

льная политика в России: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности "Нац. экономика" – 2-е изд., перераб. – Москва : Издательство "Омега-Л", 2007. – 493 с. 8. Конкуренція і конкурентна політика: категорії та поняття / В.Д. Лагутін, О.О. Бакалінська, О.В. Вертелєва та ін.; за заг. ред. В.Д. Лагутіна. – К.: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2009. – 320 с. 9. Концентрация на товарных рынках... // Под

ред. А.Е. Шаститко. М.: БЭА, 2002. – 302 с. 10. Маркс К., Энгельс Ф. Полное собрание сочинений. – Т.12. – М., Политиздат, 1962. – 476 с. 11. Маршалл А. Принципы экономической науки: В 5 т-х. – М.: Прогресс, 1993. – Т. 1. – 416 с. 12. Ойкен В. Основы национальной экономики. – М.: Экономика, 1996. – 351 с.

Надійшла до редколегії 16.02.11

УДК 311.11

С. Шибіріна, асп.

РИНОК НЕРУХОМОГО МАЙНА ЯК ЕКОНОМІЧНА КАТЕГОРІЯ ТА ОБ'ЄКТ СТАТИСТИЧНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ

Розкрито сутність ринку нерухомого майна, його складових понять, розглянути умови створення і функціонування ринку нерухомості, а також визначені основні напрями статистичного дослідження ринку.

Ключові слова: "ринок нерухомого майна", "нерухоме майно", "об'єкт нерухомого майна".

Раскрыта сущность рынка недвижимого имущества, его составляющих понятий, рассмотрены условия создания и функционирования рынка недвижимости, а также определены основные направления статистического исследования рынка.

Ключевые понятия: "рынок недвижимости", "недвижимое имущество", "объект недвижимого имущества".

The article provides the essence of a real estate market, its component terms, and creation and operating conditions of real estate market. The article identified guidelines statistical investigation of market.

Keywords: real estate market, real estate, objects of real estate.

У ринковій економіці ринок нерухомого майна виконує ряд важливих функцій та задовольняє різноманітні економічні та соціальні потреби. Виконуючи ряд загальних і специфічних функцій, ринок нерухомості суттєво впливає на всі сторони життя та діяльності людей. Ринок нерухомого майна є складним правовим, організаційно-економічним та соціальним інститутом, без чіткого уявлення сутності якого, а також понять пов'язаних з ним, не можливо проводити його аналіз, ефективно і професійно працювати на ньому, здійснювати його державне регулювання. Таким чином, вивчення ринку нерухомості, в тому числі статистичне, не можливе без визначення понять і співвідношень між ними.

Слід зазначити, що окремі аспекти досліджуваної проблеми досить широко розглядалися в економічній літературі і дисертаційних роботах. Так, теоретичні і практичні питання вивчення ринку нерухомості, в тому числі визначення понять і співвідношень між ними вивчалися в роботах як зарубіжних, так і вітчизняних вчених, зокрема Г.С. Харрісона, Дж.Фрідмана, Н.Ордуейя, В.Д. Базилевича, Л.П. Чубук, І.Т. Балабанова, С.В. Грибовського, С.В. Гриненка, Д.В. Виноградова, Г.М. Стерника, А.М. Асаула, І.А. Брижаня, В.Я. Чевганова, І.М. Геллера та ін. Однак, у сучасному вітчизняному законодавстві та в роботах українських і зарубіжних авторів відсутнє єдине трактування поняття "ринок нерухомого майна" та його складових "нерухоме майно" та "об'єкт нерухомого майна".

Вищевикладене зумовило відокремлення таких завдань статті: уточнити зміст поняття "ринок нерухомого майна" та його складових понять "нерухоме майно" (нерухомість), "об'єкт нерухомого майна"; розкрити специфічні риси нерухомості як економічного блага; обґрунтувати сутність ринку нерухомого майна та його складових понять як об'єктів статистичного дослідження, а також уточнити напрями статистичного дослідження ринку нерухомого майна та його основних складових.

Статистичне дослідження ринку нерухомого майна необхідно починати з вивчення та визначення економічної природи нерухомості як особливого блага. Це дозволить, з одного боку, з'ясувати об'єктивні властивості нерухомості, які забезпечують її входження в економічні відносини, а з іншого – визначити її особливості як економічного блага, з тим щоб проаналізувати специфіку формування ринку нерухомості як складової частини ринкових відносин в цілому.

У сучасному вітчизняному законодавстві відсутнє чітке визначення терміну "нерухомість". Це пов'язано, в першу чергу, з невизначеністю щодо включення землі до складу нерухомого майна. Так, вперше уявлення про нерухомість, й відповідно про ринок нерухомості, було сформовано в 1992 р. у Законі України "Про приватизацію державного житлового фонду". Згідно з цим законом об'єкти приватизації (квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, які використовуються громадянами на умовах найму) та громадяни країни приймають участь у формуванні ринкових відносин [2].

Цивільний Кодекс України (стаття 181) та Закон України "Про іпотеку" дають наступне визначення об'єкта 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 нерухокої 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" [1; 3].

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 [6]. Згідно зі статтею 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 [4]. Виходячи з цих визначень, об'єкти нерухомості можна поділити на природні об'єкти (земельні ділянки, ліси і багаторічні насадження, посіви, окремо розташовані на них водойми та ділянки надр) та штучні об'єкти/ споруди (комерційна нерухомість – офіси, бізнес центри, торгові центри, магазини, готелі, будівлі і споруди, складські приміщення, логістична нерухомість, цілісні майнові комплекси; житлова нерухомість – квартири, апартаменти, котеджі, будинки; громадські будівлі й споруди; інженерні споруди; а також кораблі і судна, відділення яких від землі не можливо без не нанесенням їм істотного збитку).

Відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", нерухомість являє собою 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 [5].

Отже, згідно законодавчої бази поняття "нерухомість" узагальнене і має фізичну властивість, в той час як поняття "об'єкт нерухомості" більш конкретне, де об'єкт нерухомості існує у єдності фізичних, правових, економічних і соціальних властивостей.

На сьогодні ще немає однозначного трактування поняття "нерухомість" в 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 [15].

Г.С. Харрісон ідентифікує об'єкт нерухомості із земельною ділянкою, поліпшенням та особистим майном. 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) [13]. Дж.Фрідман і Н.Ордуей стверджують, що нерухомість це земля й усе, що постійно закріплено на ній [16]. М.А. Афанасова визначає нерухомість як земельні ділянки, будівлі та споруди, які зв'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 зв'язаний з ділянкою, його переміщення неможливе без втрат його споживної вартості (корисності) [9]; Д.В. Виноградов поняття "нерухомість" ототожнює з його структурою, а саме з його фізичною сутністю (річ) та юридичною сутністю (право) [11]; О.М. Іванова дає визначення нерухомості як специфічного товару, який перебуває в обігу в інвестиційній сфері та вирізняється своїми економічними та фізичними характеристиками [14]. 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 [12].

Враховуючи наведені вище визначення, на наш думку, нерухоме майно можна трактувати як земельну ділянку, що має юридично закріплені межі її розташування, включаючи фізичні та природні особливості об'єктів розташованих на ній та під ній, із встановленим правом власності на них та переміщення яких без втрати їх вартості та призначення обмежене або неможливе.

Поняття "нерухомість" дозволяє визначитися із сутністю більш складного поняття як "ринок нерухомості". В літературі є різні підходи до визначення поняття та сутності ринку нерухомості. У фінансово-економічному словнику ринок нерухомості – 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 [15].

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 [17]. Г. С. Харрісон характеризує ринок нерухомості як діяльність цього ринку [13]. Отже, в цих визначеннях ринок нерухомості характеризується як процес купівлі-продажу товару та прав на нього. С.В. Грибовський також акцентує увагу на тому, що ринок нерухомості слід розглядати як систему відносин, за допомогою яких через динаміку сил попиту та пропозиції у визначеному "місці" здійснюється передача прав на власність і пов'язаних з нею інтересів від продавця до покупця безпосередньо чи через інститут посередництва, визначаються ціни і розподіляється виробництво між різними конкуруючими варіантами використання об'єктів нерухомості в межах замкнутого територіального утворення [13].

А. Мендрул, Ф. Пузир, І. Галкин, С.Скринько визначають ринок нерухомості як сферу вкладення капіталу в об'єкти нерухомості і систему економічних відносин, які виникають при операціях з нерухомістю [16]. І.Т. Балабанов вважає, що ринок нерухомості являє собою сферу вкладення капіталу в об'єкти нерухомості та систему відносин, що виникають при операціях з нерухомістю [10]. Ці визначення свідчать, що ринок нерухомості може розглядатися як складова фінансового ринку або ринку капіталу.

М.А. Афанасова розглядає ринок нерухомості як сукупність потенційних та існуючих покупців нерухомості [9]. 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 [12].

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). 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. На нашу думку, ці два визначення ринку є найбільш повним та взаємодоповнюють один одного [11].

Виходячи з визначень, запропонованих відомими вітчизняними та зарубіжними економістами, можна дати наступне визначення ринку нерухомості: ринок нерухомості – це сукупність економіко-правових взаємовідносин суб'єктів ринку щодо об'єктів нерухомості, з урахуванням основних процесів функціонування ринку.

Можна також зазначити, що існує взаємозалежність між функціонуванням ринку нерухомості та іншими видами ринків, а саме: ринком фінансів, фондовим ринком, ринком страхування, ремонтно-будівельних послуг, консалтинговим та рекламним ринком, ринком товарів, землі та іншими ринками.

Як і будь-який інший ринок, ринок нерухомості характеризується попитом, пропозицією, ціною, наявністю системи менеджменту та маркетингу, інфраструктурою та ринковими операціями.

Нерухомість, як предмет операцій на ринку нерухомості, має ринкову ціну, а отже, залежно від операції з нею характеризується певною вартістю. В умовах ринкової економіки ціна формується під впливом різноманітних факторів та механізмів, а отже набуває форму ринкової вартості.

В оціночній діяльності під ринковою вартістю або "вартістю в обмін" 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 [7]. Отже, ринкова вартість є об'єктивною та відображає взаємовідносини покупця та продавця в реальних економічних умовах ринку.

Серед інших видів вартості об'єкта нерухомості виділяють [7; 11]:

- ліквідаційну вартість – очікувана вартість об'єкта нерухомості за умови його ліквідації, знецінення в наслідок втрати своїх первісних функцій, продажу в строк менший за строк експозиції;

- відновна вартість, яка визначається в поточних цінах як нового зносу відносно дати оцінки на підставі вартості заміщення;

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

- вартість у користуванні або "споживну вартість", яка характеризує вартість об'єкта нерухомості з точки зору власника та базується на доходності, корисності та вигідності від використання нерухомості;

- інвестиційну вартість, яка відображає суб'єктивний взаємозв'язок між інвестором та об'єктом інвестування (нерухомістю), виражений у очікуваній доходності та ставки капіталізації об'єкту нерухомості;

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

- оподаткована вартість визначається з метою розрахунку податкової бази та розраховується відповідно до положень діючих нормативно-правових актів.

Фактором формування вартості об'єкту на будь-якому ринку є взаємодія попиту та пропозиції. Попит на ринку нерухомості можна визначити як кількість об'єктів нерухомості та прав на них, які покупець бажає придбати за сформованою ціною за певний проміжок часу. Відповідно під пропозицією на ринку нерухомості слід розуміти кількість об'єктів нерухомості, яку власник бажає продати за певну ціну та проміжок часу.

Попит на нерухомість формується під впливом багатьох факторів, які обумовлені економічними, соціальними, політичними та адміністративними чинниками, а також природно-кліматичним середовищем та довкіллям, що формують попит на нерухомість. Попит на нерухомість також формується за регіонами, районами та містами та може змінюватись в залежності від їх соціально-економічного стану та коливань сезонної активності.

Пропозиція на ринку нерухомості може бути сформована двома видами нерухомості – нерухомістю, що вже існує на певний час та новою нерухомістю, яка буде збудована. Залежно від співвідношення зазначених факторів відбувається зміна пропозиції в часі та географічному напрямку.

Відображенням кон'юнктури на ринку нерухомості, тобто співвідношення попиту та пропозиції, є вартість на нерухоме майно, яка виражається його ціною. Так, за умов великої пропозиції, коли ринок перенасичений існуючою та новою нерухомістю і відповідно характеризується низькою ціною, попит невеликий, що характеризує ринок покупця. За такої ринкової ситуації попит має низьку еластичність за ціною, джерелом якої є відсутність взаємозамінності різних видів нерухомості. Ринок продавця має місто за умов зростання попиту на нову нерухомість й відповідно ціни, в результаті з'явля-

ється надлишок будівельних потужностей і скороченням будівельної діяльності. В даному випадку пропозиція характеризується низькою еластичністю за ціною як наслідок тривалості процесу будівництва. В результаті низької еластичності попиту та пропозиції ускладнюється процес їх взаємопритосування та встановлення ринкової рівноваги на ринку нерухомості.

Ринок нерухомості, як специфічний сектор економіки і будь-який ринок, характеризується рядом особливостей, що пов'язані з ознаками самої нерухомості, а саме:

- фізичними властивостями об'єкта нерухомості: стаціонарністю або нерухомістю; унікальністю та неповторністю; обмеженістю земельних ресурсів; тривалістю створення та довговічністю використання;

- економічними властивостями об'єкта нерухомості: як економічне благо (предмет споживання; фактор виробництва; інвестиційний актив); як товар (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 доходності об'єкта нерухомості від доходності 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);

- юридичною сутністю об'єктів нерухомості: право власності, користування, володіння та розпорядження нерухомістю.

До узагальнюючих характеристик ринку нерухомості в наслідок особливостей об'єкта можна віднести:

- 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 та складності в її отриманні учасниками ринку; 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.

За допомогою ринкового механізму і державного регулювання ринок нерухомості забезпечує:

- створення нових об'єктів нерухомості;

- передачу прав на нерухомість;

➤ установлення рівноважних цін на об'єкти нерухо-
мості;

➤ експлуатацію (управління) об'єкта нерухо-
мості;

➤ розподіл простору між конкуруючими варіантами
землекористування;

➤ інвестування в нерухомість [8].

Слід також зауважити, що вітчизняний ринок неру-
хомого майна значно відрізняється від ринків нерухо-
мого майна більшості країн з розвинутою ринковою еко-
номією, а також має ряд специфічних особливостей,
які пов'язані низкою властивостей становлення ринко-
вих 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 нерухо-
мості та операторів ринку;

➤ участь держави в ринкових відносинах як влас-
ника нерухомого майна;

➤ нерозвиненість легального ринку землі;

➤ біржова торгівля житлом;

➤ бурхливість цінової динаміки ринку нерухо-
мості, як результату макроекономічної нестабільності, наяв-
ності процесів приватизації нерухо-
мості та перерозподілу власності.

Ринок нерухо-
мості характеризується сукупністю
окремих складових та елементів,
пов'язаних між собою певним чином.
Складові ринку нерухо-
мості є – ринки
об'єктів та суб'єктів, процеси функціонування ринку та
його інфраструктура. Зазначені складові ринку дозволя-
ють сформувати уявлення про всіх учасників процесу,
об'єкти і оцінити вплив інфраструктури ринку на процеси
функціонування як з боку державних органів, так і за ра-
хунок змін зовнішнього економічного середовища.

Слід зазначити, що виділені складові ринку можна
також піддати подальшій структуризації. Таким чином
кожна складова буде являти собою сукупність об'єктів
купівлі-продажу, що мають певну загальну характе-
ристику, яка вирізняє їх серед інших об'єктів.

Статистичне дослідження ринку нерухомого майна
має вирішувати ряд завдань соціально-економічного
характеру, а саме:

➤ організаційне забезпечення статистичного спо-
стереження розвитку ринку нерухо-
мості;

➤ формування інформаційної бази для статистич-
ного аналізу умов функціонування ринку нерухо-
мості, стану, структури та динаміки ринку, а також контролю
якості вихідної інформації як джерела для прийняття
ефективних управлінських рішень;

➤ розроблення класифікації і групувань для забез-
печення порівняльного аналізу діяльності на ринку за
окремими елементами системи;

➤ визначення системи показників дослідження
процесів на ринку нерухо-
мості;

➤ розроблення методик аналізу тенденцій розвитку
і взаємозв'язків ринку, прогнозування відповідних про-
цесів, потрібних для оцінювання якісних і кількісних змін
на ринку нерухомого майна;

➤ моделювання основних тенденцій розвитку ринку
з метою розроблення ефективних управлінських рішень
щодо подальшого розвитку цього сектору економіки;

➤ оцінка можливостей впливу операцій на ринку
нерухо-
мості на соціально-економічний розвиток країни
та її регіонів.

Вирішення зазначених завдань повинно сприяти
ефективному управлінню процесами, що відбуваються
на ринку нерухо-
мості як на рівні держави, так й на рівні

його складових і проводитися за відповідною системою
у декілька етапів:

1. Організаційний етап: об'ґрунтування мети виходя-
чи із завдань статистичного дослідження, об'єкту, оди-
ниці спостереження, розроблення плану та виділення
інструментарію статистичного дослідження.

2. Методологічний етап: включає в себе визначення
ознакового простору, формування системи статистич-
них показників, вибір методу побудови інтегрального
показника.

3. Аналітичний етап: вивчення наявної інформацій-
ної бази, наповнення сформованої системи показників,
аналіз рівня інформаційного забезпечення статистично-
го аналізу стану та розвитку ринку нерухо-
мості, розро-
блення нових або вдосконалення існуючих методик
статистичного аналізу із врахуванням специфіки ринку.

4. Прогнозний етап: багатовимірне групування регіо-
нів за рівнем розвитку ринку нерухо-
мості за допомогою
кластерного аналізу, оцінка стану, структури та взаємо-
зв'язку рівня регіонального розвитку ринку нерухо-
мості та стану регіонів, планування або прогнозування обся-
гів регіональних ринків нерухо-
мості на основі інтегра-
льної оцінки розвитку ринку.

5. Представлення результатів дослідження: подання
достовірної науково-об'ґрунтованої інформації про стан
ринку, діяльність суб'єктів та ефективність прийняття
управлінських рішень зовнішнім та внутрішнім користу-
вачам статистичної інформації.

На процес прийняття управлінських рішень впливає
велика кількість факторів макросередовища та мікросере-
довища, що вимагає збирання та аналізу великої кількості
інформації. Тому важливими питаннями є удосконалення
механізму збору, обробки та інтерпретації ринкової інфо-
рмації як фактора підвищення ефективності управління
нерухо-
мостю та прийняття економічних рішень.

Таким чином, існування проблем термінологічного
визначення основних понять в наявних літературних
джерелах та законодавчих й нормативних документах,
вимагає єдиного підходу до розуміння та трактування
понять "ринок нерухомого майна", "нерухоме майно",
"об'єкт нерухомого майна". Теоретичне об'ґрунтування
суті ринку нерухомого майна та його основних понять
як економічних категорій дозволяє вважати їх об'єктами
статистичного дослідження, які являють собою складні
системи, що розвиваються. В свою чергу, статистичне
дослідження ринку нерухо-
мості повинно базуватись на
вирішенні ряду завдань як економічного, так й соціаль-
ного характеру та являти собою систему.

1. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua>. – Назва с титульного екрана.
2. Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду" від 19.06.1992 № 2482-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua>. – Назва з екрана.
3. Закон України "Про іпотеку" від 05.06.2003 № 898-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua>. – Назва з екрана.
4. Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" від 01.07.2004 № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua>. – Назва з екрана.
5. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" 12.07.2001 № 2658-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua>. – Назва з екрана.
6. Закон України "Про податок з доходів фізичних осіб" від 22.05.2003 № 889-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua>. – Назва з титульного екрана.
7. Національний стандарт №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" від 10.09.2003 № 1440 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua>. – Назва з екрана.
8. Асаул А.М. Економіка нерухо-
мості: Підручник / А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К.: "Лібра", 2004. – 304 с.
9. Афанасова М.А. Економіка нерухо-
мості: Учебное пособие / М.А. Афанасова. – Томск: Томский межвузовский центр дистанционного образования, 1999. – 45 с.
10. Базилевич В.Д. Іпотечний ринок / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева. – К.: Знання, 2008. – 717 с.
11. Балабанов И.Т. Економіка нерухо-
мості / И.Т. Балабанов // – СПб.: Питер, 2000. – 208 с.
12. Виноградов Д.В. Економіка нерухо-
мості: Учебное пособие / Д.В. Виноградов. – Вла-

димир: Владим. Гос. Ун-т., 2007. – 136 с. 13. Геллер І.М. Статистика ринку житла: Навч. посібник / І.М. Геллер – К., 2000. – 192 с. 14. Загородній А.Г. Фінансово-економічний словник / А.Г. Загородній, Г.Л. Вознюк – К.: Знання, 2007. – 1072 с. 15. Оценка стоимости недвижимости. / [Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.]. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с. 16. Стерник Г.М. Системный подход к анализу рынка недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/SISTEMNII-PODHOД-K-ANALIZU-RINKA-NEDVIJIMOSTI-Sternik-G.M..html> – Назва з екрана. 17. Учебное пособие для подготовки к сдаче квалификационного экзамена по экспертной оценке имущества, недвижимости, имущественных

и неимущественных прав, бизнеса, техники и оборудования (категории А,В,С) / [Мендруп А., Пузий Ф., Галкин И., Скринько С. и др.] – К: Консалтинговая фирма "Эксперт-Л", 2000. – 323 с. 18. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. / Дж. Фридман, Н. Ордуэй; [Пер. с англ.] – М.: Дело Лтд, 1997. – 462 с. 19. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учеб. пособие / Г.С. Харрисон; пер. с англ. И. Артеменков. – М.: Мособлупрополиграфиздат, 1994. – 231 с. 20. Чубук Л.П. Основні чинники формування ринку нерухомого майна / Л.П. Чубук // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – 2002. – № 63. – С. 49-50.

Надійшла до редколегії 22.02.11

УДК 330.52 : 336

Я. Овсянникова, асп.

ФОРМИ УЧАСТІ ДЕРЖАВИ У ПРОЕКТНОМУ ФІНАНСУВАННІ НА ОСНОВІ РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА

Розглянуто сутність, особливості та моделі державно-приватного партнерства, обґрунтовано необхідність розвитку та впровадження державно-приватного партнерства у вітчизняну економіку на основі аналізу зарубіжного досвіду.

Ключові слова: державно-приватне партнерство, моделі державно-приватного партнерства, концесійна угода, ефективність проекту.

Рассмотрено сущность, особенности и модели государственно-частного партнерства, обосновано необходимость развития и внедрения государственно-частного партнерства в отечественную экономику на основе международного опыта.

Ключевые слова: государственно-частное партнерство, модели государственно-частного партнерства, концессионное соглашение, эффективность проекта.

The article describes the nature, characteristics and models of public-private partnership, proves the necessity of development and implementation of public-private partnership in the domestic economy on the basis of analysis of foreign experience.

Keywords: public-private partnership model of public-private partnership, concession agreement, the effectiveness of the project.

Розвиток інфраструктури є, з одного боку, тактичним антикризовим заходом, з іншого – стратегічним заходом, що забезпечує довгострокове економічне зростання. Перед урядом стоїть постійно зростаюча потреба знайти достатнє фінансування, щоб розвивати і підтримувати інфраструктуру, необхідну для підтримки зростаючого населення. При цьому спостерігається неефективне використання державної власності та незадовільна якість послуг, які надаються громадянам та бізнесу. У поєднанні з більшістю обмежених фінансових можливостей уряду, цей тиск загострює бажання мобілізації капіталу приватного сектора для інвестицій в інфраструктуру. З метою подолання таких проблем в економіці ряду розвинених, а в останні десятиліття і країн, що розвиваються, активно використовується особлива форма взаємодії бізнесу і влади. Мова йде про партнерство держави і приватного сектора, що позначається звичайно терміном Public-Private Partnership. У вітчизняній літературі прийнятий термін "державно-приватне партнерство" (ДПП).

Аналіз останніх досліджень і публікацій засвідчив, що велику увагу проблемам і перспективам становлення державно-приватного співробітництва приділяли Йескомб Э. Р., Гатті С., Базилевич В.Д., Корольова Е.Б., Єфімова Л.І., Мазур І.І., Варналій З.С., Михеев В.А., Манжикова В.Є. У цих працях активно досліджувалися форми державно-приватної співпраці, яка розглядається багатьма авторами як "нова технологія розвитку економіки". Проте зміст, економічна сутність та основні риси державно-приватного співробітництва досліджені поки що недостатньо.

Метою статті є обґрунтування доцільності застосування форм участі держави у проектному фінансуванні на основі розвитку державно-приватного партнерства як універсального та ефективного інструменту для вирішення окремих економічних проблем України. Досягнення поставленої мети сприятиме вирішенню таких завдань:

➢ визначення специфіки та економічної сутності державно-приватного партнерства при реалізації проектних рішень;

➢ описати основні моделі державно-приватного партнерства у процесі акумулювання капіталу шляхом інтеграції зусиль учасників, зацікавлених у реалізації проекту;

➢ відображення масштабності інвестиційних проектів, реалізованих методом державно-приватного партнерства, що робить його комплексною операцією міжнародного рівня.

Термін "державно-приватного партнерства" описує спектр відносин, які можуть виникнути між державою та приватними організаціями в контексті надання соціальних послуг. ДПП являє собою інституційний та організаційний альянс державної влади і приватного бізнесу з метою реалізації суспільно значимих проектів у широкому спектрі сфер діяльності – від розвитку стратегічно важливих галузей економіки до надання громадських послуг в масштабах всієї країни або окремих територій [1, с.2-3]. Бурхливий розвиток різноманітних форм ДПП у всіх регіонах світу, їх широке поширення в найрізноманітніших галузях економіки дозволяють трактувати цю форму взаємодії держави та бізнесу як характерну рису сучасної змішаної економіки. Особливе розповсюдження державно-приватне партнерство отримало в традиційних сферах державної відповідальності – інфраструктурі, соціальній сфері, обороні. Нова хвиля розповсюдження цього виду партнерства виникла і набула широкої популярності в 90-і роки ХХ ст. у Великобританії, де процеси приватизації проходили особливо активно і не досить успішно.

Економічна сутність державно-приватного співробітництва проявляється в різних аспектах [6; 2, с.51-52].

По-перше, державно-приватне співробітництво як засіб залучення приватного сектору до діяльності щодо надання суспільних послуг у сфері транспорту, міського господарства, освіти, охорони здоров'я тощо. Приватний капітал забезпечує підприємницьку ініціативу, управління комерційними ризиками, економію витрат і більш короткі строки реалізації проекту. Державний сектор забезпечує узгодження публічних інтересів, надає довгострокові гарантії встановлення справедливих тарифів, у випадку,