

3. Передача українським тренерам досвіду та вміння самостійно проводити подібні заняття у майбутньому із використанням європейських зразків розвитку агротуризму;

4. Підготовка навчальних матеріалів, які становитимуть основу публікації під робочою назвою «10 кроків до започаткування власного агротуристичного бізнесу»;

5. Налагодження контактів із польськими агротуристичними господарствами, галузевими асоціаціями, центрами сільськогосподарського консультування та іншими установами бізнес-середовища, а також з установами, які управляють системами туристичної інформації;

6. Розвиток Інтернет-порталу Карпатської системи туристичної інформації (КСТІ) – моделі електронного інструменту, що підтримує розвиток агротуризму;

7. Видання підручника на тему планування та ведення власного агротуристичного господарства (українською мовою).

Проект впроваджується у співпраці із Регіональним фондом підтримки підприємництва по Івано-Франківській області [3]

IV. Висновки. Таким чином, світовий досвід свідчить про ефективність проектів міжнародної технічної допомоги для розвитку різних галузей господарювання. Збільшення участі в міжнародних проектах дасть нашій країні та її

регіонам підґрунтя динамічного розвитку економіки, створить умови підвищення якості і ефективності зовнішньоекономічних зв'язків держави, підвищить ефективність використання її потенціалу, поліпшить соціально-економічне становище в регіонах, створить умови для підвищення конкурентоспроможності національного виробника.

Оскільки стратегічним напрямком розвитку Івано-Франківської області є туризм, необхідно збільшити участь цієї галузі в проектах міжнародної технічної допомоги, а також підвищити ефективність вже існуючих програм і договорів.

1. Eufunds.in.ua. Мережа експертів у сфері розробки та менеджменту євроінтеграційних проектів. – Режим доступу: <http://www.eufunds.in.ua/istoriya-tehnichnoji-dopomohy/sutnist-ta-formy-mizhnarodnoji-tehnichnoji-dopomohy>.

2. Фінансові наслідки вступу Польщі до ЄС (аналітична робота). – Режим доступу: sesia.ip.ua/archives/2083.

3. Регіональний фонд підтримки підприємництва в Івано-Франківській області. – Режим доступу: www.rfpp.if.ua.

The article deals with the problem of finding an effective mechanism for social and economic development of Ukraine's regions and using international technical assistance projects. Considered and analysed experience of using projects in Ukraine and abroad.

УДК 643.645:332.1

Ковтун М. В.

СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІ РОЗВИТКУ РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ ЖИТЛА УКРАЇНИ

У статті наведено характеристику сучасного стану ринку житла України. Подані результати порівняльної оцінки показників розвитку ринку житла у розрізі регіонів за 2009-2011 рр. надають інформаційну базу для прийняття управлінських рішень.

Ключові слова: регіональний ринок, опосередкована вартість спорудження, ціна на житло, забезпеченість житлом, доступність житла.

I. Вступ. Ефективний розвиток ринку житла не лише сприяє злагодженій роботі механізмів інвестування, заощадження, фінансування, кредитування, оподатковування, але й є запорукою добробуту населення та покращен-

ня соціального клімату країни в цілому. В сучасних економічних умовах забезпечення населення житлом є одним з пріоритетних завдань соціально-економічного розвитку України. Так останнім часом держава все більше уваги приділяє: удосконаленню законодавчої бази, що регулює ринок житла; питанню забезпечення населення житлом, реалізуючи державні програми по сприянню роботи будівельної галузі шляхом кредитування та інвестування будівництва житла, а також часткової компенсації відсотків за кредитами або вартості житла для населення тощо. В значній мірі ці та інші заходи по формуванню нової житлової політики з боку держави спричинені антикризовими заходами, про що свідчить їх активне впровадження починаючи з 2009 року.

Істотний внесок у дослідженні ринку житла та окремих його регіональних аспектів внесли Е. Божко [1], І. Буркун [2], Т. Завора [3], О. Мухін [4] та інші. Однак, незважаючи на високий рівень наукових досліджень, існує низка нерозв'язаних проблем, пов'язаних із дослідженням процесів, що відбуваються на регіональних ринках житла. Враховуючи важливість досліджуваних питань та недостатність їх вивчення, важливо продовжувати теоретичні та прикладні розробки.

Саме тому, на наш погляд, актуальним є аналіз ефективності функціонування ринку житла України у 2009-2011 роках з використанням регіонального підходу.

II. Постановка завдання. Метою даної роботи є вивчення динаміки регіональних ринків житла за рівнем розвитку для подальшої розробки спеціальних заходів, направлених на удосконалення їх регулювання, підвищення економічної і соціальної ефективності функціонування.

Методи дослідження. Для досягнення поставленої мети в роботі використовувалися загальнонаукові та економічні методи дослідження: методи теоретичного узагальнення і порівняння, історичний та логічний підходи (для дослідження закономірностей розвитку ринку); статистичний, графічний та аналітичний методи, кількісний та якісний аналіз – для аналізу

Так в межах реалізації відтворювальної функції ринку житла виокремлюють показники, що характеризують зміни обсягів житла; експлуатаційна функція оцінюється показниками зміни вартості житла; функція перерозподілу – показниками його доступності для населення [5].

Наведемо аналіз окремих показників з метою порівняння розвитку ринків житла по регіонам України.

1. Показники, що використовуються при аналізі розвитку житлової сфери в аспекті реалізації житлом функції відтворення: загальний обсяг введення житла в експлуатацію; загальний обсяг капітальних вкладень у житлове будівництво.

Рис. 1 демонструє нерівномірність обсягів введення нового житлового фонду за регіонами. Середній приріст введення в експлуатацію житла по Україні у 2011 році порівняно з 2009 роком складає 47%. Значення даного показника є проявом активних темпів будівництва житла у Вінницькій (87%), Закарпатській (93%), Луганській (231%), Рівненській (133%), Тернопільській (197%), Херсонській областях (79%) та, водночас, їх уповільненням у Черкаській (-23%), Харківській (-22%) та Запорізькій областях (-49%). Серед усіх регіонів країни найвищими є обсяги прийняття в експлуатацію житла у м. Києві, Київській, Одеській, Львівській та Івано-Франківській областях,

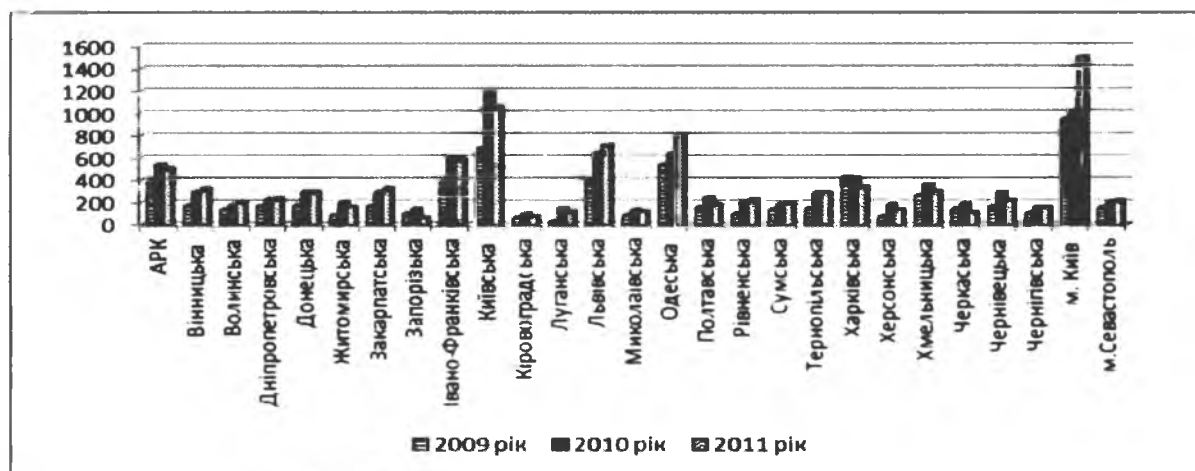


Рис. 1. Прийняття (введення) в експлуатацію житла, тис. кв. м. [6]

наочного відображення даних; системний та комплексний підходи – для визначення перспектив розвитку ринку житла.

III. Результати. Сьогодні в науці та практиці використовується ряд показників, що характеризують поточний стан житлової сфери.

найнижчими – у Запорізькій, Кіровоградській, Миколаївській областях. Значення досягнуті у м. Києві та Київській області можна пояснити найбільшими обсягами інвестицій у житлове будівництво серед усіх областей України (Рис. 2).

В цілому, динаміка загального обсягу капі-

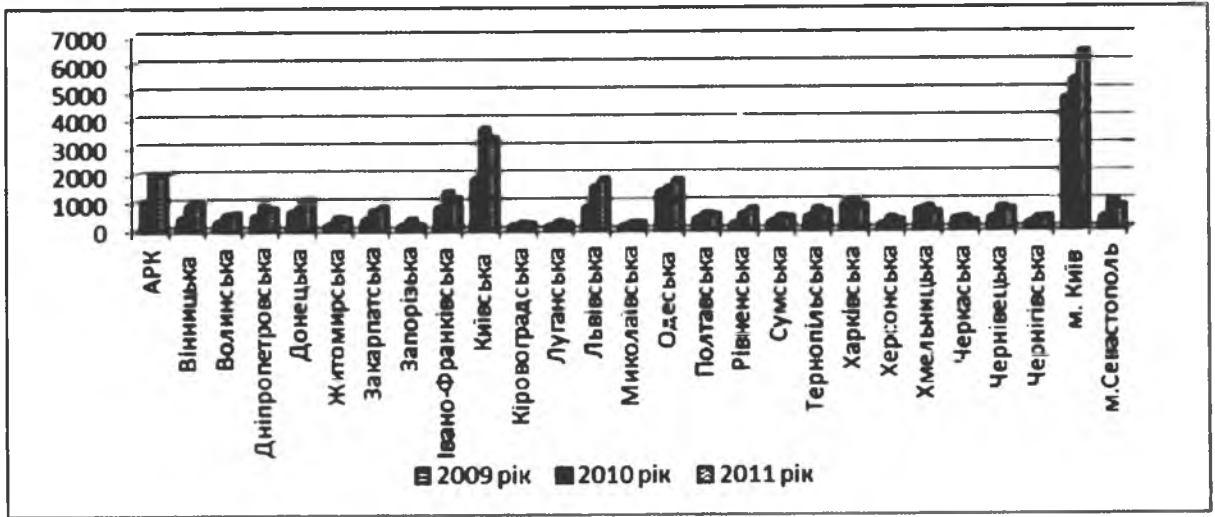


Рис. 2. Інвестиції в основний капітал у житлове будівництво (у фактичних цінах, млн. грн.) [7]

тальних вкладень в житлове будівництво за останні три роки свідчить про загальну тенденцію збільшення обсягів інвестицій в житловий сектор. Загалом найбільшими є інвестиції у будівництво житла в м. Київ, Київській, Львівській та Одеській областях, Автономній Республіці Крим. При порівнянні темпів приросту капітальних вкладень 2009 та 2011 років по областям України збільшення обсягів відмічається у Рівненській (229%), Львівській (125%) та Вінницькій (133%) областях.

Аналіз освоєння капітальних інвестицій дозволяє зробити висновок про суттєві розбіжності за регіонами України. Для підтвердження доцільності інвестування та посилення сприяння умов розвитку будівельної галузі в окремих регіонах України у таких пропорціях наведемо дані про забезпеченість населення житлом. Беручи до уваги рівень забезпеченості житловою площею у розвинутих країнах, Україна має один з найнижчих показників у Європі (у Данії – 50,6 кв. м., у Німеччині – 40,1 кв. м., в Австрії – 38,3 кв. м., у Чехії – 28,7 кв. м., в Естонії – 27,7 кв. м.) [8, с. 42]. У 2009 році в середньому на одного українця припадало 23 кв. м. житло. Таким чином, в Україні рівень забезпеченості житлом на 7 кв. м. нижче мінімально рекомендованого значення ООН. Найменш забезпеченим є населення АРК (19,7 кв. м.), Рівненської (20,9 кв. м.), Волинської (20,3 кв. м.), Львівської областей (20,8 кв. м.) та м. Київ (20,9 кв. м.). Темпи зростання інвестицій у м. Київ, АРК та Львівській областях є найбільшими по Україні, що зумовлено потребами населення даного регіону. Водночас нагальним є нарощення обсягів інвестування у житлове будівництво особливо у Рівненській та Волинській обла-

стях для збільшення забезпеченості житлом у цих регіонах також.

Для порівняння, у розвинених країнах щорічний обсяг сукупного фінансування на житлове будівництво перевищує рівень 25 % ВВП. Тоді як в Україні у 2011 році обсяг інвестицій в основний капітал у житлове будівництво до ВВП склав лише 2,16%.

2. Реалізацію експлуатаційної функції житла можна показати за допомогою характеристики опосередкованої вартості будівництва житла та ринкової ціни на житло.

Опосередкована вартість спорудження житла – це показник, що виходить з вартісних показників і структури об'єктів-представників, які надаються місцевими органами виконавчої влади, а також динаміки змін вартості трудових та матеріально-технічних ресурсів і обчислюється Міністерством регіонального розвитку та будівництва та житлово-комунального господарства України.

Як бачимо з Рис. 3, найменшим є значення вартості спорудження житла у Кіровоградській області, найбільшим – у місті Київ. При цьому відхилення значення даного показника у більшості регіонів України кожного року приблизно однакові.

Рис. 4 ілюструє, що найвищого рівня цін на первинному ринку житла досягнуто в містах Київ, Дніпропетровськ, Львів, Одеса та Донецьк, при цьому найнижчі ціни – у Кіровограді, Івано-Франківську та Сумах.

Співставлення середніх ринкових цін на житло з опосередкованою вартістю будівництва засвідчує їх неоднаковий приріст. Наприклад, у 2009 році таке перевищення у Дніпропетровській області сягало – 3,13 разів, а у

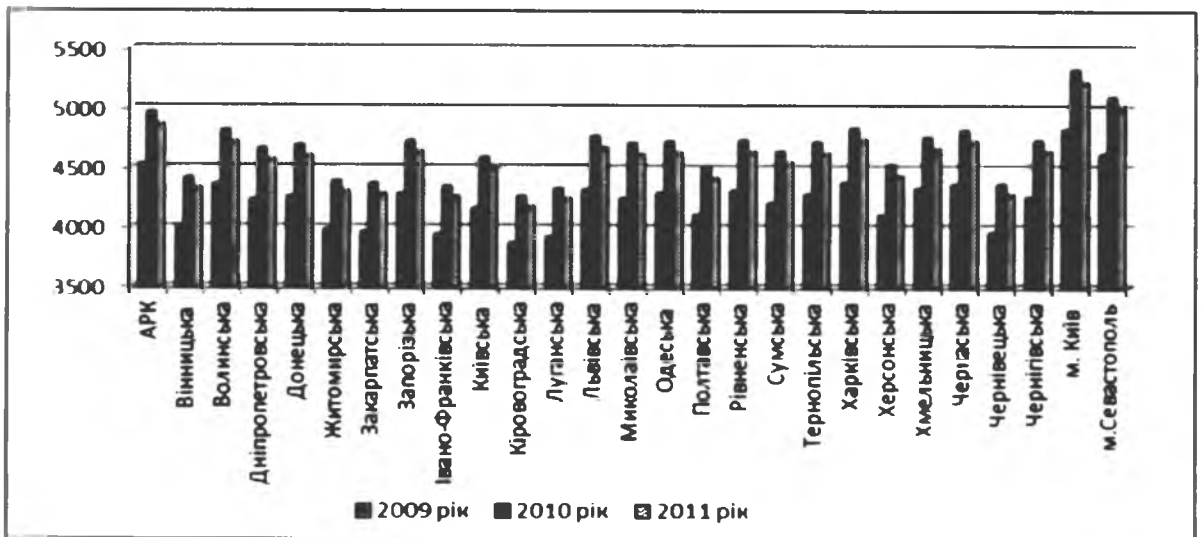


Рис. 3. Опосередкована вартість спорудження житла, грн. [9]

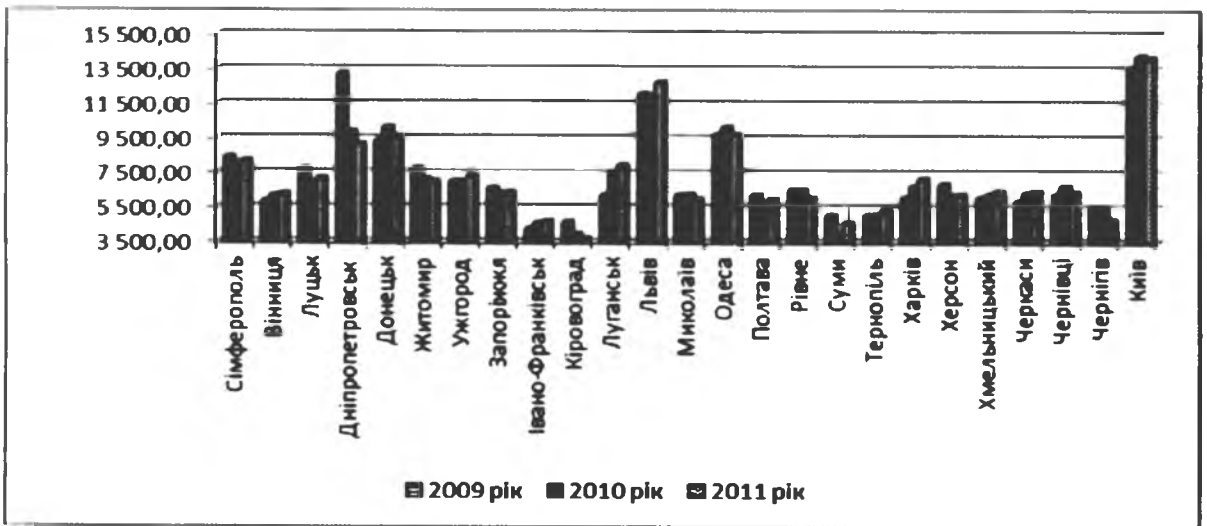


Рис. 4. Середні ціни за 1 кв. м. житла на первинному ринку, грн. [10]

м. Київ – 2,83, при середньому показнику по Україні – 1,61. В більшій мірі це зумовлено значним попитом на житло у даних містах країни.

На вторинному ринку житла в регіонах України (рис. 5) найбільші ціни за квадратний метр у 2009-2011 роках були зафіксовані в Києві, Львові, Одесі та Донецьку, а найменші – у Чернігові, Сумах, Кіровограді. При цьому незважаючи на те, що переважно ціни на вторинному ринку вищі, ніж на первинному через можливість придбати житло одразу, не очікуючи його будівництва та вводу в експлуатацію, від загальної тенденції відрізняються міста Дніпропетровськ, Львів, Донецьк.

Загалом по Україні показник середніх цін на житло немає стійкої тенденції до збільшення, що була характерна у передкризові роки через ажіотажний попит на житло, а також стрімкого зменшення характерного для 2008

року. Таким чином, рівень цін на ринку житла 2009-2011 років коливається незначно. Відрізняються від загальної тенденції лише ціни на первинному ринку житла Дніпропетровська, що зменшилися на 31%, а також Луганська та Харкові, які збільшили на 28% та 18% відповідно. А також коливання ціни на вторинному ринку житла міст Рівне і Херсон, які зменшилися на 29% та 22%; при цьому збільшення цін відзначається у Донецьку і Львові на 12% та 11% відповідно. Проте нестабільність економічної ситуації відобразилась на значному скороченні угод купівлі-продажу житла, а тому даний період функціонування ринку житла називають етапом стагнації [11, с. 26].

3. Функцію перерозподілу можна оцінити показниками доступності житла, для цього рівень цін та можливості придбання житла в регіонах України варто порівняти їх з дохо-

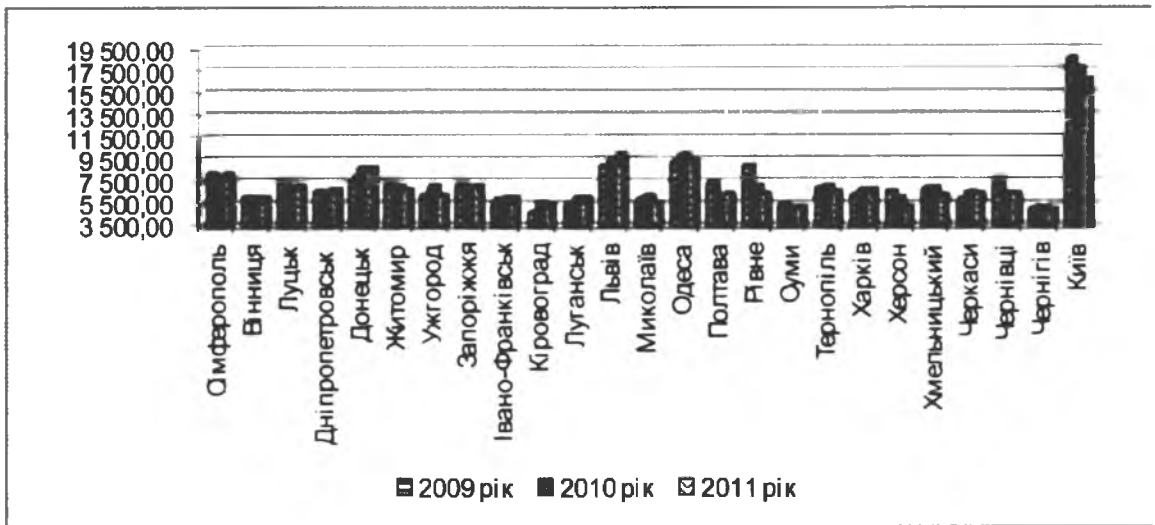


Рис. 5. Середні ціни за 1 кв. м. житла на вторинному ринку, грн. [10]

дами населення, а також визначити справедливу вартість житла для міст України. Коефіцієнт доступності житла розраховуємо за формулою:

$$t = \frac{P \times 54}{\text{ТІ} \times 3}$$

де: t – кількість років, необхідних для нагромадження коштів для придбання житла сім'єю з трьох осіб; ТІ – мінімальний сукупний дохід сім'ї з трьох осіб; P – середня ринкова вартість 1 кв. м. житла.

Даний показник визначає кількість років, необхідних для придбання сім'єю з трьох осіб стандартного житла (квартири) площею 54 кв. м.

Як це видно з рис. 6, різним є наявний річний дохід на одну особу у регіонах України, при цьому найбільше його значення відмічається у місті Києві, Донецькій, Дніпропетровській, Запорізькій та Київській областях, а найменше – у Чернівецькій, Тернопільській та Закарпатській областях.

Загалом, наведена динаміка наявного річного доходу ілюструє стабільну тенденцію щорічного зростання доходів населення по усім регіонам країни. Так приріст доходу у 2011 році порівняно з аналогічним показником 2009 року складає 48%. При цьому ціни на первинному та вторинному ринку житла за даний період зменшились на 2% та 4% відповідно. Таким чином, за умови збереження тенденції до стабілізації рівня цін у наступних роках та збільшення наявного річного доходу сприятиме доступності житла для населення України.

Як бачимо з рис. 7 та рис. 8, розрахований показник доступності дає змогу зробити висновок, про збільшення доступності житла. При цьому найменш доступним для придбання є житло у м. Київ, Львів, та, відповідно, більша можливість розв'язати житлову проблему у Кіровограді та Сумах. Із загальної тенденції помітно вирізняється м. Київ, в якому дохід, що припадає на одну особу є найбільшим по Укра-

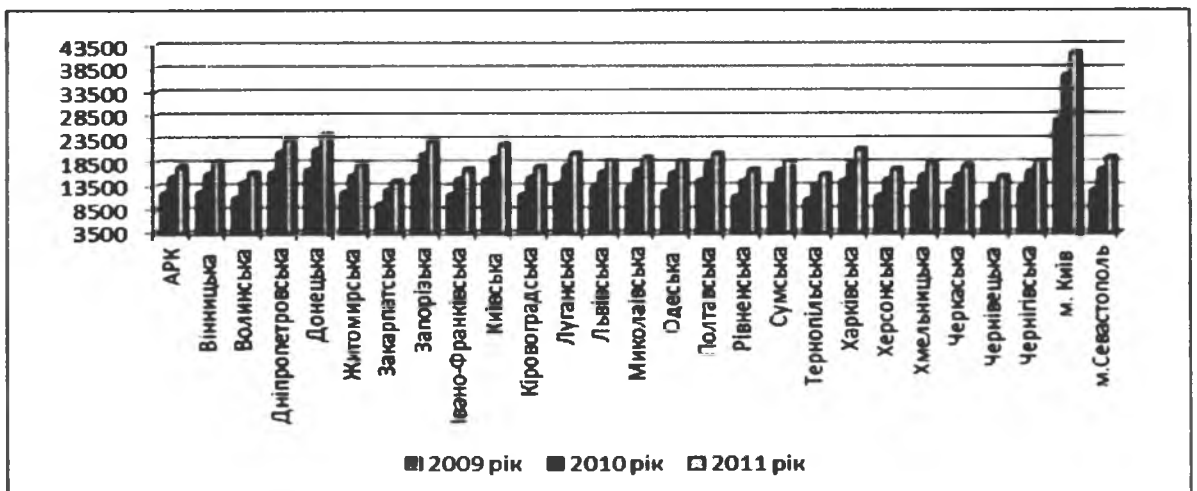


Рис. 6. Наявний річний дохід в розрахунку на одну особу, грн. [6]

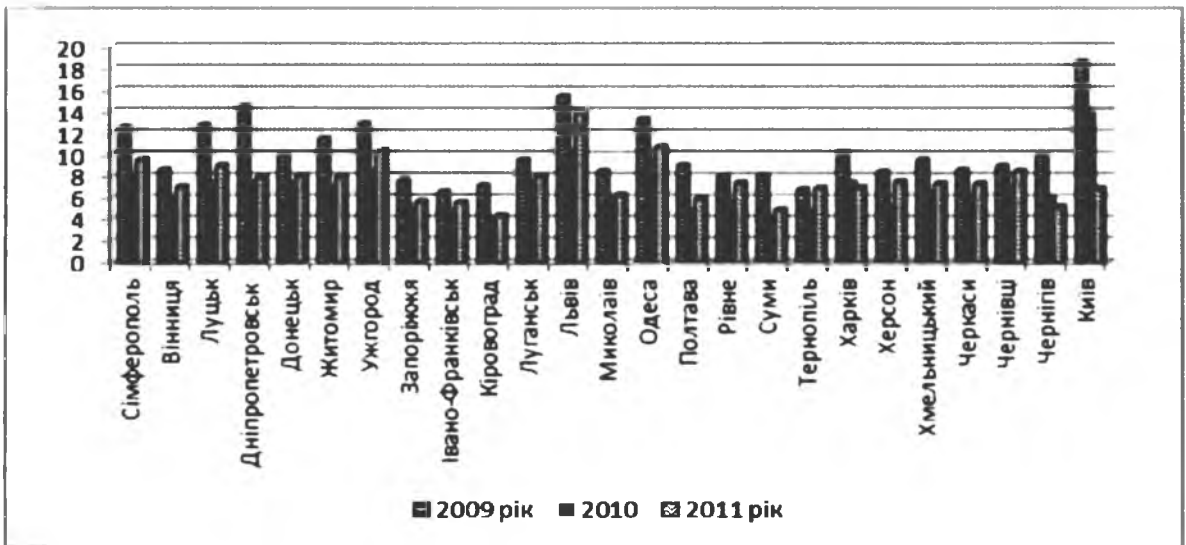


Рис. 7. Доступність придбання житла на первинному ринку, у роках

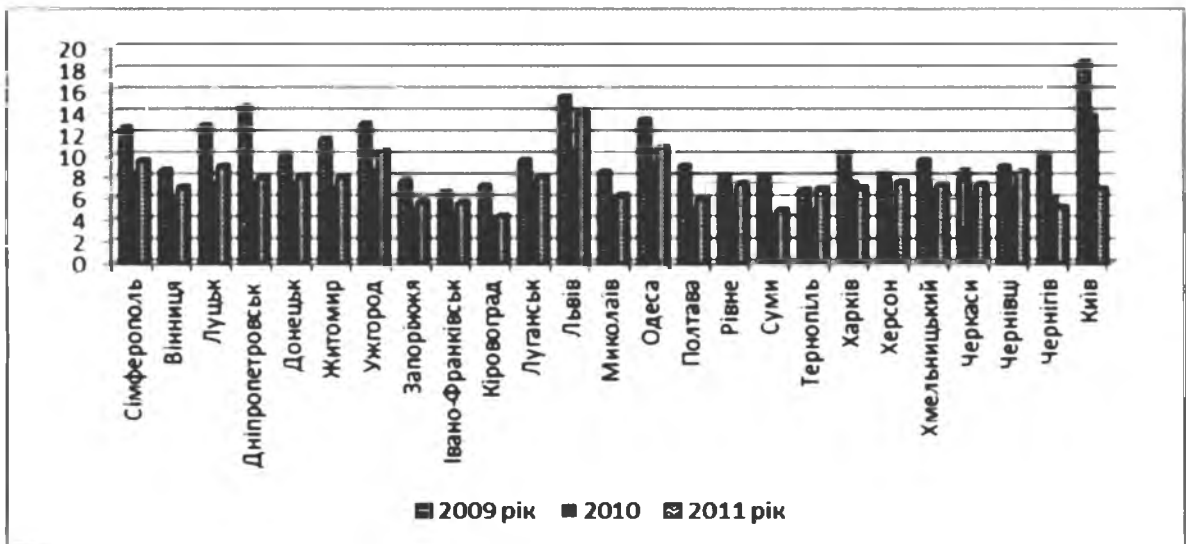


Рис. 8. Доступність придбання житла на вторинному ринку, у роках

ни, проте значні ціни на житло нівелюють можливість швидшого придбання житла.

За звичай у практиці оцінки доступності житла, вважається, що житло є доступним, коли цей коефіцієнт не перевищує значення в 2,5. Так містом з найдоступнішим житлом у Європі є Прага [8, с. 44]. Для порівняння, середній показник доступності по Україні становить 8 років. Необхідна сума заощаджень для придбання житла у м. Києві, за умови стабільності доходів та цін на житло, складає 13 річних доходів трьох членів сім'ї. Відносно більш доступним для придбання є житло у м. Кіровоград з показником у 5 та 7 років на первинному та вторинному ринках відповідно.

Також для аналізу рівня цін на ринку житла визначають його справедливую ціну, тобто ціну 1 кв. м. житла загальною площею 54 кв. м. для

придбання, якого середньостатистичне домогосподарство з трьох осіб з середнім рівнем доходу буде заощаджувати весь свій дохід рівно три роки. Справедливу ціну 1 кв. м. житла розраховують за формулою:

$$P^* = \frac{3 \times TI \times t}{54}$$

де: P^* – справедлива ціна 1 кв. м. житла; TI – середній сукупний дохід сім'ї з трьох осіб (на рік); t – кількість років заощадження коштів (3 роки).

Проведений розрахунок показав, що з огляду на рівень доходу за 2011 рік по регіонах України найвищою має бути справедлива ціна для м. Києва, що становить 7 тис. грн., а найнижчою – для Закарпатської області (2,4 тис. грн.).

IV. Висновки. Аналіз ринку житла України підтверджує його яскраво виражений регіо-

нальний характер. Так національному ринку житла притаманна нерівномірність розвитку за регіонами – більш розвинені ринки в містах з найбільшою кількістю населення, туристів, інвестиційною привабливістю. Висока активність спостерігається у таких містах як Київ, Львів, Одеса; низька – у Кіровограді, Миколаєві, Луганську. Істотними є розходження основних компонентів ринку, таких як ціна; щорічні обсяги введення в експлуатацію нового житла; інвестиції в основний капітал; рівень забезпеченості житлом та його доступності. Також варто зазначити про значне перевищення цін на житло над його справедливою вартістю.

В більшій мірі, нерівномірний розвиток регіональних ринків житла викликаний диференціацією їх економічного розвитку, підтвердженням чого можуть слугувати відмінності у рівні доходу населення та різні обсяги інвестицій у житлове будівництво.

Оскільки, стабільне функціонування національного ринку житла вважається одним із найбільш складних процесів ринкових перетворень, що можуть відбуватися в державі. На нашу думку, важливою складовою стратегії розвитку ринку житла України має стати усунення або принаймні послаблення регіональних диспропорцій, з метою вирівнювання рівня забезпеченості та доступності житла для населення по всій країні. А основними напрямками даної стратегії – вдосконалення управління житловим будівництвом у системі формування житлової політики на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні шляхом здійснення довгострокового прогнозування, підвищення ефективності державного управління у сфері забезпечення населення соціаль-

ним житлом, створення умов залучення вітчизняних та зовнішніх інвестицій.

1. Божко Е. А. Організаційно-економічний механізм дослідження регіональних ринків нерухомості: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.05. – Харків: ХНАМГ, 2008.

2. Буркун І. Г. Організаційно-економічні засади функціонування регіонального ринку житлової нерухомості: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.05. – Харків: ХНАМГ, 2011.

3. Завора Т. М. Формування житлової політики регіону: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.05 – Полтава: Полтав. нац. техн. ун-т ім. Ю. Кондратюка, 2008.

4. Мухін О. Ринок нерухомості України: економічні та регіональні аспекти: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.10.01 – НАН України. Рада по вивч. продукт. сил України. – К., 2005.

5. Поддерегина Л. И. Проблемы разработки показателей оценки состояния жилищной сферы в условиях трансформационной экономики // Проблемы современной экономики. – 2005. – № 3(15).

6. Офіційний сайт Державного комітету статистики України: <http://www.ukrstat.gov.ua>

7. Капітальні інвестиції в Україні за 2011 рік. Статистичний бюлетень: Державна служба статистики України. – К.: 2012.

8. Соковець Т. В. Оцінка забезпеченості населення доступним житлом в Україні // Вісник Дніпропетровської державної фінансової академії: Економічні науки (Вісник ДДФА: Економічні науки) – 2010. – № 1 (23). – С. 40-47.

9. Офіційний сайт Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України: <http://minregion.gov.ua>

10. Сайт газети "Property times. Професійно о нерухомості": <http://propertytimes.ua>

11. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013: монографія/за ред. О. І. Драпиковського, І. Б. Іванової. – К.: «Арт Економі», 2012. – 240 с.

The paper gives the characteristics of the current state of residential property market in Ukraine. The comparative evaluation results of residential property market indicators by regions for 2009-2011 provide an information base for management decision-making.

УДК 338.24(477)

Кушнір Л. Л.

ІНСТИТУЦІОНАЛІЗАЦІЯ УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНОЮ ЕКОНОМІКОЮ УКРАЇНИ НА ЗАСАДАХ СТАЛОГО РОЗВИТКУ

У статті розглядається проблема інституціоналізації управління національною економікою України на засадах концепції сталого розвитку. Аналізується можливість трансформації концепції сталого розвитку в цілі державної політики. Доводиться необхідність

розробки стратегії розвитку національної економіки та посилення ролі держави в її ресурсному забезпеченні.

Ключові слова: інститути, сталий розвиток, інституціоналізація, державне управління