

Про окремі методологічні аспекти розподілу цін на ринку житла в містах України

Розглядаються окремі методологічні проблемами вивчення сучасного українського ринку житла, які впливають з проведеного аналізу пропозицій квартир з різною кількістю кімнат по містах-представниках.

Ключові слова: житло, нерухомість, ринок, регіон, класифікація, вартість, ціна.

У статті «Економічні передумови структуризації ринку житла» (Регіональна економіка, 2007, №3) автором було проведено аналіз передумов, які впливають на розподіл пропозицій продажу житла різної якості з певними закономірностями локалізації в межах населених пунктів у окремих регіонах України.

Представлена стаття є продовженням розгляду проблем формування та розподілу ринкових цін на житло в містах України і присвячена деяким методологічним проблемам дослідження розподілу цін на житло в умовах вільного ринку та містить певні результати проведеного аналізу.

При вивченні методологічних проблем дослідження розподілу цін на житло в умовах вільного ринку необхідно суто наукові методи аналізу захистити від довільного впливу поточних змін соціально-економічних умов, які не мають довготривалого характеру. В даній статті структуризація ринку житла розглядається як один з найбільш ефективних інструментів поточного і стратегічного планування.

Багатьма авторами аналізуються переважно питання формування вартості і собівартості послуг, які надаються населенню та юридичним особам, розгляду організаційних та економічних механізмів управління житлово-комунальним господарством. Цей напрям представлений як російськими дослідниками (В. В. Бузирьов, Е. М. Блех, І. А. Башмаков, Д. М. Жуков), так і українськими авторами (В. І. Куценко, І. М. Геллер, Г. О. Крамаренко, В. І. Торкатюк, Е. А. Карлова, В. Б. Сивий, Б. Г. Скоков). Головною заслугою зазначених авторів слід вважати побудову досить розгалуженої системи економіко-математичних методик та методів дослідження специфічної сфери функціонування житлово-комунального господарства. До недоліків окремих робіт можна віднести переважно традиційні для пострадянського простору підходи до вивчення галузевих проблем (опору на застосування собівартості, рентабельності та інших термінів) та недостатню увагу до надбань ринкової економіки (ринку попиту і пропозицій, ринку фінансових послуг, іпотеки, земельної ренти тощо).

Іншу групу дослідників становлять автори переважно американського типу освіти, які застосовують традиційні для так званої школи економікс підходи щодо вивчення проблем формування та розвитку ринку нерухомості. Вони базуються на детальному аналізі та максимальному перетворенні у систему економічних показників усієї або певної сукупності факторів і чинників, які впливають на формування спеціалізованих ринків. Досить цікавими представниками цього напрямку є Randall J. Pozdena, Arthur O'Sullivan, Edwin S. Mills, Thomas King, Jack P. Friedman, Nicholas Ordway. Основною проблемою застосування результатів їх досліджень для поточної ситуації в Україні є слабка адаптованість до умов перехідної економіки.

© Ю. М. Манцевич, 2008.

Автор статті поставив за мету, на основі даних щодо пропозицій продажу житла на вільному ринку в трьох містах України, виявити пропорції та залежності розподілу цін і визначити основні напрями удосконалення методології досліджень ринкових відносин у сфері житлового господарства.

Передусім варто звернути увагу на термін «вільний ринок» щодо житла. Стан перехідної економіки, в якому зараз перебуває Україна, за твердженням провідних економістів, формує фактично нерегульований ринок. О. А. Гриценко звертає увагу на те, що зараз нерухомість «розчинена» в економічному змісті інших понять, таких як земля, основні фонди, товари тривалого користування. Однак у процесі економічних реформ стає абсолютно очевидно, що нерухомість як особливе благо має свій зміст, специфічні закономірності розвитку і функціонування. Тепер нерухомість є повноправним об'єктом ринкових відносин [6, с. 150].

Отже, на цьому етапі розвитку українського ринку житла йому притаманні всі риси «дикого» ринку з усіма сплесками та обвалами цін, непомірними ризиками та невідомими правилами гри. В таких умовах створення стабільної і, разом з тим, гнучкої системи структуризації ринку житла набуває надзвичайної ваги.

Р. А. Поляковський зазначає, що житлова економіка – це наука про те, як виробники і споживачі житла ухвалюють свої рішення. При виборі житла сім'я зважає різноманітні чинники: місцезнаходження, розміри, якість житла тощо. Виробник ухвалить рішення про будівництво нового житла тільки в тому випадку, якщо він отримає прибуток (як і в звичайній економіці, виробництво припиняється, якщо приріст доходу рівний приросту витрат). Взаємодія попиту і пропозиції на ринку визначає рівноважні ціни і загальну кількість житла, що є на ринку. Житлова економіка також дозволяє аналізувати вплив зовнішніх чинників і державного регулювання на вартість і кількість пропонованих на ринку жител. Оскільки зовнішні чинники і державна політика можуть вплинути як на пропозицію, так і на попит, рівноважні ціни і кількість жител можуть з часом мінятися [7, с. 7].

Якщо спробувати побудувати єдину шкалу для всього українського ринку житла, то найдешевші київські квартири потраплять в одну групу з найдорожчими чернігівськими. Це значною мірою зумовлене неефективним розподілом грошових потоків усередині країни і намаганням отримати певну ренту від спекулятивного попиту.

А. Ослунд вважає, що найяскравішим прикладом держави, орієнтованої на отримання економічної ренти, може слугувати Україна в середині 90-х років. Він пише, що більшість реформ у цій країні були зупинені на півдорозі. Пройшовши етап фінансової стабілізації, Україна була прикладом напівприватизованої, напівлібералізованої і частково вільної країни [5, с. 7]. Варто додати, що у сфері ринкових відносин житлового господарства ситуація майже не змінилась.

При побудові цінової шкали в кожному місті виявляться власні дорогі і дешеві типи житла, але вони мають базуватись на аналізі локальних ринків. У цій статті у таблицях автором наведено орієнтовний розподіл шкали цін за станом на квітень 2007 р. для одно-, дво- і трикімнатних квартир (тис. дол.) механічно та за принципом зважених цін з урахуванням реальної ваги по містах – представниках. Всього було оброблено інформацію щодо понад 1400 об'єктів нерухомості, представлених на визначену дату за визначеними критеріями.

Оскільки розрахунок цін на українському ринку житла традиційно здійснюється у доларах США, автор вирішив дотримуватись усталених правил. Для запропонованої методики виділення категорій і класів реальна ціна взагалі не має принципового значення, важливим є лише розподіл за відповідними категоріями, а тим більше, не має значення валюта, в якій проводяться розрахунки.

Діапазони цін на житло в Україні за регіонами (в тис. грн.)

Регіон	Київська область (Київ)			Львівська область (Львів)		
	1-й кат.	2-й кат.	3-й кат.	1-й кат.	2-й кат.	3-й кат.
1	2	3	4	5	6	7
Київська область (Київ)						
1	172	172-308	308	85	85-124	124
2	296	296-504	504	131	131-203	203
3	348	348-692	692	178	178-294	294
Львівська область (Львів)						
1	110	110-162	162	58	58-80	80
2	187	187-366	366	83	83-147	147
3	345	345-720	720	121	121-188	188
Львівська область (Львів) - додатково						
1	40	40-50	50	33	33-40	40
2	44	44-61	61	49	49-58	58
3	81	81-109	109	68	68-80	80

Цінові діапазони встановлювались наступним чином:

- при механічному (пропорційному) розподілі весь діапазон цін розподілявся на три рівні проміжки. Наприклад, від найбільшої ціни у 700 тис. дол. віднімаємо найменшу ціну – 100 тис. дол., а різницю ділимо на 3, і кожний з проміжків може визначати відповідно дешеве, середнє або дороге житло;
- при розподілі за принципом зважених цін усю множину пропозицій ділимо на три пропорційні діапазони. Для цього вилучаємо крайні найбільші та найменші значення, які не вписуються у загальну ринкову ситуацію. Кількість пропозицій, яка потрапила в утворений проміжок, розподіляємо у співвідношенні 30:40:30 і визначаємо орієнтовну вартість пропозиції, яка буде на межі кожного діапазону.

В обох випадках цифри, що визначають межу відповідного діапазону, округлювались з урахуванням загальних правил. На думку автора, округлення не мало суттєвого впливу на результати аналізу. Треба бути свідомим того, що будь-який розподіл на групи, категорії, класи є досить умовним і має лише відповідати встановленим критеріям.

При механічному підході до категорії дешевого житла в Києві потрапить понад 80 % всіх пропозицій, а в останній категорії дорогого житла буде менше 2 %, відповідно до категорії середнього житла потрапить всього 18 %. Подібний аналіз пропозицій в м. Одесі дав наступні результати: категорія дешевого житла – 73 %, середнього – 20 %, дорогого – 7 %. Стосовно Житомира подібна вибірка виявилась не результативною через невелику кількість пропозицій. Такий розподіл не можна вважати раціональним та ефективним для планування операцій на ринку житла. Це лише підтверджує необхідність використання принципу зважених цін.

Зважаючи на поширення практики наведення ціни квартири не у загальній вартості, а у вартості квадратного метра, автор провів додатково аналіз розподілу житла по категоріях за цим показником. Дані наведені у таблиці 2.

Варто звернути увагу на відсутність пропорцій між розривами цінових діапазонів одно-, дво – та трикімнатних квартир (табл. 1) при механічному підході та середньою вартістю квадратного метра (табл. 2). Натомість при застосуванні принципу зважених цін ми можемо простежити чітку залежність між збільшенням кількості кімнат у квартирах, вартістю квартири, загальною площею квартири та середньою вартістю квадратного метра. Хоча ці залежності і не настільки чіткі, проте вони достатньо зрозумілі.

З таблиці видно, що пропорційний розподіл цін дозволяє оцінити значення вартості одного квадратного метра в квартирах з різною кількістю кімнат як таку, що може бути використана для побудови середньозваженої ізолінії стосовно кожного типу житла. Коливання цін по дешевих, середніх та дорогих квартирах, хоча і є досить відчутними, проте перебувають у певних межах. Так, середньозважена вартість квадратного метра у дешевому житлі в Києві коливається в одно-, дво- та трикімнатних квартирах у межах 15 %, а дорогому – всього 6,3 %. В Одесі ціна квадратного метра змінюється в межах 5 % у дешевих квартирах і в межах 28 % – у дорогих. Такі суттєві відмінності у діапазонах цін, на думку автора, викликані не стільки реальними розбіжностями в цінах, скільки неоднорідністю та незбалансованістю множини даних, наявних у базах на момент проведення аналізу. Насправді розбіжності у цінах на дешеві, середні та дорогі квартири найбільш імовірно будуть коливатись у межах 10-15 % у кожній з категорій.

Наявність такої залежності має суто практичне значення тому, що дає підстави для контролю за коливаннями цін не тільки по великих групах пропозицій,

Таблиця 2

Діаграма 1: Порівняння середньої вартості квадратного метра в квартирах з різною кількістю кімнат у різних категоріях житла (Київ, Одеса)

Категорія житла	Київ			Одеса		
	1 кімната (i 1000 м²)	2 кімнати (i 2000 м²)	3 кімнати (i 3000 м²)	1 кімната (i 1000 м²)	2 кімнати (i 2000 м²)	3 кімнати (i 3000 м²)
Київ						
1	3384	3384-4193	4193	3012	3012-3572	3572
2	4936	4936-8553	8553	2673	2673-3774	3774
3	3646	3646-6498	6498	2557	2557-3536	3536
Одеса						
1	2348	2348-3395	3395	1588	1588-1935	1935
2	1940	1940-2857	2857	1653	1653-2684	2684
3	2119	2119-3289	3289	1657	1657-2643	2643
Середнє						
1	1239	1239-1397	1397	1080	1080-1125	1125
2	1211	1211-1493	1493	1057	1057-1063	1063
3	1196	1196-1655	1655	1140	1140-1176	1176

але і у кожному конкретному випадку. Будь-яке відхилення від визначеного «коридору» потребує більш ґрунтовного аналізу факторів, що спричинили таке відхилення. А це означає, що проведення суто спекулятивних операцій може бути суттєво обмежене.

Результати аналізу вартості квадратного метра свідчать, що такий метод виділення діапазонів має ряд особливостей і потребує додаткового пояснення. Потенційний покупець бажає, першою чергою, оцінити саме вартість об'єкта купівлі, а технічні деталі є другорядними. Покупець, перш ніж почати пошук відповідного об'єкта, вже має приблизну уяву про характерні тенденції того чи іншого регіонального ринку. На думку автора, використання вартості квадратного метра зумовлене саме бажанням чинити психологічний тиск на майбутнього покупця. Так, за схожої вартості житла на первинному та вторинному ринку виникає відчуття, що краще купувати житло на первинному ринку. Але при цьому остаточна вартість квартир із схожими питомими показниками вартості може різнитися в півтора-два рази за рахунок різниці в площі самих квартир.

Разом з тим для аналізу ринків житла одно-, дво-, три- і більше кімнатних квартир неможливо використовувати різні цінові діапазони. Сама ідея розподілу житла не тільки за категоріями (дороге, середнє, дешево), але й за класами містить в собі потребу територіальної ідентифікації відповідних класів. Тобто, кінцевим результатом детального аналізу розподілу ринку житла має стати карта відповідного населеного пункту з нанесеними ізолініями, які об'єднують квартали чи окремі будинки, житло в яких має схожу середньозважену ринкову вартість.

Небажаною для потреб планування є побудова ізоліній на плані населеного пункту з різними контурами для квартир з різною кількістю кімнат. Органи місцевого самоврядування та потенційних інвесторів це швидше може ввести в оману, ніж допомогти у прийнятті рішення.

Водночас для власних потреб окремі ріелторські, будівельні чи дивелоперські організації або їх асоціації цілком можуть створювати карти, на яких вартісні показники можуть відображатись як у приведених показниках (грн./м² або дол./м²), так і абсолютних показниках, що можуть розподілятися за типами житла або за його якістю.

Подібна карта була представлена у статті «Вплив грошової оцінки на ринок» земель у Києві: стан, проблеми та перспективи розвитку» (Землеустрій і кадастр, 2008, №1) за показниками вартості продажу земельних ділянок. Стаття підготовлена у співавторстві з Ю. Ф. Дехтяренко, Ю. М. Палехою та А. В. Тарнопольським [1, с. 67]. У наступних дослідженнях планується провести порівняльний аналіз взаємного впливу вартості продажу квартир і вартості продажу земельних ділянок.

Одним з найбільш ефективних інструментів для роботи з розподілу ринку житла є сучасні геоінформаційні технології (ГІС), які вже не здаються такими дорогими, як кілька років тому, та мають високу окупність за належної експлуатації. Геокодування дозволяє швидко оновлювати бази даних і в реальному часі будувати нові ізолінії або виділяти певні території (зони) у визначених діапазонах значень.

Особливо актуально питання швидкого оновлення інформації постають у зв'язку з різними коливаннями цін на ринку житла останнім часом у бік не тільки зростання, але й зниження у ряді регіонів.

При проведенні аналізу важливо звернути увагу на коректність обробки даних. Попереднє вивчення існуючого інформаційного поля, яке формується з пропозицій на ринку житла України, дозволило зробити певні висновки, зокрема щодо підходу до застосування джерела інформації для проведення наступного

аналізу. Традиційно вважається, що чим більше джерел інформації і чим вони різноманітніші (сайти, газети, каталоги тощо), тим краще. Автор вважає, що для даного дослідження більш коректним було використання одного джерела інформації з найбільш доступною та достатньо великою базою даних. Кожний власник інформаційного ресурсу свідомо чи несвідомо орієнтується на певну групу споживачів інформації, і це впливає на формування бази даних, яка надається тим чи іншим джерелом для широкого ознайомлення. Таким чином, використовуючи багато джерел, не знаючи критеріїв їх формування та принципів відбору об'єктів, ми можемо системно накопичувати одні й ті самі похибки, помилково вважаючи, що вони компенсовані різноманітністю баз даних.

Для більш-менш реального відображення стану ринку житла всі дані мають бути отримані та оброблені на одну дату. Це пов'язано з досить динамічним поведінням ринку. Включення нових пропозицій або вилучення кількох квартир з бази може відбуватись протягом всього однієї доби, і якщо ці зміни торкнуться одного цінового діапазону, то вони можуть суттєво вплинути не тільки на цей діапазон, але й на розподіл граничних значень усіх категорій житла в даному населеному пункті. Для свого дослідження автор використав базу даних із Веб-сайту Ринку нерухомості України: agent.com.ua за станом на 27 квітня 2007 р.

Ще однією проблемою, яка була виявлена в результаті проведеного аналізу, є обмеженість вихідних даних та їх нерівномірний розподіл і, як наслідок, звужене представництво населених пунктів у наведених таблицях. Фактично обрані міста не відповідають достатньою мірою вимогам щодо коректного представництва трьох груп: найдорожчих міст, дорогих та відносно дешевих. Нерівномірність розподілу попиту і пропозицій, а також надходження інформації до загальнодоступних баз даних, придатних для обробки, не дозволила включити в аналіз малі і середні міста. При виборі міст необхідно було врахувати не тільки наявність доступної інформації для проведення аналізу по кожному з них, але й їх розташування у регіонах. Реальний розподіл міст по зазначених групах буде відрізнятися від наведеного, але завдання даної роботи полягало у перевірці відповідності обраним критеріям для структуризації ринку житла, а не у групуванні міст України за їх місцем у загальному ринку житла.

Серед міст-представників є три рівні великих міст (відповідно до класифікації Генеральної схеми планування території України):

- Київ* – столиця України;
- Одеса* – обласний центр, також виконує функції міжрегіонального центру;
- Житомир* – обласний центр.

У даному переліку не представлені великі міста, які не є обласними центрами (Кривий Ріг, Макіївка тощо), районні центри, міста обласного та районного підпорядкування, малі міста, а також селища. За даними агенцій нерухомості переважна частина угод укладається сьогодні у приблизно 10-12 найбільших містах, але це не означає, що інші населені пункти випадають взагалі з ринку житла. Навпаки, частка найбільших міст поступово скорочується, а частка інших населених пунктів зростає. На жаль, провести повноцінний аналіз ринкової ситуації в цих групах міст практично неможливо через обмеженість кількісних показників. Адже за наявності 10 або 20 пропозицій продажу в будь-якому населеному пункті достатньо змінитись двом-трьом показникам, щоб усі отримані результати втратили актуальність.

Для проведення досліджень по малих і середніх містах з малою кількістю вихідних даних необхідно розробляти окрему методику збору та обробки даних. На даний час автор вважає таку задачу не дуже реальною з кількох причин.

По-перше, при дослідженні закономірностей розвитку ринку житла в малих і середніх населених пунктах з малою кількістю пропозицій стосовно кожного з них необхідно створити алгоритм групування населених пунктів за певними ознаками (чисельністю населення, адміністративним статусом, господарським профілем тощо). Групування за окремими показниками призведе до повторного включення одного і того ж населеного пункту в кілька груп (в одну – за чисельністю населення, а в іншу – за адміністративним статусом тощо). Включення населеного пункту тільки до однієї з груп порушить принцип пропорційного представництва і цілісність масиву даних.

По-друге, для проведення аналізу необхідно встановити певні критерії відбору до включення до однієї або іншої групи населених пунктів певного міста. В разі обчислення тільки за чисельністю населення такі критерії встановити дуже легко. Легко їх встановити і за адміністративним статусом. Але коли ми почнемо порівнювати результати, то за першою ознакою до одної групи можуть потрапити кілька населених пунктів з різним статусом, а за другою – населені пункти з надто відмінними значеннями чисельності населення.

Можлива спроба побудови певної матриці з розподілом відразу за кількома критеріями, але автор вважає, що такий шлях призведе до надмірного подрібнення груп і аналіз втратить економічний зміст та перетвориться на просте механічне маніпулювання даними. В кінцевому випадку отримані результати навряд чи будуть відображати реальний стан речей.

Пропозиції щодо зміни ситуації можуть бути зведені до кількох простих кроків:

1. Провести аналіз по тих населених пунктах, які вже сьогодні мають достатню інформаційну базу незалежно від їх величини, статусу та профілю, а групування здійснювати вже за наслідками проведеного аналізу. Такий аналіз може вважатись коректним за умови проведення його за єдиною методикою в узгоджений період часу кількома незалежними організаціями. Принагідно таку роботу могли б виконати асоціації та громадські організації, які працюють на ринку нерухомості і можуть бути зацікавлені в результатах.
2. Академії наук України доцільно приділити проблемі формування ринку житла більше уваги. Обсяги коштів, які обертаються на цьому ринку, набагато перевищують обороти багатьох галузевих ринків і вимірюються десятками мільярдів гривень. Втрата контрольованості розвитку ринку вже має суттєві негативні наслідки (значне випередження росту цін стосовно рівня зарплат), а в разі обвалу ринку житла економіка може отримати такий сильний удар, від якого постраждають й інші галузеві ринки, а це, своєю чергою, матиме негативний вплив на темпи росту всієї економіки. Необхідно розробити комплекс рекомендацій для державних органів управління та органів місцевого самоврядування, спрямований на запобігання негативному впливу неконтрольованого розвитку ринку житла та можливого обвалу цін.
3. Необхідно якомога ширше інформувати населення про ситуацію, що склалась. Проведення конференцій та семінарів розраховане на певне коло зацікавлених осіб (науковців, практиків, журналістів), але поза увагою залишаються ті, хто власне і створює цей ринок – споживачі. Зараз уже багато робиться в цьому напрямку (спеціалізовані телепрограми, популярні статті тощо), але поки це лише перші кроки. Необхідно значно більше уваги приділяти роботі саме із споживачами і надавати їм об'єктивну та вичерпну інформацію.

Перехід до соціально орієнтованої високоефективної та конкурентоспроможної економіки передбачає досягнення сучасних характеристик якості життєвого рівня населення, оновлення технологій виробництва, посилення ролі держави в регулюванні економічних і соціальних процесів, зміцнення соціальної інфраструктури, перехід до надійної системи соціального партнерства підприємств і держави [3, с. 48].

Запропоновані кроки дозволять підвищити об'єктивність інформації щодо ситуації на ринку житла в Україні та зменшити ризики спекулятивних коливань ринкових цін. Збільшення прогнозованості ринку житла, його чітка структуризація дозволить кожному потенційному покупцю чіткіше уявляти свої можливості та планувати власні кроки у здійсненні заповітної мрії – придбання власного житла. Адже саме населення є найбільшим інвестором цього специфічного ринку, і саме йому треба приділяти найбільшу увагу.

Висновки

1. При систематизації пропозицій та структуризації ринку житла велике значення мають критерії, що закладаються в основу виділення структурних одиниць. У даному дослідженні використано два підходи до оцінки пропозицій одно-, дво- та трикімнатних квартир. Перший – механічний, який просто ділить сукупність існуючих пропозицій на три рівні частини за основною ознакою – ціною пропозицій. Такий підхід використано не стільки, щоб реально дослідити можливі закономірності розподілу цінових пропозицій, скільки, щоб звернути увагу на неприпустимість спрощених підходів до аналізу ситуації на ринку житла. Занадто примітивні та непрофесійні методи аналізу не тільки спотворюють реальну картину, але й вводять в оману другу групу учасників ринку – покупців, а також заважають органам державної влади та органам місцевого самоврядування приймати адекватні рішення щодо можливостей впливу на ринок житла. Запропонований автором метод розподілу за принципом зважених цін – не єдино можливий підхід, але результати аналізу виглядають значно коректнішими і переконливішими.

2. Ринок житла в Україні є достатньо диференційований і гнучкий. В межах країни формуються власні локальні ринки, які пов'язані не стільки з якістю житла (вона більш-менш схожа), скільки з попитом на житло у відповідному регіоні. Автор вважає, що рівень цін на житло є похідною від рівня економічної активності та опосередкованого рівня доходів населення у регіоні. Це цілком очевидно випливає з результатів аналізу даних таблиць стосовно міст-представників. Отже, місцеві органи самоврядування зацікавлені у зростанні добробуту всього населення, а не окремих його представників. Це принципово відрізняється від інтересу ріелтерів, для яких важливішою є наявність певної кількості платоспроможних покупців, що відповідає місткості ринку або перевищує його.

3. Наведені висновки варто розцінювати лише як попередні. Потребує суттєвого удосконалення сама методологія досліджень та розширення інформаційного поля. Вкрай недостатніми є наукові ресурси, які залучаються до вивчення проблеми. Цей висновок цілком закономірно випливає з мізерної кількості публікацій, присвячених саме науковим аспектам проблеми розвитку ринку житла в Україні. Зокрема практично відсутні ґрунтовні дослідження містобудівних аспектів розвитку ринку житла і вплив цього фактора на подальший територіальний розвиток населених пунктів та можливий зворотний вплив містобудівного розвитку на ціни в майбутньому. Натомість величезна кількість публікацій в спеціалізованих виданнях, присвячених поточному аналізу ринку нерухомості, створює вражен-

ня, що досліджень не тільки достатньо, але їхня якість та різноманіття цілком задовольняють потреби суспільства. Насправді такі публікації виконують лише обмежену роль, визначену для них потребами ринку, і намагаються розробити лише короткотермінові прогнози, та й то переважно помилкові.

4. Запропонована система послідовних досліджень дозволить побудувати відносно надійну модель для середньострокового прогнозування ситуації та визначення стратегічних напрямків на віддалену перспективу. Така модель може стати інструментом не тільки вивчення, але й обережного впливу на розвиток ринку житла в Україні. Наслідком послідовного впливу на хаотичний розвиток ринку житла має стати практика попередження різких коливань ринкових цін та негативного впливу цього чинника на стабільність розвитку економіки країни в цілому.

Список використаних джерел

1. Вплив грошової оцінки на ринок земель у Києві: стан, проблеми та перспективи розвитку / [Дехтяренко Ю. Ф., Манцевич Ю. М. та ін.] // Землеустрій і кадастр. – 2008. – №1. – С. 59-68.
2. Долженко Г. Квартирне питання / Г. Долженко // Урядовий кур'єр. – 2007. – №47. – С. 6.
3. Куценко В.І. Соціальна сфера: реальність і контури майбутнього (питання теорії і практики) : [монографія] / В. І. Куценко ; за наук. ред. Б. М. Данилишина / РВПС України НАН України. – Ніжин : ТОВ «Вид-во «Аспект-Поліграф», 2008. – 818 с.
4. Малолеткова О. Вартість житла роздуває ажіотажний попит / О. Малолеткова // Урядовий кур'єр. – 2007. – №74. – С. 7.
5. Ослунд А. Строительство капитализма: Рыночная трансформация стран бывшего советского блока / А. Ослунд ; пер. с англ. Н. А. Ранневой, А. Ю. Молоканова ; под ред. И. М. Осадчей. – М. : Логос, 2007. – 720 с.
6. Перехідна економіка : підручник / [В. М. Геець, Є. Г. Панченко, Е. М. Лібанова та ін.] ; за ред. В. М. Гееця. – К. : Вища шк., 2003. – 591 с.: з іл.
7. Жилищная экономика [Текст] / ред., пер. : Г. Поляковский, науч. ред. О. С. Пчелинцев. - М. : Дело, 1996. – 223 с. : схем. – (Зарубежный экономический учебник). – ISBN 5-7749-0025-8

Манцевич Ю. Н. Об отдельных методологических аспектах распределения цен на рынке жилья в городах Украины.

Рассматриваются отдельные методологические проблемы изучения современного украинского рынка жилья, вытекающие из проведенного анализа предложений квартир с разным количеством комнат по городам-представителям.

Ключевые слова: рынок жилья, недвижимость, регион, стоимость, цена.

Mantsevych Yu. M. On Separate Methodological Aspects of Distribution of Prices at the Dwelling Market in the Cities of Ukraine.

The separate methodological problems of studies of the modern Ukrainian dwelling market which follows from the conducted analysis of suggestions of apartments with the different amount of rooms for representative towns are examined.

Key words: dwelling market, real estate, region, cost, price.

Надійшло 19.08.2008 р.