

T. Trubnik, PhD in Economics, Senior Lecturer
SHEE "Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman", Kyiv

IMBALANCES' STATISTICAL ESTIMATION OF NATIONAL ECONOMICS' SECTORAL STRUCTURE

In article offered diagnostics of violations' tools proportions of sectoral distribution. The indicators system seeks to identify macroeconomic imbalances and adapted to the specific structures by sectoral, reproductive, regional and institutional characteristics. Been developed directions of forming strategy recovery of economic growth. Detected major national economics' sectoral imbalances and provides recommendations for the adjustment of sectoral policies.

Keywords: sectoral structure, imbalances' diagnosis, monitoring indicators, sectoral priorities.

УДК 311.313: 332.72

JEL C490, E 620, L 740, R 310

С. Шибіріна, канд. екон. наук, асист.
КНУ імені Тараса Шевченка, Київ

ПОБУДОВА БАГАТОВИМІРНОЇ ОЦІНКИ ПРОПОЗИЦІЇ НА ПЕРВИННОМУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

У статті через показники потенціалу ринку, а саме будівельну та інвестиційну активність, розглянуто методичні та практичні аспекти побудови узагальнюючої оцінки пропозиції на первинному ринку житлової нерухомості і здійснено типологічне групування регіонів.

Ключові слова: потенціал первинного ринку житлової нерухомості, інвестиційна активність, будівельна активність, інтегральна оцінка, типологічне групування.

Постановка проблеми. Особливість статистичного вивчення ринку житлової нерухомості полягає у специфіці нерухомості, який об'єднує в собі властивості як товару, так і послуги, що унеможливує застосування стандартного інструментарію і усталених підходів. Ця специфіка пов'язана, в першу чергу, з труднощами, а, іноді, і з неможливістю оцінювання такого ринкового показника як обсяг пропозиції.

Комплексна характеристика та побудова багатовимірних узагальнюючих оцінок показників розвитку та функціонування ринку житлової нерухомості надасть можливість виявити регіональну типологію між накопиченим потенціалом первинного ринку житлової нерухомості, що включає інвестиційну та будівельну активність регіонів й відповідністю використання інвестиційних ресурсів за регіонами України, а також побудувати зіставні між собою групування регіонів України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. 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, Д. Виноградова, І. Геллера, С. Герасименка, А. Головача, Д. Галагана, А. Єріної, В. Захожая, Н. Ковтун, І. Манцурова, Р. Моторина, Н. Парфенцевої, С. Сивця, Г. Стерника, О. Черняка та ін.

Невирішені раніше частини загальної проблеми. Однак, не дивлячись на високий рівень розробки даного питання, актуальною залишається проблема побудови інтегральних показників, що характеризують ринок житлової нерухомості, шляхом агрегування показників в часі та просторі і подальшої їхньої стандартизації.

Метою статті є здійснити узагальнюючу оцінку пропозиції первинного ринку житлової нерухомості за період 2000–2011 рр. за допомогою спеціально розробленого інтегрального показника, в основу якого покладено показники його потенціалу.

Виклад основного матеріалу дослідження. Побудова багатовимірних узагальнюючих оцінок 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 багатовимірною і включати первинні, вторинні, часткові інтегральні та інтегральні показники. Узагальнюючий показник повинен поєднувати як часткові факторні показники, так й результативні показники.

Результативність функціонування ринку нерухомості впливає з об'єктивного формування вартості об'єктів нерухомості, зумовленої масовістю попиту та пропозиції на ринку. Таким чином, оцінити результативність ринку можна через систему співвідношень показників, що характеризують діяльність учасників ринку, яка виражається через:

- економічний ефект, який враховує 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, який відображає взаємозв'язок соціальних чинників та показників економічної ефективності діяльності ринку на державному, регіональному та місцевому рівнях.

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. 1). Методика та результати розрахунків показника рівня відповідності використання ресурсів було розглянуто у працях [1-2].

Таблиця 1. Рівень збалансованості показників розвитку первинного ринку нерухомості за регіонами України у 2000–2011 рр.

Регіони	Рівень відповідності		Потенціал ринку				Загальне нормоване значення
			Частка регіону за обсягами ведення в експлуатацію житла		Частка регіону в обсягах інвестицій в основний капітал у будівництво житла		
	Середня частка	Нормоване значення	Середня частка	Нормоване значення	Середня частка	Нормоване значення	
АР Крим	1,13	0,578	4,65	0,288	4,71	0,139	0,213
Вінницька	1,41	0,721	4,14	0,256	3,24	0,096	0,176
Волинська	1,28	0,654	2,22	0,138	1,90	0,056	0,097
Дніпропетровська	1,23	0,627	5,32	0,330	4,62	0,136	0,233
Донецька	1,28	0,651	4,67	0,289	3,99	0,118	0,203
Житомирська	1,97	1,003	2,19	0,136	1,24	0,037	0,086
Закарпатська	1,53	0,779	3,34	0,207	2,43	0,072	0,139
Запорізька	1,49	0,758	2,07	0,128	1,54	0,045	0,087
Івано-Франківська	1,65	0,842	5,12	0,317	3,43	0,101	0,209
Київська	1,23	0,628	9,40	0,582	8,82	0,260	0,421
Кіровоградська	1,89	0,965	1,37	0,085	0,82	0,024	0,055
Луганська	1,93	0,987	2,80	0,173	1,54	0,045	0,109
Львівська	1,57	0,800	7,05	0,436	4,99	0,147	0,292
Миколаївська	1,73	0,882	1,75	0,108	1,16	0,034	0,071
Одеська	1,15	0,587	7,49	0,464	7,24	0,213	0,339
Полтавська	1,31	0,670	2,90	0,180	2,44	0,072	0,126
Рівненська	1,42	0,724	2,31	0,143	1,84	0,054	0,099
Сумська	1,63	0,830	2,11	0,131	1,46	0,043	0,087
Тернопільська	1,38	0,705	2,95	0,182	2,36	0,070	0,126
Харківська	1,18	0,601	5,21	0,323	4,95	0,146	0,234
Херсонська	1,80	0,919	2,06	0,128	1,26	0,037	0,082
Хмельницька	1,44	0,736	3,63	0,225	2,79	0,082	0,154
Черкаська	1,60	0,817	2,14	0,133	1,48	0,044	0,088
Чернівецька	1,96	1,000	2,74	0,169	1,75	0,052	0,110
Чернігівська	1,55	0,792	1,86	0,115	1,33	0,039	0,077
м. Київ	0,54	0,274	16,15	1,000	33,91	1,000	1,000
м. Севастополь	0,90	0,459	1,43	0,089	1,85	0,055	0,072

*Джерело: складено автором за даними: [5, с. 9-10, с. 19-20; 6, с. 10, с. 19].

За арифметичною простою з нормованих значень показників інвестиційної та будівельної активності визначимо потенціал ринку нерухомості. Для виділення груп було проведено нормування середньої частки на максимальне значення за сукупністю регіонів, що обмежує

рівень варіації оцінок зверху та знизу і дає змогу побудувати групування з рівними інтервалами [3]. Це дозволило виділити п'ять груп регіонів з низьким, нижчим за середній, середнім, вищим за середній та високим рівнем збалансованості показників розвитку ринку (табл. 2).

Таблиця 2. Групування регіонів за показниками збалансованості та потенціалу первинного ринку житла за період 2000–2011 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; Одеська обл.	Київська обл.
Вищий за середній	0,600-0,799	Області: Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Закарпатська, Запорізька, Київська, Полтавська, Рівненська, Тернопільська, Харківська, Хмельницька, Чернігівська	-
Високий	0,800-1,000	Житомирська, Івано-Франківська, Кіровоградська, Львівська, Луганська, Миколаївська, Сумська, Херсонська, Черкаська, Чернівецька	м. Київ

*Джерело: складено автором за даними: [табл. 1].

Таким чином, у розподілі регіонів має місце невідповідність між показниками потенціалу ринку та рівнем відповідності використання інвестиційних ресурсів. Се-

ред регіонів особливо виділяється м. Київ, який впродовж 2000–2011 рр. характеризується високою 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, Черкаська 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 рівня відповідності використання інвестиційних ресурсів у більшості регіонів. До групи з вищим за середній рівнем накопиченого потенціалу первинного ринку житлової нерухомості також не відноситься жодного регіону. Це зумовлено високим відривом потенціалу м. Києва від решти регіонів.

Для оцінювання пропозиції на первинному ринку житлової нерухомості використовуємо інтегральний показник, який дозволяє здійснити регіональний порівняльний аналіз. В основу багатомірної оцінки покладено показники потенціалу первинного ринку житлової нерухомості: валова додана вартість у будівництві (далі по тексту ВДВ у будівництво), інвестицій в основний капітал у житлове будівництво, введення в експлуатацію житла. Рейтинг регіонів побудовано на основі нормованих значень кожного з показників на середній рівень по Україні, розрахований за середньою арифметичною простою.

Так, наприклад, для АР Крим у 2001 р. нормоване значення показників були розраховані у такий спосіб:

- ВДВ у будівництві за формулою:

$$x_{11}^H = \frac{x_{11}}{\bar{x}} = \frac{298}{270} = 1,104 ;$$

- інвестиції в основний капітал у житлове будівництво за формулою:

$$x_{21}^H = \frac{x_{21}}{\bar{x}} = \frac{132}{153} = 0,863 ;$$

- введення в експлуатацію житла за формулою:

$$x_{31}^H = \frac{x_{31}}{\bar{x}} = \frac{205}{220} = 0,932 .$$

- ВДВ у будівництві за формулою:

$$\bar{x}_1^H = \frac{\sum_{j=1}^m x_{j1}^H}{m} = \frac{1,104 + 1,158 + 1,060 + 1,058 + 1,105 + 1,230 + 1,366 + 1,335 + 1,395 + 1,393 + 1,141}{11} = 1,483 ;$$

- інвестиції в основний капітал у житлове будівництво за формулою:

$$\bar{x}_1^H = \frac{\sum_{j=1}^m x_{j1}^H}{m} = \frac{0,863 + 0,856 + 0,689 + 0,715 + 1,013 + 1,023 + 1,321 + 1,397 + 1,415 + 1,927 + 1,910}{11} = 1,459 ;$$

- введення в експлуатацію житла за формулою:

$$\bar{x}_1^H = \frac{\sum_{j=1}^m x_{j1}^H}{m} = \frac{0,932 + 1,005 + 0,823 + 0,978 + 0,978 + 1,158 + 1,376 + 1,070 + 1,633 + 1,574 + 1,446}{11} = 1,438 .$$

В результаті, зведена багатомірною середня АР Крим у 2001–2009 рр. становила:

$$\bar{P}_1 = \frac{\sum_{j=1}^m \bar{P}_1}{m} = \frac{1,483 + 1,459 + 1,438}{3} = 1,460 .$$

Результати розрахунків багатомірної середньої, а також рейтинги регіонів за показниками потенціалу первинного ринку житлової нерухомості та зведений рейтинг представлені в табл. 3.

Багатомірною середньою для побудови рейтингу регіонів розраховуємо за середньою арифметичною простою з нормованих значень показників. В результаті багатомірною середньою у 2001 р. для АР Крим становила:

$$\bar{x}_1^H = \frac{\sum_{j=1}^m x_{j1}^H}{m} = \frac{1,104 + 0,863 + 0,932}{3} = 0,966 .$$

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, в період 2007–2009 р. посідає третє місце, де в 2010 р. посідає шосте місце в рейтингу.

Відносно постійне місце в рейтингу займають АР Крим та Вінницька область. До 2004 р. рівень пропозиції на ринку житлової нерухомості Львівської області підвищувався, де його місце в рейтингу змінюється з сьомого на четверте. Але, у 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. Починаючи з 2009 р. потенціал первинного ринку житлової нерухомості у м. Севастополь підвищується і посідає сімнадцяте місце в рейтингу, на відміну від Луганської області, яка починає займати передостаннє місце в рейтингу.

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 2000–2011 рр.

Так, наприклад, багатомірною середньою показників первинного ринку житлової нерухомості АР Крим у 2001–2011 рр. була розрахована за середньою арифметичною простою у такий спосіб:

Таблиця 3. Багатомірна оцінка пропозиції на первинному ринку житлової нерухомості за показниками потенціалу ринку у 2001–2011 рр.

Регіони	ВДВ		Інвестиції в основний капітал		Введення в експлуатацію житла		Зведена	
	Оцінка	Ранг	Оцінка	Ранг	Оцінка	Ранг	Оцінка	Ранг
АР Крим	1,483	8	1,459	6	1,438	8	1,460	9
Вінницька	0,793	13	1,017	10	1,290	10	1,033	10
Волинська	0,542	20	0,573	17	0,665	18	0,594	19
Дніпропетровська	2,065	5	1,313	7	1,524	7	1,634	8
Донецька	2,981	2	1,187	8	1,355	9	1,841	4
Житомирська	0,446	24	0,378	25	0,660	19	0,495	23
Закарпатська	0,701	15	0,734	12	0,986	12	0,807	13
Запорізька	0,903	11	0,456	19	0,613	22	0,657	16
Івано-Франківська	0,888	12	1,052	9	1,573	6	1,171	7
Київська	1,821	6	2,780	2	2,922	2	2,507	2
Кіровоградська	0,463	22	0,247	27	0,411	26	0,374	27
Луганська	0,971	10	0,447	20	0,826	16	0,748	14
Львівська	1,572	7	1,516	4	2,125	4	1,737	5
Миколаївська	0,725	14	0,343	26	0,522	25	0,530	22
Одеська	2,105	3	2,264	3	2,327	3	2,232	3
Полтавська	1,128	9	0,719	14	0,867	14	0,905	11
Рівненська	0,616	18	0,574	15	0,706	17	0,632	18
Сумська	0,557	19	0,433	22	0,636	21	0,542	21
Тернопільська	0,416	25	0,730	13	0,892	13	0,679	15
Харківська	2,088	4	1,477	5	1,586	5	1,717	6
Херсонська	0,373	26	0,380	24	0,612	23	0,455	25
Хмельницька	0,647	17	0,840	11	1,108	11	0,865	12
Черкаська	0,685	16	0,445	21	0,648	20	0,593	20
Чернівецька	0,501	21	0,557	18	0,840	15	0,633	17
Чернігівська	0,451	23	0,401	23	0,562	24	0,471	24
м. Київ	6,756	1	10,104	1	4,865	1	7,242	1
м. Севастополь	0,323	27	0,573	16	0,440	27	0,445	26
Україна	1,000	X	1,000	X	1,000	X	1,000	X

*Джерело: розраховано автором за даними: [5, с. 9-10, с. 19-20; 6, с.10, с. 19; 7, с. 68; 8, с. 73].

Найвищим рівнем пропозиції на первинному ринку житлової нерухомості характеризуються:

- м. Київ, де рівень пропозиції на ринку у сім разів вищий за загальний;
- Київська та Одеська області, де рівень пропозиції ринку вищий за загальний у 2,2 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 2,1 рази відповідно;
- Харківська область, де рівень потенціалу за показниками інвестицій в основний капітал у житлове будівництво та введення в експлуатацію житла вищий за загальний у 1,4 та 1,5 рази відповідно.

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 багатомірної зведеної на її максимальне значення. При побудови розподілу за рівнем пропозиції доцільно видалити м. Київ і охарактеризувати його дуже високим 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. 4).

Таблиця 4. Типологічне групування регіонів України за пропозицією на первинному ринку житлової нерухомості у 2001–2011 рр.

Рівень пропозиції	Оцінка	Кількість регіонів	Регіони
Низький	До 0,199	3	Області: Житомирська (0,197), Кіровоградська (0,149), Херсонська (0,181), Чернігівська (0,188); м. Севастополь (0,178)
Нижчий за середній	0,200-0,399	14	Області: Волинська (0,237), Закарпатська (0,322), Запорізька (0,262), Луганська (0,298), Миколаївська (0,211), Полтавська (0,361), Рівненська (0,252), Сумська (0,216), Тернопільська (0,271), Хмельницька (0,377), Черкаська (0,236), Чернівецька (0,252),
Середній	0,400-0,599	3	АР Крим (0,582); Області: Вінницька (0,412), Івано-Франківська (0,467)
Вищий за середній	0,600-0,799	4	Області: Дніпропетровська (0,652), Донецька (0,734), Львівська (0,693), Харківська (0,685)
Високий	0,800-1,000	2	Області: Київська (1,000), Одеська (0,890)
Дуже високий	1,000 і більше	1	м. Київ (2,888)

*Джерело: складено автором за даними: [табл. 3].

Отже, у розподілі регіонів за пропозицією на первинному ринку житлової нерухомості має місце регіональна диспропорція, оскільки лівова частка потенціалу ринку припадає на Київську та Одеську області. Більшість регіонів мають нижчий за середній рівень пропозиції у 2001–2011 рр. 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. Встановлено, 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.

Висновки. За результатами аналізу інвестиційної та будівельної активності регіонів за період 2000–2011 рр. було розроблено типологічне групування накопиченого потенціалу первинного ринку нерухомості за допомогою спеціально розробленого інтегрального показника. Це надало можливість визначити внесок кожного регіону в розвиток первинного ринку житлової нерухомості в цілому по країні, а також виявити значну диспропорцію в розподілі регіонів за потенціалом первинного ринку нерухомості і виявити потенційно-перспективні регіональні ринки. Проведений аналіз показав, що у розподілі

регіонів утворилась невідповідність між потенціалом ринку, активністю і ефективністю використання коштів у будівництво нерухомості.

Список використаних джерел

1. Ковтун Н.В. Статистичне оцінювання збалансованості регіональних ринків нерухомості / Н.В. Ковтун, С.О. Шибіріна // Прикладна статистика: проблеми теорії та практики : зб. наук. пр. (Державний комітет статистики України, ДАСОУ). – 2012. – № 5. – С. 339–346.
2. Ковтун Н.В. Статистичне оцінювання збалансованості показників розвитку ринку нерухомості / Н.В. Ковтун, С.О. Шибіріна // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія "Економіка". – 2013. – № 134. – С. 37–41.
3. 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.
4. Корнило І.М. Становлення і розвиток регіональних ринків нерухомості / І.М. Корнило // Економіка і управління. – 2006. – № 6. – С. 25–28.
5. Статистичний збірник "Житлове будівництво в Україні у 2000–2009 рр." – К.: Державна служба статистики України, 2010. – 91 с.
6. Статистичний збірник "Житлове будівництво в Україні у 2005–2011 рр." – К.: Державна служба статистики України, 2012. – 102 с.
7. Статистичний збірник "Валовий регіональний продукт за 2001–2009 роки" / За ред. І.М. Нікітіної. – К.: Державна служба статистики України, 2011. – 155 с.
8. Статистичний збірник "Валовий регіональний продукт за 2011 рік" / За ред. І.М. Нікітіної. – К.: Державна служба статистики України, 2013. – 167 с.

Надійшла до редакції 21.03.14

С. Шибіріна, канд. екон. наук, асист.
КНУ імені Тараса Шевченка, Київ

ПОСТРОЕНИЕ МНОГОМЕРНОЙ ОЦЕНКИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В статье через показатели потенциала рынка, а именно строительную и инвестиционную активность, рассмотрены методические та практические аспекты построения обобщающей оценки предложения на первичном рынке жилищной недвижимости и проведена типологическая группировка.

Ключевые слова: потенциала рынка первичного рынка жилищной недвижимости, инвестиционная активность, строительная активность интегральная оценка, типологическая группировка.

S.Shybirina, PhD in Economics, Assistant of Professor
Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv

CONSTRUCTION OF MULTIVARIATE EVALUATION OF RESIDENTIAL PROPERTIES PRIMARY MARKET OFFER

In the article by indicators of the market potential, namely the construction and investment activity, the methodical and practical aspects of construction multivariate evaluation of residential properties primary market offer was discussed and held typological grouping of the regions.

Keywords: potential of the residential properties primary market, investment activity, building activity, integral evaluation, typological grouping.

УДК 364.22:364.144:304
JEL J14

В. Шишкін, канд. екон. наук, ст. наук. співроб.
Інститут демографії та соціальних досліджень імені М.В. Птухи НАН України, Київ

СТАТИСТИЧНА ОЦІНКА ВІКОВОЇ НЕРІВНОСТІ ЗА ДОХОДАМИ

Проведено аналіз вікової нерівності населення України за доходами. Визначено різницю у доходах населення в абсолютному та відносному вимірі. Оцінено вплив фактору віку та інших факторів на вікову нерівність населення.

Ключові слова: вікова нерівність, індивідуальні доходи.

Постановка проблеми. Вікова нерівність має дуалістичний характер. З одного боку, це цілком природне явище, яке виникає внаслідок набуття людиною різних якостей протягом свого життя. А з іншого боку, вікова нерівність викликана організацією суспільного життя, де деякі вікові групи отримують переваги, що не мають жодних підстав, крім традицій [3].

У суспільствах, де панує традиціоналізм, найбільш поширеним явищем вікової нерівності є домінування

осіб старшого віку. В індустріальних та постіндустріальних суспільствах, навпаки, перевагу мають молоді верстви населення, оскільки вони скоріше адаптуються до змін, а соціальний статус людей літнього віку є значно нижчим внаслідок дії багатьох факторів, основними з яких є: впровадження законодавчо закріпленого пенсійного віку, що надає особам старшого віку вигляд утриманців, старіння населення, яке призводить до збільшення економічного навантаження на