

ХАРАКТЕРИСТИКИ ДИНАМІКИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ІНДИКАТИВНОМУ УПРАВЛІННІ РОЗВИТКОМ РЕГІОНУ

В.О. Шаповалова, д.е.н. Н. К. Максишко

ДНУЗ «Запорізький національний університет»

Україна, м. Запоріжжя

victoria2909@mail.ru, maxishko@ukr.net

Цільовою функцією індикативного управління на регіональному рівні є забезпечення довгострокової конкурентоспроможності та інвестиційної привабливості регіону. Важливим індикатором існуючого та бажаного стану розвитку регіону є характеристика економічного розвитку ринку нерухомого майна. Це обумовлене з тим, що в сучасному світі нерухоме майно є не тільки товаром соціального значення, але й цінним інвестиційним ресурсом.

Розвиток ринку нерухомості у регіональному розрізі розглядається з точки зору різних учасників: покупця, що керується соціальними, спекулятивними та інвестиційними інтересами; продавця, що має за мету отримання прибутку; ринкової інфраструктури, що прагне збільшити кількість угод на ринку, та отримати свої дивіденди; органів державного управління, для яких забезпечення досконалого ринкового середовища та механізмів функціонування на ринку нерухомого майна сприяє вирішенню соціальних проблем та залученню інвестиційного ресурсу для розвитку регіону. Відомо, що ринок нерухомості є вкрай неоднорідним, проте аналіз його структури виявляє, що основними об'єктами угод, пов'язаних з операціями купівлі-продажу, оренди тощо, є квартири (близько 43% від загальної кількості угод) [1]. Тому основний інтерес представляє саме ринок житлової нерухомості (квартир), більшу частину якого займає сегмент вторинного нерухомого майна. Найбільш інформативним показником щодо функціонування ринку з точки зору виявлення, аналізу та порівняння регіональних особливостей є ціна, динаміка якої відображена у часових рядах, що і становлять інформаційну базу досліджень.

Арсенал економічної кібернетики містить потужний інструментарій аналізу часових рядів. В межах даного дослідження для аналізу динаміки цін на нерухоме майно (з 01.2003 по 01.2012 рр.) обрано статистичні методи та метод комплексного фрактального аналізу, в результаті застосування яких отримано кількісні оцінки (зокрема, зображені на рис. 1 для міст, впорядкованих за рівнем зростання середньої ціни) системних характеристик [2] динаміки цін, які дозволяють виявити особливості стану регіональних ринків нерухомого майна.

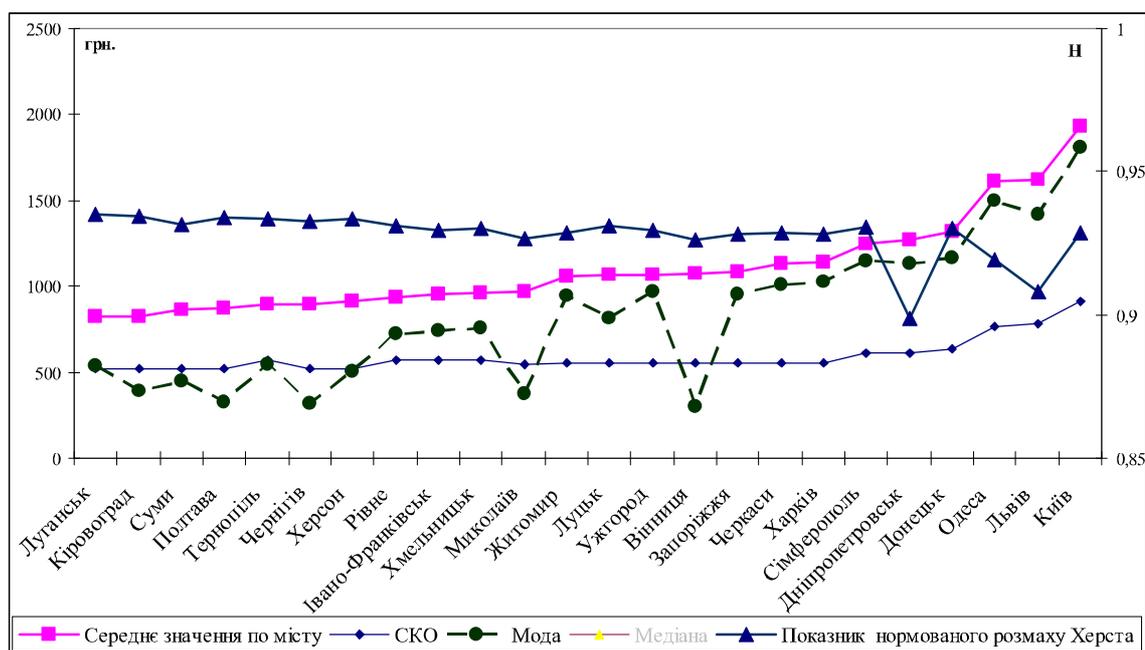


Рисунок 1 – Кількісні показники оцінювання динаміки цін на нерухоме майно в розрізі регіонів (обласних центрів)

Проведений аналіз та отримана система кількісних (числових) оцінок дали змогу побудувати нечітку (лінгвістичну) класифікацію типів динаміки ринків нерухомого майна та здійснити відповідну сегментацію ринку нерухомості України.

ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА

1. Максишко Н. К. Нерухомість як об'єкт економічного аналізу та математичного моделювання [Електронний ресурс] / Н. К. Максишко, В.О. Шаповалова // Ефективна економіка. – 2012. – № 3. – Режим доступу до журналу : <http://www.economy.nauka.com.ua>.
2. Максишко Н. К. Оцінювання системних характеристик економічної динаміки на базі результатів комплексного фрактального аналізу / Н. К. Максишко // Вісник Запорізького національного університету : зб. наук. праць. Економічні науки. – 2011. – № 2(10).–С. 119–130.