

**ПРИВАТНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
«ЛЬВІВСЬКИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІЗНЕСУ ТА ПРАВА»**

**НАУКОВІ ЗАПИСКИ
ЛЬВІВСЬКОГО УНІВЕРСИТЕТУ
БІЗНЕСУ ТА ПРАВА**

Випуск 14

СЕРІЯ ЕКОНОМІЧНА

Збірник наукових праць
з економічних наук

У збірнику опубліковано результати наукових досліджень професорсько-викладацького складу та співробітників Львівського університету бізнесу та права, а також інших українських вищих навчальних закладів, в яких висвітлено проблемні аспекти досліджень у галузі економічних і юридичних наук.

Наказом Міністерства освіти та науки України № 528 від 12 травня 2015 року «Наукові записки Львівського університету бізнесу та права. Серія економічна» включено до переліку фахових видань України, у яких можна публікувати результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів докторів і кандидатів економічних наук.

Свідоцтво про державну реєстрацію: серія КВ № 14346-3317Р

*Рекомендовано до друку Вченою радою Львівського університету бізнесу та права
(протокол № 4 від 26.11.2015 року)*

Головний редактор: **Л.А. Янковська**,
доктор економічних наук, професор, академік Української академії наук

Редакційна колегія:

Л. І. Сопільник, доктор юридичних наук, професор; Н. Ю. Мельничук, доктор юридичних наук, професор; С. В. Слінько, доктор юридичних наук, доцент; І. В. Зозуля доктор юридичних наук, професор; В. М. Кравчук, доктор юридичних наук, доцент; Ж. В. Завальна, доктор юридичних наук, доцент; Т. З. Гарасимів, доктор юридичних наук, професор; В. М. Самсонов доктор юридичних наук, професор; А. С. Токарська, доктор юридичних наук, професор; Ю. Півоварські, доктор юридичних наук, професор; Й. Зяцько, доктор юридичних наук, професор; В. Вінцент, доктор юридичних наук, професор; Л. М. Москвич доктор юридичних наук, професор; М. В. Косюта, доктор юридичних наук, професор; В. В. Новіков, кандидат юридичних наук, доцент; Л. Г. Чистоклетов, кандидат юридичних наук, доцент; Ф. В. Горбонос, доктор економічних наук, професор; Н. Л. Іващук, доктор економічних наук, професор; А. М. Ліманський, доктор економічних наук, доцент; Р. З. Патора, доктор економічних наук, доцент; В. С. Загорський, доктор економічних наук, професор; Є. В. Крикавський, доктор економічних наук, професор; В. С. Кравців, доктор економічних наук, професор; Л. Т. Шевчук, доктор економічних наук, професор; Ю. А. Дайновський, доктор економічних наук, професор; С. Й. Вовканич, доктор економічних наук, професор; В. Я. Брич, доктор економічних наук, професор; Ю. В. Пинда, кандидат економічних наук, доцент; Є. К. Пирожак, кандидат економічних наук, доцент; В. Є. Титаренко, кандидат економічних наук, доцент; В.М. Юзевич, доктор фізико-математичних наук, професор; О. А. Сербенська, доктор філологічних наук, професор; І. В. Крупський, доктор історичних наук, професор.

Рецензенти:

Г. В. Черевко, доктор економічних наук, професор;
В. Л. Ортинський, доктор юридичних наук, професор;
Б. В. Потятиник, доктор філологічних наук, професор.

Адреса редакції: 79021, м. Львів, вул. Кульпарківська, 99
Тел. (032) 292-78-50

Відповідальність за достовірність фактів, цитат, власних імен, географічних назв, назв підприємств, організацій, установ та іншої інформації несуть автори статей.

Висловлені у цих статтях думки можуть не збігатися з поглядами редакційної колегії і не покладають на неї ніяких зобов'язань.

Передруки і переклади можливі лише за згодою авторів і редакції.

З М І С Т

Л. А. Янковська,

*д.е.н., професор, Заслужений працівник освіти України,
ректор ПВНЗ "Львівський університет бізнесу та права"*

**ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ ТУРИСТИЧНИМИ ПІДПРИЄМСТВАМИ
В УМОВАХ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ КРИЗИ..... 3**

Є.В. Крикавський,

*д.е.н., професор
Національний університет "Львівська політехніка"*

І. Петецький,

к.е.н., Фірма "РЕТЕСКИ" (Польща)

Л.Я. Якимішин,

*к.е.н., доцент, Тернопільський національний
технічний університет імені Івана Пулюя*

**ПЕРСПЕКТИВИ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОГО БІЗНЕСУ НА РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ
НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ 8**

Л.І. Безтелесна,

*д. е. н., професор,
Національний університет водного господарства
та природокористування, м. Рівне*

**МЕХАНІЗМ СТИМУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ СОЦІАЛЬНОГО
ПІДПРИЄМНИЦТВА В УКРАЇНІ 13**

Г.М. Лабінська,

к.г.н., доцент

Л.Т. Шевчук,

д.е.н., професор

**ПРОБЛЕМИ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ АР КРИМ
В УМОВАХ СУСПІЛЬНО-ПОЛІТИЧНОЇ КРИЗИ..... 18**

Б. Б. Семак

*д. е. н., професор,
проректор з наукової роботи,
Львівський торговельно-економічний університет*

Т. Г. Васильців

*д. е. н., професор,
завідувач кафедри фінансів, кредиту та страхування,
Львівський торговельно-економічний університет*

Р. Л. Лупак

*к. е. н., доцент,
доцент кафедри економіки
Львівський торговельно-економічний університет*

**УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ ОЦІНЮВАННЯ
КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ ТА РОЗРОБКИ КОНКУРЕНТНОЇ СТРАТЕГІЇ
ПІДПРИЄМСТВ СФЕРИ ПОСЛУГ 26**

С.В. Крикавський,
д.е.н., професор

Національний університет "Львівська політехніка"

І. Петецький,

к.е.н., Фірма "РЕТЕСКИ" (Польща)

Л.Я. Якимишин,

к.е.н., доцент, Тернопільський національний
технічний університет імені Івана Пулюя

ПЕРСПЕКТИВИ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОГО БІЗНЕСУ НА РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Досліджено теоретичні аспекти девелопменту на ринку комерційної нерухомості. Актуалізовано причини недостатнього розвитку ринку комерційної нерухомості в Україні як зі сторони попиту, так і зі сторони пропозиції послуг об'єктами комерційної нерухомості та узалежнено це малоістотною практикою аутсорсингу логістичних послуг, низькою привабливістю цього ринку для прямих іноземних інвестицій (ПІІ), відсутністю досвіду реалізації механізму публічно-приватного партнерства (ППП), відсутністю вагомих державних ініціатив та пріоритетної державної політики у сфері створення інфраструктури логістичних процесів. Обґрунтовано напрями активізації девелоперського бізнесу у створенні об'єктів складської/логістичної нерухомості в Україні

Ключові слова: ринок комерційної нерухомості, девелопмент, належна практика створення складських об'єктів, аутсорсинг логістичних послуг

Исследованы теоретические аспекты девелопмента на рынке коммерческой недвижимости. Актуализированы причины недостаточного развития рынка коммерческой недвижимости в Украине как со стороны спроса, так и со стороны предложения услуг объектами коммерческой недвижимости и обусловлено это малосущественной практикой аутсорсинга логистических услуг, низкой привлекательностью данного рынка для прямых иностранных инвестиций (ПИИ), отсутствием опыта реализации механизма публично-частного партнерства (ППП), отсутствием весомых государственных инициатив и приоритетной государственной политики в сфере создания инфраструктуры логистических процессов. Обоснованы направления активизации девелоперского бизнеса в создании объектов складской / логистической недвижимости в Украине

Ключевые слова: рынок коммерческой недвижимости, девелопмент, надлежащая практика создания складских объектов, аутсорсинг логистических услуг

The theoretical aspects of development at the market of commercial realty are investigated. Actualized the causes of underdevelopment of commercial realty in Ukraine considering demand and supply-of realty. These causes depends on not enough importance of outsourcing of logistics services, the low attractiveness of the market for foreign direct investment (FDI), the lack of experience in implementing of mechanism public-private partnership (PPP), the lack of tangible government initiatives and the priority of the state policy at the sphere of the creation of logistics processes infrastructure. The directions of activation of development business at the creation of storage / logistics realty in Ukraine are disclosed.

Tags: the market of commercial realty, real estate development, good practices of creating storage facilities, outsourced logistics services.

Постановка проблеми. Світовий досвід розвитку ринку комерційної нерухомості актуалізує потребу ідентифікації процесу створення та використання об'єктів нерухомості з наступним структуруванням на підпроцеси з метою виявлення "найслабшої ланки", або як можна кваліфікувати згідно теорій обмежень Голдрата "вузького" місця. Очевидно, що належна ідентифікація таких ланок: інвесторів, девелоперів, клієнтів дає можливість узгодити ймовірні конфлікти між ними щодо цінкових, часових та ризикових параметрів, їх елімінувати або ж пом'якшити чи компенсувати. Якщо в середовищі інвесторів можна виокремити як приватних, так і публічних (державних, місцеве самоврядування) юридичних осіб, то середовище девелоперського бізнесу представлено як правило бізнес-структурами, рівно як і середовище потенційних клієнтів. З іншого боку інвестори

жні і девелопери та клієнти об'єктів комерційної нерухомості можуть бути як українські підприємства, так і іноземні компанії (інвестори, девелопери, оператори ринку логістичних послуг, дистрибуційні, торговельні мережі, промислові підприємства тощо).

Така "розмитість" уможливорює багатоваріантність реалізації процесу створення та використання об'єктів комерційної нерухомості. Об'єкти ринку комерційної нерухомості повинні створюватися там і тоді, де існує попит на їх послуги – це аксіома, оскільки в іншому випадку є ризик не використання їх потужності (площі, продуктивної здатності тощо) з причини відсутності потенційних клієнтів, а це означатиме додаткові витрати стимулювання їх створення. Іншими словами, за наявності попиту на більш ранній стадії такий об'єкт нерухомості може бути найкращим чином "допасований" до особливостей клієнта, індивідуально "підігнаний", як кажуть "шитий на міру".

Якщо ж поява потенційного клієнта відбувається на останній стадії, то надані послуги характеризуються більш істотним стандартним компонентом, а такий потенційний клієнт часто змушений змінювати власні процеси (реконфігурація логістичної системи, транспортні технології, маршрути).

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Ринок комерційної нерухомості часто асоціюється безспівідково із ринком складської нерухомості та офісної нерухомості. Найбільш динамічно розвивається ринок складської нерухомості у формі складських об'єктів, дистрибуційних центрів, логістичних центрів (парків), хабів тощо, спричинений, по-перше, посиленням глобалізації, по-друге, аутсорсингом логістичних послуг, по-третє, зростанням вимог клієнтів щодо логістичного обслуговування, його комплектності, гнучкості, результативності. Найбільшими гравцями на ринку складської нерухомості зі сторони попиту виступають глобальні та місцеві логістичні оператори, автомобільна галузь, дистрибуційні та торговельні мережі, які мотивовані можливістю вибору на ринку пропозиції послуг об'єктами загальнодоступного використання та здійснюють такий вибір з метою оптимізації результативності своїх ланцюгів поставок (економічність продуктивність, еластичність, інноваційність, екологічність). Це означає, що зі сторони пропозиції має бути можливість достатньо конкурентного вибору, але не надмірного, оскільки об'єкти складської нерухомості мають "нульову" просторову мобільність. Водночас, це не означає, що будь-який об'єкт нерухомості має бути на 100% "завантажений", але має бути розумний, бажаний рівень "пустостанів" (не зайнятої складської площі), наприклад 5-15%.

Особливої уваги серед традиційних об'єктів складської нерухомості заслуговує світова практика формування мережі вузлових об'єктів – логістичних центрів, локалізація яких пов'язана із вигідними транспортними комунікаціями, промисловими розвитком та коопераційними зв'язками. За [1, с. 145] наявність на території країни мережі логістичних центрів дозволяє економіці країни загалом здійснити упорядкування та оптимізацію матеріальних потоків, зокрема, і шляхом зниження частки автомобільного транспорту, а відтак, зниження негативного впливу на навколишнє середовище, публічному секторі (державним та місцевим органом самоврядування) надає шанс залучення інвестицій, зокрема, прямих іноземних інвестицій (ПІІ), а це додаткові робочі місця, додаткові податкові надходження тощо, на кінець, споживачам логістичних послуг є шанс покращити досягнення власних бізнес-цілей у рівновазі із екологічними та соціальними цілями. Останнє означає, що будь-який об'єкт господарювання завжди знайде можливість реалізації власних цілей і без користування послугами логістичного центру, орієнтуючись лише на критерії бізнесу, і не беручи до уваги бажання публічної влади, якщо від цих центрів не надходять привабливі, конкурентні пропозиції.

У цьому контексті застарілою та хибною виглядає позиція авторів в [4, с. 45] щодо поділу комерційної нерухомості на групу, котра приносить дохід, і групу, котра лише створює умови для отримання доходів, відносна до останньої складські та логістичні комплекси. Адже сучасний складський об'єкт чи логістичний об'єкт, надаючи комплекс основних, додаткових та допоміжних послуг, здійснює діяльність з надання цих послуг, зокрема, складських, пакувальних, комісійних, консолідаційних, деконсолідаційних, тощо, управління замовленнями, управління запасами, інформування клієнта на звичайних комерційних засадах. Зокрема, склад для утримання матеріальних ресурсів за формальними ознаками та структурою процесу принципово нічим не відрізняється від традиційного готелю, який авторами в [4] віднесено до групи тих, що приносять дохід. Іншими словами, виокремлення логістичних послуг поза компетенцій власного бізнесу на засадах аутсорсингу, як, наприклад, оренда складських площ замість будівництва власного складу, є типовим прикладом формування ринку логістичних послуг: девелопер надає, а клієнт отримує в оренду місце для утримання (складування) своїх товарів за відповідну плату. Сучасний приклад: логістичний парк Rogoznica біля Жешова (Польща) надає весь спектр логістичних послуг, диспонує такими характеристиками:

- комплексна складська логістика;
- сучасні об'єкти класу А+;
- власна транспортна мережа;
- e-commerce;

- co-packing
- Cross docking та локальна дистрибуція [6].

За [2, с.14] згідно ознаки “за використанням” ринок нерухомості представлений сегментами: для соціальних проблем, комерційного призначення, інвестиційного призначення. Представлений авторами такий поділ ринку нерухомості є найбільш придатний для ідентифікації явища девелопменту, його перспектив в Україні. Поява на ринку нерухомості окрім інвесторів та клієнтів/споживачів особливих суб’єктів господарювання – девелоперів в Україні відбувається із певним запізненням, головна причина чого криється в низькій привабливості реальних інвестицій, передусім прямих іноземних інвестицій. Це, своєю чергою, пояснює, чому в українській Вікіпедії про девелоперів нічого істотного немає, в російській – лише вказано: той, що займається створенням нових об’єктів нерухомості. У польських джерелах існує значно більше сутнісної інформації, а термін “девелоперська угода” закріплений в законодавстві країни від 2011р. Згідно [5; 3, с.288], девелопер – підприємство, що займається комплексною реалізацією будівельних інвестицій, за допомогою яких створює пропозицію нової нерухомості для продажу чи винаймання. До типових його завдань варто віднести:

- дослідження попиту на ринку нерухомості;
- придбання земельної ділянки;
- розроблення проекту;
- отримання необхідних дозвільних документів;
- пошук фінансових ресурсів;
- будівництво;
- управління експлуатацією, включаючи продаж та надання в оренду.

Формулювання цілей статті. Дослідити причини незадовільного стану розвитку ринку комерційної нерухомості в Україні та обґрунтувати напрями активізації девелоперського бізнесу на ринку складської/логістичної нерухомості.

Виклад основного матеріалу дослідження. Оскільки явище девелопменту має місце в інших сферах, зокрема, в комп’ютерних технологіях, то доцільно для ринку нерухомості вживати термін “будівельний девелопер”, тобто інвестор (фізична чи юридична особа), який інвестує в будівництво житлової, офісної, торговельної, промислової, іншої послугової нерухомості для продажу чи/та надання в оренду. Це важливо зазначити, оскільки часто можна зіткнутися із дилемою “приватний інвестор чи девелопер”, або “господарським способом чи підрядним” і т.д.

Тобто, мова йде про появу оригінального посередника між приватним інвестором чи публічним, інвестором та кінцевим клієнтом – девелопера. Але це не означає, що останній не може бути означено інвестором, якщо він володіє достатніми компетенціями у цій сфері та спроможний виконати функції девелопера. Часто приватні інвестори цього не мають, для них головне – досягти бажаної рентабельності власного капіталу (для Польщі це 7,5 – 8 %, якщо мова йде про комерційну нерухомість), дотримуючись граничного ризику. Оскільки інвестиційний ризик у комерційну нерухомість може бути дуже істотним, то стає очевидним пошук інструментів його “хеджування”.

Одним із актуальних інструментів солідарної відповідальності за інвестиційні ризики варто вважати публічно-приватне партнерство, згідно якого державні чи органи місцевого самоврядування ризикують своїм внеском (земельною ділянкою, інфраструктурою, адміністративними видатками, фінансовими ресурсами), а приватний інвестор, вносячи досвід в реалізацію інвестицій та грошові кошти, приймає на себе іншу частину ризику. І щоб приватний інвестор був схильний ризикувати у відповідному місці щодо реалізації відповідного об’єкта нерухомості, зі сторони публічного сектора йому мають бути надані певні преференції, зокрема [1, с.147-148]:

- нижчі витрати входу (бар’єри щодо локалізації, власності та права);
- привабливий рівень приготування ділянки до інвестування;
- інвестиційні переваги (пільги в оподаткуванні, адмінпослуги, промоція, фінансові програми);
- належні транспортні комунікації;
- можливість використання інших об’єктів логістичної інфраструктури;
- інвестиції публічного сектора в розвиток навколишньої транспортної інфраструктури.

Добрим прикладом інтенсивного розвитку ринку комерційної нерухомості щодо залучення девелопменту є Польща, де девелопери володіють та продовжують інвестувати у переважну більшість складських об’єктів (часткою у понад 60% (табл. 1)).

Концентрація сучасних складських об'єктів в Польщі

№ п/п	Воеводства (перші п'ять)	Девелопери (м ²)	Власники	Разом (м ²)	
				на 31.05.2006 р.	на 31.01.2013 р.
1.	Мазовецьке	1556001	350400	1906401	2630000
2.	Лодзьке	216795	359825	576620	1020000
3.	Великопольське	163817	393986	557803	1020000
4.	Сілезьке	379745	112250	492295	1430000
5.	Далекосілезьке	194254	29470	223724	750000
	Всього у всіх воєводствах	2549362	1451912	4001274	7400000

Джерело: складено авторами на підставі [1, с. 176; 8]

Причому всі найбільші кластери складських об'єктів в Польщі створені та управляються провідними девелоперськими компаніями, такими як Prologis (42000 м², 2013 р.), Panattoni (90000 м², 2013 р.), SEGRO (85000 м², 2013 р.), Goodman (25000 м², 2013 р.), MLP Group (20000 м², 2013 р.). Хоч окремі клієнти відмовилися від оренди складських об'єктів протягом останніх років на користь власних складів, все ж переважна більшість потенційних клієнтів вибрала співпрацю з девелоперами при будівництві нових об'єктів на засадах "pre-let" і BTS. Треба відзначити, що при цьому позитиві має місце 5 – 6% складських площ, котрі не забезпечені договорами оренди, що негативно впливає на поведінку девелоперів, однак збільшує пропозицію спекулятивних складських площ – а це корисно для клієнтів. Важливо також відзначити, що прибутковість інвестицій у 7 – 8% є привабливою не тільки для традиційних вітчизняних інвесторів, але і для пенсійних фондів, і для великого капіталу типу "private equity".

Заслугує уваги одна знакова для Польщі інвестиція провідної інтернет-фірми Amazon, яка в кінці 2013 р. уклала угоду про винаймання 324000 м², в Познані та Вроцлаві.

Заслугує уваги в якості належної практики на ринку складської нерухомості в Польщі приклад чеської фірми P3, яка є одночасно і власником (інвестором), і девелопером, і управлінським органом (експлуатаційником) європейських логістичних об'єктів [7]. Фірма P3 на кінець 2015 р. здала в оренду в Польщі 105475 м², з них найбільший об'єкт площею 46230 м² збудований для фірми ID Logistics – міжнародного логістичного оператора в парку P3 Mszczonów. Загалом, фірма P3 має в Європі в 11 країнах 144 складських об'єкти, з них в Польщі 24 (дві дислокації в регіоні Варшави, одна в центральній Польщі та одна коло Познані), що складає 500 тис. м². Фірма P3 володіє ще банком земельних ділянок для наступної забудови 960 тис. м² складських площ. При цьому фірма трактує себе як зразок поведінки згідно з людськими цінностями: будує екологічні склади, упроваджує сучасні енергоощадні технології в освітленні, в тепlopостачанні, в шумоізоляції, широко використовує інтелектуальні технології в логістичних процесах, автоматизацію/роботизацію та інформатизацію.

Усвідомлюючи, що якісне функціонування ринку комерційної нерухомості в Україні можливе лише за наявності стабільного істотного попиту на відповідні послуги зі сторони бізнесу, з одного боку, та конкурентоспроможної пропозиції таких послуг зі сторони незалежних професійних суб'єктів господарювання – надавачів таких послуг на принципах загальної доступності, вважаємо за можливе розвиток цього ринку прискореними темпами в Україні у найближчі 10 років (див. табл. 1 – за неповних 10 років складські площі у Польщі подвоїлися), якщо існує перспектива реалізації представлених нижче напрямів (табл. 2) стосовно середовища девелоперів, як українських, так і міжнародних.

Таблиця 2

Напрями активізації девелопменту на ринку складської/логістичної нерухомості в Україні

№ п/п	Напрями	Умови
1.	Залучення міжнародних провідних інвесторів типу "private equity" (приватний довготерміновий капітал)	Створення відповідного законодавства. Стабільне зростання економіки.
2.	Комплексність надання послуг	Поширення аутсорсингу. Експансія міжнародних торговельних мереж, глобальних логістичних операторів.
3.	Сучасні технології будівництва на засадах BTS (англ. build to suit) (уречевлення бачення клієнта)	Технічне та технологічне переозброєння будівельної індустрії. Висока конкуренція в будівельній галузі.

№ п/п	Напрями	Умови
4.	Орієнтація девелопменту на принципи "pre-let" (наявність угоди до початку будівництва з клієнтом)	Наявність стабільного попиту на логістичні послуги зі сторони операторів, торгівлі, промисловості.
5.	Участь у реалізації транзитного потенціалу України.	Успішне конкурентноздатне тестування нових міжнародних коридорів територією України.
6.	Впровадження енергоощадних та економічних рішень у функціонування складських об'єктів.	Довготривала партнерська співпраця з клієнтами. Проекологічна свідомість, позиція та поведінка девелоперів.
7.	Інтеграція мережі складських об'єктів у Європейський та світовий логістичний простір.	Державна політика у створенні та розвитку логістичної системи країни. Пріоритетність розвитку логістичної інфраструктури національного та міжнародного значення.

Джерело: власна розробка.

Представлені напрями активізації девелопменту є надзвичайно актуальні для створення логістичної/складської інфраструктури в Україні, оскільки:

- дозволить отримання дешевих інвестиційних ресурсів (напряма 1), що означає підвищення конкурентоспроможності аутсорсингових логістичних послуг;
- сприятимуть зростанню попиту на логістичні послуги як зі сторони внутрішніх матеріальних потоків, так і зі сторони транзитних (напрями 2, 3, 5, 7);
- створюють привабливість девелопменту на ринку комерційної нерухомості (напрями 4, 6).

Висновки і перспективи подальших досліджень.

1. Дослідження процесів девелопменту на ринку комерційної нерухомості дозволило виявити базові причини: зі сторони попиту – недостатня частка аутсорсингових послуг, низька інтегрованість логістики в Україні та у міжнародному вимірі; зі сторони пропозицій – дефіцит дешевих інвестиційних ресурсів (приватних інвесторів, бюджетних, банківських), низька привабливість для глобальних/міжнародних девелопелів.

2. Розвиток ринку комерційної нерухомості в Україні істотно залежатиме від динаміки розвитку економіки країни загалом, її інтеграції у загальноєвропейські структури та привабливості цього ринку для девелоперських організацій.

3. Дуже важливим чинником слід вважати швидке формування позицій та політики держави щодо створення інтегрованої логістичної системи країни із чітким позиціонуванням її вузлових об'єктів – логістичних центрів (за прикладом ФРН).

4. Перспективним напрямом досліджень вважаємо обґрунтування засад державної політики у сфері девелопменту та закріплення важливих норм його у законодавчих актах.

Література

- Usługi logistyczne. Pod red. Rydzkowskiego W. Biblioteka Logistyka/ Poznań, 2007, 258 s.*
- Воронін В.О. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки: [монографія] / В.О. Воронін, Е.В. Лянце, М.М. Мамчин. – Львів: видавництво "Магнолія 2006", 2014. – с. 304.
- Ринок нерухомості: навч. посібник / За заг. ред. І.І. Пилипенка. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 387 с.
- Економіка нерухомості: навч. посібник / А.М. Асаул та ін. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 350 с.
- Kim est deweloper [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.1de.pl/kim-jest-deweloper>.*
- Perfekcyjna logistyka [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reslogistic.pl>.*
- Stały wzrost udziału w rynku. TSL biznes, 12/2015 (64), s. 64 – 65.*
- Invest in Poland [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.paiz.gov.pl/files/?id_plink=21968.*
- Крикавський С.В. Логістика: традиційні і нетрадиційні сфери використання / С.В. Крикавський, Р. Патора // Вісн. нац. ун-та "Львівська політехніка" "Логістика". – № 552. – Львів, 2006. – С. 62-75.

**НАУКОВІ ЗАПИСКИ
ЛЬВІВСЬКОГО УНІВЕРСИТЕТУ
БІЗНЕСУ ТА ПРАВА**

Випуск 14
Серія економічна

Видається з 2008 року

Свідоцтво про державну реєстрацію: серія КВ, №14346-3317Р

Головний редактор Янковська Л.А.
Редактор Кошовий Б.-П.О.
Комп'ютерне верстання і дизайн Осінчук О.І.

ТзОВ «Галицька Видавнича Спілка»
79005, Львів, вул. Туган-Барановського, 24
тел. (032) 276 37 99
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК №198

Підписано до друку 30.11.2015 р.
Формат 60×84 1/8 Папір офсетний. Друк на різнографі.
Умовн. друк арк. 22,79. Наклад 300.
Зам. №26/07-01

Друк ФОП Король І.В.
м. Львів, вул. Гнатюка, 17
Ел. пошта: lvivprint@ukr.net, Тел. 096-59-88-924
Код ДРФО 2814706601
Витяг з реєстру платників єдиного податку
№1613073402716 від 26.02.2016

Наукові записки Львівського університету бізнесу та права. Серія економічна : [зб. наук. пр. / гол. ред. Л.А. Янковська]. – Львів: Галицька Видавнича Спілка, 2015. – Вип. 14. – 194 с.

ISBN 978-617-7363-20-9

У збірнику опубліковано результати наукових досліджень професорсько-викладацького складу та співробітників Львівського університету бізнесу та права, а також інших українських вищих навчальних закладів, в яких висвітлено проблемні аспекти досліджень у галузі економічних і юридичних наук.

Матеріали становлять інтерес для широкої наукової громадськості, керівників державних виконавчих органів і організацій всіх форм власності, викладачів і студентів вищих навчальних закладів.

УДК : 336 (075.8)
ББК 65+67.91+63