

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ПОЛТАВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМ. Ю.КОНДРАТЮКА

Мірошниченко Олексій Володимирович

УДК 332.122:330.322:332.21

Регіональні аспекти інвестування об'єктів
ринку нерухомості в умовах
трансформації економіки

Спеціальність 08.10.01 – Розміщення продуктивних сил
і регіональна економіка

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Полтава-2003

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана у Харківському державному технічному університеті будівництва та архітектури Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник: доктор економічних наук, професор

Іванілов Олександр Семенович,
Харківський державний технічний
університет будівництва та архітектури,
завідувач кафедри економіки.

Офіційні опоненти:

доктор економічних наук, професор **Федоренко Валентин Григорович**, Інститут підготовки кадрів державної служби зайнятості України

Міністерства праці та соціальної політики України,

завідувач кафедри економіки та підприємництва;

кандидат економічних наук, доцент **Бережна Алла Юріївна**,

Регіональне відділення Фонду державного майна України по Полтавській області, начальник відділу управління державним майном.

Провідна установа:

Рада по вивченню продуктивних сил України Національної академії наук України, відділ дослідження проблем розвитку і розміщення будівельно-виробничого комплексу, м.Київ.

Захист дисертації відбудеться “03” липня 2003 р. о 11⁰⁰ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради К 44.052.03 Полтавського національного технічного університету ім.Ю.Кондратюка Міністерства освіти і науки України за адресою: 36601, м.Полтава, Першотравневий проспект, 24.

З дисертацією можна ознайомитися в бібліотеці Полтавського національного технічного університету ім.Ю.Кондратюка Міністерства освіти і науки України за адресою: 36601, м.Полтава, Першотравневий проспект, 24.

Автореферат розісланий 3 червня 2003 р.

Вчений секретар

спеціалізованої вченої ради

кандидат економічних наук, доцент

О.В.Комеліна

Загальна характеристика роботи

Актуальність теми. Дослідження проблем інвестиційного забезпечення процесів розвитку економіки країни в цілому та її окремих сегментів, зокрема ринку нерухомості, завжди знаходилося в центрі уваги економічної науки. Обмеженість бюджетних ресурсів і відхід від політики централізованого фінансування визначають пошук шляхів активізації інвестиційної діяльності та залучення інвестиційних ресурсів в якості одного з основних завдань, що постали перед вітчизняною економікою на сучасному трансформаційному етапі її розвитку.

Сутність досліджуваної проблеми полягає в аналізі рівня залежності розподілу інвестиційних ресурсів на ринку нерухомості від індивідуальних особливостей соціально-економічного розвитку окремих регіонів із метою визначення можливостей впливу на рівень інвестицій у нерухомість на загальнодержавному та регіональному рівні.

Слід зазначити, що окремі аспекти досліджуваної проблеми досить широко розглядалися в економічній літературі та дисертаційних роботах. Так, теоретичні й практичні питання організації інвестиційної діяльності, оцінки нерухомості, розміщення продуктивних сил, інвестиційного забезпечення проектів, оцінки ефективності їх реалізації вивчалися в роботах українських і зарубіжних авторів: Г.Армстронга, Г.Александера, Р.Бауера, А.Бережної, Г.Бірманна, І.Бланка, В.Богословського, В.Бочарова, М.Бромвіча, Д.Бейлі, Н.Волочкова, А.Гойка, В.Григор'єва, Б.Данилишина, М.Долішнього, С.Дорогунцова, О.Драпіковського, В.Дубіщева, А.Золотарьова, О.Іванілова, І.Іванової, В.Ковальова, О.Комеліної, Л.Крушвіца, О.Кухленка, І.Лукінова, С.Максимова, В.Мамутова, Я.Маркуса, В.Онищенко, Н.Ордує, О.Охтеня, В.Павлюченка, А.Пересади, А.Рінга, П.Рогожина, А.Русова, Д.Тейлора, Ф.Фабозци, В.Федоренка, Д.Фрідмана, Г.Харрісона, Д.Червонюка, Л.Чернюк, М.Чумаченька, В.Шапіро, У.Шарпа, В.Шевчука, В.Шеремета, С.Шмідта та інших. У той же час практично відсутні комплексні дослідження, що пов'язують проблеми оцінки нерухомості, розробки інвестиційних проектів розвитку нерухомості, організації їх реалізації й інвестиційного забезпечення на регіональному рівні. Необхідність забезпечення розвитку інвестиційної діяльності на макро- і мікрорівні ринку нерухомості в умовах трансформації економіки та відсутність комплексних розробок з цього питання у працях вітчизняних вчених визначають актуальність дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Обраний у дисертаційній роботі напрям досліджень відповідає пріоритетним напрямам, визначеним Указом Президента України “Про додаткові заходи щодо збільшення надходжень інвестицій в економіку України” від 22.02.2001 № 108/2001 та Концепцією державної регіональної політики України, затвердженою Указом Президента України від 25.05.2001 №341/2001; спрямованості Програми розвитку інвестиційної діяльності в Україні на 2002-2010 рр., основні напрями якої були визначені Указом Президента України “Про заходи щодо поліпшення інвестиційного клімату в Україні” від

12.07.2001 № 512/2001; науковим напрямом і тематикою досліджень Харківського державного технічного університету будівництва та архітектури за темою “Економічна стратегія підприємства в ринкових умовах” (номер держреєстрації 0102U004822) та Миколаївського державного університету за темою “Дослідження впливу факторів економічного розвитку регіонів на процеси інвестування об’єктів ринку нерухомості в умовах трансформації економіки України” (номер держреєстрації 0102U006023).

Мета і задачі дослідження. Метою дослідження є розробка теоретичних і методологічних основ інвестиційного забезпечення процесів розвитку ринку нерухомості на загальнодержавному та регіональному рівні в умовах трансформації економіки.

Відповідно до поставленої мети в дисертації вирішувалися задачі:

- дослідити теоретичні і методологічні аспекти процесу інвестування нерухомості в умовах ринкових відносин;
- проаналізувати стан та напрямки розвитку інвестиційної сфери України, динаміку розвитку регіонального ринку нерухомості;
- розробити методичні засади класифікації регіонів України відповідно їх привабливості для інвестицій у об’єкти ринку нерухомості і моделювання залежності обсягу інвестицій у нерухомість від економічних показників регіонів;
- удосконалити методичні підходи до моделювання залежності вартості об’єкта нерухомості від місцерозташування;
- розробити рекомендації та пропозиції щодо реалізації проектів інвестування нерухомого майна на регіональному рівні.

Об’єкт дослідження – економічні процеси інвестування об’єктів ринку нерухомості.

Предмет дослідження – регіональні фактори інвестування об’єктів нерухомості в умовах трансформації економіки.

Методи дослідження. Теоретичною і методологічною основою дослідження є економічна теорія, теорія і практика менеджменту, наукові праці з питань регіональної економіки, інвестиційної діяльності, оцінки нерухомості, економічного та фінансового аналізу. Для досягнення поставленої мети в роботі використовувалися загальнонаукові та економічні методи дослідження: аналіз і синтез – при дослідженні підходів формування інвестиційної стратегії; систематизація – при розробці класифікації інвестиційних проектів; аналіз рядів динаміки, порівняння, графічний, математико-статистичний і кластерний аналіз – при дослідженні інвестиційної привабливості регіонів України для інвестицій в основний капітал і впливу економічних показників регіонів на їх обсяг; структурний аналіз – при розробці структури й алгоритму проекту розвитку нерухомості; економіко-математичні методи – при моделюванні залежності вартості об’єкта нерухомості від його місцерозташування. Інформаційною базою

дослідження є законодавчі акти Верховної Ради України, Укази Президента України, Постанови Кабінету Міністрів України, матеріали Фонду державного майна України, Міністерства економіки та з питань європейської інтеграції України, Державного комітету статистики України, Миколаївського обласного статуправління та інших регіональних статистичних управлінь, відділу статистики Миколаївського міськвиконкому, дані ряду ріелтерських, будівельних фірм і фірм, що проводять експертну оцінку нерухомості.

Наукова новизна одержаних результатів:

- здійснено комплексну оцінку стану, динаміки і тенденцій інвестиційної діяльності в умовах сучасного трансформаційного етапу розвитку економіки на загальнодержавному рівні ринку нерухомості України та на регіональному рівні (на прикладі Миколаївської області) ;

- поглиблено теоретико-методологічні засади дослідження процесу інвестування об'єктів ринку нерухомості, зокрема: уточнено зміст понять “інвестиції”, “нерухомість” (“нерухоме майно”) та “ринок нерухомості”, що дає можливість уникнути розбіжностей, які існують між традиційними підходами до визначення змісту означених термінів та практичною інвестиційною діяльністю і функціонуванням ринку нерухомості;

- запропоновано комплексну класифікацію інвестиційних проектів, що є більш важливою для практичного застосування, ніж існуючі класифікації загального поняття “інвестиції”;

- розроблено методичні засади класифікації регіонів України відповідно до їх привабливості для інвестицій у нерухомість, що базуються на використанні методів математичної статистики та кластерного аналізу, практичне застосування яких є більш обґрунтованим, ніж існуючих методів експертних оцінок та аналізу привабливості регіонів України виключно для іноземних інвесторів;

- удосконалено класифікацію регіонів України відповідно до їх привабливості для інвестицій в об'єкти ринку нерухомості;

- запропоновано методичний підхід до моделювання залежності обсягу інвестицій у нерухомість від економічних показників регіонів, що дозволяє прогнозувати зміни в обсязі інвестиційних надходжень на ринку нерухомості та впливати на інвестиційні процеси на регіональному та загальнодержавному рівні шляхом контролю визначених показників;

- удосконалено методичні підходи до моделювання та моніторингу залежності вартості об'єктів нерухомості від місцерозташування, практичне застосування яких дозволяє підвищити ефективність оцінки нерухомого майна й оперативного контролю за регіональним ринком нерухомості, уникаючи складного багатofакторного аналізу;

- розроблено комплекс рекомендацій та пропозицій щодо реалізації проектів інвестування нерухомості на регіональному рівні в сучасних економічних умовах, в основу яких, на відміну від традиційних підходів, покладено практичну діяльність девелопера нерухомості, як особи, яка

професійно займається розвитком об'єктів нерухомості, приймаючи на себе ризик з реалізації проектів.

Практичне значення одержаних результатів. Розглянуті в дисертації теоретичні положення, пропонувані методичні підходи, практичні рекомендації щодо інвестування об'єктів нерухомості і розроблені регресійні моделі залежності розміру інвестицій в основний капітал можуть бути використані на загальнодержавному і регіональному рівні з метою впливу на рівень інвестицій у нерухоме майно при реалізації конкретних інвестиційних проектів підприємствами різних форм власності. Результати дослідження використовувалися Міністерством економіки та з питань європейської інтеграції України і Миколаївською обласною державною адміністрацією при розробці прогностичних показників соціально-економічного розвитку області на 2003-2005 рр. (довідка від 03.06.2002 р. № 293/11-12/ОЗСК); в практичній діяльності Регіонального відділення Фонду державного майна України по Миколаївській області та ряду підприємств, що проводять оцінку нерухомого майна (довідка від 22.05.2002 р. № 11/530); Миколаївським центром логістики інновацій “Целогін” при розробці інвестиційного проекту “Рейдові стоянки судів у районі Бузько-Дніпровського лиману” (довідка від 27.08.2002 р. № 08/02-603); Миколаївською обласною дирекцією АППБ “Аваль” у процесі побудови мережі відділень банку на території м.Миколаєва (довідка від 20.02.2003 р. № 01-1/16-16000); в практичній діяльності СП “Конкорд Інтернешнл ЛТД” по будівництву і реконструкції об'єктів житлового та адміністративного призначення (довідка від 03.04.2003 р. № 174-в); при реалізації будівельною компанією “МСС” інвестиційного проекту будівництва портового терміналу на території СЕЗ “Миколаїв” та зведенні мережі АЗС на території м.Миколаєва (довідка від 30.05.2003 р. № 05/32); використовувалася у навчальному процесі при викладанні курсу “Економіка будівництва” та при виданні навчального посібника “Економіка будівництва” у Харківському державному технічному університеті будівництва та архітектури (довідка від 22.01.2001 р. № 12/36-91) та у Миколаївському державному університеті при викладанні курсів “Соціально-економічна статистика” та “Міжнародні економічні відносини” (довідка від 14.04.2003 р. № 01/313).

Особистий внесок здобувача. Основні наукові положення, що виносяться на захист, розроблені здобувачем особисто, самостійно і є його внеском у розробку проблем регіональної економіки, інвестознавства та функціонування ринку нерухомості.

Апробація результатів дисертації. Основні положення та результати дослідження були оприлюднені на Міжнародній науковій конференції “Проблеми теорії і практики становлення соціально-орієнтованої ринкової економіки” (Харків, 1999), Міжнародній науково-технічній конференції “Проектування та експлуатація електронних засобів” (Казань, 2000), Всеукраїнській науково-практичній конференції “Економіка України: сучасні проблеми капіталотворення та напрями інтеграції в світове господарство” (Умань, 2001), 56 науково-технічній конференції

викладачів, аспірантів і студентів Харківського державного технічного університету будівництва та архітектури (Харків, 2001), IV Міжнародній конференції молодих науковців “Фінансово-економічні аспекти розвитку країн з перехідною економікою” (Миколаїв, 2002).

Публікації. За темою дисертації автором опубліковано 15 наукових праць загальним обсягом 5,2 друк. арк., з них 7 (2,2 друк. арк.) надруковано у фахових виданнях, перелік яких затверджено ВАК України; 3 – тези доповідей; 5 – опубліковано в інших виданнях.

Структура та обсяг роботи. Дисертаційна робота складається із вступу, трьох розділів і висновків, викладених на 163 сторінках друкарського тексту. Робота містить 37 таблиць, 35 рисунків, 8 додатків та список використаних джерел, який налічує 230 найменувань.

Основний зміст дисертації

У вступі обґрунтовано актуальність теми дослідження, ступінь її розробленості, зв'язок з науковими програмами, планами, темами; сформульовано мету і задачі дослідження; обґрунтовано наукову новизну отриманих результатів, їх теоретичне і практичне значення; визначено ступінь апробації та впровадження в економічну практику основних результатів дослідження; виділено особистий внесок дисертанта у розробку наукових результатів.

У першому розділі *“Теоретичні і методичні аспекти інвестування об'єктів ринку нерухомості”* автор розглядає елементи та економічну сутність інвестиційного процесу, основні поняття ринку нерухомості, процес його становлення як невід'ємної складової сукупності ринків, досліджує регіональні аспекти реалізації проектів інвестування нерухомого майна.

Ринок нерухомості є менш досконалим ринком порівняно з іншими секторами економіки і характеризується такими особливостями: специфічним характером ринкового обігу об'єктів нерухомості через обіг прав на них; роздільністю юридичних прав; складністю та гнучкістю системи фінансування придбання об'єктів нерухомості; високим рівнем ризику та непевності; нерівномірністю та різнонаправленістю грошових потоків; локалізованістю, сегментованістю та персоналізацією ринків нерухомості; обмеженою можливістю саморегулювання за допомогою цінового механізму; низькою, у порівнянні з іншими товарами, ліквідністю об'єктів нерухомості; особливостями оподаткування операцій із нерухомою власністю у різних країнах та регіонах; високим ступенем впливу регіональних особливостей та високим рівнем трансакційних витрат. Основна специфіка вітчизняного ринку нерухомості полягає в тому, що він знаходиться у стадії формування, що обумовлює необхідність корегування традиційних західних підходів до дослідження ринку нерухомості, які допускають, що ринок знаходиться у зрівноваженому та стабільному стані.

Виходячи із розглянутих особливостей нерухомого майна та його ринкового обігу, автором було уточнено зміст понять “нерухомість” та “ринок нерухомості”.

Термін “нерухоме майно” (“нерухомість”) визначається автором як частина земної поверхні, що має юридично та геодезично визначені межі; нерухомі за своєю фізичною сутністю об’єкти, що мають невід’ємне право знаходження на земельній ділянці, переміщення яких без заподіяння непомірного збитку їх призначенню неможливе; рухомі за своєю фізичною сутністю об’єкти, що законодавчо зараховуються до нерухомого майна.

Ринок нерухомості визначається як система економічних відносин між людьми, що охоплює процес створення, розподілу і використання об’єктів нерухомого майна шляхом передачі права володіння та користування ними впродовж усього терміну їх існування.

Аналіз структуротворчих елементів інвестиційного процесу та різних підходів до визначення терміна “інвестиції” дозволили уточнити його зміст. Поняття “інвестиції” розглядається автором як усі види майнових та інтелектуальних ресурсів, що вкладаються в усі види підприємницької або іншої діяльності з метою одержання фінансового прибутку чи іншого ефекту, що задовольняє потреби інвестора.

На підставі проведених досліджень запропоновано комплексну класифікацію інвестиційних проектів, що передбачає диференціацію інвестиційних проектів за тридцятьма класифікаційними ознаками: об’єктами інвестування; формою внеску; цілями інвестування та формою ефекту; рівнем новизни; джерелами фінансування; типом інвесторів; відношенням до інвестора; формою власності інвесторів; регіональною спрямованістю; належністю інвестора; масштабами впливу; ступенем участі інвесторів у процесі управління; ступенем участі інвесторів у інвестиційному процесі; масштабами проекту; рівнем ризику; періодом інвестування; термінами реалізації; рівнем прибутковості; рівнем ліквідності; ступенем схильності до впливу інших інвестиційних проектів; ступенем обов’язковості здійснення; ступенем відшкодування об’єкта; галузевою ознакою; якістю реалізації; співвідношенням моменту вкладення ресурсів і використання результатів; використанням типу обмежених ресурсів; характером використання капіталу; функціональною діяльністю; рівнем технічної готовності; можливістю визначення цілей та меж.

У другому розділі “*Аналіз інвестиційної діяльності на загальнодержавному та регіональному рівні ринку нерухомості України*” основна увага приділена дослідженню стану інвестиційної сфери України та напрямкам її розвитку. У роботі проведено аналіз стану інвестицій у нерухомість у масштабах всієї України та на регіональному рівні, на прикладі Миколаївської області, що дозволило розробити методичні підходи до класифікації регіонів України відповідно їх привабливості для інвестицій у нерухомість, що базуються на використанні методів математичної статистики та кластерного аналізу, практичне застосування яких є більш обґрунтованим, ніж існуючих методів експертних оцінок та аналізу привабливості регіонів України виключно для іноземних інвесторів.

Практичне застосування розробленого методичного підходу дозволило в результаті проведення за статистичними даними 1998-2001 рр. кластерного аналізу по головних компонентах та показниках, найбільш щільно пов'язаних з результативним показником, поділити двадцять шість досліджуваних регіонів на чотири кластери (таксони), що утворили групи регіонів, однорідних за привабливістю для інвестицій у нерухомість:

- регіони, що характеризуються низькою привабливістю для інвестицій у нерухомість: Вінницька, Волинська, Житомирська, Закарпатська, Івано-Франківська, Кіровоградська, Миколаївська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька та Чернігівська області;

- регіони, що характеризуються середньою привабливістю для інвестицій у нерухомість: Автономна Республіка Крим, Запорізька, Київська, Луганська, Львівська, Одеська, Полтавська та Харківська області;

- регіони, що характеризуються високою привабливістю для інвестицій у нерухомість: Дніпропетровська та Донецька області;

- регіон, що характеризується найвищою привабливістю для інвестицій у нерухомість - м. Київ.

Схема кластерного аналізу по головних компонентах за даними 2001 р. представлена на рис.1:

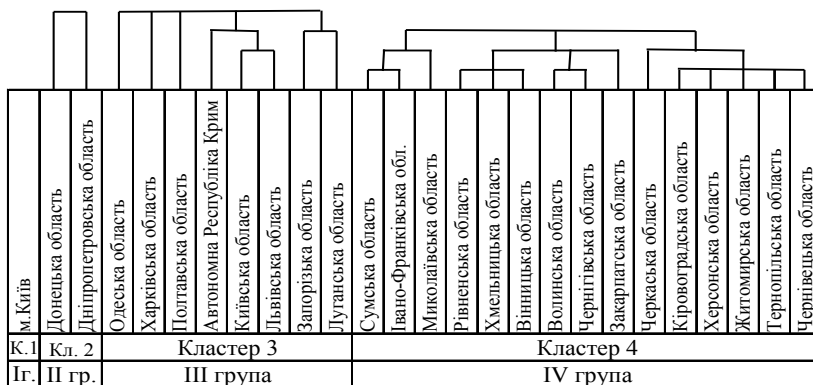


Рис.1 Дендрограма ієрархічної класифікації регіонів України за обсягами інвестицій в основний капітал (отримана шляхом проведення кластерного аналізу по всіх аналізованих показниках за даними 2001 р.)

Аналіз взаємного впливу різних показників соціально-економічного розвитку регіонів України дав можливість за допомогою математично-статистичного аналізу розробити методичні підходи до моделювання залежності обсягу інвестицій у нерухомість від економічних показників регіонів, основними етапами проведення якого є:

- групування регіонів, що розглядаються, згідно з рівнем їх привабливості для інвестицій у нерухомість;

- виявлення факторів, що є безпосередньо пов'язаними з динамікою інвестицій в основний капітал як для отриманих груп регіонів, так і для всієї сукупності регіонів, що розглядаються;

- перспективного моделювання динаміки інвестицій у нерухоме майно через прогнозування змін факторних ознак;

- вплив на динаміку процесів інвестування нерухомості на загальнодержавному та регіональному рівні через контроль виявлених факторів.

Застосування матриць парних коефіцієнтів кореляції дозволило знизити розмірність масивів попередніх даних і за допомогою покрокових алгоритмів регресійного аналізу побудувати регресійні моделі залежності розміру інвестицій в основний капітал як для загальної матриці статистичних даних, так і для одержаних кластерів, що об'єднують регіони з різною привабливістю для інвестицій у нерухомість.

Рівняння регресії мають вигляд:

$$y = a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_kx_k. \quad (1)$$

Згідно методу найменших квадратів вектор оцінок коефіцієнтів регресії a отримується за формулою

$$a = (X^T X)^{-1} X^T Y, \quad (2)$$

$$\text{де } X = \begin{bmatrix} 1 & x_{11} & \dots & x_{1k} \\ 1 & x_{21} & \dots & x_{2k} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & x_{n1} & \dots & x_{n1} \end{bmatrix}, \quad Y = \begin{bmatrix} y_1 \\ y_2 \\ \dots \\ y_n \end{bmatrix}, \quad a = \begin{bmatrix} a_0 \\ a_1 \\ \dots \\ a_k \end{bmatrix},$$

X – матриця елементів x_{ij} , кожен рядок якої показує результат вимірювань j розглянутих ознак ($j=1, \dots, k$) на одному з i обстежуваних об'єктів ($i=1, \dots, n$);

Y – матриця, що складається з елементів результативних факторів y_i ($i=1, \dots, n$), що вивчаються;

k – кількість розглянутих показників, за якими проводиться вивчення інвестиційної привабливості регіонів ($k=15$);

n – кількість регіонів, за якими проводиться вивчення інвестиційної привабливості регіонів ($n=26$);

X^T - транспонована матриця X ;

$(X^T X)^{-1}$ – матриця, зворотня матриці $X^T X$.

Оскільки при аналізі масивів даних, що характеризуються статистично недостатнім числом спостережень ($n < 5$), визначення коефіцієнтів регресії за допомогою комп'ютерних статистичних програм або через відношення матриці функцій до матриці перемінних за формулою (2) не дозволяє одержати модель достатньої точності, при аналізі першого та другого кластерів автором було застосовано методику розрахунку через визначення середньої функції вибірових рівнянь

прямолинійної середньоквадратичної регресії по кожному з показників (ф-ла 3), що дозволило одержати більш точні регресійні моделі (рис. 2, 3):

$$a_0 = \frac{1}{k} \sum_{j=1}^k \left[\left(\sum_{i=1}^n x_{ij}^2 \cdot \sum_{i=1}^n y_{ij} - \sum_{i=1}^n x_{ij} \cdot \sum_{i=1}^n x_{ij} y_{ij} \right) / \left(n \sum_{i=1}^n x_{ij}^2 - \left(\sum_{i=1}^n x_{ij} \right)^2 \right) \right], \quad (3)$$

$$a_j = \frac{1}{k} \cdot \frac{n \sum_{i=1}^n x_{ij} y_{ij} - \sum_{i=1}^n x_{ij} \cdot \sum_{i=1}^n y_{ij}}{n \sum_{i=1}^n x_{ij}^2 - \left(\sum_{i=1}^n x_{ij} \right)^2}.$$

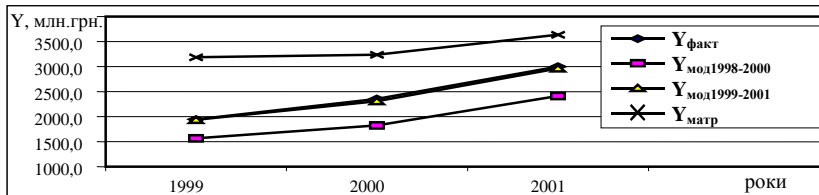


Рис. 2 Фактичні дані та розрахункові результати інвестицій в основний капітал по кластеру S₁

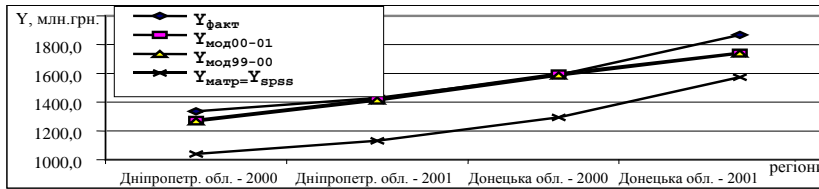


Рис. 3 Фактичні дані та розрахункові результати інвестицій в основний капітал по кластеру S₂

Моделювання залежності обсягу інвестицій в основний капітал від економічних показників регіонів та аналіз інвестиційної привабливості регіонів України для інвестицій у нерухомість проводився за даними Держкомстату України за 1996-2001 рр. за показниками:

Y - обсяг інвестицій в основний капітал по регіону (млн. грн.);

x₁ - введення в дію основних фондів по регіону (млн. грн.);

x₂ - обсяг прямих іноземних інвестицій в економіку регіону (млн. дол. США);

x₃ - обсяг промислового виробництва по регіону (млн. грн.);

x₄ - обсяг сільськогосподарського виробництва по регіону (млн. грн.);

x₅ - обсяг експорту товарів по регіону (млн. дол. США);

x₆ - обсяг імпорту товарів по регіону (млн. дол. США);

x₇ - рівень зареєстрованого безробіття по регіону (%);

x₈ - розмір середньомісячної заробітної платні по регіону (грн.);

x₉ - роздрібний товарообіг на душу населення регіону (грн.);

x₁₀ - кількість малих підприємств у регіоні (грн.);

x₁₁ - загальний обсяг промислового та сільськогосподарського виробництва по регіону (млн. грн.);

x₁₂ - частка промислових підприємств державної форми власності по регіону (%);

x_{13} - частка промислових підприємств колективної форми власності по регіону (%);

x_{14} - частка промислових підприємств приватної форми власності по регіону (%);

x_{15} - частка промислових підприємств - власності міжнародних організацій та іноземних юридичних осіб по регіону (%).

Оскільки кількість регіонів, що складають кластери S_1 та S_2 є недостатньою для побудови регресійних моделей за даними одного року, моделювання залежності обсягів інвестицій в основний капітал для першого кластера проводилось на базі вивчення динаміки економічних показників протягом 1999-2001 рр., другого – 2000-2001 рр.

Отримані в результаті проведеного дослідження моделі залежності обсягу інвестицій в основний капітал від економічних показників регіонів для кластерів S_1 - S_4 мають вигляд:

- для першого кластера (S_1)

$$Y_I = -238,48 + 0,09 x_3 + 0,26 x_5 - 696,29 x_7 + 0,86 x_8 + 0,04 x_{10}; \quad (4)$$

- для другого кластера (S_2)

$$Y_{II} = 865,06 + 0,06 x_3 - 114,49 x_7 + 0,01 x_{10}; \quad (5)$$

- для третього кластера (S_3)

$$Y_{III} = 840,75 + 8,17 x_2 - 55,43 x_7; \quad (6)$$

- для четвертого кластера (S_4)

$$Y_{IV} = -3,21 + 0,11 x_3 + 0,21 x_5 + 0,38 x_8. \quad (7)$$

Для загальної матриці статистичних величин регресійні моделі залежності обсягу інвестицій в основний капітал від економічних показників регіонів, побудовані за даними 1999-2001 рр. мають вигляд:

$$Y_{1999} = -264,72 + 3,20 x_2 + 1,64 \cdot 10^{-2} x_3 + 0,18 x_5 + 2,80 x_8 + 1,24 \cdot 10^{-2} x_{10}, \quad (8)$$

$$Y_{2000} = -364,53 + 2,11 x_2 + 8,61 \cdot 10^{-3} x_3 + 0,14 x_5 + 2,58 x_8 + 2,52 \cdot 10^{-2} x_{10}. \quad (9)$$

$$Y_{2001} = -443,34 + 2,13 x_2 + 1,01 \cdot 10^{-2} x_3 - 4,82 x_7 + 2,08 x_8 + 4,98 \cdot 10^{-2} x_{10}. \quad (10)$$

Для моделювання процесу інвестування об'єктів ринку нерухомості в масштабах України прийнята регресійна модель, розрахована для загальної матриці статистичних величин за даними 2001 р. (ф-ла 10), регресійні моделі, отримані для кластерів S_1 - S_4 можуть використовуватися при проведенні більш детальних досліджень на рівні конкретних регіонів.

Придатність розробленої методики моделювання розміру інвестицій в основний капітал від економічних показників регіонів для практичного використання та перспективного моделювання підтверджується фактичними даними Держкомстату України: загальний розмір відхилення фактичних даних 2000 р. від результатів моделювання за регресійною моделлю, отриманою за даними 1999 р. (ф-ла 8), складає 10,3% ; відхилення даних 2001 р. від результатів моделювання за регресійною моделлю, отриманою за даними 2000 р. (ф-ла 9), складає 1,6%; фактичний розмір зростання обсягу інвестицій в основний капітал у 2002 р. відповідає інтервалові, розрахованому за регресійною моделлю 2001 р. (ф-ла 10) з імовірністю 95%, при цьому розмір відхилення сукупного обсягу інвестицій у нерухомість по Україні від прогнозованого результату складає 5,1% (рис. 4, 5).

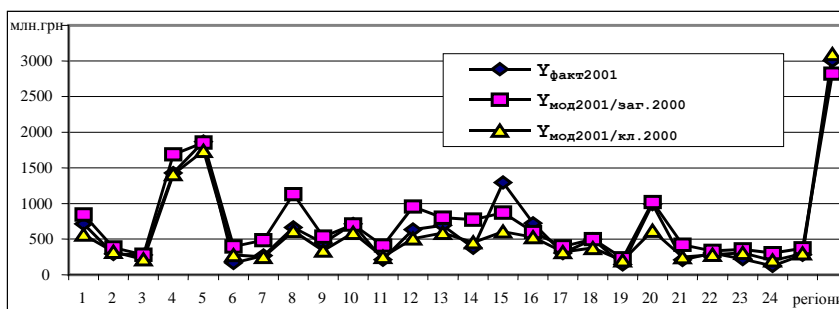


Рис.4 Обсяги інвестицій в основний капітал по регіонах України: фактичні дані 2001 р. і результати розрахунку за загальною регресійною моделлю 2000 р. та кластерними моделями 2000 р.

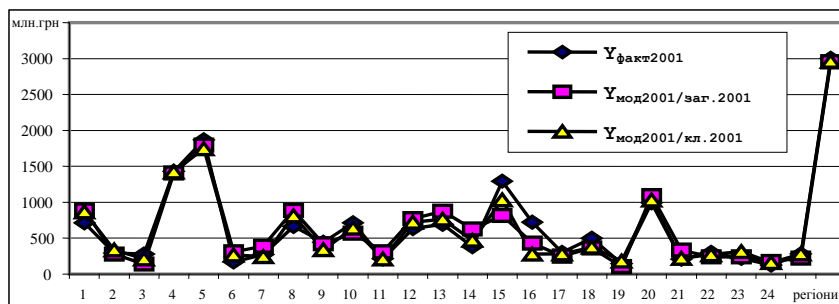


Рис.5 Обсяги інвестицій в основний капітал по регіонах України: фактичні дані 2001 р. і результати розрахунку за загальною регресійною моделлю 2001 р. та кластерними моделями 2001 р.

Отримані регресійні моделі підтверджують теоретично визначені джерела інвестування об'єктів нерухомості та вказують на зворотну залежність обсягу інвестицій в основний капітал від рівня зареєстрованого безробіття та пряму залежність від розміру середньомісячної заробітної платні по регіону, обсягу промислового виробництва, обсягу експорту товарів, кількості малих

підприємств у регіоні та обсягу прямих іноземних інвестицій. Перші дві складові вказують на роль населення у фінансуванні інвестиційних процесів, три наступні пов'язані з прибутком, отриманим підприємствами регіону, остання вказує на роль зовнішніх джерел фінансування.

У третьому розділі *“Пропозиції щодо підвищення ефективності розробки та практичної реалізації проектів інвестування нерухомості в умовах трансформації економіки”* велику увагу приділено дослідженню інноваційного характеру процесів розвитку нерухомості та менеджменту ерухомості як комплексній системі задоволення потреб клієнта в конкретному різновиді нерухомого майна. Розроблений комплекс практичних рекомендацій і пропозицій включає пропозиції щодо проведення перспективного моделювання досліджуваних показників і рекомендації щодо оптимізації фінансових, територіальних та організаційних аспектів реалізації проектів розвитку нерухомості. В основу розробки запропонованого комплексу, на відміну від традиційних підходів, покладено практичну діяльність девелопера нерухомості, як особи, яка професійно займається розвитком об'єктів нерухомості, беручи на себе ризик із реалізації проектів, що дозволяє підвищити ефективність як розробки інвестиційних проектів, так і їхньої практичної реалізації.

З метою підвищення ефективності реалізації процесу розвитку та управління нерухомим майном, автором було вдосконалено методичні підходи до моделювання залежності вартості об'єкта нерухомості від його місцерозташування, які полягають у створенні системи раннього розпізнання змін, що відбуваються на ринку нерухомості. Перевага запропонованого підходу полягає в тому, що він базується на логічному аналізі ринкової інформації по вартості оренди нерухомого майна та забезпечує одержання результату оцінки близького до ринкової вартості.

З метою оптимізації процесу розвитку нерухомості на рівні проекту в роботі було розроблено структуру реалізації проекту розвитку нерухомості, що складається з відповідних структурних елементів із визначенням результату кожного етапу, у розвиток якої був розроблений алгоритм підготовки, розробки та реалізації проекту розвитку нерухомості, адаптований до умов сучасного стану вітчизняної економіки, що включає дев'яносто проміжних етапів.

У висновках узагальнені результати проведеного дослідження, сформульовані основні висновки та пропозиції з проблем, що розглядаються в дисертації.

Висновки

У дисертації наведене теоретичне узагальнення і нове вирішення наукової задачі інвестиційного забезпечення процесів розвитку ринку нерухомості на загальнодержавному та регіональному рівні в умовах трансформації економіки.

Головні наукові та практичні результати роботи полягають у наступному:

1. Проведене дослідження стану, динаміки і тенденцій інвестиційної діяльності в умовах сучасного трансформаційного етапу розвитку економіки дозволило зробити висновок про те, що інвестиційна діяльність на ринку нерухомості України знаходиться в кризовому стані, загальний рівень зносу основних фондів у базових галузях вітчизняної промисловості погрожує їх масовим обвальним вибуттям. Для забезпечення необхідних темпів відновлення виробничого апарату потрібні нові, відмінні від нині діючих, принципи формування інвестиційної політики і впливу на інвестиційні процеси на ринку нерухомості як на загальнодержавному, так і на регіональному рівні.

2. Проекти, пов'язані з інвестуванням об'єктів ринку нерухомості, на відміну від фінансових інвестиційних проектів та проектів, що передбачають придбання нематеріальних активів, носять чітко визначений регіональний характер і з найбільшою ефективністю можуть бути реалізовані у визначених економічно-територіальних умовах. Запропонований методичний підхід до моделювання залежності обсягу інвестицій у нерухомість від економічних показників регіонів дозволяє прогнозувати зміни в обсязі інвестиційних надходжень на ринку нерухомості та впливати на інвестиційні процеси на регіональному та загальнодержавному рівні шляхом контролю визначених показників.

3. Поглиблено теоретико-методологічні засади дослідження процесу інвестування об'єктів ринку нерухомості, зокрема: уточнено зміст понять "інвестиції", "нерухомість" ("нерухоме майно") та "ринок нерухомості", що дає можливість уникнути розбіжностей, які існують між традиційними підходами до визначення змісту означених термінів та практичною інвестиційною діяльністю і функціонуванням ринку нерухомості.

4. Проведені дослідження дозволили запропонувати комплексну класифікацію інвестиційних проектів, що передбачає диференціацію інвестиційних проектів за тридцятьма класифікаційними ознаками, і є більш важливою для практичного застосування, ніж існуючі класифікації загального поняття "інвестиції".

5. Розроблено методичні засади класифікації регіонів України відповідно до їх привабливості для інвестицій у нерухомість, що базуються на використанні методів математичної статистики та кластерного аналізу, практичне застосування яких є більш обґрунтованим, ніж існуючих методів експертних оцінок та аналізу привабливості регіонів України виключно для іноземних інвесторів. Результатом практичного застосування яких стало вдосконалення класифікації регіонів України відповідно до їх привабливості для інвестицій в об'єкти ринку нерухомості на сучасному етапі розвитку економіки України.

6. Значне місце в процесі інвестиційного проектування розвитку об'єктів нерухомого майна займає попередній вибір місця їх розташування і постійний аналіз інформації щодо існуючих змін на ринку нерухомості. Практичне застосування удосконалених методичних підходів до

моделювання та моніторингу залежності вартості об'єктів нерухомості від місцезнаходження дозволяє підвищити ефективність інвестування об'єктів нерухомості, оцінки нерухомого майна й оперативного контролю за регіональним ринком нерухомості, уникаючи складного багатофакторного аналізу.

7. Розроблено комплекс рекомендацій та пропозицій щодо підвищення ефективності розробки та практичної реалізації проектів інвестування нерухомості на регіональному рівні у сучасних економічних умовах, що передбачає оптимізацію фінансових, територіальних та організаційних складових інвестиційного процесу. В основу розроблених рекомендацій, на відміну від традиційних підходів, покладено практичну діяльність девелопера нерухомості, як особи, яка професійно займається розвитком об'єктів нерухомості, беручи на себе ризик із реалізації проектів.

Використання розробок і пропозицій, викладених в дисертації, дає можливість:

- проводити аналіз процесів інвестування нерухомого майна на загальнодержавному та регіональному рівні;
- впливати на рівень інвестицій в основний капітал на загальнодержавному та на регіональному рівні ринку нерухомості України шляхом контролю інших показників соціально-економічного розвитку регіонів;
- підвищити ефективність розробки і реалізації інвестиційних проектів розвитку об'єктів ринку нерухомості та управління нерухомим майном.

Список опублікованих праць за темою дисертації

Монографії, навчальні посібники:

1. Економіка будівництва: Навчальний посібник з грифом Міністерства освіти і науки України. – Харків: Вища школа, 2001, - 584 с. (Дисертант є автором розділів “Інвестиції, їх види і характеристика”, “Структура і планування капітальних вкладень”, “Основні етапи стратегічного планування на підприємстві”).

Статті у фахових виданнях, перелік яких затверджено ВАК України:

2. Мирошниченко А. Право собственности и процесс земельного реформирования в Украине // Предпринимательство, хозяйство и право. – 2000. - № 8. – С. 60-64.

3. Мирошниченко А.В. Определение степени влияния местоположения недвижимости на ее рыночную стоимость в процессе экспертной оценки // Вісник ХДЕУ. – 2000. - № 4 (16). – С. 28-29.

4. Мірошниченко О.В. Правові аспекти формування земельної власності та ринку нерухомості в Україні // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин (Збірник наукових праць). – К.: КНУБА. – 2000. - № 8. – С. 130-135.

5. Мирошниченко А. Методические подходы к оценке земельных участков // Предпринимательство, хозяйство и право.– 2000. - № 9. – С. 75-77.

6. Мирошниченко А. Инвестирование объектов недвижимости в условиях трансформации экономики Украины // Предпринимательство, хозяйство и право. – 2000. - № 11. – С. 69-71.

7. Мірошниченко О.В. Класифікація інвестиційних проектів як шлях до ефективного управління інвестиціями // Економіка (Збірник наукових праць). – Харків: ХДПУ. – 2002. – Вип. 2. – С. 123-127.

8. Мірошниченко О.В. Роль економічної політики держави у стимулюванні інвестиційної активності на ринку нерухомості України // Наукові праці МДГУ: Економічні науки. – Миколаїв: МДГУ. – 2002. – С. 125-129.

Статті у інших виданнях:

9. Иванилов А.С., Мирошниченко А.В., Магомедова М.А. Оценка недвижимости: цели, задачи // Научный вестник строительства. – Харків: ХДТУБА, ХОТВ АБУ. – 1999. – № 5. - С. 179–180. (Дисертантом проведено систематизацію цілей і завдань, досягнення яких ставиться при оцінці нерухомості).

10. Иванилов А.С., Мирошниченко А.В., Магомедова М.А. Сбор и проверка информации в процессе экспертной оценки недвижимости // Научный вестник строительства. – Харків: ХДТУБА ХОТВ АБУ. – 1999. - № 5. – С. 181-182. (Дисертантом розроблено систему вимог до інформаційних матеріалів у процесі оцінювання нерухомості).

11. Иванилов А.С., Мирошниченко А.В. Методические подходы к оценке зданий и сооружений // Научный вестник строительства. – Харків: ХДТУБА ХОТВ АБУ. – 1999. - № 6. – С. 268-278. (Дисертантом проаналізовано існуючі методичні підходи до процесу оцінювання будинків і споруд).

12. Мирошниченко А. Оценка и налогообложение земельной собственности // Бизнес (Бухгалтерия). – 2000. - № 7. – С. 112-115.

Тези доповідей наукових конференцій:

13. Иванилов А.С., Мирошниченко А.В. Экономические аспекты механизма управления // Труды Международной научной конференции “Проблемы теории и практики социально-ориентированной рыночной экономики”. – Харьков: ХГАДТУ. – 1999. - С. 298-299. (Дисертантом запропоновано та обґрунтовано методику моделювання залежності вартості об’єкта нерухомості від місцерозташування).

14. Иванилов А.С., Мирошниченко А.В. Инвестиции в недвижимость в условиях современной экономики Украины // Труды Международной научно-технической конференции

“Проектирование и эксплуатация электронных средств”. – Казань: АНРТ, КГТУ. – 2000. - С. 175-178. (Дисертантом проведено аналіз сучасного стану інвестиційної сфери України).

15. Мірошниченко О.В. Шляхи стимулювання інвестиційної діяльності на ринку нерухомості України // Збірник доповідей Всеукраїнської науково-практичної конференції “Економіка України: сучасні проблеми капіталотворення та напрями інтеграції в світове господарство”. – Умань: УДПУ. – 2002. – С. 9-12.

Анотація

Мірошниченко О.В. Регіональні аспекти інвестування об'єктів ринку нерухомості в умовах трансформації економіки. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.10.01 – розміщення продуктивних сил і регіональна економіка. – Полтавський національний технічний університет ім. Ю. Кондратюка, Полтава, 2003.

Об'єктом дослідження обрано економічні процеси інвестування об'єктів ринку нерухомості, предметом дослідження – регіональні фактори інвестування об'єктів нерухомості в умовах трансформації економіки.

У роботі проведено комплексне дослідження сучасного стану і напрямків інвестиційної діяльності на загальнодержавному та регіональному рівні ринку нерухомості України; поглиблено теоретико-методологічні засади та методичні підходи дослідження процесів інвестування нерухомості та впливу факторів соціально-економічного розвитку регіонів на їх інтенсивність; розроблено комплекс рекомендацій і пропозицій щодо практичної реалізації проектів інвестування нерухомості на регіональному рівні у сучасних економічних умовах.

Ключові слова: інвестиції, нерухоме майно, регіон, власність, розвиток нерухомості, проект розвитку нерухомості.

Аннотация

Мирошниченко А.В. Региональные аспекты инвестирования объектов рынка недвижимости в условиях трансформации экономики. - Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.10.01 – размещение производительных сил и региональная экономика. – Полтавский национальный технический университет им. Ю. Кондратюка, Полтава, 2003.

Объектом диссертационного исследования выбраны экономические процессы инвестирования объектов рынка недвижимости, предметом

исследования – региональные факторы инвестирования объектов недвижимости в условиях трансформации экономики.

На основании проведенных исследований инвестиционного процесса, особенностей недвижимого имущества и его рыночного обращения в работе уточнено содержание понятий “инвестиции”, “недвижимость” (“недвижимое имущество”) и “рынок недвижимости”.

Понятие “инвестиции” рассматривается автором как все виды имущественных или интеллектуальных ресурсов, вкладываемых во все виды предпринимательской или другой деятельности с целью получения финансового дохода или иного эффекта, удовлетворяющего потребности инвестора.

Термин “недвижимое имущество” определяется автором как часть земной поверхности, имеющая юридически и геодезически определенные границы; недвижимые по своей физической сущности объекты, обладающие неотъемлемым правом нахождения на земельном участке, перемещение которых без причинения несоразмерного ущерба их назначению невозможно; движимые по своей физической сущности объекты, законодательно причисляемые к недвижимому имуществу.

Рынок недвижимости определяется как система экономических отношений между людьми, охватывающая процесс создания, распределения и использования объектов недвижимого имущества путем передачи права владения и пользования ими в течение всего периода их существования.

В диссертационной работе предложена комплексная классификация инвестиционных проектов, предусматривающая дифференциацию инвестиционных проектов по тридцати классификационным признакам.

В диссертации разработаны методические подходы к проведению классификации регионов Украины в соответствии с их привлекательностью для инвестиций в недвижимость, применение кластерного (таксонного) анализа позволило разделить изучаемые регионы на четыре группы в соответствии с их инвестиционной привлекательностью: регионы, обладающие, соответственно, низкой привлекательностью для инвестиций в недвижимость - Винницкая, Волынская, Житомирская, Закарпатская, Ивано-Франковская, Кировоградская, Николаевская, Ровенская, Сумская, Тернопольская, Херсонская, Хмельницкая, Черкасская, Черниговская и Черновицкая области; средней – Автономная Республика Крым, Запорожская, Киевская, Луганская, Львовская, Одесская, Полтавская и Харьковская области; высокой – Днепропетровская, Донецкая области и регион, обладающий наивысшей привлекательностью для инвестиций в недвижимость – г. Киев.

В диссертационном исследовании предложен методический подход моделирования зависимости размера инвестиций в недвижимость от экономических показателей регионов и усовершенствованы методические подходы к моделированию зависимости стоимости объекта

недвижимости от его месторасположения, заключающиеся в создании системы раннего распознавания изменений, происходящих на рынке недвижимости.

Особое внимание в диссертационном исследовании было уделено организации разработки и реализации проекта развития недвижимости, был разработан комплекс рекомендаций и предложений для реализации проектов инвестирования недвижимости на региональном уровне, включающий предложения по проведению перспективного моделирования исследуемых показателей, рекомендации относительно оптимизации финансовых, территориальных и организационных аспектов реализации проектов развития недвижимости.

Ключевые слова: инвестиции, недвижимое имущество, регион, собственность, развитие недвижимости, проект развития недвижимости.

The summary

Miroshnichenko O.V. Regional Aspects of Investment of Real Estate Market Objects on Condition of Economy Transformation. – Manuscript.

The dissertation to acquire a scientific rank of Candidate of Economy Sciences on specialty 08.10.01 - arrangement of productive forces and regional economy. – Poltava National Technical University named after Y.Kondratyuk, Poltava, 2003.

The subject of the research includes economic processes of real estate market investment, the regional factors of real estate objects investment within economy transformation processes are selected as the object of the research.

The work provides complex investigation of the contemporary condition and tendencies of investment activities at the state and regional level of real estate market in Ukraine; deepens theoretical and methodological basis and approaches to the investigation of real estate investment and the impact of social and economic factors of regions development on its intensity; develops the complex of recommendations and proposals as to the realization of projects of real estate investment at regional level within contemporary economic condition.

Key words: investment, real estate, region, property, real estate development, project of real estate development.