	-0,81	0,54	-1,46	0,44	8,16	0,512
Житомирська	-0,61	-0,03	0,54	0,38	0,05	-0,13	-0,17	0,20	-0,96	0,76	3,84	0,241
Закарпатська	-1,00	-0,61	0,34	-0,09	0,50	0,43	0,03	0,32	-1,10	0,50	5,73	0,359
Запорізька	-0,18	-0,18	-0,05	0,74	-0,65	-0,42	0,54	-0,08	-0,49	-0,04	3,27	0,205
Івано-Франківська	-0,67	0,52	0,18	0,89	-0,58	0,30	-0,10	0,48	1,03	0,47	5,22	0,328
Київська	0,37	0,35	-0,05	0,50	0,89	0,05	0,19	2,72	-0,47	2,05	8,67	0,544
Кіровоградська	-0,01	0,18	-0,12	-0,09	0,01	-0,16	-0,04	0,05	-0,20	0,02	1,09	0,068
Луганська	0,03	0,04	0,02	0,09	-0,20	-0,59	-0,11	-0,16	-1,83	1,02	4,96	0,311
Львівська	-1,42	0,26	0,65	1,02	-0,82	-0,79	0,94	0,89	-1,31	0,75	8,85	0,555
Миколаївська	-0,12	0,09	-0,02	0,13	-0,33	0,04	-0,12	0,04	-0,19	0,07	1,40	0,088
Одеська	0,95	0,84	-0,74	0,49	-0,61	1,93	0,06	0,33	0,32	-1,54	7,20	0,452
Полтавська	-0,14	0,10	-0,37	0,35	-0,29	-0,09	0,12	-0,23	-0,05	0,20	1,33	0,083
Рівненська	-0,29	0,36	0,48	0,09	-0,71	0,86	-0,23	-0,83	-0,12	0,68	5,24	0,329
Сумська	-0,35	0,46	0,27	-0,51	-0,02	-0,17	0,15	0,09	0,28	-0,23	3,27	0,205
Тернопільська	0,27	-0,95	0,43	0,14	0,57	-0,77	0,60	-0,07	-0,62	0,81	5,71	0,358

Продовження табл. П.1

Харківська	0,98	0,01	-0,06	-0,53	0,18	0,20	0,36	-3,13	4,56	-2,23	13,82	0,867
Херсонська	-0,23	-0,23	0,07	0,10	0,08	-0,21	-0,04	0,36	-1,02	0,78	3,52	0,221
Хмельницька	-0,08	0,36	0,47	-0,76	0,66	-0,60	-0,05	-0,09	1,22	-0,29	5,76	0,362
Черкаська	0,48	-0,48	0,31	-0,45	0,24	0,00	-0,07	-0,44	0,71	-0,27	4,16	0,261
Чернівецька	-0,23	-0,11	0,20	0,85	-0,22	0,05	0,36	0,50	-0,90	0,57	3,98	0,249
Чернігівська	0,04	-0,24	0,12	0,01	0,32	-0,51	0,37	0,13	-0,30	0,07	2,60	0,163
м. Київ	1,45	-0,44	-0,91	-1,68	1,49	-0,29	-1,40	-0,04	1,18	-3,97	15,94	1,000
м. Севастополь	-0,21	0,11	0,25	-0,35	-0,09	0,22	-0,08	-0,19	1,58	-0,23	3,72	0,233
Потужність структурного зсуву	6,44	4,56	5,08	6,36	5,14	4,96	4,52	6,80	13,28	9,64	147,23	-
Абсолютна зміна потужності структурного зсуву	-	-1,88	0,52	1,28	-1,21	-0,19	-0,43	2,28	6,48	-3,64	-	-

*Джерело: Розраховано автором за даними: [Додатку Н, с. 245 дисертації].*

## Додаток Р

Таблиця Р.1

Структура підприємств, які надають посередницькі послуги при операціях з нерухомістю у 2003–2010 рр.,  
% до підсумку

Регіони	2003	2004	2005	2006	Серед- ня частка	Нормо- ване значення	2007	2008	Серед- ня частка	Нормо- ване значення	2009	2010	Серед- ня частка	Нормо- ване значення	Коефі- цієнт варіації
АР Крим	7,32	7,78	7,47	8,16	7,68	0,736	7,66	7,42	7,54	0,721	7,63	5,97	6,80	0,611	8,12
Вінницька	2,47	1,86	2,18	2,51	2,26	0,216	2,50	2,12	2,31	0,221	2,06	1,91	1,99	0,178	11,22
Волинська	0,59	0,51	0,16	0,31	0,39	0,038	0,44	0,45	0,45	0,043	1,03	0,48	0,75	0,068	47,72
Дніпропетровська	5,14	4,74	5,13	4,24	4,81	0,461	6,92	7,12	7,02	0,671	7,63	5,73	6,68	0,600	19,92
Донецька	12,76	9,31	9,95	9,73	10,44	1,000	10,16	10,76	10,46	1,000	7,63	5,97	6,80	0,611	19,94
Житомирська	2,67	3,89	3,73	3,92	3,55	0,341	4,42	3,79	4,10	0,392	3,92	3,58	3,75	0,337	12,40
Закарпатська	3,07	3,21	3,58	3,61	3,37	0,323	3,09	3,18	3,14	0,300	3,51	2,15	2,83	0,254	13,80
Запорізька	7,32	10,15	8,86	8,63	8,74	0,838	7,81	8,33	8,07	0,771	8,04	9,79	8,91	0,801	10,49
Івано-Франківська	2,87	3,72	2,64	2,51	2,94	0,281	1,77	1,67	1,72	0,164	1,03	0,48	0,75	0,068	47,22
Київська	2,57	3,05	2,64	2,67	2,73	0,262	2,80	2,73	2,76	0,264	3,30	3,58	3,44	0,309	11,55
Кіровоградська	2,08	1,35	1,71	1,88	1,76	0,168	1,91	1,82	1,87	0,178	2,06	1,91	1,99	0,178	11,70
Луганська	4,85	1,86	1,87	1,88	2,61	0,250	2,21	2,12	2,17	0,207	2,68	1,91	2,29	0,206	39,32
Львівська	6,33	4,91	4,04	3,61	4,72	0,452	3,39	3,03	3,21	0,307	2,68	4,06	3,37	0,303	27,16
Миколаївська	2,37	0,85	0,62	0,78	1,16	0,111	1,47	1,06	1,27	0,121	0,82	0,95	0,89	0,080	47,46
Одеська	7,52	7,61	7,78	8,32	7,81	0,748	7,81	7,58	7,69	0,735	8,25	8,11	8,18	0,735	3,74
Полтавська	3,86	3,89	3,27	3,30	3,58	0,343	4,57	3,64	4,10	0,392	3,51	4,06	3,78	0,340	10,74
Рівненська	1,09	0,68	1,24	1,26	1,07	0,102	1,62	1,82	1,72	0,164	1,65	1,67	1,66	0,149	25,92
Сумська	2,57	3,38	2,95	2,98	2,97	0,285	2,50	2,58	2,54	0,243	2,68	3,10	2,89	0,260	10,24
Тернопільська	1,58	0,34	0,93	0,63	0,87	0,083	0,59	0,61	0,60	0,057	1,03	0,48	0,75	0,068	48,10
Харківська	5,54	5,41	7,00	6,59	6,14	0,588	5,74	5,91	5,83	0,557	7,01	6,92	6,97	0,626	10,22
Херсонська	1,88	2,37	1,87	2,51	2,16	0,207	2,80	2,73	2,76	0,264	2,06	3,34	2,70	0,243	19,51
Хмельницька	2,18	0,68	0,62	0,47	0,99	0,095	0,44	0,61	0,52	0,050	0,00	0,48	0,24	0,021	87,29
Черкаська	1,68	3,38	3,42	4,40	3,22	0,309	4,42	4,39	4,41	0,421	5,57	5,01	5,29	0,475	27,78
Чернівецька	0,69	1,02	1,56	0,78	1,01	0,097	1,33	1,82	1,57	0,150	1,65	2,15	1,90	0,171	34,99
Чернігівська	1,88	1,52	1,87	1,10	1,59	0,153	0,44	0,30	0,37	0,036	0,41	0,24	0,33	0,029	68,38
м. Київ	5,24	9,48	10,42	11,15	9,07	0,869	8,84	10,00	9,42	0,900	8,66	13,60	11,13	1,000	23,02
м. Севастополь	1,88	3,05	2,49	2,04	2,36	0,226	2,36	2,42	2,39	0,229	3,51	2,39	2,95	0,265	19,58

Джерело: Розраховано автором за даними: [125–132].

## Додаток С

Таблиця С.1

## Абсолютні структурні зміни кількості підприємств у 2003–2010 рр., у п.п. до попереднього року

Область	2004	2005	2006	Серед- ня частка	Нормо- ване значення	2007	2008	Серед- ня частка	Нормо- ване значення	2009	2010	Серед- ня частка	Нормо- ване значення
АР Крим	0,46	-0,32	0,70	1,48	0,251	-0,50	-0,26	0,74	0,213	0,20	-1,57	1,87	0,233
Вінницька	-0,61	0,32	0,33	1,26	0,214	-0,01	-0,13	0,39	0,112	-0,06	-0,40	0,21	0,061
Волинська	-0,09	-0,35	0,16	0,60	0,101	0,13	0,06	0,14	0,040	0,58	0,03	1,13	0,079
Дніпропетровська	-0,41	0,39	-0,89	1,69	0,287	2,68	2,31	2,88	0,830	0,51	-1,29	2,41	0,236
Донецька	-3,45	0,65	-0,22	4,32	0,732	0,43	0,32	1,02	0,295	-3,13	-4,49	4,79	1,000
Житомирська	1,22	-0,16	0,19	1,57	0,266	0,49	0,23	1,12	0,324	0,13	-0,52	0,47	0,086
Закарпатська	0,15	0,36	0,03	0,54	0,092	-0,52	-0,19	0,61	0,175	0,32	-0,99	1,68	0,172
Запорізька	2,83	-1,29	-0,23	4,35	0,737	-0,83	-0,41	1,36	0,391	-0,29	1,72	2,04	0,263
Івано-Франківська	0,85	-1,08	-0,13	2,06	0,350	-0,74	-1,27	0,85	0,243	-0,64	-1,24	1,19	0,246
Київська	0,47	-0,40	0,02	0,90	0,153	0,13	-0,01	0,20	0,058	0,57	0,82	0,85	0,182
Кіровоградська	-0,72	0,36	0,17	1,25	0,212	0,03	0,06	0,13	0,037	0,24	0,04	0,40	0,038
Луганська	-2,99	0,00	0,02	3,01	0,510	0,33	-0,49	0,41	0,119	0,56	-0,26	1,33	0,107
Львівська	-1,42	-0,86	-0,43	2,72	0,461	-0,22	-1,69	0,58	0,167	-0,35	0,85	1,73	0,157
Миколаївська	-1,53	-0,22	0,16	1,91	0,324	0,69	-0,10	1,10	0,317	-0,24	-0,31	0,37	0,072
Одеська	0,10	0,16	0,54	0,80	0,136	-0,51	-0,23	0,74	0,214	0,67	0,42	0,80	0,144
Полтавська	0,03	-0,63	0,03	0,69	0,117	1,27	0,06	2,20	0,633	-0,13	-0,04	0,68	0,023
Рівненська	-0,41	0,57	0,01	0,99	0,168	0,36	0,75	0,56	0,162	-0,17	-0,05	0,19	0,028
Сумська	0,81	-0,43	0,03	1,27	0,215	-0,48	-0,40	0,55	0,159	0,10	0,56	0,53	0,088
Тернопільська	-1,24	0,59	-0,31	2,14	0,363	-0,04	-0,26	0,06	0,016	0,42	-0,12	0,98	0,072
Харківська	-0,12	1,58	-0,41	2,11	0,358	-0,85	-0,23	1,02	0,292	1,10	1,09	1,19	0,288
Херсонська	0,49	-0,50	0,65	1,64	0,277	0,29	0,57	0,36	0,103	-0,67	0,58	1,94	0,163
Хмельницька	-1,50	-0,05	-0,15	1,71	0,289	-0,03	-0,38	0,19	0,056	-0,61	-0,05	0,48	0,086
Черкаська	1,70	0,04	0,97	2,71	0,460	0,02	1,17	0,05	0,014	1,17	0,61	1,73	0,233
Чернівецька	0,32	0,54	-0,77	1,63	0,277	0,54	0,81	1,03	0,298	-0,17	0,58	0,67	0,098
Чернігівська	-0,36	0,34	-0,77	1,47	0,249	-0,66	-1,29	0,80	0,229	0,11	-0,13	0,28	0,032
м. Київ	4,23	0,94	0,73	5,90	1,000	-2,31	0,93	3,47	1,000	-1,34	4,19	6,28	0,725
м. Севастополь	1,17	-0,56	-0,45	2,17	0,368	0,32	0,06	0,38	0,110	1,08	0,00	2,20	0,142
Потужність струк- ного зсуву	14,9	6,9	4,8	26,5	-	7,7	3,8	11,5	-	7,5	11,7	19,3	-
Абсолютна зміна зсуву		-8,0	-2,1	-	-	2,9	-3,9	-	-	4,0	3,7	-	-

Джерело: Розраховано автором за даними: [Додатку Р, с. 248 дисертації].

## Додаток Т

Регіональна структура завершених угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості

Таблиця Т.1

**Регіональна структура завершених угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості  
на ринку житлової нерухомості у 2003–2010 рр., % до підсумку**

Область	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Середня частка	Коефіцієнт варіації
АР Крим	8,19	7,70	13,45	6,22	6,00	8,57	3,54	10,52	8,02	35,12
Вінницька	0,36	0,58	0,62	1,23	0,97	1,26	3,58	2,43	1,38	74,40
Волинська	0,35	0,77	0,30	0,27	0,58	0,55	1,15	0,98	0,62	49,12
Дніпропетровська	0,85	2,66	8,30	3,36	2,69	2,73	1,95	1,24	2,97	72,64
Донецька	5,20	8,57	7,29	8,00	8,39	7,62	8,98	7,24	7,66	14,28
Житомирська	2,08	4,05	3,54	3,62	3,51	2,35	2,50	2,87	3,07	21,70
Закарпатська	0,87	2,45	2,33	2,11	2,08	2,74	2,59	2,12	2,16	24,86
Запорізька	25,69	7,33	7,16	5,14	5,08	4,54	7,14	5,54	8,45	78,00
Івано-Франківська	0,06	0,01	-	0,07	0,02	-	0,02	-	0,04	70,93
Київська	1,09	1,37	1,11	2,16	5,27	5,11	1,08	0,88	2,26	76,66
Кіровоградська	2,03	2,84	3,61	4,46	4,65	3,67	3,71	2,87	3,48	23,43
Луганська	2,00	3,07	3,91	3,64	4,39	3,99	2,79	2,67	3,31	22,81
Львівська	1,27	1,55	1,16	1,46	1,53	1,27	1,22	1,37	1,35	10,06
Миколаївська	1,50	2,29	2,01	7,30	1,83	1,84	1,90	1,94	2,58	69,74
Одеська	22,12	16,21	15,36	16,89	15,44	14,11	19,37	17,39	17,11	14,01
Полтавська	2,56	7,65	2,54	3,02	3,02	4,03	2,83	5,52	3,90	43,59
Рівненська	0,91	0,88	1,24	1,34	2,95	2,39	1,41	1,47	1,57	43,19
Сумська	0,92	2,90	3,34	3,83	3,61	2,34	2,14	2,08	2,65	34,11
Тернопільська	-	0,12	1,43	0,99	1,50	0,76	1,57	0,75	1,02	55,41
Харківська	4,69	4,89	3,52	4,10	6,24	7,62	11,50	9,62	6,52	40,74
Херсонська	2,70	0,50	0,12	0,62	1,06	0,53	0,18	0,04	0,72	112,55
Хмельницька	0,23	0,83	0,68	0,22	0,20	0,31	-	0,41	0,41	62,02
Черкаська	2,05	2,55	2,33	2,71	2,73	2,53	1,68	1,30	2,24	21,67
Чернівецька	0,55	0,78	0,72	0,71	0,96	1,51	2,54	0,69	1,06	58,90
Чернігівська	0,66	1,31	0,78	0,77	0,08	0,11	-	0,04	0,54	84,17
м. Київ	8,19	7,70	13,45	6,22	6,00	8,57	3,54	10,52	8,0	31,8
м. Севастополь	0,36	0,58	0,62	1,23	0,97	1,26	3,58	2,43	7,2	26,6

Джерело: Розраховано автором за даними: [125–132].

Таблиця Т.2

**Регіональна структура завершених угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості  
на ринку нежитлової нерухомості у 2003–2010 рр., % до підсумку**

<b>Область</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>Середня частка</b>	<b>Коефіцієнт варіації</b>
АР Крим	46,02	7,47	2,24	0,54	6,48	5,13	-	0,63	9,79	153,3
Вінницька	0,00	0,00	0,13	0,00	0,91	1,49	0,36	0,63	0,44	114,6
Волинська	-	-	-	2,55	0,10	-	0,00	0,00	0,66	164,5
Дніпропетровська	1,46	4,45	9,50	1,88	3,44	4,14	0,72	2,22	3,48	74,4
Донецька	12,33	0,89	4,09	2,15	4,05	2,65	1,08	-	3,89	93,5
Житомирська	0,58	9,96	0,66	1,48	0,10	0,66	1,44	-	2,13	151,9
Закарпатська	0,87	1,96	1,98	2,28	1,93	3,31	6,50	0,63	2,43	70,7
Запорізька	0,87	2,31	1,72	1,08	1,01	2,32	1,44	0,32	1,38	47,7
Івано-Франківська	-	0,71	-	0,54	0,10	-	-	-	0,45	57,0
Київська	0,00	1,07	-	13,04	9,42	0,33	2,89	1,58	4,05	116,7
Кіровоградська	0,68	0,71	1,32	2,55	0,51	2,98	0,36	0,00	1,14	88,5
Луганська	11,46	18,15	29,16	21,51	10,64	9,60	26,35	4,75	16,45	49,5
Львівська	1,75	3,02	3,43	2,28	0,61	1,16	1,08	0,32	1,71	61,7
Миколаївська	1,07	1,25	3,43	0,13	0,10	0,17	-	-	1,02	114,3
Одеська	3,20	9,61	13,06	12,10	19,96	6,62	10,83	2,22	9,70	55,4
Полтавська	0,68	5,87	4,35	3,36	5,07	10,76	0,36	0,32	3,85	86,5
Рівненська	1,17	1,25	1,72	2,02	2,84	4,30	1,81	0,32	1,93	58,6
Сумська	0,68	0,71	1,19	3,76	13,58	-	-	0,32	3,37	139,5
Тернопільська	-	-	0,13	0,13	0,71	0,99	0,36	0,95	0,55	69,9
Харківська	1,55	3,02	2,77	1,75	2,43	2,98	5,42	0,63	2,57	51,5
Херсонська	2,23	0,18	0,40	0,94	1,22	2,32	0,00	9,81	2,14	141,0
Хмельницька	0,87	1,78	0,40	0,27	-	-	-	0,32	0,73	80,6
Черкаська	1,75	9,96	4,88	7,53	5,47	2,15	1,81	0,63	4,27	71,7
Чернівецька	1,75	0,53	0,00	2,42	1,11	0,66	10,11	0,00	2,07	151,3
Чернігівська	3,88	2,85	-	0,94	-	-	-	-	2,56	59,8
м. Київ	3,59	6,23	10,55	10,48	5,07	20,86	5,42	62,66	15,61	118,6
м. Севастополь	1,55	6,05	2,90	2,28	3,14	14,40	21,66	10,76	7,84	85,8

*Джерело: Розраховано автором за даними: [125–132].*

## Додаток У

Таблиця У.1

Регіональна структура інвестицій в основний капітал у будівництво житла в Україні у 2000–2010 рр.,  
% до підсумку

Область	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Середня частка	Нормоване значення	Коефіцієнт варіації
АР Крим	3,17	3,19	3,17	2,55	2,65	3,75	3,79	4,89	4,90	4,72	7,14	4,07	0,524	32,8
Вінницька	1,79	2,40	3,02	2,81	3,15	3,94	3,46	2,97	2,94	2,14	3,13	2,92	0,376	18,8
Волинська	1,82	1,94	1,80	1,52	1,53	1,70	1,70	1,49	1,63	1,48	1,97	1,71	0,220	9,0
Дніпропетровська	7,08	5,35	5,43	4,26	4,38	4,69	4,10	3,58	3,16	2,50	3,14	4,38	0,563	27,0
Донецька	4,32	3,78	3,74	3,28	3,97	3,68	3,43	3,26	3,58	3,23	3,06	3,63	0,467	9,4
Житомирська	1,06	0,92	0,87	0,97	0,95	1,06	1,22	1,26	1,25	0,95	1,61	1,12	0,144	18,7
Закарпатська	2,32	2,44	1,69	1,79	1,38	1,67	2,72	2,57	2,61	1,88	2,49	2,18	0,280	20,8
Запорізька	1,67	1,31	1,21	1,37	1,76	1,53	1,31	1,85	1,88	0,81	1,36	1,48	0,190	20,5
Івано-Франківська	2,64	2,32	2,28	2,37	3,23	2,85	2,86	2,67	3,04	3,99	4,85	3,07	0,395	26,3
Київська	4,41	4,60	5,14	4,89	6,23	7,25	9,31	10,62	9,29	9,11	13,03	7,76	1,000	36,2
Кіровоградська	0,82	0,99	0,91	0,69	0,59	0,62	0,72	0,54	0,57	0,81	0,89	0,75	0,097	19,8
Луганська	2,00	1,60	2,09	1,49	1,47	1,51	1,43	1,33	1,23	0,76	1,06	1,46	0,189	23,5
Львівська	4,35	3,32	3,38	3,89	5,16	4,14	4,89	4,26	4,79	4,03	5,53	4,41	0,568	15,4
Миколаївська	1,38	1,74	1,40	1,00	1,40	0,86	0,75	0,77	0,77	0,76	0,93	1,08	0,139	29,8
Одеська	4,11	5,83	5,41	6,04	7,04	7,82	8,63	8,08	6,96	6,79	5,44	6,66	0,858	19,8
Полтавська	2,85	2,90	2,47	1,78	2,10	2,05	2,08	2,22	2,19	1,92	2,05	2,27	0,292	14,6
Рівненська	1,06	1,50	1,37	1,63	1,87	2,01	1,91	1,67	1,23	1,14	1,98	1,60	0,206	19,3
Сумська	1,62	1,55	1,50	1,31	1,16	1,23	0,90	0,93	1,05	1,39	1,67	1,32	0,170	19,7
Тернопільська	1,65	1,72	1,90	2,15	2,12	2,50	2,05	2,13	2,20	2,27	2,66	2,16	0,278	14,5
Харківська	5,20	4,60	4,86	3,89	4,52	5,44	4,72	4,98	4,81	4,39	3,34	4,68	0,603	12,2
Херсонська	1,18	1,28	1,21	1,18	1,12	1,12	1,08	0,93	1,07	0,89	1,48	1,15	0,149	11,9
Хмельницька	2,64	2,49	2,66	2,71	2,48	2,37	2,05	2,09	2,25	3,44	2,84	2,59	0,334	17,5
Черкаська	1,47	1,40	1,33	1,23	1,27	1,06	1,32	1,44	1,17	1,87	1,50	1,39	0,179	17,8
Чернівецька	0,68	0,90	0,74	0,89	1,53	1,36	1,49	1,82	2,11	2,06	2,80	1,52	0,196	44,2
Чернігівська	1,23	1,26	0,99	0,94	1,07	1,28	1,32	1,25	1,04	1,12	1,44	1,19	0,154	11,9
м. Київ	36,22	37,51	36,98	41,66	35,03	31,57	29,86	29,30	25,56	23,52	19,21	31,86	4,104	19,2
м. Севастополь	1,26	1,16	3,05	1,68	0,83	0,94	0,93	1,14	1,40	2,02	3,43	1,59	0,205	48,1

Джерело: Розраховано автором за даними: [136, с. 9–10; 145, с. 212].

## Додаток Ф

Таблиця Ф.1

**Структурні зрушення обсягу інвестицій в основний капітал у будівництво житла у 2000–2010 рр.,  
п.п. до попереднього року**

Регіони	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Абсолютний й зсув	Нормоване значення
АР Крим	0,02	-0,02	-0,62	0,10	1,11	0,04	1,10	0,28	0,07	1,90	5,25	0,489
Вінницька	0,60	0,63	-0,21	0,34	0,79	-0,48	-0,49	0,13	-0,72	0,74	5,13	0,478
Волинська	0,11	-0,14	-0,28	0,01	0,17	0,00	-0,20	0,23	-0,08	0,33	1,55	0,145
Дніпропетровська	-1,73	0,09	-1,17	0,12	0,31	-0,60	-0,52	-0,24	-0,55	0,35	5,68	0,530
Донецька	-0,54	-0,03	-0,46	0,69	-0,29	-0,24	-0,18	0,52	-0,19	-0,53	3,69	0,344
Житомирська	-0,14	-0,05	0,10	-0,02	0,11	0,16	0,04	0,06	-0,27	0,56	1,52	0,142
Закарпатська	0,12	-0,75	0,10	-0,41	0,29	1,05	-0,15	0,19	-0,67	0,40	4,13	0,385
Запорізька	-0,37	-0,10	0,17	0,38	-0,23	-0,22	0,54	0,13	-1,08	0,46	3,69	0,344
Івано-Франківська	-0,32	-0,04	0,09	0,86	-0,38	0,01	-0,19	0,54	1,23	0,41	4,07	0,380
Київська	0,19	0,54	-0,24	1,34	1,02	2,06	1,31	-0,81	0,31	2,91	10,72	1,000
Кіровоградська	0,17	-0,08	-0,21	-0,10	0,02	0,10	-0,18	0,06	0,30	0,00	1,23	0,114
Луганська	-0,40	0,50	-0,61	-0,01	0,04	-0,09	-0,10	-0,03	-0,45	0,22	2,45	0,228
Львівська	-1,03	0,07	0,51	1,27	-1,01	0,75	-0,63	0,80	-0,58	1,05	7,70	0,718
Миколаївська	0,36	-0,35	-0,39	0,40	-0,55	-0,10	0,01	0,04	0,04	0,08	2,33	0,217
Одеська	1,72	-0,42	0,63	1,00	0,78	0,80	-0,55	-0,73	0,20	-2,11	8,94	0,833
Полтавська	0,05	-0,43	-0,70	0,32	-0,05	0,04	0,13	0,10	-0,18	-0,09	2,09	0,195
Рівненська	0,44	-0,13	0,26	0,24	0,13	-0,09	-0,24	-0,37	-0,03	0,72	2,66	0,248
Сумська	-0,07	-0,05	-0,19	-0,14	0,07	-0,33	0,03	0,17	0,43	0,13	1,61	0,151
Тернопільська	0,07	0,18	0,25	-0,03	0,38	-0,45	0,08	0,20	0,19	0,14	1,98	0,185
Харківська	-0,60	0,27	-0,97	0,63	0,92	-0,72	0,26	0,11	-0,20	-1,54	6,21	0,579

Продовження табл. Ф.1

Херсонська	0,11	-0,08	-0,03	-0,06	0,00	-0,04	-0,15	0,20	-0,14	0,48	1,30	0,121
Хмельницька	-0,15	0,17	0,05	-0,24	-0,10	-0,33	0,04	0,29	1,45	-0,98	3,80	0,355
Черкаська	-0,07	-0,07	-0,10	0,04	-0,21	0,26	0,12	-0,20	0,84	-0,58	2,49	0,233
Чернівецька	0,22	-0,16	0,15	0,64	-0,17	0,13	0,33	0,41	0,07	0,50	2,78	0,259
Чернігівська	0,02	-0,26	-0,06	0,14	0,21	0,04	-0,07	-0,15	0,14	0,19	1,28	0,119
м. Київ	1,29	-0,53	4,68	-6,64	-3,45	-1,71	-0,56	-2,29	-0,87	-6,93	28,95	2,700
м. Севастополь	-0,10	1,25	-0,73	-0,85	0,11	-0,01	0,21	0,34	0,76	1,19	5,56	0,518
Потужність структурного зсуву	5,5	3,7	7,0	8,5	6,5	5,4	4,2	4,8	6,0	12,8	64,4	-
Абсолютна зміна потужності структурного зсуву	-	-1,8	3,3	1,5	-2,0	-1,0	-1,2	0,6	1,2	6,7	-	-

Джерело: Розраховано автором за даними: [Додатку У, с. 252 дисертації].

## Додаток X

Таблиця X.1

## Структурні зрушення обсягу інвестицій в будівлі нежитлові у 2003–2010 рр., п.п. до попереднього року

Регіони	2004	Нормоване значення	2005	2006	2007	2008	Абсолютний зсув	Нормоване значення	2009	2010	Абсолютний зсув	Нормоване значення	Загальний зсув
АР Крим	-3,15	0,330	1,18	-1,43	0,98	0,42	4,02	0,516	-0,14	2,04	2,18	0,217	9,35
Вінницька	-0,91	0,095	0,06	-0,08	0,46	0,08	1,89	0,243	1,51	-0,83	2,35	0,233	5,15
Волинська	-0,21	0,022	-0,38	-0,27	0,62	-0,63	3,76	0,482	-0,28	0,13	0,41	0,041	4,38
Дніпропетровська	4,69	0,492	-1,48	0,62	-0,67	-0,99	5,91	0,758	-0,89	0,90	1,80	0,179	12,39
Донецька	-6,88	0,721	1,59	1,48	-1,91	0,92	0,79	0,101	0,40	1,74	2,14	0,213	9,80
Житомирська	0,41	0,043	-0,24	-0,07	-0,15	0,33	5,36	0,688	0,21	0,03	0,25	0,025	6,02
Закарпатська	4,11	0,431	-3,24	0,87	-0,77	-0,48	2,35	0,302	-0,30	1,62	1,92	0,191	8,38
Запорізька	0,33	0,034	0,72	-0,24	0,56	-0,84	5,36	0,688	1,45	1,52	2,97	0,295	8,66
Івано-Франківська	0,02	0,003	-0,51	2,60	-2,00	0,25	7,79	1,000	1,06	-0,80	1,86	0,185	9,68
Київська	-1,67	0,175	2,75	-0,63	3,91	-0,50	0,43	0,055	1,08	0,46	1,54	0,153	3,64
Кіровоградська	-1,21	0,127	0,06	0,11	-0,15	-0,10	3,28	0,422	0,93	-0,20	1,13	0,112	5,63
Луганська	0,39	0,041	0,49	0,59	0,69	-1,52	6,25	0,802	-1,57	-0,18	1,75	0,174	8,40
Львівська	-0,19	0,020	2,98	-1,51	-1,28	0,48	2,50	0,320	-0,22	1,01	1,23	0,122	3,92
Миколаївська	-0,11	0,012	-0,58	0,62	-0,61	0,69	5,64	0,724	-1,40	-0,07	1,47	0,146	7,22
Одеська	-5,01	0,526	-1,28	-0,48	-2,15	1,73	4,73	0,607	2,00	0,02	2,01	0,200	11,76
Полтавська	-0,42	0,044	1,04	1,70	-1,90	-0,09	1,33	0,171	0,22	-0,27	0,50	0,050	2,25
Рівненська	0,49	0,051	-0,45	0,48	0,06	0,34	1,30	0,166	1,45	-0,62	2,07	0,206	3,85
Сумська	-0,21	0,022	0,19	-0,35	0,52	-0,23	0,93	0,119	0,19	0,47	0,65	0,065	1,79
Тернопільська	-0,22	0,023	-0,28	-0,26	0,28	-0,12	3,45	0,442	-1,98	0,86	2,84	0,283	6,51
Харківська	2,19	0,229	0,36	1,13	-1,44	-0,51	1,05	0,135	0,15	-0,45	0,60	0,059	3,84
Херсонська	-0,30	0,031	-0,24	0,00	0,15	0,66	2,74	0,352	0,40	0,36	0,76	0,075	3,80

Продовження табл. X.1

Хмельницька	1,02	0,107	-2,13	0,08	0,34	-0,18	1,17	0,150	1,57	-1,48	3,05	0,303	5,24
Черкаська	-2,47	0,259	0,33	-0,02	0,25	0,57	3,14	0,403	0,15	-0,84	0,99	0,098	6,60
Чернівецька	-1,11	0,116	-0,26	0,23	1,71	-0,94	1,92	0,247	-0,02	0,68	0,71	0,070	3,74
Чернігівська	0,78	0,082	-1,70	-0,04	-0,06	0,13	6,68	0,858	-4,39	-5,68	10,06	1,000	17,53
м. Київ	9,54	1,000	0,32	-3,95	1,78	0,64	2,79	0,358	0,91	-0,92	1,83	0,182	14,15
м. Севастополь	0,12	0,013	0,69	-1,20	0,81	-0,09	2,79	0,358	0,00	0,00	1,83	0,182	2,91
Потужність структурного зсуву	24,0	-	12,7	10,5	12,9	7,2	43,3	-	12,4	12,1	24,6	-	186,60
Абсолютна зміна потужності структурного зсуву	-	-	-11,3	-2,3	2,4	-5,7	-	-	5,3	-55,2	-	-	-

*Джерело: Розраховано автором за даними: [табл. 2.23, с. 124 дисертації].*

## Додаток Ц

Таблиця Ц.1

## Регіональна структура інвестицій в основний капітал в Україні у 2000–2010 рр., % до підсумку

Область	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Середня частка	Коефіцієнт варіації
АР Крим	3,74	3,98	3,75	3,62	3,63	3,74	3,72	3,71	3,65	4,50	3,74	3,76	7,3
Вінницька	1,71	1,71	1,68	1,53	1,82	1,99	2,19	2,04	1,76	2,49	1,71	1,86	15,0
Волинська	1,62	1,67	1,43	1,41	1,27	1,47	1,52	1,50	1,59	1,15	1,62	1,44	11,5
Дніпропетровська	8,57	7,83	8,32	7,80	8,37	8,57	7,89	7,75	8,73	8,34	8,57	8,34	6,0
Донецька	11,39	10,32	9,50	9,56	10,31	9,36	8,97	9,50	8,56	7,35	11,39	9,73	13,1
Житомирська	1,00	1,45	1,19	1,13	1,22	1,23	1,30	1,56	1,51	2,00	1,00	1,34	20,3
Закарпатська	1,59	1,58	2,00	1,47	1,20	1,61	1,40	1,42	1,26	1,44	1,59	1,49	13,7
Запорізька	4,00	4,10	4,21	3,63	3,54	3,11	3,40	3,20	3,06	4,87	4,00	3,83	16,8
Івано-Франківська	2,62	2,55	2,22	2,10	1,81	2,09	2,13	2,55	2,27	2,83	2,62	2,34	12,4
Київська	4,05	4,46	5,72	4,68	4,85	5,61	6,72	7,26	6,56	7,48	4,05	5,58	21,7
Кіровоградська	1,29	1,37	1,37	1,79	1,38	1,42	1,32	1,31	1,82	1,62	1,29	1,44	14,1
Луганська	3,89	3,76	3,73	3,88	4,69	4,42	5,17	3,86	2,88	3,12	3,89	3,98	15,8
Львівська	4,18	4,87	5,02	4,80	5,03	4,69	4,40	4,63	4,42	5,35	4,18	4,72	6,9
Миколаївська	2,29	2,79	2,57	2,59	2,72	2,49	1,96	1,86	2,65	2,51	2,29	2,40	13,2
Одеська	7,60	7,02	6,49	6,78	5,54	5,86	5,57	5,36	6,56	5,32	7,60	6,16	11,8
Полтавська	4,33	4,95	4,23	3,81	3,98	3,80	3,54	3,79	5,07	4,86	4,33	4,40	16,5
Рівненська	1,79	1,87	2,11	2,56	1,27	1,71	1,55	1,58	1,78	1,54	1,79	1,75	18,7
Сумська	3,01	2,61	1,83	1,46	1,55	1,20	1,29	1,29	1,44	1,48	3,01	1,79	33,4
Тернопільська	0,84	0,86	0,89	0,83	0,96	0,97	1,05	1,22	0,94	1,40	0,84	0,98	17,5
Харківська	6,01	6,64	6,97	6,68	6,20	6,35	6,39	5,07	5,48	4,85	6,01	6,04	10,7
Херсонська	1,23	1,06	1,08	1,17	1,16	1,20	1,23	1,69	1,38	1,12	1,23	1,23	13,6
Хмельницька	1,74	1,96	1,77	2,30	1,57	1,66	1,66	2,08	2,29	1,93	1,74	1,90	12,5
Черкаська	1,32	1,57	1,90	3,18	2,20	2,64	2,25	2,20	2,00	1,86	1,32	2,05	25,4
Чернівецька	0,73	0,87	1,02	0,87	0,81	1,16	1,24	1,60	1,71	1,21	0,73	1,07	31,4
Чернігівська	1,69	1,58	1,62	1,51	1,43	1,21	1,28	1,31	1,05	1,17	1,69	1,42	16,2
м. Київ	17,43	15,89	16,63	18,30	20,91	19,85	20,28	19,98	18,60	17,14	17,43	18,29	9,2
м. Севастополь	0,44	0,70	0,77	0,56	0,58	0,57	0,58	0,68	0,98	1,10	0,44	0,68	27,8

Джерело: Розраховано автором за даними: [143, с. 208; 145, с. 201].

### Додаток III

Квадрат часток кожного регіону за обсягом інвестицій в основний капітал, в основний капітал у будівництво житла та будівлі нежитлові

Таблиця III.1

#### Квадрат часток кожного регіону за обсягом інвестицій в основний капітал у 2000–2010 рр.

Область	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
АР Крим	0,0011	0,0014	0,0016	0,0014	0,0013	0,0013	0,0014	0,0014	0,0014	0,0013	0,0020
Вінницька	0,0002	0,0003	0,0003	0,0003	0,0002	0,0003	0,0004	0,0005	0,0004	0,0003	0,0006
Волинська	0,0001	0,0003	0,0003	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002	0,0003	0,0001
Дніпропетровська	0,0091	0,0073	0,0061	0,0069	0,0061	0,0070	0,0073	0,0062	0,0060	0,0076	0,0070
Донецька	0,0151	0,0130	0,0107	0,0090	0,0091	0,0106	0,0088	0,0080	0,0090	0,0073	0,0054
Житомирська	0,0001	0,0001	0,0002	0,0001	0,0001	0,0001	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002	0,0004
Закарпатська	0,0002	0,0003	0,0002	0,0004	0,0002	0,0001	0,0003	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002
Запорізька	0,0025	0,0016	0,0017	0,0018	0,0013	0,0013	0,0010	0,0012	0,0010	0,0009	0,0024
Івано-Франківська	0,0007	0,0007	0,0007	0,0005	0,0004	0,0003	0,0004	0,0005	0,0007	0,0005	0,0008
Київська	0,0016	0,0016	0,0020	0,0033	0,0022	0,0024	0,0032	0,0045	0,0053	0,0043	0,0056
Кіровоградська	0,0001	0,0002	0,0002	0,0002	0,0003	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002	0,0003	0,0003
Луганська	0,0019	0,0015	0,0014	0,0014	0,0015	0,0022	0,0020	0,0027	0,0015	0,0008	0,0010
Львівська	0,0020	0,0017	0,0024	0,0025	0,0023	0,0025	0,0022	0,0019	0,0021	0,0020	0,0029
Миколаївська	0,0004	0,0005	0,0008	0,0007	0,0007	0,0007	0,0006	0,0004	0,0003	0,0007	0,0006
Одеська	0,0033	0,0058	0,0049	0,0042	0,0046	0,0031	0,0034	0,0031	0,0029	0,0043	0,0028
Полтавська	0,0037	0,0019	0,0025	0,0018	0,0015	0,0016	0,0014	0,0013	0,0014	0,0026	0,0024
Рівненська	0,0002	0,0003	0,0004	0,0004	0,0007	0,0002	0,0003	0,0002	0,0002	0,0003	0,0002
Сумська	0,0006	0,0009	0,0007	0,0003	0,0002	0,0002	0,0001	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002
Тернопільська	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0002
Харківська	0,0034	0,0036	0,0044	0,0049	0,0045	0,0038	0,0040	0,0041	0,0026	0,0030	0,0023
Херсонська	0,0001	0,0002	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0002	0,0003	0,0002	0,0001
Хмельницька	0,0004	0,0003	0,0004	0,0003	0,0005	0,0002	0,0003	0,0003	0,0004	0,0005	0,0004
Черкаська	0,0002	0,0002	0,0002	0,0004	0,0010	0,0005	0,0007	0,0005	0,0005	0,0004	0,0003
Чернівецька	0,0000	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0002	0,0003	0,0003	0,0001
Чернігівська	0,0003	0,0003	0,0003	0,0003	0,0002	0,0002	0,0001	0,0002	0,0002	0,0001	0,0001
м. Київ	0,0263	0,0304	0,0252	0,0276	0,0335	0,0437	0,0394	0,0411	0,0399	0,0346	0,0294
м. Севастополь	0,0000	0,0000	0,0000	0,0001	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0001	0,0001

Разом	0,0739	0,0744	0,0677	0,0692	0,0730	0,0832	0,0783	0,0794	0,0776	0,0735	0,0680
-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

*Джерело: Розраховано автором за даними: [Додатку Ц, с. 257 дисертації].*

*Таблиця III.2*

**Квадрати часток кожного регіону за обсягом інвестицій в основний капітал у будівництво житла у 2000–2010 рр.**

Область	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
АР Крим	0,0010	0,0010	0,0010	0,0007	0,0007	0,0014	0,0014	0,0024	0,0027	0,0027	0,0051
Вінницька	0,0003	0,0006	0,0009	0,0008	0,0010	0,0015	0,0012	0,0009	0,0010	0,0006	0,0010
Волинська	0,0003	0,0004	0,0003	0,0002	0,0002	0,0003	0,0003	0,0002	0,0003	0,0003	0,0004
Дніпропетровська	0,0050	0,0029	0,0030	0,0018	0,0019	0,0022	0,0017	0,0013	0,0011	0,0008	0,0010
Донецька	0,0019	0,0014	0,0014	0,0011	0,0016	0,0014	0,0012	0,0011	0,0014	0,0013	0,0009
Житомирська	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0002	0,0002	0,0001	0,0003
Закарпатська	0,0005	0,0006	0,0003	0,0003	0,0002	0,0003	0,0007	0,0007	0,0008	0,0004	0,0006
Запорізька	0,0003	0,0002	0,0001	0,0002	0,0003	0,0002	0,0002	0,0003	0,0004	0,0001	0,0002
Івано-Франківська	0,0007	0,0005	0,0005	0,0006	0,0010	0,0008	0,0008	0,0007	0,0010	0,0020	0,0024
Київська	0,0019	0,0021	0,0026	0,0024	0,0039	0,0053	0,0087	0,0113	0,0096	0,0102	0,0170
Кіровоградська	0,0001	0,0001	0,0001	0,0000	0,0000	0,0000	0,0001	0,0000	0,0000	0,0001	0,0001
Луганська	0,0004	0,0003	0,0004	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002	0,0001	0,0001
Львівська	0,0019	0,0011	0,0011	0,0015	0,0027	0,0017	0,0024	0,0018	0,0026	0,0020	0,0031
Миколаївська	0,0002	0,0003	0,0002	0,0001	0,0002	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001
Одеська	0,0017	0,0034	0,0029	0,0037	0,0050	0,0061	0,0074	0,0065	0,0054	0,0057	0,0030
Полтавська	0,0008	0,0008	0,0006	0,0003	0,0004	0,0004	0,0004	0,0005	0,0005	0,0005	0,0004
Рівненська	0,0001	0,0002	0,0002	0,0003	0,0004	0,0004	0,0004	0,0003	0,0002	0,0002	0,0004
Сумська	0,0003	0,0002	0,0002	0,0002	0,0001	0,0002	0,0001	0,0001	0,0001	0,0002	0,0003
Тернопільська	0,0003	0,0003	0,0004	0,0005	0,0005	0,0006	0,0004	0,0005	0,0005	0,0006	0,0007
Харківська	0,0027	0,0021	0,0024	0,0015	0,0020	0,0030	0,0022	0,0025	0,0026	0,0024	0,0011
Херсонська	0,0001	0,0002	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0002
Хмельницька	0,0007	0,0006	0,0007	0,0007	0,0006	0,0006	0,0004	0,0004	0,0006	0,0015	0,0008
Черкаська	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002	0,0001	0,0002	0,0002	0,0002	0,0004	0,0002
Чернівецька	0,0000	0,0001	0,0001	0,0001	0,0002	0,0002	0,0002	0,0003	0,0005	0,0005	0,0008
Чернігівська	0,0002	0,0002	0,0001	0,0001	0,0001	0,0002	0,0002	0,0002	0,0001	0,0002	0,0002
м. Київ	0,1312	0,1407	0,1368	0,1736	0,1227	0,0997	0,0892	0,0859	0,0729	0,0683	0,0369
м. Севастополь	0,0002	0,0001	0,0006	0,0003	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0002	0,0005	0,0012
Разом	0,1531	0,1607	0,1574	0,1915	0,1464	0,1271	0,1203	0,1186	0,1053	0,1018	0,0783

Джерело: Розраховано автором за даними: [Додатку У, с. 252 дисертації].

Таблиця Ш.3

**Квадрати часток кожного регіону за обсягом інвестицій в основний капітал у будівництво нежитлової  
нерухомості у 2003–2010 рр.**

Область	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
АР Крим	0,0079	0,0033	0,0048	0,0030	0,0042	0,0048	0,0020	0,0024
Вінницька	0,0006	0,0002	0,0002	0,0002	0,0004	0,0004	0,0003	0,0015
Волинська	0,0003	0,0002	0,0001	0,0001	0,0002	0,0001	0,0006	0,0002
Дніпропетровська	0,0015	0,0074	0,0050	0,0060	0,0050	0,0037	0,0033	0,0035
Донецька	0,0165	0,0036	0,0057	0,0082	0,0051	0,0065	0,0051	0,0065
Житомирська	0,0000	0,0001	0,0000	0,0000	0,0000	0,0001	0,0001	0,0009
Закарпатська	0,0000	0,0023	0,0002	0,0006	0,0003	0,0001	0,0002	0,0002
Запорізька	0,0004	0,0005	0,0009	0,0007	0,0011	0,0006	0,0005	0,0014
Івано-Франківська	0,0001	0,0001	0,0000	0,0011	0,0002	0,0002	0,0009	0,0020
Київська	0,0018	0,0007	0,0029	0,0022	0,0075	0,0066	0,0085	0,0070
Кіровоградська	0,0003	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0002	0,0004
Луганська	0,0000	0,0001	0,0002	0,0004	0,0007	0,0001	0,0004	0,0004
Львівська	0,0041	0,0039	0,0085	0,0059	0,0041	0,0047	0,0028	0,0026
Миколаївська	0,0004	0,0003	0,0002	0,0004	0,0002	0,0004	0,0003	0,0008
Одеська	0,0207	0,0088	0,0065	0,0058	0,0030	0,0052	0,0033	0,0033
Полтавська	0,0002	0,0001	0,0004	0,0014	0,0003	0,0003	0,0014	0,0014
Рівненська	0,0000	0,0001	0,0000	0,0001	0,0001	0,0002	0,0003	0,0002
Сумська	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0001	0,0000	0,0004	0,0002
Тернопільська	0,0001	0,0001	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0001	0,0001
Харківська	0,0017	0,0040	0,0044	0,0061	0,0040	0,0034	0,0015	0,0022
Херсонська	0,0002	0,0002	0,0001	0,0001	0,0001	0,0003	0,0004	0,0002
Хмельницька	0,0004	0,0010	0,0001	0,0001	0,0002	0,0001	0,0003	0,0004
Черкаська	0,0011	0,0001	0,0001	0,0001	0,0002	0,0004	0,0012	0,0004
Чернівецька	0,0004	0,0001	0,0000	0,0001	0,0006	0,0003	0,0003	0,0001
Чернігівська	0,0002	0,0006	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0002
м. Київ	0,0317	0,0748	0,0765	0,0562	0,0650	0,0683	0,0473	0,0258
м. Севастополь	0,0000	0,0001	0,0002	0,0000	0,0001	0,0001	0,0004	0,0001

Разом	0,0910	0,1124	0,1175	0,0989	0,1027	0,1070	0,0821	0,0644
-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Джерело: Розраховано автором за даними: [табл. 2.23, с. 124 дисертації].

### Додаток III

Таблиця III.1

#### Коефіцієнт інвестиційної віддачі будівництва об'єкта житлової нерухомості у 2000–2010 рр. $\text{м}^2/\text{тис. грн.}$

Регіон	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Середнє значення	Коефіцієнт варіації, %
АР Крим	1,66	1,55	1,51	1,24	1,18	0,63	0,53	0,35	0,23	0,41	0,27	0,87	61,77
Вінницька	2,31	2,34	1,91	1,74	1,23	0,74	0,59	0,44	0,33	0,40	0,33	1,12	68,83
Волинська	2,03	1,89	1,58	1,26	1,04	0,76	0,55	0,40	0,32	0,47	0,32	0,96	63,16
Дніпропетровська	1,79	2,04	1,77	1,41	0,91	0,66	0,53	0,39	0,37	0,34	0,26	0,95	67,54
Донецька	2,34	2,08	1,57	1,63	1,01	0,74	0,60	0,38	0,33	0,27	0,34	1,03	70,31
Житомирська	3,28	2,37	2,20	2,17	2,19	1,51	0,89	0,58	0,52	0,47	0,45	1,51	62,10
Закарпатська	2,70	1,66	1,69	1,49	1,55	1,15	0,58	0,45	0,40	0,45	0,42	1,14	62,70
Запорізька	2,30	2,39	2,12	1,47	1,32	0,86	0,57	0,39	0,31	0,62	0,38	1,16	66,40
Івано-Франківська	2,41	2,00	2,11	1,72	1,29	0,97	0,74	0,56	0,45	0,48	0,44	1,20	59,29
Київська	2,25	2,01	1,70	1,43	1,00	0,73	0,41	0,27	0,33	0,37	0,32	0,98	71,89
Кіровоградська	2,79	2,02	2,23	2,19	2,00	1,46	0,79	0,74	0,61	0,41	0,39	1,42	57,86
Луганська	2,66	2,95	2,04	2,34	2,02	1,39	0,86	0,64	0,54	0,23	0,50	1,47	62,91
Львівська	2,51	2,28	2,10	1,65	1,21	1,00	0,53	0,52	0,43	0,48	0,41	1,19	64,76
Миколаївська	2,15	1,40	1,65	1,84	1,17	1,19	0,99	0,66	0,56	0,56	0,51	1,15	46,49
Одеська	1,91	1,42	1,57	1,01	0,78	0,48	0,41	0,32	0,32	0,39	0,42	0,82	66,30
Полтавська	1,74	1,43	1,56	1,54	1,22	0,85	0,58	0,41	0,32	0,40	0,43	0,95	55,22
Рівненська	2,97	1,56	1,86	1,57	1,18	0,60	0,66	0,50	0,38	0,43	0,37	1,10	71,69
Сумська	2,00	1,52	1,79	1,88	1,37	0,97	0,85	0,65	0,51	0,50	0,39	1,13	50,84
Тернопільська	2,66	2,46	1,34	1,17	1,04	0,81	0,54	0,47	0,37	0,32	0,39	1,05	74,63
Харківська	1,41	1,71	1,44	1,44	0,93	0,56	0,48	0,36	0,12	0,49	0,44	0,85	61,63
Херсонська	3,20	2,32	1,96	1,68	1,55	1,21	0,81	0,66	0,57	0,42	0,44	1,35	63,18
Хмельницька	1,87	1,70	1,60	1,45	1,05	1,01	0,70	0,49	0,37	0,39	0,45	1,01	53,87
Черкаська	2,18	2,50	1,89	1,92	1,24	1,27	0,73	0,47	0,37	0,39	0,45	1,22	62,25
Чернівецька	5,04	2,97	3,03	2,27	1,57	1,23	0,82	0,55	0,46	0,40	0,38	1,70	83,42
Чернігівська	2,26	2,00	1,96	1,81	1,32	0,99	0,51	0,49	0,52	0,47	0,40	1,16	60,37
м. Київ	0,70	0,65	0,57	0,39	0,34	0,32	0,23	0,16	0,15	0,20	0,19	0,35	53,85
м. Севастополь	1,44	1,13	0,54	0,79	0,96	0,58	0,53	0,29	0,16	0,38	0,21	0,64	60,71

Україна	1,63	1,44	1,28	1,04	0,86	0,65	0,46	0,34	0,30	0,35	0,33	0,79	59,28
---------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------

Джерело: Розраховано автором за даними: [116, с.5; 136, 9–10, 19–20; 145, с. 212].

### Додаток Ю

Таблиця Ю.1  
грн./м<sup>2</sup>

#### Коефіцієнт інвестиційної місткості будівництва житлової нерухомості у 2000–2010 рр.

Регіон	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Середнє значення	Коефіцієнт варіації, %
АР Крим	603	644	664	806	847	1594	1903	2843	4418	2444	3734	1864	68,76
Вінницька	433	427	524	576	812	1351	1697	2275	3044	2500	2995	1512	65,68
Волинська	492	530	634	797	964	1316	1831	2517	3133	2129	3141	1590	60,98
Дніпропетровська	559	491	564	708	1103	1504	1893	2571	2705	2953	3883	1721	64,53
Донецька	427	480	637	615	991	1343	1670	2663	3073	3746	2921	1688	68,10
Житомирська	305	422	456	462	456	661	1129	1733	1907	2135	2240	1082	67,90
Закарпатська	371	601	593	673	647	866	1724	2219	2496	2237	2376	1346	60,65
Запорізька	435	419	471	680	759	1157	1748	2550	3244	1604	2646	1428	67,33
Івано-Франківська	415	500	474	581	775	1030	1355	1780	2207	2102	2263	1226	57,89
Київська	445	497	590	700	998	1372	2452	3760	2996	2687	3081	1780	65,95
Кіровоградська	359	494	448	457	500	685	1267	1355	1651	2455	2556	1112	69,88
Луганська	376	338	490	428	496	719	1162	1552	1847	4343	2019	1252	91,11
Львівська	398	438	476	606	829	998	1882	1930	2306	2064	2411	1303	59,42
Миколаївська	465	713	606	544	854	837	1007	1523	1789	1779	1962	1098	48,36
Одеська	522	703	637	989	1280	2089	2418	3090	3083	2536	2379	1793	52,55
Полтавська	574	698	643	651	818	1171	1728	2417	3149	2474	2326	1514	59,01
Рівненська	336	639	537	635	845	1662	1517	1992	2665	2327	2682	1440	58,72
Сумська	500	660	559	533	729	1035	1175	1530	1975	2000	2580	1207	56,65
Тернопільська	376	406	744	853	959	1229	1868	2122	2720	3116	2588	1544	60,54
Харківська	711	586	693	693	1073	1782	2078	2807	8099	2058	2249	2075	98,36
Херсонська	313	431	509	593	645	828	1241	1505	1752	2387	2264	1133	62,74
Хмельницька	536	589	627	691	952	993	1434	2042	2737	2594	2199	1399	57,56
Черкаська	459	400	529	521	804	789	1376	2137	2693	2586	2244	1322	66,17
Чернівецька	198	336	330	440	635	811	1221	1807	2167	2509	2665	1193	74,64
Чернігівська	442	500	511	552	758	1007	1960	2043	1917	2133	2513	1303	58,85
м. Київ	1435	1544	1749	2576	2923	3159	4264	6346	6706	4978	5314	3727	48,76

м. Севастополь	694	889	1839	1268	1043	1738	1890	3450	6337	2664	4795	2419	70,22
Україна	612	696	779	962	1158	1537	2154	2962	3386	2821	2998	1824	55,60

*Джерело: Розраховано автором за даними: [116, с.5; 136, 9–10, 19–20; 145, с. 212].*

### Додаток Я

Нормування показників потенціалу первинного ринку житлової нерухомості

*Таблиця Я.1.1*

#### Нормовані значення показника валової додано вартості у будівництві у 2001–2009 рр.

Регіон	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
АР Крим	1,104	1,158	1,060	1,058	1,105	1,230	1,366	1,335	1,395
Вінницька	0,692	0,711	0,621	0,586	0,553	0,602	0,651	0,599	0,587
Волинська	0,511	0,518	0,423	0,437	0,478	0,519	0,449	0,424	0,329
Дніпропетровська	2,074	1,980	1,735	1,727	1,720	1,673	1,668	1,504	1,613
Донецька	2,255	2,402	2,298	2,046	2,108	2,281	2,336	2,204	2,112
Житомирська	0,263	0,318	0,318	0,327	0,366	0,339	0,343	0,388	0,490
Закарпатська	0,622	0,686	0,870	0,629	0,490	0,506	0,428	0,504	0,632
Запорізька	0,841	0,872	0,947	0,849	0,780	0,731	0,604	0,636	0,676
Івано-Франківська	0,781	0,786	0,720	0,700	0,820	0,787	0,652	0,712	0,671
Київська	1,774	1,437	1,507	1,430	1,324	1,286	1,288	1,348	1,365
Кіровоградська	0,311	0,372	0,381	0,551	0,440	0,478	0,352	0,337	0,339
Луганська	0,852	0,976	0,968	1,002	0,976	0,851	0,749	0,687	0,594
Львівська	1,211	0,926	1,415	1,305	1,150	1,247	1,375	1,420	1,577
Миколаївська	0,500	0,686	0,673	0,732	0,671	0,643	0,558	0,469	0,537
Одеська	1,985	1,891	1,707	2,050	2,049	1,952	1,684	1,501	1,411
Полтавська	1,285	1,405	0,997	0,932	0,914	0,813	0,665	0,705	0,800
Рівненська	0,433	0,515	0,552	0,625	0,475	0,418	0,402	0,418	0,735
Сумська	0,807	0,783	0,500	0,401	0,406	0,389	0,379	0,365	0,378
Тернопільська	0,318	0,325	0,329	0,295	0,328	0,334	0,317	0,369	0,399
Харківська	1,344	1,426	1,423	1,635	1,503	1,813	1,715	1,857	2,315
Херсонська	0,374	0,311	0,326	0,297	0,289	0,301	0,291	0,349	0,266
Хмельницька	0,574	0,572	0,568	0,646	0,518	0,515	0,478	0,486	0,556
Черкаська	0,307	0,382	0,426	0,989	0,805	0,699	0,620	0,550	0,512
Чернівецька	0,259	0,322	0,344	0,319	0,384	0,416	0,411	0,580	0,556
Чернігівська	0,385	0,340	0,360	0,446	0,412	0,420	0,439	0,371	0,334

м. Київ	4,929	4,533	5,133	4,755	5,735	5,577	6,581	6,623	5,546
м. Севастополь	0,207	0,365	0,400	0,230	0,201	0,181	0,199	0,259	0,278
Україна	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

*Джерело: Розраховано автором за даними: [133, с. 68].*

*Таблиця Я.1.2*

**Нормовані значення показника інвестиції в основний капітал у житлове будівництво у 2001–2009 рр.**

Регіон	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
АР Крим	0,863	0,856	0,689	0,715	1,013	1,023	1,321	1,397	1,415
Вінницька	0,647	0,816	0,759	0,850	1,063	0,934	0,802	0,837	0,643
Волинська	0,523	0,485	0,410	0,413	0,458	0,458	0,403	0,464	0,443
Дніпропетровська	1,444	1,467	1,152	1,183	1,267	1,106	0,965	0,900	0,751
Донецька	1,019	1,011	0,885	1,072	0,993	0,927	0,879	1,020	0,969
Житомирська	0,248	0,234	0,262	0,256	0,285	0,330	0,341	0,358	0,284
Закарпатська	0,660	0,457	0,484	0,373	0,452	0,734	0,693	0,745	0,565
Запорізька	0,353	0,325	0,371	0,475	0,413	0,353	0,499	0,535	0,242
Івано-Франківська	0,627	0,617	0,641	0,872	0,768	0,772	0,721	0,867	1,198
Київська	1,242	1,387	1,322	1,682	1,957	2,512	2,867	2,650	2,733
Кіровоградська	0,268	0,246	0,188	0,160	0,166	0,193	0,146	0,162	0,242
Луганська	0,431	0,565	0,401	0,398	0,409	0,385	0,358	0,350	0,227
Львівська	0,895	0,914	1,051	1,393	1,119	1,321	1,151	1,367	1,210
Миколаївська	0,470	0,377	0,270	0,379	0,231	0,203	0,207	0,219	0,229
Одеська	1,575	1,462	1,631	1,901	2,112	2,329	2,180	1,984	2,037
Полтавська	0,784	0,668	0,480	0,567	0,553	0,562	0,598	0,625	0,577
Рівненська	0,405	0,371	0,441	0,505	0,541	0,516	0,450	0,350	0,341
Сумська	0,418	0,405	0,353	0,314	0,333	0,244	0,252	0,299	0,416
Тернопільська	0,464	0,514	0,580	0,573	0,676	0,554	0,574	0,628	0,681
Харківська	1,242	1,313	1,051	1,220	1,469	1,274	1,344	1,372	1,318
Херсонська	0,346	0,325	0,318	0,302	0,303	0,292	0,252	0,306	0,268
Хмельницька	0,673	0,719	0,733	0,669	0,640	0,552	0,563	0,641	1,032
Черкаська	0,379	0,360	0,332	0,342	0,285	0,356	0,388	0,334	0,561
Чернівецька	0,242	0,200	0,240	0,413	0,366	0,401	0,490	0,601	0,619
Чернігівська	0,340	0,268	0,253	0,290	0,346	0,356	0,338	0,297	0,335

м. Київ	10,128	9,986	11,249	9,457	8,524	8,062	7,911	7,292	7,058
м. Севастополь	0,314	0,651	0,454	0,225	0,254	0,250	0,307	0,400	0,606
Україна	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

*Джерело: Розраховано автором за даними: [136, с. 9–10; 145, с. 212].*

*Таблиця Я.1.1.3*

**Нормовані значення показника обсягів введення в експлуатацію житла у 2001–2009 рр.**

Регіон	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
АР Крим	0,932	1,005	0,823	0,978	0,978	1,158	1,376	1,070	1,633
Вінницька	1,055	1,214	1,268	1,213	1,209	1,186	1,044	0,931	0,726
Волинська	0,686	0,596	0,495	0,496	0,535	0,538	0,474	0,502	0,586
Дніпропетровська	2,046	2,027	1,566	1,242	1,295	1,258	1,112	1,127	0,717
Донецька	1,478	1,236	1,385	1,253	1,137	1,195	0,978	1,124	0,730
Житомирська	0,409	0,400	0,546	0,649	0,663	0,629	0,582	0,635	0,375
Закарпатська	0,764	0,600	0,693	0,667	0,801	0,917	0,925	1,011	0,713
Запорізька	0,586	0,538	0,525	0,724	0,549	0,435	0,580	0,558	0,426
Івано-Франківська	0,873	1,014	1,062	1,303	1,147	1,227	1,199	1,330	1,607
Київська	1,737	1,832	1,817	1,952	2,194	2,206	2,259	2,994	2,869
Кіровоградська	0,377	0,427	0,395	0,371	0,373	0,329	0,319	0,332	0,278
Луганська	0,887	0,898	0,902	0,928	0,874	0,713	0,683	0,641	0,148
Львівська	1,423	1,494	1,670	1,945	1,724	1,511	1,766	2,006	1,654
Миколаївська	0,459	0,485	0,478	0,514	0,425	0,435	0,403	0,414	0,363
Одеська	1,559	1,787	1,587	1,720	1,555	2,075	2,090	2,179	2,265
Полтавська	0,782	0,809	0,709	0,803	0,725	0,701	0,733	0,671	0,658
Рівненська	0,441	0,538	0,667	0,692	0,501	0,732	0,669	0,445	0,413
Сумська	0,441	0,565	0,638	0,500	0,494	0,447	0,488	0,512	0,586
Тернопільська	0,796	0,538	0,655	0,692	0,846	0,638	0,801	0,782	0,616
Харківська	1,473	1,476	1,461	1,317	1,268	1,321	1,418	0,574	1,806
Херсонська	0,559	0,498	0,516	0,542	0,563	0,507	0,496	0,592	0,316
Хмельницька	0,796	0,894	1,020	0,814	0,991	0,829	0,817	0,792	1,122
Черкаська	0,659	0,529	0,613	0,492	0,556	0,557	0,538	0,419	0,612
Чернівецька	0,500	0,471	0,525	0,753	0,694	0,707	0,804	0,939	0,696

Чернігівська	0,473	0,409	0,441	0,443	0,529	0,391	0,490	0,525	0,443
м. Київ	4,564	4,446	4,201	3,747	4,149	4,071	3,693	3,681	3,999
м. Севастополь	0,245	0,276	0,344	0,250	0,225	0,285	0,264	0,214	0,641
Україна	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Джерело: Розраховано автором за даними: [116, с.5; 136, с. 19–20].

### Додаток Я

Порівняльний регіональний аналіз пропозиції на первинному ринку житла у 2001–2009 рр.

Таблиця Я.2.1

#### Багатомірна оцінка пропозиції та рейтинг регіонів України на первинному ринку житла у 2001–2009 рр.

Регіон	2001	Ранг	2002	Ранг	2003	Ранг	2004	Ранг	2005	Ранг	2006	Ранг	2007	Ранг	2008	Ранг	2009	Ранг
АР Крим	0,966	8	1,006	8	0,857	9	0,917	9	1,032	8	1,137	8	1,354	7	1,267	7	1,481	5
Вінницька	0,798	10	0,914	10	0,882	8	0,883	10	0,941	9	0,907	10	0,832	10	0,789	10	0,652	12
Волинська	0,573	16	0,533	17	0,443	21	0,449	21	0,491	19	0,505	20	0,442	20	0,463	18	0,453	20
Дніпропетровська	1,855	2	1,825	2	1,484	5	1,384	7	1,428	4	1,346	7	1,249	8	1,177	8	1,027	9
Донецька	1,584	4	1,550	5	1,523	4	1,457	5	1,412	6	1,468	5	1,398	6	1,449	5	1,270	7
Житомирська	0,307	26	0,317	27	0,375	24	0,411	22	0,438	22	0,433	21	0,422	22	0,460	19	0,383	22
Закарпатська	0,682	13	0,581	15	0,682	14	0,556	17	0,581	15	0,719	11	0,682	11	0,754	11	0,637	13
Запорізька	0,593	15	0,579	16	0,614	15	0,683	14	0,581	16	0,506	19	0,561	17	0,577	16	0,448	21
Івано-Франківська	0,761	11	0,806	12	0,808	10	0,958	8	0,912	10	0,928	9	0,857	9	0,970	9	1,159	8
Київська	1,584	5	1,552	4	1,549	3	1,688	3	1,825	3	2,001	3	2,138	2	2,331	2	2,322	2
Кіровоградська	0,319	25	0,348	24	0,321	27	0,361	26	0,327	26	0,333	26	0,272	26	0,277	27	0,286	26
Луганська	0,723	12	0,813	11	0,757	12	0,776	11	0,753	11	0,650	13	0,596	14	0,559	17	0,323	25
Львівська	1,176	7	1,111	7	1,379	6	1,548	4	1,331	7	1,360	6	1,430	5	1,598	4	1,480	6
Миколаївська	0,477	19	0,516	18	0,474	19	0,542	18	0,443	21	0,427	22	0,389	23	0,367	25	0,376	23
Одеська	1,706	3	1,713	3	1,641	2	1,890	2	1,905	2	2,119	2	1,985	3	1,888	3	1,905	3
Полтавська	0,950	9	0,961	9	0,729	13	0,767	12	0,731	12	0,692	12	0,665	12	0,667	13	0,679	11
Рівненська	0,426	22	0,475	19	0,553	16	0,608	16	0,506	18	0,555	15	0,507	19	0,404	22	0,496	18
Сумська	0,555	17	0,584	14	0,497	18	0,405	23	0,411	24	0,360	25	0,373	24	0,392	24	0,460	19
Тернопільська	0,526	18	0,459	20	0,521	17	0,520	19	0,617	14	0,509	17	0,564	16	0,593	15	0,565	15
Харківська	1,353	6	1,405	6	1,311	7	1,391	6	1,413	5	1,469	4	1,492	4	1,268	6	1,813	4
Херсонська	0,427	21	0,378	23	0,387	23	0,380	25	0,385	25	0,367	24	0,346	25	0,416	21	0,283	27
Хмельницька	0,681	14	0,728	13	0,774	11	0,709	13	0,717	13	0,632	14	0,619	13	0,640	14	0,903	10

Черкаська	0,449	20	0,424	22	0,457	20	0,608	15	0,549	17	0,537	16	0,515	18	0,434	20	0,561	16
Чернівецька	0,334	24	0,331	26	0,370	25	0,495	20	0,482	20	0,508	18	0,569	15	0,707	12	0,624	14
Чернігівська	0,399	23	0,339	25	0,351	26	0,393	24	0,429	23	0,389	23	0,422	21	0,398	23	0,371	24
м. Київ	6,541	1	6,322	1	6,861	1	5,986	1	6,136	1	5,903	1	6,062	1	5,865	1	5,534	1
м. Севастополь	0,256	27	0,430	21	0,399	22	0,235	27	0,227	27	0,239	27	0,256	27	0,291	26	0,508	17

Джерело: Розраховано автором за даними: [Додатку Я.1, с. 263–265].

Таблиця Я.2.2

### Розрахунок коефіцієнту кореляції рангів Спірмена

Область	Квадрат різниці рангів $d^2$								
	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2001
АР Крим	0	1	0	1	0	1	0	4	9
Вінницька	0	4	4	1	1	0	0	4	4
Волинська	1	16	0	4	1	0	4	4	16
Дніпропетровська	0	9	4	9	9	1	0	1	49
Донецька	1	1	1	1	1	1	1	4	9
Житомирська	1	9	4	0	1	1	9	9	16
Закарпатська	4	1	9	4	16	0	0	4	0
Запорізька	1	1	1	4	9	4	1	25	36
Івано-Франківська	1	4	4	4	1	0	0	1	9
Київська	1	1	0	0	0	1	0	0	9
Кіровоградська	1	9	1	0	0	0	1	1	1
Луганська	1	1	1	0	4	1	9	64	169
Львівська	0	1	4	9	1	1	1	4	1
Миколаївська	1	1	1	9	1	1	4	4	16
Одеська	0	1	0	0	0	1	0	0	0
Полтавська	0	16	1	0	0	0	1	4	4
Рівненська	9	9	0	4	9	16	9	16	16
Сумська	9	16	25	1	1	1	0	25	4
Тернопільська	4	9	4	25	9	1	1	0	9
Харківська	0	1	1	1	1	0	4	4	4

Херсонська	4	0	4	0	1	1	16	36	36
Хмельницька	1	4	4	0	1	1	1	16	16
Черкаська	4	4	25	4	1	4	4	16	16
Чернівецька	4	1	25	0	4	9	9	4	100
Чернігівська	4	1	4	1	0	4	4	1	1

*Продовження табл. Я.2.1*

м. Київ	0	0	0	0	0	0	0	0	0
м. Севастополь	36	1	25	0	0	0	1	81	100
<b>Разом</b>	<b>88</b>	<b>122</b>	<b>152</b>	<b>82</b>	<b>72</b>	<b>50</b>	<b>80</b>	<b>332</b>	<b>650</b>
<b>Коефіцієнт кореляції рангів</b>	<b>0,9731</b>	<b>0,9628</b>	<b>0,954</b>	<b>0,975</b>	<b>0,978</b>	<b>0,9847</b>	<b>0,9756</b>	<b>0,8987</b>	<b>0,8016</b>

*Джерело: Розраховано автором за даними: [Додатку Я.2.1, с. 266 дисертації].*