

тановами громадянам та внески громадян до благодійних фондів.

**IV. Висновки.** Таким чином, доходи спеціального фонду з точки зору людського розвитку є не тільки джерелом фінансування основних галузей соціально-культурної сфери, а і відображають фінансову участь населення у такому фінансуванні. В частині централізованих закупівель, що здійснюються з державного бюджету спеціальний фонд частіше за все означає спеціальне джерело для здійснення таких видатків, наприклад кошти позик міжнародних фінансових організацій. Тому, автор переконаний що для отримання максимально реалістичного показника РІФЛР необхідно застосовувати показник суми видатків місцевих бюджетів та централізованих закупівель державного бюджету по загальному та спеціальному фондам разом.

1. Бюджетний кодекс України від 21.06.2001 р. № 2542-ІІІ, із змінами і доповненнями ([www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)).

2. Людський розвиток регіонів України: методика оцінки та сучасний стан 2002 Ліанова Е.М. і др., РВПС НАНУ за сприяння програми розвитку ООН в Україні, К., 2002.

3. Людський розвиток в Україні: 2003 рік (колектив авторів)/Щорічна науково-аналітична доповідь /За ред. Е. М. Лібанової. – К: Ін-т демографії та соціальних

досліджень НАН України, Держкомстат України, 2004. – 290 с.

4. Наказ Міністерства фінансів України «Про затвердження класифікації доходів, видатків та кредитування державного та місцевих бюджетів» № 604 від 17.12.2001 із змінами та доповненнями.

5. Постанова Кабінету Міністрів України №1195 від 5 вересня 2001 р. із змінами та доповненнями

6. Бюджетний моніторинг: аналіз виконання бюджету за 2006 рік./Проект «Реформамісцевих бюджетів в Україні», RTInternational. – К.:2006. – 148 с.

7. Щербина І. Ф. «Тенденції виконання місцевих бюджетів у 2005 році: структура місцевих фінансів та інструменти їх зміцнення». Науково-практична конференція «Зміцнення матеріальної та фінансової основи місцевого самоврядування-пріоритетний напрям державної політики у сфері місцевого та регіонального розвитку». – Алушта, 18–21 вересня 2005 р.

*The detailed analysis of the Ukrainian method of calculation of Regional Index of human development is pointed in the article (RILR). On the basis of analysis of connection of budgetary charges and mechanisms and constituents of index of financing of human development the estimation of plenitude of scope of factors is carried out in the calculation of regional index of human development. Correctness of applied is probed in Method of calculation of RIFLR of separate constituents on the basis of operating classification of charges of budget. Offered change to the method of calculation of RILR, which are directed on its improvement.*

*Гречаник Н.Ю., Кондур О.С., Майзель С.П.*

## МЕТОД ЦІНОВОГО АНАЛІЗУ РИНКУ ЖИТЛА (на прикладі Івано-Франківська)

*Для ефективного функціонування на ринку нерухомості необхідно володіти ціновою ситуацією на ньому та структурою попиту і пропозиції. У статті висвітлено методику проведення аналізу ринку нерухомості у Івано-Франківську з метою визначення його тенденцій та вигідності вкладень у дану сферу.*

**Ключові слова:** ринок нерухомості, середня ціна квадратного метра житла, вартість житла, фактори впливу на ціну, індекс вартості житла, індекс цінового очікування, індекс доходності, вкладення у нерухомість.

**I. Вступ.** Розвинутий цивілізований ринок житла характеризується:

– механізмом, який включає взаємодію основних складових – попиту, пропозиції та формування цін;

– налагодженою і розгалуженою системою ринкової інфраструктури, яка складається з інвестиційних компаній, іпотечних банків, страхових компаній, незалежних організацій експертної оцінки нерухомості, ріелторських структур та інших елементів;

– наявністю «ринку покупця»;

– наявністю на ринку конкуренції, під якою можна розуміти і конкуренцію між продавцями та покупцями;

– свободою взаємного вибору покупців та продавців.

Співставлення із вказаними параметрами

характеристик вітчизняного ринку житла свідчить про його наближення до ринкових стандартів. Проте ефективне функціонування ринкового механізму можливе за умов стабільних фінансової, грошової, валютної системи країни та якнайімовірнішому прогнозуванні.

Протирічливі прогнози ринку житла, характерні для оцінки існуючої ситуації на ринку, в більшості випадків неумисні, а наслідок недосконалості методик, які використовуються, а також неповноти і ненадійності даних. Тому для правильного аналізу ситуації на ринку нерухомості застосовуються різні методи аналізу: математичний, статистичний, маркетинговий та розрахунку середньозваженої величини.

**II. Постановка завдання «Погода» на ринку житла визначається співвідношенням попиту і пропозиції та ціновою ситуацією.** Вдалий аналіз останньої важливий для розвитку ринку житла.

Визначення середньої ціни квадратного метра житла за певний місяць розрахунком середньої арифметичної приводить до того, що процентна зміна ціни реально не відображає конкретну ринкову ситуацію. Наприклад, твердження «середня ціна квартири в місті виросла на стільки-то відсотків» розуміється, що на відповідний відсоток подорожчали усі квартири. Проте зміна середньої вартості квартир може бути пов'язана не стільки із зміною ціни на квартири, як з перерозподілом самої квартирної пропозиції на даному ринку. Коли в цю пропозицію попало більше дорогих (дешевших) квартир (проданих чи виставлених на продаж), ніж у базовому місяці, то середня ціна формально зростає (спадає). Ці статистичні коливання середньої ціни можуть сформувані хибне уявлення про здешевлення квадратного метра житла при очевидній тенденції зростання. Природно, що така невідповідність висновків на основі середньоарифметичних значень та справжньої ситуації суттєво дезорганізує учасників ринку нерухомості. Ця невідповідність виникає через те, що такі методи розрахунку прийнятні лише для груп товарів FMCG (від англ. fast moving consumer goods – товари щоденного попиту, широкого споживання), але не для ринку нерухомості.

Для ефективного моніторингу ринок нерухомості та успішної роботи на ньому необхідно вдало підібрати прості та доступні показники, які допоможуть правильно відслідковувати ситуацію та приймати рішення. Пропонується використовувати спеціальні індикатори. За допомогою них проведено ціновий аналіз ринку житла м. Івано-Франківська (ріелторською компанією «Прикарпатський дім») за даними наявних пропозицій сертифікованих учасників ринку нерухомості міста.

**III. Результати.** Ринок нерухомості, в своїй сутності, дуже інертний. При встановленні певної тенденції зміна ціни на нерухомість проходить не за один день, як на фондовому чи валютному ринках, а щонайменше за 1,5–2 місяці. Тому при веденні аналітики ринку нерухомості необхідно вдало зробити квартирну вибірку, а для цього треба правильно визначити генеральну сукупність, метод формування вибірки, обсяг вибірки. Зауважимо, що репрезентативність отриманих під час дослідження даних залежить не стільки від обсягу обраної вибірки, скільки від методу формування вибірки.

При розрахунку середнього рівня цін на житло вважатимемо, що виконуються наступні гіпотези.

1. Ринок нерухомості інертний і швидко не реагує на зміни в суспільстві. Це пов'язано з тим, що рішення про купівлю нерухомості не приймається спонтанно, бо це дорогий товар.

2. Найбільш адекватним показником для розуміння загально ринкових тенденцій є вторинний ринок житла, як ринок закінченого товару з невисоким рівнем ризику. До того ж на ньому збережена конкурентна умова.

3. В рамках одного міста зміна ціни (стабільність, зниження, зростання) на всі типи житла є пропорційною.

Факторів впливу на ціну об'єкту є безліч. Серед них можна виділити

– локальні: місце розташування, наявність об'єктів соціального призначення та освітніх закладів, загальна інфраструктура району, транспортне сполучення, ремонт, вигляд з вікон, фізичний стан будинку;

– економічні: рівень розвитку бізнесу, рівень доходів і життя населення, зайнятість населення;

– демографічні: ріст чисельності населення, вік населення, кількість та склад сімейних одиниць ( сімейна одиниця – всі люди, які займають одну житлову одиницю, незалежно від того, чи зв’язані вони родинно), мобільність населення.

Зауважимо, що існує різний попит на квартири різного розміру. Це призводить до відсутності прямої залежності вартості нерухомості від її площі. Так, попит на однокімнатні квартири є найвищим. Його, в основному, формують молоді сім’ї, самотні люди, особи пенсійного віку, для яких дорого утримувати велике житло. За законами ринку високий попит зумовлює і високі ціни на ці квартири.

Вже двох- чи більше кімнатними квартирами цікавляться сім’ї залежно від свого достатку та кількості дітей. З діаграми, наведеної нижче, чітко видно збільшення вартості нерухомості при зменшенні площі квартири, хоч для великих 4-кімнатних квартир ця відмінність в ціні є не такою різкою, як для невеликих та великих однокімнатних квартир.

Крім моніторингу поточного рівня ціни потрібно визначати **індекс вартості житла** – відношення вартості 1 кв. м у звітному періоді до вартості 1 кв. м. у базовому періоді. Цей показник характеризує тенденцію ринку нерухомості і дає кожному учаснику ринку унікальну можливість зробити власні висновки. Його можна використовувати як основний

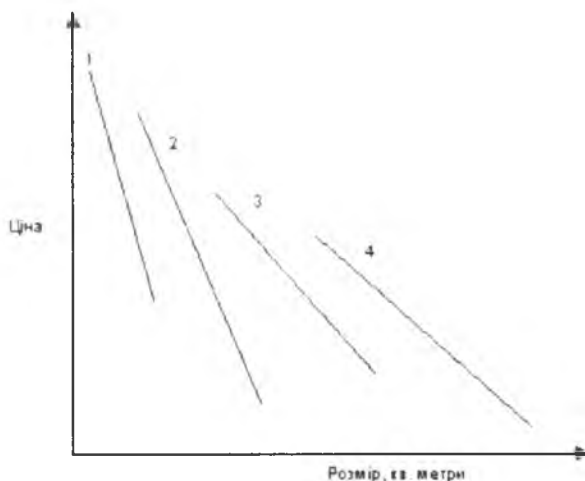


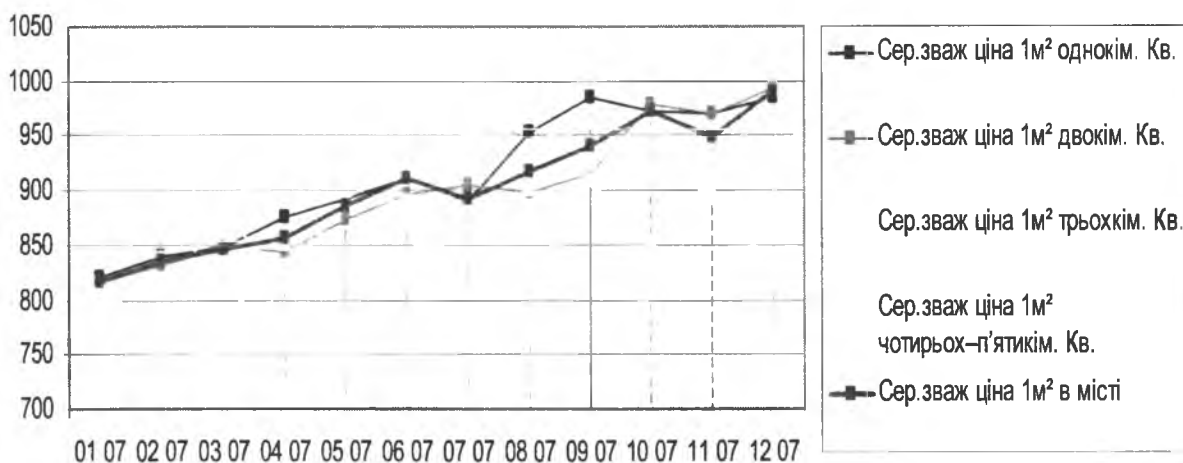
Рис. 1. Діаграма залежності ціни квартири від площі

показник для розуміння ринку і прогнозування ситуації на ньому. Наприклад, для оцінки інвестиційного потенціалу, вивчення сезонних закономірностей попиту, встановлення кореляції цінових тенденцій із економічними факторами.

Середньозважена ціна вторинного ринку нерухомості в місті Івано-Франківську на початок 2007 року становила 815 доларів за кв. метр, на кінець звітного року – 991 доларів за кв. метр. (див. рис.). Індекс вартості житла становить 1,22, що говорить про зростання ціни даного ринку нерухомості за 2007 на 22%.

Нижче подано графік коливання значень індексу за період (2007 рік). На вісі ординат

### Середньозважена ціна кв.м житла в розрізі пропозиції квартир на вторинному ринку



зазначено процентну зміну значення індексу за кожний місяць порівняно з попереднім.

На ринку існує така закономірність: продавець бажає продати якомога дорожче, покупець – купити якомога вигідніше. Виявити приховані тенденції допомагає **індекс цінового очікування**. Його значення показує відсоткову зміну ціни на наступний місяць. Великі додатні значення індексу відповідають інтенсивному росту цін, зниження ж до нуля означає стабілізацію ринку. Постійне від'ємне значення індексу свідчить про падіння ринку.

Прогнозування ринку важливе не лише для угоди купівлі – продажу квартир, але і для значних інвестицій в нерухомість та будівництво. Щоправда, коли мова іде про довготермінове прогнозування ринку нерухомості, то не можна використовувати індекс цінового очікування.

Незалежно від мети придбання нерухомості покупець хоче реально оцінити надійність вкладення коштів. Економічну вигоду інвестицій в нерухомість характеризує **індекс доходності** вторинного ринку житла. Він рівний відношенню річного індексу вартості житла до середньої відсоткової ставки по довготермінових банківських депозитах. Річний індекс вартості житла розраховують як відно-

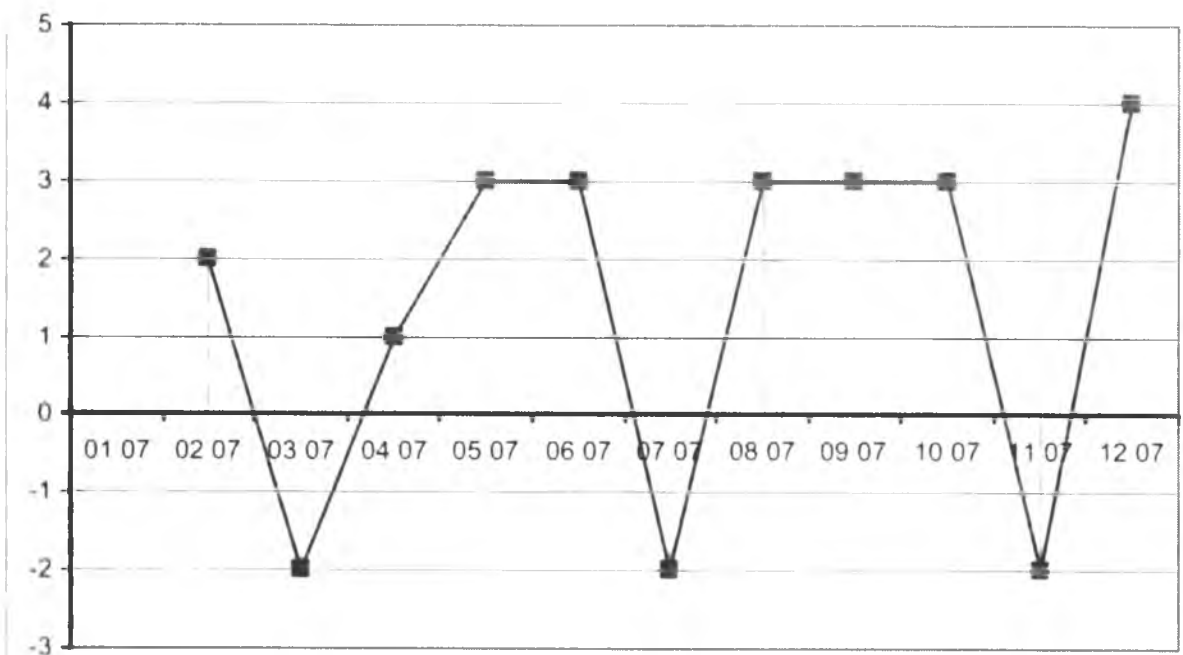
шення вартості житла в кінці року до його вартості на початку року.

Логіка індексу доходності складається із зіставлення двох ефективних фінансових інструментів. Перший – вкладення значної суми грошей (здебільшого у валюті) у банківський депозит. Другий – купівля квартири з метою здачі її в оренду та збільшення її ціни у результаті перепродажу через певний час.

Індекс доходності, як і індекс вартості, є показником загально ринкових тенденцій. У випадку кожного окремого об'єкта (квартири, земельного чи будівельного проекту) можуть виникнути свої нюанси, що пов'язані з локальними факторами. Проте індекс доходності житла є інструментом, який допомагає учасникам ринку робити власні висновки. Це – показник економічної вигоди від вкладення коштів у житло. Він базується на основі доходного та ринкового методу оцінки нерухомості, відповідно з якими вартість квартири виправдана, якщо вона генерує доход у вигляді:

- орендних платежів від можливої здачі в оренду;
- зміни вартості в залежності від зміни ціни на ринку;
- володіння і проживання у квартирі.

### Індекс вартості житла



На компенсацію таких факторів, як інфляція, зміна курсу долара, впливає рівень реальної доходності. За номінальну доходність беруть довготермінові банківські валютні депозити, порівнюються з вкладами у нерухомість, вартість яких також вираховується у валюті. Індекс доходності житла розраховується у відносних одиницях. При розрахунку використовується усереднена ставка найбільших і стабільних банків України. У залежності від кон'юнктури ринку даний індекс показує, наскільки вкладення в нерухомість є вигіднішими, ніж вкладення коштів у банківські депозити.

Значення індексу доходності більше одиниці показує, наскільки вкладення в нерухомість вигідніше, ніж у банківські депозити. Причому настільки більша вигода, наскільки значення індексу більше за 1. Значення 0 є критично точкою, нижче якої нерухомість стає збиткова.

Поточне значення даного індексу у 2007 році складає 2,67 відносно середньозваженої ставки доходності за довгостроковими банківськими депозитами. Отже, купівля нерухомості є більш ніж у 2,5 рази вигіднішим вкладенням коштів, ніж збереження їх на банківському депозиті. Крім цього, доход від здачі житла в оренду генерує близько 8–10% вартості квартири в рік. Тому вкладення у нерухомість стають вигіднішими у 3,5 рази.

У ринковій економіці нерухомість є досить привабливим фінансовим активом. Це підтверджують розміри ставок доходності за різними видами активів. Нерухомість виключає той рівень ризику, якими володіють цінні папери, як альтернатива інвестицій. До того ж фондовий ринок в Україні розвинутий ще

дуже слабо. Точно оцінити інвестиційні активи, які існують в економіці, неможливо. Проте можна стверджувати, що нерухомість, тобто земля та все, що на ній знаходиться, займає найбільшу частину світового «портфеля» багатства та є одним з найпривабливіших фінансових активів, вартість якого постійно зростає. Обмеженість земельних ділянок, які разом із будівлями складають основу ринку нерухомості, призводить до того, що тенденція до зниження цін на нерухомість спостерігається надзвичайно рідко. Навпаки, в окремих випадках вартість об'єктів нерухомості з часом може підвищуватись, незважаючи на погіршення фізичних і функціональних характеристик.

**IV. Висновки** Вартість житла регулюється найперше економічними чинниками: платоспроможністю населення, рівнем зайнятості населення, інфляцією, вартістю енергоносіїв, будматеріалів, палива. Крім цього, не менш важливим є відставання пропозиції від реального попиту. Достовірність аналізу цінової ситуації можна одержати за допомогою індексу вартості житла та індексу цінового очікування. Економічні переваги інвестицій в нерухомість найбільш достовірно виявляє індекс доходності вторинного житла.

*Annotation. For effective functioning on the real estate market is necessary to have information about price situation and the structure of demand and supply on it. The article deals with the description of the method that carries out the analysis of the real estate market in Ivano – Frankivsk for determining its trends and the advantage of the investments into this sphere. The investigation is the result of collaboration the specialists in different trends with the experience which is put into the basis.*

**Юрчишин О.Ю.**

## ФОРМУВАННЯ ТА РОЗВИТОК СЕРЕДНЬОГО КЛАСУ НАСЕЛЕННЯ В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ ЕКОНОМІКИ

*У статті висвітлено сутність поняття середнього класу населення країни, проблеми формування та розвитку середнього класу в Україні за умов трансформаційної економіки. Розкрито роль середнього класу як економічно-активної частки суспільства, що є основою його стабільності.*

**Ключові слова:** середній клас громадянського суспільства, формування та розвиток середнього класу населення, середній клас як складне соціальне утворення.

**I. Вступ.** Протягом перших років державної незалежності в Україні відбулося розша-