

УДК 338.516.22:339.13.017

**Ю. В. Поздняков**провідний експерт – оцінювач  
Українського товариства оцінювачів, м. Львів**М. Л. Лапішко**кандидат економічних наук,  
професор кафедри фінансів, обліку і аналізу  
Навчально-наукового інституту підприємництва  
та перспективних технологій  
Національного університету «Львівська політехніка», м. Львів**МЕТОДОЛОГІЧНЕ ПІДГРУНТЯ ПІДВИЩЕННЯ ДОСТОВІРНОСТІ  
СТАВКИ КАПІТАЛІЗАЦІЇ ПРИ ОЦІНЮВАННІ НЕРУХОМОСТІ**

*У роботі розглянуто причини виникнення невідповідності поміж значеннями ставки капіталізації (СК), визначеної альтернативними методами ринкової екстракції та кумулятивної побудови. Проаналізовано теоретичні підстави появи виявленої розбіжності та встановлено фактори впливу, що спотворюють результат визначення СК. Показано, що в умовах економічної кризи більш надійним критерієм стану ринку є СК, визначена за методом ринкової екстракції, який можна вважати пріоритетним. Встановлено, що достовірність визначення СК може бути збільшена при дотриманні сформульованих у статті рекомендацій щодо визначення розміру безризикової ставки з використанням розглянутих альтернативних методів.*

**Ключові слова:** оцінка нерухомості, ринкова вартість, ставка капіталізації, похибка оцінки, точність оцінки, вартість грошей у часі.

**Pozdnyakov Y., Lapishko M. METHODOLOGICAL FOUNDATIONS OF CAPITALIZATION RATE RELIABILITY IMPROVEMENT IN TERMS OF REAL ESTATE APPRAISING**

*The paper considers the reasons for the discrepancy between the values of the capitalization rate (CR) determined by the alternative methods of market extraction and cumulative build-up methods. The theoretical background for this difference are revealed and the influence factors that distort the result of CR determination are analyzed. It is shown that in the conditions of the economic crisis, the more reliable criterion is CR, determined by the market extraction method, which can be considered as a priority. It is established that the reliability of CR determination may be increased in compliance with the recommendations set out in the article on determining of the risk-free rate value with the use of the considered alternative methods.*

**Keywords:** real estate appraising, market value, capitalization rate, appraising error, appraising accuracy, time value of money.

При використанні методу прямої капіталізації від розміру розрахованої оцінювачем ставки капіталізації (СК) безпосередньо залежить кінцевий показник вартості об'єкта оцінки та, відповідно, достовірність його визначення. Опубліковані у попередніх роботах результати досліджень ринку нерухомості показали, що в Україні у останні декілька років значення СК, що визначається за методом ринкової екстракції, мають тенденцію до зниження. При цьому результати розрахунку СК, що здійснюються за методом кумулятивної побудови, зазвичай значно (іноді – майже вдвічі) їх перевищують.

З'ясування причин виникнення цієї невідповідності потребує поглибленого дослідження, а їх безперечна актуальність зумовлена високими та перманентно зростаючими вимогами до точності і достовірності результатів незалежної оцінки. Отже, виявлене явище потребує наукового осмислення та відповідного теоретичного обґрунтування; на часі також є опрацювання практичних рекомендацій, спрямованих на підвищення достовірності визначення СК.

Розрахунок коректного значення СК завжди був у центрі уваги фахівців з незалежної оцінки як за кордоном (Jack P. Friedman, Nicholas Ordway [1, с. 71], Tom Copeland, Tim Koller, Jack Murrin, Richard U.

Ratcliff, Грибовский С. В., [2, с. 9], Рутгайзер В. М., Лейфер Л. А., Валдайцев С. В., Есипов В. Е.), так і в Україні (Маркус Я. І. [3, с. 63], Сивец С. А., Галасюк В. В., Витвицький Я. С., Воронін В. О. [4, с. 162]). У публікаціях більшості авторів розглядаються методи визначення СК, за замовчуванням орієнтовані на умови активно функціонуючого збалансованого ринку, але недостатньо уваги приділяється аналізу розбіжностей результатів визначення СК за альтернативними методами та теоретичному обґрунтуванню причин виникнення цих розбіжностей. Не всі з описаних у фаховій літературі методів визначення СК є однаково ефективними в існуючих нині умовах економічної кризи, оскільки стан ринку нерухомості України не повністю відповідає умовам ринків країн із розвинутою ринковою економікою. Питанням підвищення достовірності визначення СК були також присвячені попередні роботи авторів [3, с. 63; 5, с. 154; 6, с. 3], де нами було розглянуто проблематику динаміки змін СК у контексті загальносвітових тенденцій.

*Метою статті є дослідження теоретичних засад та економічного підґрунтя виникнення відмінностей у розрахункових значеннях СК для ринку нерухомості України, визначених методами ринкової екстракції та*

кумулятивної побудови; виявлення та аналіз факторів впливу, що спотворюють результат визначення СК; визначення методологічних пріоритетів та опрацювання практичних рекомендацій по підвищенню достовірності отриманих значень СК.

У попередніх роботах [5, с. 163] було встановлено, що в Україні СК для різних сегментів ринку об'єктів нерухомості переважно не перевищує 9,5 – 10 %. Аналіз статистичних даних про стан ринків в Україні та за її межами показав, що реальна СК, розрахована для ринку нерухомості, у переважній більшості також не перевищує значення у 10% та має тенденцію до подальшого зниження [6, с. 6]. Розрахунок значень СК за методом ринкової екстракції підтверджує ці дані; натомість значення, отримані за методом кумулятивної побудови, зазвичай дають більш розпливчасту картину, переважно – із значно вищими показниками СК. Проаналізуємо причини виникнення розбіжностей між цими показниками. Також значний науковий інтерес для подальших досліджень становить теоретичне обґрунтування економічного базису виникнення цієї розбіжності, яке можливе шляхом поглибленого аналізу та інтерпретації отриманих у [5, с. 154; 6, с. 3] результатів.

Не підлягає сумніву, що у сучасних умовах загальної економіко-політичної нестабільності спостерігається розбалансування ринку нерухомості. Цей факт знаходить своє вираження у збільшенні розриву між цінами пропозиції та цінами завершених угод з продажу/оренди об'єктів нерухомості. Статистично довести цей факт доволі складно, з огляду на доступність у відкритих джерелах інформації даних лише про ціни пропозиції та відсутність достовірних даних про реальні ціни продажу/оренди цих об'єктів. Додатковим фактором, що спотворює картину об'єктивно існуючого розриву між цінами пропозиції та цінами завершених угод з продажу нерухомого майна, є діяльність окремих несумлінних оцінювачів, які свідомо фальсифікують опис стану ринку нерухомості шляхом декларування очевидно занижених неринкових цін та подальшу їх трактовку як ринкових. Це особливо характерно для об'єктів житлової нерухомості. Але для активно практикуючих членів оціночної спільноти цілком очевидним є факт наявності розбалансування ринку нерухомості, що дає нам право говорити про два різні рівні цін на типові об'єкти нерухомості – ціни пропозиції та ціни завершених угод з продажу цих об'єктів. Відповідно до цього, суттєво вищі від реального рівня цін продажу максимальні ціни пропозиції дають формальні підстави для розрахунку неринкових значень СК. Згідно цієї гіпотези, такі значення СК, розраховані за методом кумулятивної побудови, є мало достовірними – оскільки вони базуються на завищених цінах пропозиції та завищеному значенні безризикової ставки, яка в наших умовах за своєю економічною сутністю не є у повному сенсі безризиковою.

Як правило, ціни завершених угод відповідають найнижчому рівню цін пропозиції, тобто ціни нижньої частини діапазону їх розкиду умовно можна вважати відповідними цінам збалансованого ринку. Саме ці ціни попиту – тобто ціни, за якими житлова та комерційна нерухомість реально може бути про-

дана у існуючих на момент кризи ринкових умовах – і є індикатором цін зрівноваженого ринку. Відповідно, значення СК, що визначаються за методом ринкової екстракції на підставі цих цін попиту, будуть більш достовірними. І навпаки – використання для розрахунку СК цін горішньої частини діапазону розкиду неминуче призведе до отримання недостовірних значень цього показника. Отже, розмивання цін пропозиції одиничного показника призводить до відповідного розмивання значень СК, що збільшує ступінь її невизначеності.

Разом з тим, подані вище підстави розмивання СК не дають остаточного пояснення причин існування наявного глибокого розриву між значеннями СК, що визначаються за методом ринкової екстракції та за методом кумулятивної побудови. Зупинимося детальніше на дослідженні теоретичних підвалин цього явища. Теоретично відомо, що з точки зору інвестиційного аналізу акумулювання окремих ризиків збільшує модельну ставку капіталізації у порівнянні із безризиковою ставкою до певного рівноважного рівня, при якому включені у реальну ставку капіталізації додаткові ризики роблять її значення відповідним до існуючого на ринку реального співвідношення між вартістю у користуванні та вартістю у обміні. Отож, через ставку капіталізації встановлюється взаємна залежність між рознесеними в часі характеристиками вартості: гіпотетичною майбутньою вартістю об'єкта при його планованому подальшому використанні та його фактичною сучасною вартістю на дату оцінки. На наш погляд, принциповими в даному випадку є як часова, так і видова диференціація характеристик вартості. З одного боку, це продаж об'єкта сьогодні (на дату оцінки) або його використання в майбутньому, протягом необмежено (невизначено) тривалого часу (часова диференціація). З другого боку – це вартість у обміні (продаж, передача майнових прав) або вартість у користуванні (оренда, лізинг, прибутки від реалізації продукції/послуг), тобто видова диференціація. Таким чином, саме через СК реалізується можливість перерахувати вартості очікуваних майбутніх грошових потоків у біжучу (поточну) вартість об'єкта нерухомості на дату виконання оцінки. СК, з цієї точки зору, виступає показником, який є мірою взаємозв'язку між майбутньою вартістю у користуванні об'єкта оцінки при його подальшому використанні та його сучасною вартістю у обміні на дату оцінки. Звідси випливає висновок про імовірнісний характер цього надзвичайно важливого показника – оскільки потоки доходів при подальшому використанні об'єкта, що визначають його майбутню вартість, на дату оцінки можуть бути визначені лише шляхом прогнозування з тою чи іншою імовірністю, вочевидь меншою від одиниці.

Таким чином, теоретично можливими підставами виникнення розриву між значеннями СК, що визначаються за методом ринкової екстракції та за методом кумулятивної побудови, можуть бути вказані вище часова та видова диференціація характеристик показника вартості. Вплив часової диференціації додатково підсилюється імовірнісним характером прогнозування потоків майбутніх доходів при подальшому використанні об'єкта, що часто здійсню-

ється з досить низькою імовірністю. Властиво, саме припущення про безмежно тривалий період використання об'єкта при застосуванні методу прямої капіталізації містить у собі джерело певної методичної похибки.

Статистичні дані аналізу стану ринку підтверджують, що чисельні значення СК, що визначаються за методом ринкової екстракції, нині виявляються наближеними до рівня безризикової ставки, визначеної за усередненими даними ставок валютних депозитів комерційних банків. На перший погляд, це становить безумовну суперечність: адже з точки зору інвестиційного аналізу реальні СК, у відповідності до методу кумулятивної побудови, акумулюють в собі увесь набір інвестиційних ризиків. Не заглиблюючись у перелік та розмір цих ризиків, на рівні якісного аналізу можна з певністю констатувати, що в умовах сучасної української економіки ці ризики є безперечно високими або навіть – дуже високими. Отже, чисельні значення СК, що визначаються за методом ринкової екстракції, мали би суттєво перевищувати рівень безризикової ставки, визначеної за даними ставок валютних депозитів комерційних банків. Або, навпаки, середні ставки депозитів мали би бути суттєво нижчими. Натомість на практиці цього не спостерігається, і значення чисельних значень СК, визначених за методом ринкової екстракції, протягом останніх років є низькими і мають тенденцію до подальшого зниження.

Економічним підґрунтям цього явища теоретично може бути декілька факторів. Сформулюємо можливі причини наявності досліджуваного явища розриву між значеннями СК, що визначаються за двома альтернативними методами: завищеність сучасної оцінки вартості об'єктів нерухомості (нерухомість переоцінена); завищеність безризикової ставки, визначеної за даними ставок валютних депозитів комерційних банків (безризикова ставка перебільшена); часова диференціація – взаємна невідповідність між використовуваними часовими характеристиками вартості (відмінність в часі визначення вартості: вартість об'єкта на дату оцінки не є тотожною його вартості при його прогнозованому використанні в необмеженому майбутньому часі); видова диференціація – взаємна невідповідність між використовуваними видовими характеристиками вартості – в обміні та у користуванні (вартість в обміні при продажу об'єкта не є тотожною його капіталізованій вартості при користуванні). Послідовно розглянемо наведені вище можливі причини наявності досліджуваного явища невідповідності між значеннями СК, що визначаються за двома методами.

Завищеність сучасної оцінки об'єктів нерухомості, безперечно, має місце і виникає, зокрема, через незбалансованість ринку. Нерухомість виявляється переоціненою, якщо оцінювач буде орієнтуватися виключно на завищені максимальні ціни пропозицій продажу майна. У [3, с. 63; 7, с. 18] було більш детально проаналізовано механізм формування завищених цін нерухомості на підставі розриву між завищеними очікуваннями продавців та усе більш обмеженими можливостями покупців. Все, що було сказано стосовно сегменту купівлі-продажу нерухо-

мості, у значній мірі стосується також і сегменту оренди – з певними відмінностями, що відрізняються формуванням показників вартості у обміні (продажів) від формування аналогічних показників вартості у користуванні (оренди, лізингу). Тренди змін цінових показників загалом є подібними; натомість динаміка цих змін відрізняється. Ринок оренди є дещо більш активним і швидше реагує на збурюючі фактори впливу; ринок продажу, натомість, є менш активним та більш інерційним.

Стійка тенденція плинного зниження цін нерухомості на протязі останніх кількох років також переконливо свідчить на користь справедливості припущення про переоціненість вітчизняної нерухомості і поступове приведення цього сегменту ринку до стану збалансування на дещо нижчому рівні цін. Об'єктивний характер цього тренду не піддається запереченню.

Статистичний аналіз показав, що чисельні значення СК, визначені за методом ринкової екстракції, в деяких сегментах ринку не перевищують рівня безризикової ставки, визначеної за даними ставок валютних депозитів комерційних банків. Або, в окремих випадках, є співставними з ним. Фактично це означає, що розмір чисельних значень СК, визначених за методом ринкової екстракції, відповідає дійсності – у тому сенсі, що ці ставки є реальними саме як характеристика доходності ринку нерухомості. У повній відповідності до теорії інвестиційного аналізу, ці реальні СК акумулюють в собі увесь набір інвестиційних ризиків – які є безсумнівно високими.

З цього можна зробити єдино можливий висновок: в Україні безризикова ставка комерційних банків є штучно завищеною, оскільки вона формується на не цілком ринкових засадах. У цьому можна пересвідчитися, порівнюючи її із ставками закордонних банків. Поодинокі випадки кредитування ними за ставками, близькими до нуля (а тим більше, введення плати за депозити) свідчать про наявність стійкого тренду зниження СК. Для вітчизняних банків ставка депозитів фактично не є безризиковою. Банки, страхуючи власні економічні інтереси від численних ризиків, закладають в неї ці ризики – причому з великим запасом. Це призводить також до здорожчання кредитів.

Отож, розраховувати СК за усередненими ставками депозитів українських комерційних банків недоцільно: отриманий результат буде очевидно недостовірним. У [5, с. 154; 6, с. 3] було доведено, що значення СК, розрахованої за методом кумулятивної побудови, можна вважати достовірними лише за умови використання у розрахунках найнижчих значень ставок депозитів (на рівні 0,15÷1,5% річних), які декларуються фінансовими установами великих міжнародних банківських груп. Використання ж середніх значень ставок депозитів українських банків призводить у отримане значення СК приховане подвійне врахування ризиків, що є цілком неприйнятним. Той факт, що визначена у такий спосіб безризикова ставка перебільшена, цілком узгоджується із фактом наявності її надзвичайно низьких рівнів у країнах із розвинутою ринковою економікою [5, с. 154; 6, с. 3]. Лише з врахуванням сформу-

льованого вище обмеження отримані статистичні дані можна узгодити із методом кумулятивної побудови: тоді одержані з його використанням розрахункові дані відповідатимуть показникам, визначеним за методом ринкової екстракції. Тільки у такому разі є можливість підтвердити, що чисельні значення СК акумулюють в собі увесь набір безсумнівно високих інвестиційних ризиків, які додаються до порівняно низької безризикової ставки. Отже, можна вважати доведеним факт штучного завищення депозитної ставки вітчизняних комерційних банків, що є одним із найбільш обґрунтованих можливих пояснень наявності розриву між значеннями СК, що визначаються за методом ринкової екстракції та за методом кумулятивної побудови.

Взаємна невідповідність між використовуваними характеристиками вартості в часі та у виді вартості, властиво, не потребує додаткового тлумачення. Повна відповідність може бути досягнута лише при ідеальних ринкових умовах – наявності високої стабільності економіки, повної збалансованості ринку, цілковитої його інформаційної прозорості, тощо. Очевидно, що реальна економічна ситуація, яка перманентно погіршується, аж ніяк не відповідає цим ідеальним ринковим умовам. Крім цього, в ідеалі для досягнення повної часової відповідності мала би бути забезпечена ідеальна достовірність прогнозування. Тобто зроблений прогноз про розмір прибутків від подальшого використання оцінюваного майна у майбутньому мав би виконуватися з ідеальною точністю – що є вочевидь неможливим. Тому певна методична похибка є притаманною обом розглянутим методам визначення значень СК – але для кожного з них вона буде іншою. Відповідно, розбіжність між використовуваними характеристиками вартості в часі та у виді вартості, імовірно, у найближчій перспективі буде лише збільшуватися – що є цілком очікуваним наслідком розбалансування ринку, завищеності депозитної ставки комерційних банків та недостовірності довгострокового прогнозування.

1. Економічним підґрунтям виявлених розбіжностей поміж значеннями СК, визначеної за методами ринкової екстракції та кумулятивної побудови, можуть бути: переоціненість (штучна завищеність) вартості об'єктів нерухомості; завищеність безризикової ставки, визначеної за даними середніх ставок валютних депозитів комерційних банків; взаємна невідповідність між часовими та видовими характеристиками вартості.

2. Наявна тенденція довготривалого повільного зниження цін нерухомості свідчить про загальну завищеність вартості вітчизняної нерухомості протягом, принаймні, декількох років. При цьому ця завищеність вартості є аж ніяк не наслідком її помилкового оцінювання, але об'єктивною характеристикою стану ринку, яка у цей період адекватно визначалася методами незалежної оцінки.

3. За умови незмінності виявленого тренду, у перспективі можна очікувати повільного переходу ринку нерухомості до стану збалансування на дещо нижчому рівні цін. Відповідно, зараз об'єктивно наявне економічне підґрунтя для прогнозування подальшого зниження значень СК на цьому ринку.

4. Чисельні значення СК, розраховані за методом кумулятивної побудови, не можна вважати достовірними, якщо в якості безризикової використовується середня ставка депозитів вітчизняних комерційних банків, яка є штучно завищеною. Прийнятною для одержання адекватної СК за методом кумулятивної побудови може бути лише мінімальна (не більш, як 1,5% річних) ставка довготермінових валютних депозитів, що пропонується фінансовими установами великих міжнародних банківських груп.

5. Сприйняття встановлених вище фактів та впровадження сформульованих у роботі рекомендацій у оціночну практику вимагатиме, очевидно, певної зміни існуючих когнітивних установок оціночної спільноти – але з огляду на конечну необхідність збільшення достовірності результатів оціночних робіт це було би об'єктивно корисним, оскільки дозволило би уникнути хибних результатів.

### Список використаних джерел

1. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Н. Ордуэй / пер. с англ. – М. : Дело Лтд., 1995. – 480 с.
2. Грибовский, С. Еще раз о ставках капитализации и дисконтирования / С.В. Грибовский // Вопросы оценки. 2007. № 3. С. 9–13.
3. Маркус, Я. Относительность оценки: гипотезы, постулаты, следствия / Маркус Я. И., Поздняков Ю. В., Калапуша А. Л., Мещеряков В. В., Чашин Ю. Г., Маркус Т. И.; под общ. ред. Я. И. Маркуса // Практика оценки имущества. – 2011. – № 3. – С. 1–108.
4. Воронін, В. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки : монографія / В. О. Воронін, Е. В. Лянце, М. М. Мамчин. – Львів: Магнолія, 2014. – 304 с.
5. Лапішко, М. Підвищення достовірності визначення ставки капіталізації у ситуації незбалансованого ринку нерухомості / М. Л. Лапішко, Ю. В. Поздняков, І. І. Гохберг // Економічні науки. Серія : Облік і фінанси : зб. наук. пр. – 2016. – Вип. 13 (49), ч. 2. – С. 154–163.
6. Лапішко, М. Порівняльний аналіз тенденцій змін ставки капіталізації в Україні та за кордоном / М. Л. Лапішко, Ю. В. Поздняков, І. І. Гохберг // Вісник Університету банківської справи. – Львів, 2016. – №3 (27). – С. 3–7.
7. Поздняков Ю. Процедурные особенности реализации сравнительного подхода на падающем рынке. Неформальные подходы к оценке недвижимости в современных экономических условиях // Практика оценки. – Киев, 2009. – №5 (32). – С. 18–22.

### References

1. Fridman, J., & Orduej, N. (1995). Analiz i otsenka prinosyashchey dokhod nedvizhimosti [Analysis and evaluation of income-producing real estate]. Moscow: Delo Ltd. [in Russian].
2. Gribovskiy, S. (2007). Yeshche raz o stavkakh kapitalizatsii i diskontirovaniya [Once again about the rates of capitalization and discounting]. *Voprosy otsenki – Evaluation issues*. 2007, 3, 9–13. [in Russian].
3. Markus, Ya. I. (Ed.), Pozdnyakov, Yu. V., Kalapusha, A. L., Meshcheryakov, V. V., Chashchin, Yu.

- G., & Markus, T. I. (2011). Otnositel'nost' otsenki: gipotezy, postulaty, sledstviya [Relativity of evaluation: hypotheses, postulates, consequences]. *Praktika otsenki imushchestva – Property Valuation Practice*, 3, 1–108. [in Russian].
4. Voronin, V. O., Lyantse, E. V., & Mamchyn, M. M. (2014). *Analitika rynku nerukhomosti: metodologiya ta pryncypu suchasnoyi otsinky [Real Estate Market Analysis: The Methodology and Principles of Current Valuation]*. Lviv: Magnolia, 2006. [in Ukrainian].
5. Lapishko, M. L., Pozdnyakov, Yu. V., & Hokhberh, I. I. (2016). Pidvyshchennya dostovirnosti vyznachennya stavky kapitalizatsiyi u sytuatsiyi nezbalansovanoho rynku nerukhomosti [Increasing the reliability of the definition of capitalization in the situation of unbalanced real estate market]. In *Ekonomichni nauky. Seriya: Oblik i finansy [Economics. Series: Accounting and Finance]*: Vol. 13(49), part 2 (pp. 154–163). [in Ukrainian].
6. Lapishko, M. L., Pozdnyakov, Yu. V., & Hokhberh, I. I. (2016). Porivnyal'nyy analiz tendentsiy zmin stavky kapitalizatsiyi v Ukrayini ta za kordonom [Comparative analysis of changes in capitalization rates in Ukraine and abroad]. In *Visnyk Universytetu bankivs'koyi spravy [Bulletin of the University of Banking]*: Vol. 3(27) (pp. 3–7). [in Ukrainian].
7. Pozdnyakov, Yu. V. (2009). Procedurnye osobenosti realizatsiyi sravnitel'nogo podhoda na padajushchem rynke [Procedural features of the implementation of the comparative approach in the falling market. Informal approaches to real estate valuation in modern economic conditions]. In *[Evaluation practice]*: Vol. 5(32) (pp. 18–22). [in Russian].

УДК 330.34

**С. Л. Шульц**

доктор економічних наук, професор,  
завідувач відділу регіональної економічної політики  
ДУ «Інститут регіональних досліджень  
імені М. І. Долішнього НАН України», м. Львів

**О. М. Луцків**

кандидат економічних наук, старший науковий співробітник,  
старший науковий співробітник  
відділу регіональної економічної політики  
ДУ «Інститут регіональних досліджень  
імені М. І. Долішнього НАН України», м. Львів

**Л. Є. Сімків**

кандидат економічних наук, доцент,  
завідувач кафедри теорії економіки та управління  
Інституту економіки та управління  
в нафтогазовому комплексі  
Івано-Франківського національного  
технічного університету нафти і газу, м. Івано-Франківськ

**ЕКОНОМІЧНЕ ЗРОСТАННЯ РЕГІОНІВ:  
КІЛЬКІСНІ ТА ЯКІСНІ СКЛАДОВІ**

*Проаналізовано існуючі теоретичні концепції економічного зростання. Досліджено різні підходи до визначення сутності економічного зростання та чинників які впливають на цей процес. Досліджено кількісні та якісні складові економічного зростання. Проаналізовано методичні підходи до оцінки кількісних та якісних ознак економічного зростання. Оцінено просторову нерівномірності економічного зростання на основі розрахунку внеску регіонів в економічне зростання шляхом розрахунку відсотка приросту сумарного ВРП Західного регіону України.*

**Ключові слова:** економічне зростання, якість економічного зростання, ресурси, просторова асиметрія, просторові чинники.

**Shults S., Lutskiv O., Simkiv L. REGIONS ECONOMIC GROWTH: QUALITATIVE AND QUANTITATIVE COMPONENTS**

*The existing theoretical concepts of economic growth are analyzed. Different approaches to the definition of the essence of economic growth and factors influencing this process are investigated. The quantitative and qualitative components of economic growth are investigated. The methodical approaches to the estimation of quantitative and qualitative signs of economic growth are analyzed. The spatial unevenness of economic growth is estimated on the basis of calculating the contribution of regions to economic growth by calculating the percentage of growth of the total GRP of the Western region of Ukraine.*

**Keywords:** economic growth, quality of economic growth, resources, spatial asymmetry, spatial factors.