

## Література

1. Теорія економічного аналізу: Підручник. / В.М. Серединська, О.М. Загородна, Р.В. Федорович. – 2-е вид., перероб. і доп. – Тернопіль: Астон, 2006. – 368 с.
2. Теорія економічного аналізу: економіко-математичний аспект / За ред. Р.В. Федоровича і О.Т. Іващука. – Тернопіль: Поліграфіст, 1997.
3. Фінансовий менеджмент: Підручник / Кер. кол.авт. і наук. ред. проф. А.М. Поддєрьогін. – К.: КНЕУ, 2005.- 536 с.
4. Чучалов Е.А., Бессонов Н.Н. Приемы экономического анализа. – М.: Финансы и статистика, 1988. – 76 с.

**В.О. Шаповалова**

*Запорізький національний університет*

### **ОСОБЛИВОСТІ АНАЛІЗУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ЗА УМОВ ТРАНСФОРМАЦІЙНОЇ ЕКОНОМІКИ**

**V. Shapovalova**

#### **FEATURES ANALYSIS OF REAL ESTATE MARKET FOR CONDITIONS TRANSFORMATION OF ECONOMY**

В умовах ринкових відносин нерухомість набуває значення товару особливої важливості, оскільки використовується не тільки як особиста власність, але й з метою отримання прибутку. Для обґрунтованого прийняття управлінських рішень та дослідження ринку нерухомості необхідно розглядати властивості нерухомості в розрізі трансформаційної економіки, а саме [1]:

- відсутність достатньої інформації про споживчі ознаки нерухомості;
- нерівномірність розвитку окремих видів нерухомості;
- регіональна різноманітність правового режиму;
- невідповідність вартості нерухомості фінансовим можливостям більшої частини населення;
- невідповідність існуючого використання основної частини землі та будівель найбільш ефективному;
- переважання на ринку нерухомості об'єктів приватної власності;
- предметом ринкових угод є переважно нерухомість, що була у вжитку.

Для того, щоб дослідити ринок нерухомості, слід використовувати методологію 4х етапів фундаментального аналітичного дослідження [2]:

- створення і наповнення аналітичних баз даних: збір та попередня обробка інформації;
- моніторинг ринку: статистична обробка даних, аналіз і оцінка поточного стану показників, аналіз і оцінка динаміки показників;

– безпосередньо дослідження ринку: дослідження просторово-параметричних закономірностей зміни показників; дослідження динамічних закономірностей зміни показників; спільне дослідження динаміки різних показників, у тому числі показників зовнішнього середовища (макроекономічних, суміжних ринків і т.д.); дослідження показників, що не піддаються статистичному моніторингу;

– прогнозування розвитку ринку: дослідження зовнішніх і внутрішніх факторів, що впливають на зміну показників, прогнозування тенденцій зміни показників.

Ринок нерухомості України на даному етапі розвитку характеризується певною інформаційною закритістю, тому первинна інформація, що потрібна для аналітичних досліджень, часто є непрямую та не завжди достовірною. Вирішити подібні проблеми може створення в країні єдиного аналітичного центру з нерухомості з відкритою інформацією про угоди, що відбулися.

Для моніторингу ринку нерухомості необхідно використовувати систему методів та моделей для визначення фази ринку (підйом, або зростання; надвиробництво; спад, або рецесія; відновлення, або пожвавлення), зокрема експертні та статистичні методи дослідження.

Для безпосереднього дослідження ринку нерухомості використовують дані, очищені від статистичного шуму, за допомогою яких визначають загальноринковий індекс цін, темпи зростання / падіння цін, валові рентні мультиплікатори, поточну дохідність, як окремо, так і за фазами ринку [3].

На останньому етапі аналітичного дослідження необхідно побудувати прогноз, як статистичними методами, так і методами моделювання. Оскільки вітчизняний ринок нерухомості вже сформовано, тенденції його розвитку зазвичай є синхронними (але з похибкою на часовий лаг) з макроекономічними умовами країни.

#### Література:

1. Мухін О. О. Особливості функціонування ринку промислової нерухомості в трансформаційний період / О. О. Мухін // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2003. – №7. – С. 53 – 57.
2. Стерник Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов : монограф. / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. – М. : Экономика, 2010. – 601 с.
3. Воронин В. А. Моделирование рынка недвижимости в условиях финансово-экономического кризиса / В. А. Воронин // Практика оценки. – К. : Экономика. – 2009. – № 10 (37). – С. 66 – 89.