

18. Франчук В.І. Методика діагностики економічної безпеки акціонерних товариств / В.І. Франчук. – Львів: ЛьвДУВС, 2011. – 47 с.

19. Штангрет А.М. Управління економічною безпекою підприємств авіаційної галузі: монографія / А.М. Штангрет. – Львів: Українська академія друкарства, 2011. – 270 с.

Живко З.Б. Системный подход к управленческому процессу предприятия: информационные технологии и взаимодействие подсистем безопасности

В статье рассмотрены системный подход к процессу управления предприятием, сущность понятия «система» и взаимодействие подсистем в системе экономической безопасности предприятия.

Ключевые слова: процесс управления, информационная безопасность, угрозы, экономическая безопасность, система, системный подход.

Zhyvko Z.B. System approach to management process enterprise: IT and security subsystems interaction

The article deals with a system approach to the process of management, the essence of a concept of «system» and the interaction of the subsystems in the system of enterprise's economic security .

Key words: process of management, information security, threats, economic security, system, system approach.

Стаття надійшла 21 січня 2013 р.

УДК 332.72

К.М. Качура

СЕГМЕНТАЦІЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Розглядається сегментація ринку нерухомості. Проаналізовано процес формування попиту і пропозиції на ринку, а також чинники, що впливають на попит і пропозицію на ринку нерухомості.

Ключові слова: ринок нерухомості, сегментація ринку, попит, пропозиція.

Постановка проблеми. Розвиток ринку нерухомості передбачає формування нового підходу до вирішення вже існуючих проблем ринку. З метою розуміння процесів, що відбуваються на ринку нерухомості, спробуємо здійснити сегментацію ринку.

Стан дослідження. Економічна наука достатньо багато уваги приділяє розгляду процесів становлення та функціонування ринку не-

рухомості. Питання розвитку і становлення ринку нерухомості вивчали такі вчені: О. Гриценко [3], М. Коваленко [4], І. Кречотень [5], В. Прокопенко [8] та ін.

Мета дослідження – виокремити певні сегменти ринку нерухомості, з допомогою яких визначити чинники, що впливають на попит і пропозицію на ринку.

Виклад основних положень. Сегментація ринку зумовлена «триєдністю» ринку нерухомості. З одного боку, його можна розглядати як ринок споживацьких благ, з іншого – як ринок факторів виробництва, з третього – як інвестиційний ринок. Це зумовлено багатогранністю і багатофункціональністю товару, що на ньому представлений, тобто нерухомості. Таким чином, щодо ринку нерухомості потрібно мати на увазі його поділ на три великі сегменти: ринок споживчої (житлової) нерухомості; ринок виробничої та комерційної нерухомості (ринку нерухомості як фактору виробництва); ринок інвестиційної нерухомості.

Такої позиції щодо сегментації ринку нерухомості, зокрема, дотримуються О. Гриценко та І. Кречотень. На нашу думку, саме така класифікація сегментів ринку нерухомості повинна бути вихідною в процесі його аналізу, адже цілі формування попиту значно впливають на його характер, а відповідно – на поведінку первинних учасників ринку, тобто продавців і покупців нерухомості. Крім того, така сегментація дозволяє виявити зв'язки ринку нерухомості з іншими ринками.

«Триєдність» ринку нерухомості зумовлює його особливе положення у системі ринків. Через фінансові інструменти, які застосовуються на ринку нерухомості, особливо у сегменті інвестиційної нерухомості, він залучений до сфери ринку цінних паперів. Додатково сегмент інвестиційної нерухомості пов'язаний з інвестиційним ринком. Сегмент ринку виробничої нерухомості – з системою ринків факторів виробництва. Сегмент же житлової нерухомості – зі споживчими ринками. Так, В.І. Павлов та Н.І. Ліповська-Маковецька зазначають, що ринок нерухомості – «інтегрована категорія, якій властиві риси ринків товарів, інвестицій та послуг, а також фондового та фінансового ринків» [7, с. 11].

Персоналізація ринків нерухомості зумовлюється унікальністю кожного об'єкта завдяки великій кількості ознак, що його характеризують (сукупність фізичних та економічних властивостей самого об'єкта, його місце розташування). Відповідно, попит на ринку нерухомості найменше схильний до субститутизації, ніж на інших ринках, адже покупець, як правило, орієнтований на придбання визначеного об'єкта нерухомості або об'єкта нерухомості, якому притаманні певні задалегідь визначені властивості.

Важливою ознакою ринку нерухомості є і його низька схильність до саморегуляції. Це зумовлено відсутністю вільної конкуренції, що викликана рядом чинників. До них належать згадувана вище відносно мала кількість учасників ринку, невисока вірогідність досягнення ринкової рівноваги, що спричинена інертністю пропозиції та низькою можливістю її пристосування до вимог попиту (особливо на первинному ринку), низька інформованість учасників ринку, нестабільність ціни тощо. Низька здатність до саморегуляції вимагає підвищення ролі держави у регулюванні відносин на ринку нерухомості.

Розгляд ринку нерухомості потребує його сегментації. Сьогодні існує цілий ряд критеріїв класифікації ринків нерухомості: за видами об'єктів нерухомості, за функціональним призначенням, за формами власності, за галузями економіки, за способом здійснення угод, за видами угод, за ступенем готовності до експлуатації [7, с. 12]. За видами об'єктів нерухомості виокремлюють: земельний ринок; ринок будівель, споруд; ринок приміщень; ринок цілісних майнових об'єктів. За функціональним призначенням розрізняють ринки: житла, виробничих споруд, невиробничих приміщень; готелів; торгових приміщень. За формами власності – ринки: приватних об'єктів нерухомості, державних і муніципальних об'єктів нерухомості; за ступенем готовності до експлуатації – ринки: незавершеного будівництва; нового будівництва; будівництва, що підлягає реконструюванню. За видами угод – ринки: купівлі-продажу; оренди; іпотеки; речових прав (довірче управління). За способом здійснення угод – первинний та вторинний ринки.

Наведена класифікація досить поширена, однак викликає ряд зауважень. По-перше, на нашу думку, за функціональним призначенням доцільніше було б поділити ринок нерухомості на ринок споживчої, виробничої та комерційної нерухомості; ринок інвестиційної нерухомості. По-друге, підставу класифікації за видами угод доцільніше було б замінити підставою «за повнотою передачі прав» із поділом на ринок прав володіння та ринок прав користування.

Класифікація ринків нерухомості дозволяє проаналізувати фактори, які впливають на попит і пропозицію на них. Найбільш загально їх можна поділити на чотири великі групи: економічні, соціальні, адміністративні, фактори довколишнього середовища.

До економічних належать: рівень доходів населення та підприємців; доступність фінансових, передусім кредитних, ресурсів; ставки орендної плати; вартість будівництва, тарифи на комунальні послуги і платежі за ресурси. До соціальних – чисельність населення; освітній рівень населення; рівень злочинності тощо. До адміністративних – реальна податкова ставка, зокрема рівень податків на майно та землю;

зональні обмеження; умови укладення угод; умови отримання прав на забудову. До умов довкілля належать екологічна обстановка та рівень розвитку інфраструктури.

Водночас фактори, що впливають на попит і пропозицію, механізм їх впливу відрізняються залежно від рівня та сегмента ринку нерухомості. Це добре помітно в процесі поділу ринку нерухомості на первинний та вторинний. На первинному ринку укладаються угоди щодо новостворених об'єктів нерухомості. На вторинному ринку – угоди стосовно вже створених об'єктів, які перебувають в експлуатації. Ці сегменти ринку нерухомості перебувають у тісному взаємозв'язку, який проявляється у взаємному впливі попиту та пропозиції на них. Потенціальний розмір пропозиції на вторинному ринку теоретично дорівнює всьому обсягу наявної нерухомості; звичайно, досягнення такого рівня неможливе. Проте постійна присутність великої кількості нерухомості, що потенційно може сформулювати пропозицію, значно ускладнює прогнозування пропозиції на вторинному ринку, а відповідно – і визначення оптимального рівня пропозиції на первинному ринку [8, с. 49].

На рівень пропозиції на вторинному ринку нерухомості впливає цілий ряд чинників. У сегменті вторинної житлової нерухомості основними з них є соціальні (демографічні зміни, переїзд, зміна сімейного стану тощо), економічні (зміна рівня доходів, рівня ресурсних платежів) та стан навколишнього середовища (екологічна ситуація, транспортна та соціальна інфраструктура). Пропозиція вторинної комерційної нерухомості зазнає впливу передусім економічних (зміни економічної кон'юнктури, фінансового стану підприємств) чинників і факторів навколишнього середовища (зміна місцевої інфраструктури) [8, с. 50]. Також слід брати до уваги, що пропозиція на вторинному ринку має субституарний характер щодо пропозиції на первинному ринку. Вторинний ринок здатний більш гнучко реагувати на падіння попиту на об'єкти нерухомості зниженням цін. Це пов'язано з тим, що нижня межа цін на первинному та вторинному ринках визначається різними факторами. Нижній поріг на первинному ринку визначається собівартістю об'єкта нерухомості, тобто затратами на його створення. На вторинному ж ринку таке обмеження накладається ціною придбання об'єкта нерухомості, фінансовим становищем продавця та відповідністю рівня його доходів затратам, пов'язаним із обслуговуванням цього об'єкта. Більш гнучко реагує вторинний ринок і на зміни економічної кон'юнктури зниженням або підвищенням пропозиції. Через тривалий період створення нерухомості реакція пропозиції на ринку первинної нерухомості на зміни попиту має «доганяючий» характер, а сама пропозиція у короткостроковому періоді є нееластичною. Пропозиція вто-

ринного ринку здатна більш гнучко реагувати за рахунок наявності «латентної» або потенційної пропозиції. На первинному ж ринку пропозиція у короткостроковому періоді абсолютно нееластична [8, с. 50].

Вплив факторів попиту та пропозиції відрізняється і в разі класифікації ринків за функціональним призначенням. У цьому випадку відмінності зумовлені різними цілями, що їх ставлять покупці на ринку нерухомості.

На ринку житлової нерухомості попит має споживчий характер – він орієнтований на конкретні властивості об'єктів нерухомості, за допомогою яких покупці задовольняють свої потреби у житлі. Вирізняючи основні чинники, що зумовлюють попит у цьому сегменті, потрібно зважати на поділ ринків за масштабами охоплення. На загальнонаціональному рівні попит на ринку нерухомості визначається макропоказниками – демографічними змінами на рівні держави, рівнем доходів населення, доступністю фінансових ресурсів, політичними та економічними ризиками й очікуваннями населення тощо. На регіональному і локальному рівнях ринку житлової нерухомості більше значення мають фактори, що визначають територіальний розподіл попиту, а не його загальний обсяг. Це насамперед чинники, що об'єднуються у групу факторів оточення (наприклад, транспортна та соціальна інфраструктура, екологічна ситуація). Крім того, важливу роль відіграють характерні для регіону або місцевості демографічні, соціальні (міграції, рівень освіти, злочинності, соціальний склад тощо) та економічні (рівень доходів у регіоні, розвиток фінансової інфраструктури) чинники.

Комерційна нерухомість призначена не для безпосереднього споживання, а для забезпечення споживання товарів чи послуг клієнтами її власника. Уподобання споживачів, їх склад та структура визначають вимоги до такої нерухомості, а відповідно – і фактори, що визначають попит на неї. Сильно впливають на попит фактори оточення, адже для комерційної нерухомості інфраструктурні чинники є визначальними. Велике значення мають й економічні чинники, зокрема рівень доходів підприємств. Для територіальної сегментації попиту на комерційну нерухомість, як і для територіальної сегментації попиту на житлову нерухомість, важливим є фактор «престижності» місця розташування. Цей чинник, хоча частково і залежить від решти факторів навколишнього середовища (наявність транспортної інфраструктури, соціальної інфраструктури для житлової нерухомості, сприятлива екологія, відсутність забруднення), а також ряду соціальних факторів (рівень злочинності, рівень освіти), проте не в останню чергу зазнає впливу й інших чинників, які важко віднести до якоїсь із перелічених груп. До них належать стереотипи, особливості історичного розвитку, традиції

населення тощо. Фактор престижності визначається суб'єктивними уподобаннями. У випадку житлової нерухомості це стосується покупців (споживачів) нерухомості; у випадку комерційної – оцінювання покупцями комерційної нерухомості уподобання своїх клієнтів.

Виробнича нерухомість «призначена для забезпечення виробника необхідним ресурсом, що відповідає виробничо-технологічним процесам» [2, с. 21]. Попит на виробничу нерухомість визначається в цілому тими само економічними факторами, що й попит на комерційну нерухомість. Вплив факторів оточення дещо відрізняється, адже він визначається особливостями технологічного процесу кожного окремого підприємства. Специфіка попиту і пропозиції у цьому сегменті ринку визначається також тим, що більшість об'єктів є спеціалізованими, що зумовлює їх високий ступінь індивідуалізації як щодо особливостей конструкції, так і щодо особливостей розташування. З іншого боку, попит на виробничу нерухомість фактично не визначається фактором престижності.

Чинники, що впливають на пропозицію на ринку нерухомості, меншою мірою поділяються залежно від її призначення; та поділ, що існує, насамперед зумовлений необхідністю орієнтуватися на попит з його чіткою диференціацією. На пропозицію нерухомості впливають економічні й адміністративні чинники. Зважаючи на високу вартість і низьку ліквідність об'єктів нерухомості, високі трансакційні витрати, пов'язані зі створенням та реалізацією нерухомості, особливо сильно на її пропозицію впливає доступність фінансових ресурсів [8, с. 52].

Аналіз факторів, що впливають на попит, також повинен враховувати ціннову категорію об'єкта нерухомості, а відповідно – категорію осіб, що формують попит. У сегменті недорогої нерухомості попит меншою мірою залежить від факторів оточення та престижності, ніж у сегменті дорогої нерухомості [8, с. 52].

Висновки. У дослідженні попиту і пропозиції на ринку нерухомості слід орієнтуватися на сегментацію ринку, а також брати до уваги, що характеристики попиту в короткостроковому періоді мають більше значення, ніж характеристики пропозиції. Саме наявність платоспроможного попиту визначає можливості розвитку ринку: його розширення спонукає продавців нерухомості до нарощування пропозиції, його звуження – до загального падіння на ринку.

1. Бонцевич Д.Н. Ипотека как важнейший институт рынка недвижимости в странах с переходной экономикой (теоретико-методологический аспект: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.01 / Д.Н. Бонцевич. – М., 2007 – 188 с.

2. Гриценко О.А. Ринок нерухомості: закономірності становлення та функціонування: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра экон. наук / О.А. Гриценко – К., 2003 – 32 с.

3. Економічна енциклопедія: у 3 т. / [С.В. Мочерний (відп. ред.) та ін.]. – К.: Академія, 2002. – Т. 1. – 864 с.
4. Коваленко М.А. Ринок нерухомості: фінансові аспекти: навч. посіб. / М.А. Коваленко, Л.М. Радванська. – Херсон: Олді-плюс, 2002. – 160 с.
5. Кречотень І.П. Формування ринку нерухомості на регіональному рівні в Україні: автореферат дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.05 / І.П. Кречотень. – Полтава, 2009 – 20 с.
6. Мірошниченко О.В. Регіональні аспекти інвестування об'єктів ринку нерухомості в умовах трансформації економіки: автореферат дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.10.01 / О.В. Мірошниченко. – Полтава, 2003. – 20 с.
7. Павлов В.І. Формування та становлення ринку комерційної нерухомості в регіоні: монографія / В.І. Павлов, Н.І. Ліповська-Маковецька. – Рівне: НУВГП, 2009. – 187 с.
8. Прокопенко В.Ю. Фінансово-кредитні інструменти на ринку нерухомості: теорія та практика: монографія / В.Ю. Прокопенко. – Харків: Контраст, 2012. – 416 с.

Качура К.М. Сегментация рынка недвижимости

Рассматривается сегментация рынка недвижимости. Проанализирован процесс формирования спроса и предложения на рынке, а также факторы, влияющие на спрос и предложение на рынке недвижимости.

Ключевые слова: рынок недвижимости, сегментация рынка, спрос и предложение.

Kachura K.M. Segmentation of the real estate market

The segmentation of the real market estate is considered. Supply and demand formation in the market, and also the factors which influence on supply and demand of the real estate market are analysed.

Key words: real estate market, market segmentation, supply and demand.

Стаття надійшла 20 квітня 2013 р.

УДК 332.025.12 (447)

Ю.І. Кіржецький

**ПРОБЛЕМА ТІНІЗАЦІЇ ЕКОНОМІКИ
ТА ЇЇ ВПЛИВ НА РОЗВИТОК РЕГІОНУ**

Досліджуються проблеми тіньової економіки в Україні та її ідентифікації. Розглянуто наукові підходи до визначення поняття «тіньова економіка». Проаналізовано чинники тінізації економіки Львівської області. Окреслено основні негативні та позитивні аспекти тінізації економіки.

Ключові слова: тіньова економіка, неформальна економічна діяльність, тіньова зайнятість, чинники тінізації, детінізація.