

Таким чином, за вартістю реалізації економічного потенціалу серед досліджених будівельних підприємств лідером є ПАТ Трест «Київміськбуд-1». ПАТ «Житлобуд-1» активно реалізує свій економічний потенціал, хоч на значно нижчому рівні. Інші будівельні підприємства мають значно нижчий рівень вартості реалізації економічного потенціалу. Для зміцнення економічного потенціалу, зниження значних диспропорцій між будівельними підприємствами, для активізації формування й використання представленого потенціалу необхідно застосовувати стратегію формування й використання економічного потенціалу.

1.Добикіна О.К. Потенціал підприємства: формування та оцінка: навч. посібн. / О. К. Добикіна, В. С. Рижинов, С. В. Касьянок та ін. – К. : Центр учбової літератури, 2007. – 208 с.

2.Ковалев В.В. Анализ хозяйственной деятельности : учебн. / В. В. Ковалев, О. Н. Волкова. – М. : Проспект, 2010. – 424 с.

3.Краснокутська Н.С. Потенціал торговельного підприємства: теорія та методологія дослідження: моногр. / Н.С. Краснокутська. – Харків : Харк. держ. ун-т харчування та торгівлі, 2010. – 247 с.

4.Лапин Е.В. Оценка экономического потенциала предприятия: монография / Е. В. Лапин. – Сумы : ИТД “Университетская книга”, 2004. – 360 с.

5.Мамонов К.А. Аналіз науково-методичних підходів до оцінки економічного потенціалу будівельного підприємства / К. А. Мамонов // Збірник наукових праць. Економіка та управління підприємствами машинобудівної галузі: проблеми теорії та практики. – Харків : «ХАІ», 2009. – Випуск 3 (7). – С. 42-51.

6.Отенко И.П. Методологические основы управления потенциалом предприятия. Научное издание / И. П. Отенко. – Харьков : ХНЭУ, 2004. – 216 с.

7.Самоукин А.И. Потенциал нематериального производства / А. И. Самоукин. – М. : Знание. – 1991. – 214 с.

8.Сосненко Л.С. Анализ экономического потенциала действующего предприятия / Л. С. Сосненко. – М. : Экономическая литература, 2003. – 208 с.

9.Шевченко Д.К. Проблемы эффективности использования экономического потенциала / Д. К. Шевченко. – Владивосток : Дальневосточный ун-т, 1984. – 235 с.

*Отримано 22.10.2012*

УДК 336.14

Т.Г.МОЛОДЧЕНКО, канд. екон. наук

*Харківська національна академія міського господарства*

## **МАРКЕТИНГОВІ ДОСЛІДЖЕННЯ НА РИНКУ ЗЕМЛІ м. ХАРКОВА**

Проведено маркетингове дослідження щодо впливу містобудівельних факторів на оцінку вартості земельної ділянки. Наведено пропозиції щодо розрахунку коефіцієнту містобудівельної цінності земельної ділянки.

Проведено маркетинговое исследование относительно влияния градообразующих факторов на стоимость земельного участка. Предложен пример расчета коэффициента градообразующей ценности земельного участка.

Marketing research on the impact of city-forming factors on the value of the land. We propose an example of the calculation of the value of the land-forming.

*Ключові слова:* земельна ділянка, містобудівельна цінність, оцінка.

Трансформаційні процеси, які сьогодні відбуваються в економіці України, значною мірою позначаються на земельному ринку як на важливій складовій ринку країни. Земля є часткою національного багатства України, безпосередньо бере участь практично у всіх видах діяльності країни.

Сьогодні у більшості українських міст все актуальнішим стає питання використання такого ресурсу, як міська земля. Аналіз сучасної містобудівельної та землевпорядної практики свідчить, що більшість районних міст України розвиваються екстенсивно, тоді як в обласних центрах вільних земель від забудови становиться все менш.

Проблема дослідження ринку міських земель перебуває в центрі уваги представників публічного сектору, а також вітчизняних науковців. Цій проблематиці присвячено наукові праці М.Я. Азарова, Н. П. Лебідь, О.А. Гриценко, В.А. Севаст'янова [1-4], однак відкритим залишається питання дослідження основних територіально-планувальних факторів розвитку міських земель, що є передумовою сталого соціально економічного розвитку міст.

Мета статті полягає в проведенні маркетингового дослідження та визначення основних територіально-планувальних факторів розвитку міських земель.

Проведений аналіз літературних джерел [1-3], досвіду оцінки об'єктів приватизації дозволив зробити узагальнення та уточнення наявних класифікацій факторів, що оцінюють містобудівельну цінність земельної ділянки. Таким чином до основних факторів, що характеризують цінність земельної ділянки можна віднести:

- 1) відстань до історичного центру міста;
- 2) привабливий характер території, що оточує;
- 3) привабливий характер соціального оточення;
- 4) зручність транспортної доступності суспільно-ділового центру;
- 5) престижність району;
- 6) приваблива екологічна обстановка.

Оцінку значущості наведених вище класифікуючих факторів і їхніх показників для формування комплексного оцінного критерію здійснювали нижченаведеним шляхом.

До дослідження було залучено дві групи експертів:

- 1) провідні науково-педагогічні працівники Харківської національної академії міського господарства (20 чол.);
- 2) представники проектних інститутів – 5 чол. і провідні спеціалісти агенцій нерухомості – 4 чол.

Експертне опитування проводили в два етапи. На першому етапі експертам було запропоновано проранжувувати відібрані фактори за

ступенем впливу на кінцеву вартість земельної ділянки. За результатами першого етапу було зроблене відсівання менш істотних факторів, уточнений і остаточно сформований класифікатор показників. На другому етапі експертам було запропоновано оцінити важливість показників, які описують відібрані фактори, для того щоб впорядкувати аналізовані показники і відібрати найбільш інформативні.

Отримані результати першого туру опитування надані в табл. 1.

Таблиця 1 – Значущість відібраних факторів для визначення цінності земельної ділянки

№ п/п	Найменування груп показників	Позначення	Середній бал	Вагомість	Місце за вагомістю
1.	Відстань до історичного центру міста	Ф1	12	0,23	1
2.	Привабливий характер території, що оточує	Ф2	10	0,21	2
3.	Привабливий характер соціального оточення	Ф3	9	0,14	5
4.	Зручність транспортної доступності суспільно-ділового центру	Ф4	15	0,19	3
5.	Престижність району	Ф5	13	0,15	2
6.	Приваблива екологічна обстановка	Ф6	6	0,09	5

Коефіцієнт вагомості ( $q_i$ ) розрахований на основі методу переваг:

$$q_i = \frac{\sum_{j=1}^N W_{ij}}{\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^N W_{ij}}, \quad (1)$$

де  $W_{ij}$  – кількість балів, виставлена  $j$ -м експертом вагомості  $i$ -го фактора;  $N$  – кількість експертів;  $n$  – кількість факторів [5].

Для оцінки співпадіння думок експертів рекомендовано використання коефіцієнта конкордації ( $W$ ), який є мірою спільності поглядів експертів:

$$W = \frac{12S}{m^2 \cdot (n^3 - n)}, \quad (2)$$

де  $S$  – сума квадратів середнього значення суми рангів по даному предмету дослідження ( $\bar{R}$ ):

$$\sum \bar{R} = \frac{1}{2} \cdot m \cdot (n - 1). \quad (3)$$

Тоді

$$S = \sum (\sum R_i - \bar{R})^2, \quad (4)$$

де  $R_i$  – ранги, присвоєні кожному запитанню  $i$ -м експертом;  $m$  – число експертів;  $n$  – число запитань.

Розрахований коефіцієнт конкордації дорівнює 0,852, що вказує на співпадіння думок експертів відносно впливу представлених показників на кінцеву вартість квартири.

Для перевірки гіпотези було розраховано критерій згідності Пірсона [5] при рівні значущості 0,05 по кожному з експертів за формулою

$$\chi^2 = \sum \frac{(n_i - n'_i)^2}{n'_i}, \quad (5)$$

де  $n_i$  – дані  $i$ -го експерта;  $n'_i$  – теоретичні дані.

У кожному з випадків  $\chi^2_{набл.} < \chi^2_{кр.} (=3,8)$ , що вказує на те, що гіпотеза вірна.

Таким чином, на думку експертів, найбільший вплив на містобудівельну цінність земельної ділянки має: «Відстань до історичного центру міста»; далі йде «Привабливий характер території, що оточує»; третю позицію займає «Зручність транспортної доступності суспільно-ділового центру». Значущість відібраних факторів для визначення цінності земельної ділянки наведено у табл. 1.

Для оцінки ринкової вартості земельної ділянки пропонується враховувати взаємозв'язок наступних факторів: місторозташування земельної ділянки, якість об'єкта, що будується на ньому, та ринкова вартість єдиного об'єкта нерухомості. У якості показника, що характеризує ці фактори запропоновано використання коефіцієнта містобудівельної цінності земельної ділянки [4].

Коефіцієнт містобудівельної цінності земельної ділянки розраховано як середньозважене ціноутворюючих факторів:

$$C_m = \sum_{i=1}^n G_i \times k_i, \quad (6)$$

де  $G_i$  – експертна оцінка фактора, що формує містобудівельну цінність  $m$ -тої земельної ділянки;  $k_i$  – ранг фактора у складі факторів  $m$ -тої земельної ділянки;  $n$  – кількість факторів.

Приклад розрахунку наведено у табл. 2.

Таблиця 2 – Приклад розрахунку коефіцієнту містобудівельної цінності земельної ділянки

№ п/п	Найменування груп показників	Позначення	Середній бал	Вагомість	Зважений показник фактора
1	2	3	4	5	6
1.	Відстань до історичного центру міста	Ф1	12	0,23	2,76

Продовження таблиці 2

1	2	3	4	5	6
2.	Привабливий характер території, що оточує	Ф2	10	0,21	2,1
3.	Привабливих характер соціального оточення	Ф3	9	0,14	1,26
4.	Зручність транспортної доступності суспільно-ділового центру	Ф4	15	0,19	2,85
5.	Престижність району	Ф5	13	0,15	1,95
6.	Приваблива екологічна обстановка	Ф6	6	0,09	0,54
	Коефіцієнт містобудівельної цінності				11,46

Таким чином, впровадження результатів даного дослідження у практику містобудівельної та землевпорядної діяльності дозволить більш ефективно використовувати земельні ресурси міст, оскільки вартість земельної ділянки є важелем ефективного управління земельними ресурсами міста, а оцінка реальної вартості земельної ділянки дозволить взимати частину цієї ренти на користь територіальної громади.

1. Бюджетна політика у контексті стратегії соціально-економічного розвитку України : У 6 т. / [редкол.: М.Я. Азаров (голова) та ін.] – К.: НДФІ, 2004 – Т. 5: (Реформування міжбюджетних відносин і зміцнення фінансової основи місцевого самоврядування / М.Я. Азаров, Ф.О. Ярошенко, В.Г. Бодров та ін.). – 2004. – 400 с.

2. Оценка имущества и имущественных прав в Украине / Н. П. Лебедь, А. Г. Мендрул, В. С. Ларцев и др. – К.: Принт Експрес, 2002. – 688 с.

3. Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы методологии и теории) / Е.А. Гриценко. – Х.: Бизнес-Информ, 2002. – 420 с.

4. Севастьянов В.А. Экономическое обоснование повышения эффективности использования земельных участков с ветхой застройкой: Автореф. дис. ...канд. экон.наук / Государственный университет по землеустройству. – М., 2007. – 25 с.

5. Гмурман В.Е. Теория вероятностей и математическая статистика. Учеб. пособие для вузов. – М., «Высшая школа», 1972. – 368 с.

Отримано 06.07.2012

УДК 332.64:332.3:711.13

А.С.ШИЛО

*Харьковская национальная академия городского хозяйства*

## **ФОРМИРОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ СТРУКТУР ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА, СТРОИТЕЛЬСТВА И УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ: СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ, РЕШЕНИЯ**

Основное внимание акцентировано на задачах совершенствования имущественно-земельных отношений в городах Украины. Рассмотрена динамика цен на землю в Харь-