

**Державна служба статистики України
Національна академія статистики, обліку та аудиту**

КОЗАК СВІТЛАНА ВОЛОДИМИРІВНА

УДК 311.2-047.44:339.1[347.2+365]

**Статистичне оцінювання ринку житлової нерухомості
України**

Спеціальність 08.00.10 – статистика

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Київ – 2014

Дисертацією є рукопис

Робота виконана на кафедрі прикладної статистики Національної академії статистики, обліку та аудиту

Науковий керівник: доктор економічних наук, професор,
заслужений діяч науки і техніки України
Парфенцева Неля Олексіївна,
Національна академія статистики, обліку та аудиту,
завідувач кафедри статистики

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Єріна Антоніна Михайлівна,
ДВНЗ “Київський національний економічний
університет імені Вадима Гетьмана”,
професор кафедри статистики

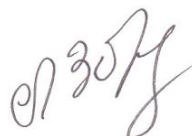
кандидат економічних наук
Шибіріна Світлана Олександрівна,
Київський національний університет
імені Тараса Шевченка,
асистент кафедри статистики та демографії

Захист відбудеться 27 травня 2014 р. о 12.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.870.01 у Національній академії статистики, обліку та аудиту за адресою: 04107, м. Київ, вул. Підгірна, 1, ауд. 23.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Національної академії статистики, обліку та аудиту за адресою: 04107, м. Київ, вул. Підгірна, 1, ауд. 36.

Автореферат розіслано “__” квітня 2014 р.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради,
доктор економічних наук



О. А. Зоріна

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. Ринок нерухомості є важливою складовою економіки країни, а також справляє вагомий вплив на різні аспекти соціального буття населення. В ринкових умовах господарювання статистичне оцінювання ринку житлової нерухомості України є головною передумовою ефективного розвитку соціально орієнтованої економіки.

Основою ринкових відносин та економічного зростання в цілому є забезпечення розвитку права власності, в тому числі і на нерухоме майно. Право власності – це юридична категорія, що об'єднує сукупність нормативно-правових актів, які регулюють відносини власності. У роки панування адміністративно-командної системи це право було дуже обмеженим. За роки незалежності із введенням в дію ряду законів, таких як Закон України “Про власність”, Земельний кодекс та інших, було значною мірою сформовано правове поле розвитку ринку нерухомості, перетворення власності в категорію продуктивного капіталу або активу.

З позиції статистичного підходу, який є основним інструментом дослідження в цій дисертаційній роботі, об'єктивна ринкова оцінка ринку житлової нерухомості повинна базуватись як на статистичній методології, так і на фінансовій. Тобто для статистичного оцінювання важливо відстежувати такі види вартості, як первинна, балансова, відтворена, залишкова і для певних видів житлової нерухомості – ринкова вартість.

Теоретико-методологічним підґрунтям дослідження ринку нерухомості є праці зарубіжних і вітчизняних фахівців у сфері теорії ринкових відносин і ринкової кон'юнктури, серед яких І. Бланк, С. Кемпбелл, М. Кондратьєв, І. Манцуров, Н. Ордуей, Дж. Фішмен, Дж. Фрідман, С. Харрісон та ін.

Різним аспектам організації та регулювання ринку нерухомості присвячені роботи вітчизняних і російських спеціалістів: С. Айвазяна, Г. Богословця, О. Бондарева, К. Борисюк, В. Вороніна, М. Гончаренка, С. Грибовського, С. Гриненка, Г. Жердецького, Ю. Козиря, О. Мендрула, Г. Мікеріна, А. Пересади, Ф. Пузія, П. Рогожина та ін.

Безпосередньо статистичні дослідження окремих сегментів і характеристик ринку нерухомості в Україні і за кордоном здійснювали у своїх працях І. Беляєвський, І. Геллер, С. Герасименко, А. Головач, Д. Галаган, А. Єріна, В. Захожай, Н. Ковтун, Л. Лейфер, Н. Парфенцева, Л. Рождественська, С. Шибіріна та деякі інші науковці.

Разом з тим комплексне, системне статистичне дослідження ринку житлової нерухомості в Україні фактично залишилося поза увагою переважної більшості фахівців. У цьому сенсі виникла певна дослідницька лакуна у вітчизняній статистичній науці. Зважаючи на суттєві роль і значення ринку житлової нерухомості у формуванні ринкових відносин у цілому, розвитку соціально орієнтованої економіки, завдання створення адекватного статистичного забезпечення для дослідження цього сегмента ринку представляються достатньо нагальними та своєчасними, що і свідчить, зокрема, про гостру потребу та актуальність проведення цього дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційна робота виконана відповідно до плану науково-дослідних робіт кафедри статистики Національної академії статистики, обліку та аудиту за темою “Розробка методологічних засад статистичного дослідження соціально-економічного розвитку регіонів України” (номер державної реєстрації № 0104U007182), “Розроблення статистичного забезпечення становлення та функціонування ринків в Україні” (номер державної реєстрації № 01080011270).

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є обґрунтування методологічних засад і методичних підходів та розроблення практичних рекомендацій щодо вдосконалення статистичного оцінювання ринку житлової нерухомості України. Досягнення поставленої мети зумовило необхідність вирішення таких теоретико-методологічних і практичних завдань:

- розкрити сутність та особливості функціонування ринку нерухомості як об'єкта статистичного дослідження;
- дослідити нормативно-правове забезпечення статистичних досліджень ринку нерухомості в Україні;
- опрацювати наявне інформаційно-статистичне забезпечення та обґрунтувати систему статистичних показників аналізу ринку житлової нерухомості України;
- розглянути доцільність застосування основних економіко-статистичних методів для оцінювання ринку житлової нерухомості;
- критично проаналізувати практичну діяльність органів державної статистики у частині проведення спостережень за зміною цін на ринку житла;
- здійснити статистичне оцінювання ринку житлової нерухомості України;
- розробити пропозиції й обґрунтувати конкретні статистичні процедури, спрямовані на вдосконалення статистичного оцінювання ринку житлової нерухомості державною статистикою та приватними аналітичними агенціями, що діють на цьому ринку.

Об'єктом дослідження є процеси та явища економічного характеру, що відбуваються на національному ринку житлової нерухомості.

Предмет дослідження – теоретико-методологічні засади, методичні підходи до комплексного статистичного дослідження вітчизняного ринку житлової нерухомості.

Методи дослідження базуються на загальнонаукових і фундаментальних положеннях економічної теорії та статистичної науки. У дослідженні використано методи наукової абстракції, порівняння, узагальнення, дедуктивного й індуктивного аналізу, синтезу, а також комплекс статистичних методів. Методологія статистичного оцінювання ринку житлової нерухомості ґрунтується на загальностатистичній методології, а особливості її використання зумовлюються метою та завданнями дослідження, а також наявністю даних. Для аналізу стану та тенденцій розвитку ринку житлової нерухомості України використано значну кількість статистичних методів, серед яких важливе місце належить методам абсолютних, відносних і середніх величин, табличному та графічному, методу групувань тощо. Для здійснення статистичного аналізу

житлового фонду України використано метод аналізу динаміки; для оцінки ступеня регіональної локалізації капітальних інвестицій – метод пропорційності розподілу; для оцінювання вартості житлової нерухомості – індексний метод.

Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативні акти, що визначають умови розвитку ринку нерухомості в Україні, в тому числі ринку житла, офіційні матеріали Державної служби статистики України, інших міністерств і відомств країни, праці вітчизняних і закордонних учених, власні розрахунки та результати наукових досліджень автора, довідкові та інформаційні видання, Інтернет-ресурси тощо.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в удосконаленні методологічного і методичного забезпечення статистичного спостереження та оцінювання ринку житлової нерухомості в Україні. Найбільш вагомими результатами, що визначають наукову новизну дисертаційної роботи та особистий внесок автора, є такі:

вперше:

➤ розроблено методичний підхід до статистичного оцінювання ринку житлової нерухомості, який базується на принципах системного аналізу з використанням методу аналізу ієрархії факторів, що дозволяє вивчати кількісні та якісні характеристики нерухомості й приводити їх до спільної шкали вимірювання;

➤ обґрунтовано методологічні та методичні підходи до проведення інтегральної статистичної оцінки капіталовкладень у ринок житлової нерухомості, що забезпечує створення організаційно-методологічних передумов для інтенсифікації інвестиційних процесів у зазначеній сфері;

удосконалено:

➤ інформаційно-статистичне забезпечення досліджень ринку житлової нерухомості, що сприяє оптимізації структури і змісту показників форм державної статистичної звітності у цій сфері;

➤ підходи до статистичного оцінювання зміни цін на ринку житлової нерухомості, що покращить можливості їх статистичного спостереження, створить підґрунтя для прогнозування ринку на перспективу;

отримали подальший розвиток:

➤ структура ринку житлової нерухомості із позицій необхідності проведення державних статистичних спостережень, що удосконалює теоретико-методологічні основи статистичного оцінювання цього важливого ринку;

➤ базові статистичні методи дослідження ринку нерухомості в частині його важливого сегмента – ринку житла, в першу чергу – найважливіші статистичні індекси вартості житла, що дозволяють науково обґрунтовувати управлінські рішення щодо оптимізації державної житлової та соціальної політики.

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що теоретичні положення роботи та її методологічні засади доведені до рівня конкретних пропозицій, мають форму, придатну до застосування у практичній діяльності Державної служби статистики України, її регіональних підрозділів на обласному та районному рівнях, приватних аналітичних агенцій, які працюють у

ринкових умовах на вітчизняному ринку житлової нерухомості; наукові напрацювання також упроваджені у навчальний процес ВНЗ.

Методичні підходи до статистичного оцінювання ринку житлової нерухомості, окремі положення та рекомендації щодо кількісного оцінювання цього ринку застосовуються у практичній роботі Державної служби статистики України (довідка № 05.5-10/105-14 від 07.03.2014 р.). Методичні підходи до статистичного оцінювання ринку нерухомості на регіональному рівні впроваджені в практичну діяльність Головного управління статистики в Рівненській області (довідка № 15-01/531 від 30.11.2012 р.). Основні теоретико-методологічні положення та практичні результати досліджень автора впровадженні у навчальний процес Національної академії статистики, обліку та аудиту при викладанні курсу “Статистика ринків” (довідка № 940/1 від 03.10.2012 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертація є завершеним науковим дослідженням, що містить виклад авторського підходу до теоретико-методологічних та методичних засад комплексного статистичного аналізу ринку житлової нерухомості. Наукові положення, висновки та рекомендації, винесені на захист, отримані автором самостійно.

Апробація результатів дисертації. Основні теоретичні положення та результати дослідження доповідалися й отримали позитивну оцінку на міжнародних та всеукраїнських науково-практичних конференціях, серед яких: IV, V, VI, VII та VIII науково-практичні конференції з нагоди Дня працівників статистики “Система державної статистики в Україні: сучасний стан, проблеми, перспективи” (м. Київ, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 рр.).

Публікації. За темою дисертації одноосібно опубліковано 17 наукових робіт загальним обсягом 6,25 друк. арк. З них 1 стаття – у виданні, що належить до наукометричних баз даних, загальним обсягом 0,31 друк. арк., 11 статей – у наукових фахових виданнях загальним обсягом 4,63 друк. арк. та 5 публікацій (1,31 друк. арк.) – в інших виданнях (тези доповідей).

Структура та обсяг дисертаційної роботи. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг дисертації становить 176 сторінок. Дисертаційна робота містить 28 таблиць та 25 рисунків, а також 3 додатки на 3 сторінках. Список використаних джерел з 242 найменувань викладено на 25 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертаційної роботи, визначено мету й основні завдання дослідження, сформульовано положення, які визначають об’єкт, предмет і методи дослідження, відображено наукову новизну та практичну цінність отриманих результатів.

У першому розділі **“Ринок нерухомості як об’єкт статистичних досліджень”** обґрунтовано економічну сутність ринку нерухомості, висвітлено його структуру, взаємозв’язок окремих складових цього ринку, проаналізовано законодавчі акти щодо ринку нерухомості в Україні.

У роботі обґрунтовано, що нерухомість може бути об'єктом ринкових відносин тільки тоді, коли є об'єктом взаємодії продавця і покупця. Але оскільки майже всі об'єкти нерухомості є водночас об'єктами купівлі та продажу, принаймні послуг з її утримання, то практично всі об'єкти нерухомості виступають і як об'єкти ринку нерухомості. Об'єктами ринку нерухомості можуть бути земельні ділянки, будівлі, споруди або їхні частини тощо.

У широкому розумінні поняття “ринок нерухомості” можна трактувати як комплекс відносин, пов'язаних зі створенням нових та експлуатацією вже існуючих об'єктів нерухомості. Тобто основні процеси функціонування ринку нерухомості – це розвиток (створення), управління (експлуатація) та передання прав на нерухомість. На наш погляд, нерухомість в умовах ринкової економіки слід тлумачити як один із факторів, залучених у процес виробництва товарів і послуг з метою отримання доходу та його забезпечення шляхом обороту в межах товарно-грошових відносин. Структура ринку нерухомого майна представлена на рис. 1.

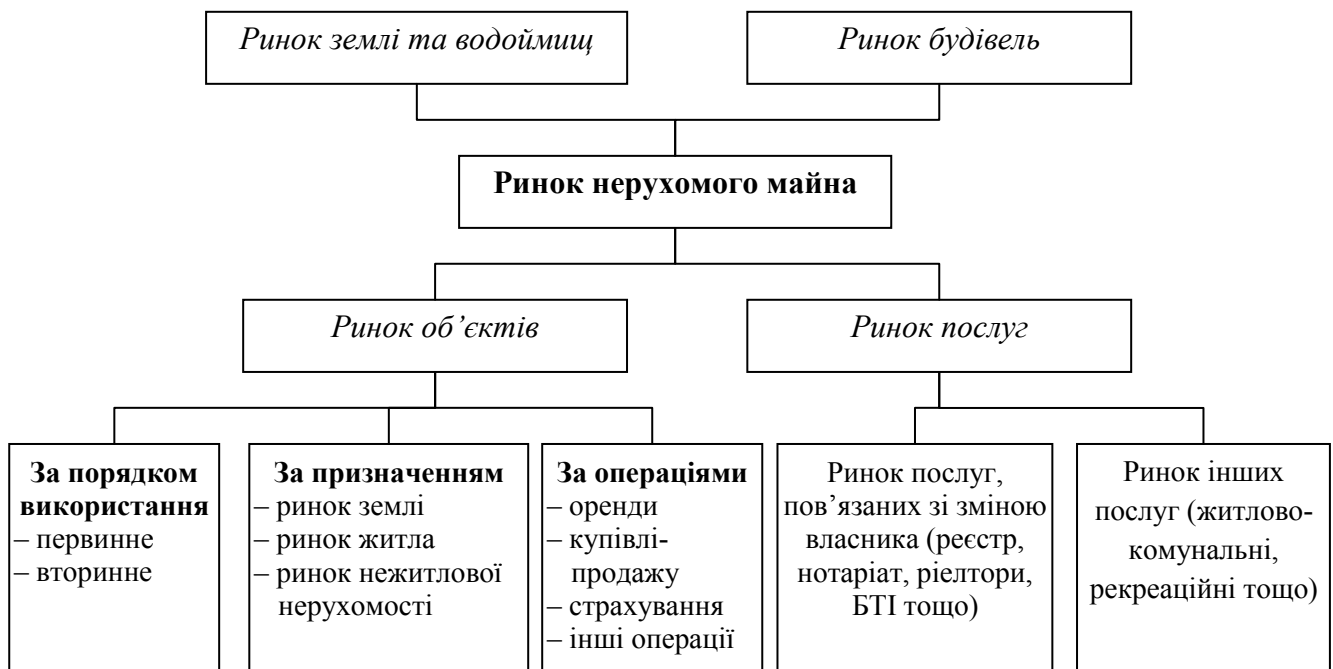


Рис. 1. Структура ринку нерухомого майна

Нерухомість як капітал, що використовується у процесі виробництва поряд з іншими виробничими ресурсами, характеризується в економічній теорії як фактор виробництва, під яким розуміється економічний ресурс, що справляє певний вплив на його результати.

Нормативно-правове забезпечення функціонування ринку нерухомого майна базується на Конституції України, Цивільному кодексі України, Сімейному кодексі України, Житловому кодексі України, Земельному кодексі України, Господарському кодексі України та складається із законів України “Про власність”, “Про оренду державного та комунального майна”, “Про оренду землі”, “Про податок з доходів фізичних осіб”, “Про фінансово-кредитні механізми і

управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”, “Про приватизацію державного майна”, “Про іпотеку”, “Про приватизацію державного житлового фонду”, “Про плату за землю”, “Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)” та інших нормативно-правових актів з цих питань.

Проведені дослідження свідчать про те, що за останні роки ринок нерухомості в Україні, в першу чергу ринок житлової нерухомості, активно формується й розвивається. Однак цей ринок є відносно молодим, він характеризується нерівномірністю розвитку окремих сегментів, недостатньою законодавчою базою і, як наслідок, низькою інвестиційною привабливістю, що гальмує розвиток економіки країни в цілому. Оцінювання ринку житлової нерухомості має забезпечуватися статистичним супроводом у цій сфері, розробленим з урахуванням специфіки зазначеного ринку.

У другому розділі **“Методологічні засади статистичного вивчення ринку житлової нерухомості в Україні”** досліджено питання інформаційно-статистичного забезпечення ринку житлової нерухомості, обґрунтовано систему статистичних показників його дослідження, розглянуто та опрацьовано основні економіко-статистичні методи вивчення ринку житлової нерухомості, критично проаналізовано практичну діяльність органів державної статистики у частині проведення спостережень за зміною цін на ринку житла.

Результати проведених досліджень свідчать, що наразі в Україні існує ряд різноманітних структур, які є джерелами інформації для побудови статистики ринку житла. Ці структури, як державні, так і недержавні, можна умовно розділити на первинні та вторинні джерела інформації (рис. 2).

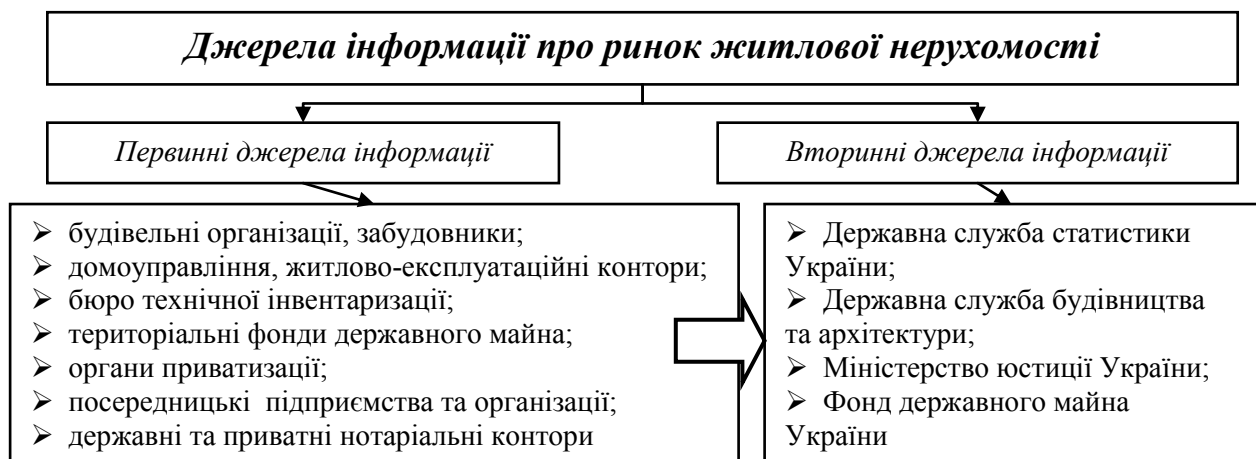


Рис. 2. Джерела інформації про ринок житлової нерухомості

Також джерелом інформації є безпосередньо населення, яке може надавати її в ході проведення статистичних та кон'юнктурних обстежень і опитувань. До вторинних джерел інформації можна також віднести численні приватні агенції з нерухомості, ріелтерські фірми, що регулярно публікують бюлетені, газети, журнали, рекламні видання про продаж і оренду нерухомого майна. В цих

публікаціях детально описуються об'єкти житлової нерухомості, їх місцеположення, основні характеристики, а також вартісні оцінки тощо.

Проаналізовані інформаційні ресурси ринку нерухомості свідчать про те, що наявна статистика достатньо широко висвітлює лише соціальний аспект проблеми: житловий фонд, введення в експлуатацію житла тощо. Звітно-статистична інформація ринку нерухомості згідно з альбомом форм державних статистичних спостережень на 2014 р. наведена в табл. 1.

Таблиця 1

Інформаційно-статистичне забезпечення дослідження ринку нерухомості у системі державної статистики України

Складові статистики нерухомості	Основні статистичні показники	Форми звітності
Наявність та рух житлового фонду і його експлуатація	Загальна площа житлового фонду; забезпеченість населення житлом; обладнання житлового фонду	ф. № 1-житлофонд (річна) "Житловий фонд"
Квартирна черга та надання житлових приміщень	Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку; кількість сімей та однаків, які одержали житло та поліпшили свої житлові умови; квартирний облік та надання житла населенню за окремими категоріями	ф. № 4-житлофонд (річна) "Квартирна черга та надання житлових приміщень"
Надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю	Середньооблікова кількість штатних працівників облікового складу; середня кількість зовнішніх сумісників і працюючих за цивільно-правовими договорами; доходи підприємства; витрати підприємства; прибуток (збиток) підприємства	ф. № 1-послуги (нерухомість) (річна) "Надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю"
Надання населенню субсидій на відшкодування оплати житлово-комунальних послуг та на придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива	Кількість сімей, які звернулися за субсидіями; кількість сімей, яким призначено субсидії, у % до кількості сімей, які звернулися за субсидіями; загальна сума призначених субсидій	ф. № 1-субсидії (ЖКГ) (місячна) "Про надання населенню субсидій на відшкодування оплати житлово-комунальних послуг" ф. № 1-субсидії (паливо) (місячна) "Про надання населенню субсидій готівкою на відшкодування витрат для придбання скрапленого газу, твердого і рідкого пічного побутового палива"
Оплата населенням житлово-комунальних послуг та електроенергії	Оплата населенням житлово-комунальних послуг; рівень оплати населення за житлово-комунальні послуги; заборгованість населення за житлово-комунальні послуги; термін заборгованості населення	ф. № 1-заборгованість (ЖКГ) (місячна) "Про оплату населенням житлово-комунальних послуг та електроенергії"

Через нерозвиненість вітчизняного фондового ринку і незначну частку нерухомого майна, що на ньому обертається, параметри нерухомості як виду

капіталу поки що недостатньо досліджені та висвітлені у статистиці. В Україні нещодавно організовано облік ринку нерухомого майна шляхом формування відповідного Єдиного державного реєстру (наказ Мініюсту України № 1844/5 від 14.12.2012 р., набрав чинності з 1 січня 2013 р). У теперішній час на основі Реєстру майнових прав власності формується інформаційна база шляхом перенесення записів щодо прав на нерухоме майно із Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек, Державного реєстру обтяжень рухомого майна тощо. Володіння та використання даних Реєстру майнових прав власності допомагає контролювати ринок житла та убезпечує його від різного роду зловживань і махінацій, які певною мірою стримували інвестиції у цей сектор економіки.

На основі аналізу науково-методичної літератури автором запропоновано розділити показники, що характеризують ринок житлової нерухомості, на п'ять основних груп (рис. 3).



Рис. 3. Групування показників, що характеризують ринок житлової нерухомості

Система статистичних показників має бути такою, що забезпечить як проведення необхідних обчислень, порівнянь, аналізу та прогнозування загальних процесів, які відбуваються на ринку житлової нерухомості України, так і виокремлення тих особливостей, які потребують детального вивчення; зокрема це стосується показників вартості житла, індексів цін на житло тощо.

Важливим завданням державної статистики є організація статистичних спостережень за зміною цін на первинному та вторинному ринках житла в Україні. Для вирішення методологічних і практичних питань їх проведення Держстатом України було розроблено Методологічні положення щодо організації статистичного спостереження за змінами цін на первинному та вторинному ринку житла і розрахунків індексів цін. Індеси цін на первинному та вторинному ринках житла (ІЦЖ), використовуються як макроекономічний показник для розроблення монетарної політики й аналізу інвестиційних процесів в економіці, як індикатор фінансової стабільності, для перерахунку показників системи національних рахунків, проведення індексації тощо.

Статистичне спостереження за змінами цін на первинному та вторинному ринках житла проводиться на вибірковій основі. Побудова ІЦЖ передбачає виконання таких етапів (рис. 4).



Рис. 4. Етапи формування індексу цін на житло*

* Сформовано автором за методологічними положеннями Держстату України

Недоліком цього алгоритму вважаємо те, що товарами-представниками, щодо яких здійснюються спостереження за змінами цін, є лише квартири, призначені для продажу на первинному чи вторинному ринках житла. Таким чином, поза увагою залишаються інші приватні житлові сектори, які також входять до ринку житлової нерухомості. Оскільки алгоритм будується виключно на вибірковій основі, то інформація щодо ціни одного квадратного метра загальної площі житла на первинному та вторинному ринках щоквартально надходить до територіальних органів державної статистики лише за окремими базовими організаціями, відібраними на основі даних Реєстру статистичних одиниць для обстеження за формою державного статистичного спостереження № 1- ціни (житло) “Звіт про ціни на ринку житла”.

Результати проведених досліджень дають підстави для висновку, що сектор нерухомого майна як бізнесовий вид діяльності у розвинених країнах є дуже привабливим для інвестування. Статистика має забезпечувати прозорість обігу капіталу на цьому ринку і надавати широкий спектр параметрів для заохочення вкладень і отримання прибутків від операцій з капіталом. Водночас вітчизняна статистика надає лише обмежений перелік показників, що не дозволяє об’єктивно й обґрунтовано приймати рішення, які стимулюватимуть інвестування у сферу

житлової нерухомості. Вдосконалення статистичного забезпечення унеможливило б також тіньову діяльність у цьому секторі.

У третьому розділі **“Адаптація міжнародного досвіду до статистичного оцінювання ринку житлової нерухомості України”** проведено статистичне оцінювання ринку житлової нерухомості України, подано пропозиції та обґрунтовано конкретні статистичні процедури, спрямовані на модернізацію системи індексів, що характеризують ринок житла, запропоновано методичний підхід до оцінювання ринку житлової нерухомості на основі використання методу ієрархій, розроблено рекомендації щодо вдосконалення статистичного забезпечення оцінювання ринку житла державною статистикою та приватними аналітичними агенціями.

У 2012 р. житловий фонд України складав 1094,24 млн кв. м, що на 7,8% більше за 2000 р. та на 0,76% більше, ніж у попередньому році. Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку, за досліджуваний період значно зменшилася. Зокрема, у 2012 р. порівняно з 2000 р. – на 42%, порівняно з попереднім – на 5,7%. Однак це не свідчить про ефективність так званих соціальних програм держави. Нині в Україні існують лише окремі програми підтримки молодих сімей, які не виконуються на належному рівні й не відповідають реальним можливостям молоді. При цьому відсутні доступні програми кредитування, програми державного забезпечення житлом учених, науковців, медиків, військовозобов'язаних, спортсменів та інших категорій населення. Кількість сімей та однаків, які отримали житло у 2012 р., склала 7 тис. осіб, що на 78% менше, ніж у 2000 р. (32 тис. осіб).

Вартість укладених угод на біржах за видами послуг у сфері нерухомості у 2012 р. становила 875,7 млн грн, що на 125,2% більше, ніж у 2000 р. (380,9 млн грн). Однак питома вага укладених угод з нерухомості в загальній сумі вартості укладених угод на біржі у 2012 р. становила менше 1 %, тоді як у 2000 р. – 17,6%.

Ринок нерухомості як інвестиційне поле в Україні ще мало розвинутий. Зокрема, у 2011 р. майже 15% капітальних інвестицій надійшло до ВЕД “Операції з нерухомим майном, оренда, інжиніринг та надання послуг підприємцям”, у 2012 р. частка капітальних інвестицій зменшилася на 2,1 в. п. У ході аналізу встановлено, що найбільша частка капітальних інвестицій припадає на м. Київ, Київську, Одеську, Львівську області та АРК.

Проведений аналіз регіональної локалізації капітальних інвестицій у 2012 р. показав, що в таких регіонах країни, як АРК, Донецька, Запорізька, Харківська області та містах Київ і Севастополь коефіцієнт локалізації перевищує одиницю, що свідчить про значну концентрацію капітальних інвестицій у житлове будівництво в цих регіонах. На Дніпропетровщині, Київщині, Полтавщині та Рівненщині коефіцієнти локалізації коливаються в межах одиниці, що свідчить про рівномірний розподіл. Розрахований коефіцієнт концентрації становить 9,5 %, що свідчить про концентрацію капітальних інвестицій у житлове будівництво в окремих регіонах країни.

Також автором досліджено основні індекси, що використовуються для проведення статистичного оцінювання ринку житлової нерухомості. Ці індекси

мають бути покладені за основу методичного інструментарію щодо оцінювання основних тенденцій на ринку житлової нерухомості як державною статистикою, так і приватними оцінювачами. Зокрема, в дисертації обґрунтовано конкретні процедури щодо вдосконалення розрахунків індексів (рис. 5).

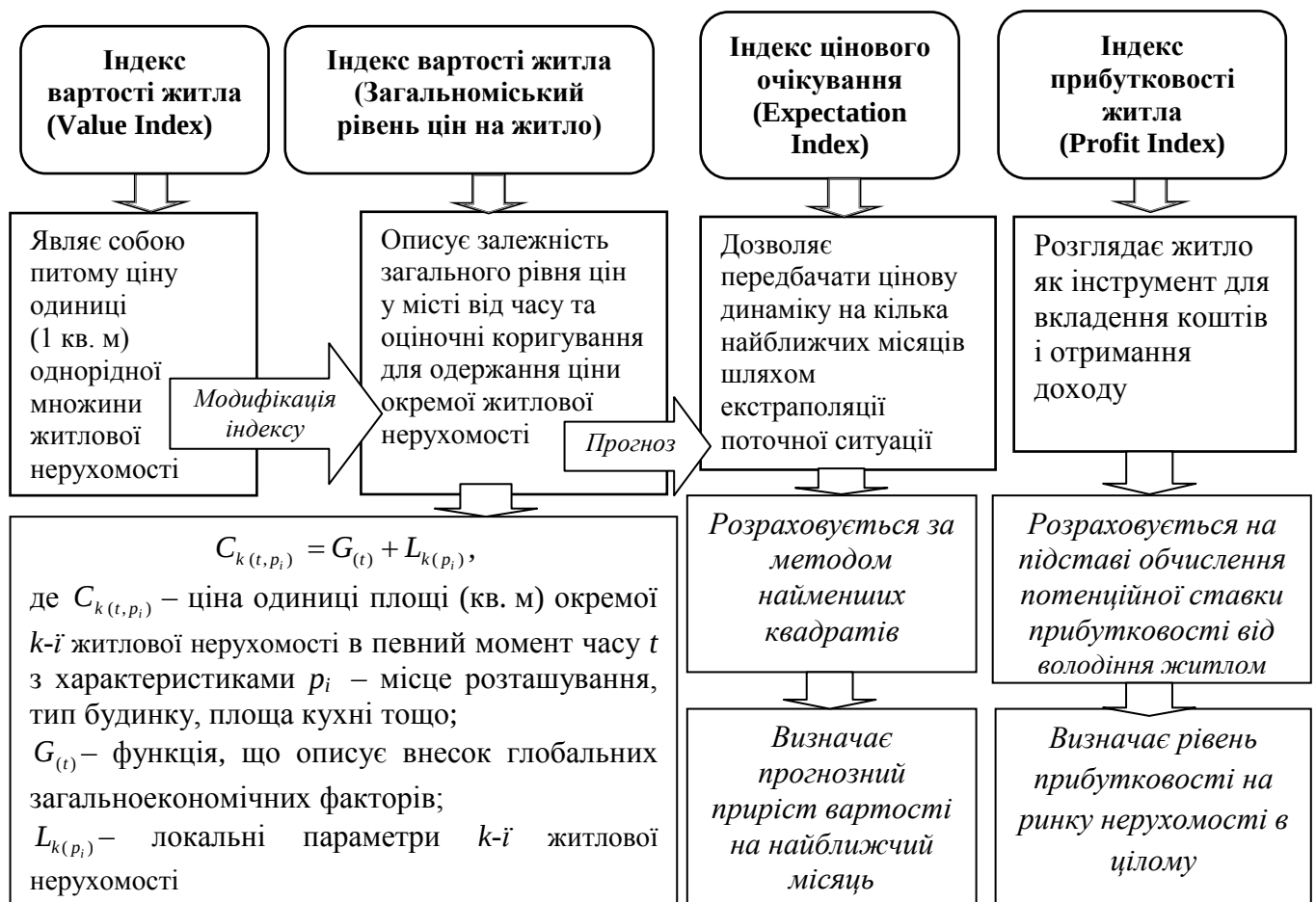


Рис. 5. Індеси оцінки вартості житла на ринку житлової нерухомості*

* Сформовано автором за міжнародною методологією

Проведене дослідження показало, що одним із сучасних і найбільш ефективних методів системного аналізу, що застосовуються при плануванні на різних рівнях, є метод аналізу ієрархій (MAI), розроблений Т. Сааті. Цей метод є корисним при прийнятті компромісних рішень на основі факторів, які формалізуються або не формалізуються, а їх вплив не може бути описаний аналітичною залежністю. Головною рисою зазначеного методу є те, що він відображає процес природного мислення особи, яка приймає рішення, незалежно від природи спектра проблем. По суті він належить до математичної обробки знань та описує взаємозв'язок багатьох елементів, від яких залежить вирішення тих чи інших складних проблем.

MAI полягає в декомпозиції проблеми на простіші складові частини й елементи та їх подальшій обробці на основі використання методів матричної алгебри щодо послідовності суджень експертів, які дають оцінки при попарному порівнянні, починаючи від початкових елементів і переходячи від рівня до рівня, поки не буде отримана кінцева оцінка розв'язку проблеми. При цьому

визначається відносний ступінь (інтенсивність) взаємного впливу структурних елементів в ієрархії. На наступному етапі роздуми експертів переводяться в чисельні значення. Найважливішою складовою частиною МАІ є процедура синтезу множини суджень, за результатами якої обґрунтовується вибір із альтернативних рішень. На рис. 6 схематично описано систему МАІ, яка передбачає два рівні.



Рис. 6. Схема МАІ*

* Розроблено автором за методологією Т. Сааті

Оцінки експертів розташовуються в квадратній матриці у вигляді відношення ваг i -го і j -го елементів (W_i / W_j), які визначаються експертами шляхом оцінювання важливості i -го елемента порівняно з j -м щодо певного елемента попереднього рівня.

Матриці попарних порівнянь можуть бути заповнені або на підставі консенсусу між суб'єктами обговорення проблеми або кожним індивідуально. В останньому випадку результати зводяться до однієї матриці на основі геометричної середньої, ураховуючи те, що оцінки даються у вигляді відношень.

У такий спосіб автором проведено аналіз трьох умовних варіантів вартості об'єктів житла: варіант А – купівля ділянки під забудову (20 тис. дол. США ціна ділянки і 50 тис. дол. США – будівництво дому), варіант Б – будинок без присадибної ділянки (50 тис. дол. США ціна будинку і 10 тис. дол. США – ремонт) та варіант В – будинок з ділянкою (30 тис. дол. США ціна будинку і 5 тис. дол. США – ремонт). Кожний об'єкт характеризується такими критеріями, як ціна купівлі, площа, транспортна розв'язка, довкілля, обладнання (зручності), стан, перспективна ціна (або ціна продажу).

За шкалу бальної оцінки використано запропоновану Т. Сааті 9-ти бальну й проведено попереднє ранжування об'єктів за площею, транспортом, довкіллям та

іншими критеріями (рис. 6). У підсумку сформовано матрицю, обчислено ваги кожного критерію на кожному рівні ієрархії. Після обчислення ваг розраховано інтегральні оцінки для кожного з об'єктів. Кінцеві результати розрахунків представлені у табл. 2.

Таблиця 2

Розрахунок інтегральної оцінки вкладення коштів у житлову нерухомість

Об'єкт	1. Ціна	2. Площа	3. Транспорт	4. Довкілля	5. Обладнання	6. Стан	7. Перспективна ціна	Інтегральний коефіцієнт
Вагові коефіцієнти	0,276	0,161	0,048	0,145	0,040	0,137	0,193	1,000
А	0,243	0,743	0,078	0,743	0,054	0,052	0,476	0,399
Б	0,223	0,188	0,441	0,069	0,451	0,400	0,333	0,260
В	0,534	0,069	0,481	0,188	0,494	0,547	0,190	0,340

Як свідчать отримані дані, найбільше значення коефіцієнта має варіант А (0,399), на другому місті – варіант В, на третьому – Б. Перший варіант виграє за рахунок найкращої суми балів за ціною купівлі та ціною продажу ($0,243 + 0,476 = 0,719$). До того ж ці критерії мають найвищу вагу серед інших (0,276 та 0,193). Цей варіант також має найвищу оцінку довкілля та площі (0,743).

Такий підхід до оцінювання вартості житлової нерухомості можна вважати універсальним як для державних агенцій, що діють на аналізованому ринку, так і для приватних.

Для оцінювання ринку житлової нерухомості недержавними аналітичними агенціями автором запропоновано удосконалити викладений алгоритм. У модернізованому вигляді його представлено на рис. 7.

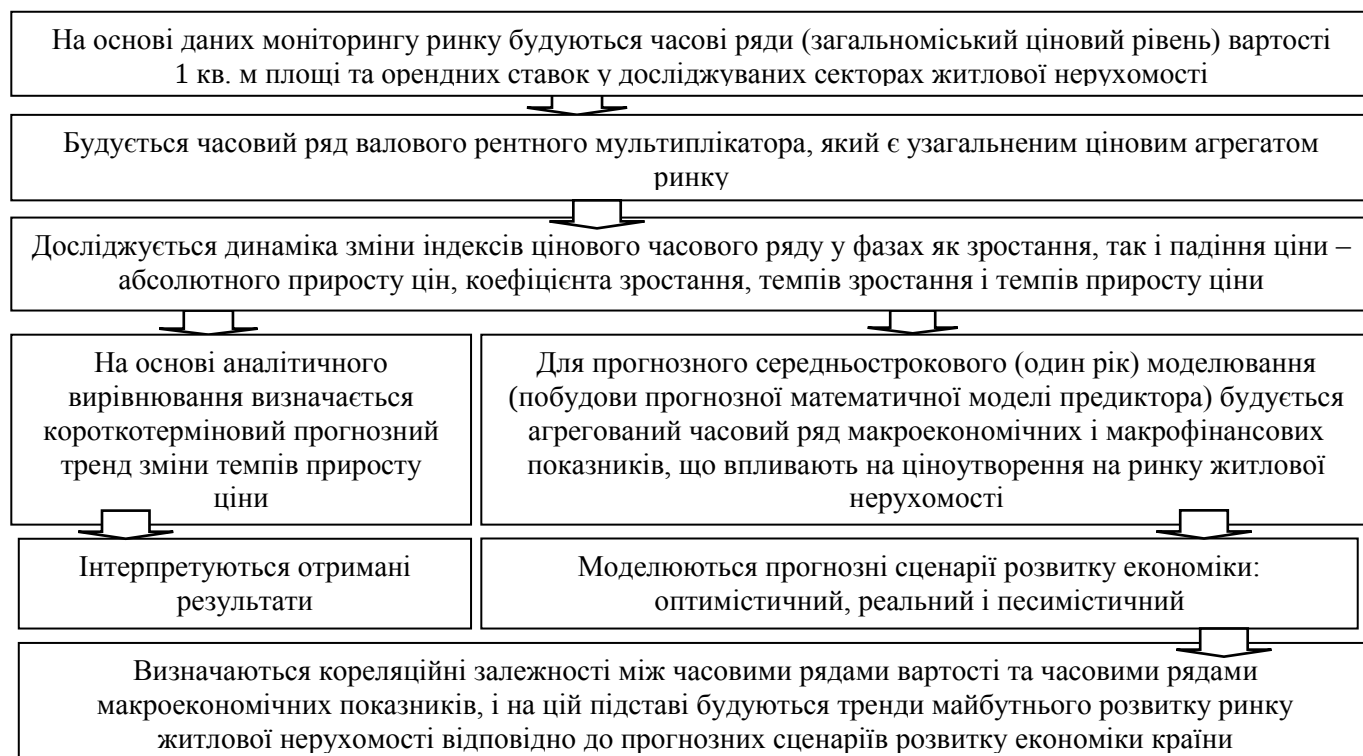


Рис. 7. Алгоритм проведення багаторівневого аналізу ринку житлової нерухомості

Оскільки ринок житлової нерухомості є інерційною системою, то йому не притаманні різкі коливання цін зі зміною тенденції від місяця до місяця. Термін інерційності – два-три місяці. І тому підхід, який базується на прямому розрахунку зміни середньої ціни щомісяця, а особливо щотижня, що досить часто практикується, може призвести до хибних результатів.

Основне завдання статистики ринку житлової нерухомості – виявлення тенденцій, які формуються в середньо- та довгострокових періодах під впливом зміни, в першу чергу, цінової політики на ринку житлової нерухомості.

Розглянуті методичні та практичні підходи спрямовані на вдосконалення статистичного оцінювання ринку житлової нерухомості недержавними інституціями. Їх ефективність істотно зросте за умов одночасного використання комерційної інформації та даних офіційної державної статистики, що збираються й обробляються у цій сфері.

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення та запропоновано нове вирішення наукового завдання щодо вдосконалення методологічних і методичних засад статистики ринку житлової нерухомості. Проведене дослідження дозволило сформулювати висновки теоретичного та науково-практичного характеру, які демонструють вирішення поставлених в дисертаційній роботі завдань відповідно до мети дослідження.

1. У результаті дослідження доведено, що нерухомість входить до складу нефінансових активів у формі будівель та споруд (виробничі активи) і землі (невиробничі активи). Як економічний ресурс нерухомість є капіталом і набуває всі властивості капіталу. У поєднанні з іншими факторами виробництва нерухомість приносить дохід і здатна до самозростання вартості. У вузькому понятті нерухомість представляє собою об'єкт купівлі-продажу і є товаром, хоча сегмент земель сільськогосподарського призначення офіційно, в силу дії мораторію на землю, не входить до сфери ринкових відносин. Також показано, що фондовий ринок, який охоплює певну частку виробничої нерухомості, розвивається менш інтенсивно.

2. На ринку нерухомості обертаються значні кошти; цей ринок здатен приносити доволі великі надходження до бюджету у формі оподаткування об'єктів нерухомості, а також операцій щодо їх купівлі-продажу. За останні роки в Україні активно формується й розвивається ринок житлової нерухомості. Проте він є досить молодим, відображає всі проблеми перехідної економіки країни й характеризується нерівномірністю розвитку своїх сегментів, недостатньою законодавчою базою та, як наслідок, відносно низькою інвестиційною привабливістю, що гальмує розвиток економіки країни в цілому.

3. Ринок нерухомості потребує державного регулювання. Здійснення державою контрольно-регулюючої функції вимагає статистичного забезпечення управління. Відповідно, постає потреба у статистичній інформації для надання об'єктивної статистичної оцінки об'єктів нерухомості та прогнозування основних тенденцій розвитку на цьому ринку.

Значущість та ефективність інформаційно-статистичного забезпечення ринку житлової нерухомості в Україні зростає. Оскільки держава має виконувати важливу соціальну функцію контролю за житловими умовами населення, слід максимально посилити статистичний супровід у цій галузі. Таким чином, від якості інформації залежить стратегія діяльності на цьому ринку і розвиток багатьох галузей економіки.

4. Проаналізовано інформаційні ресурси ринку житлової нерухомості й доведено, що чинна статистика достатньо широко висвітлює лише соціальний аспект проблеми – спорудження житла, інвестиції в будівництво тощо. Через нерозвиненість фондового ринку і незначну частку нерухомого майна, яке на ньому обертається, параметри житлової нерухомості як виду капіталу поки що недостатньо досліджені у статистиці. Однак нещодавно створений Реєстр майнових прав має стати підґрунтям контролю на ринку житла та убезпечувати його від різного роду зловживань і махінацій, що певною мірою стримували інвестиції у цей сектор економіки. При цьому постійне скорочення державних асигнувань може компенсуватися лише збільшенням приватних інвестицій.

Удосконалення системи інформаційного забезпечення в цій сфері полягає в адаптації передових методів і систем економіко-статистичних показників до діючої системи статистичного спостереження за ринком нерухомості, а також у розробленні нових. Це дозволить пожвавити розвиток цього ринку і запобігти у подальшому його можливим рецесіям. Водночас вітчизняна статистика надає лише обмежений перелік показників, що не дозволяє об'єктивно й обґрунтовано приймати рішення і стимулювати інвестування у сферу нерухомості.

5. Важливим напрямом удосконалення статистичного забезпечення оцінювання ринку житлової нерухомості є розроблення та адаптація сучасних статистичних методів аналізу рівня, структури, динаміки, взаємозв'язків окремих факторів, що характеризують цей важливий ринковий сегмент.

У дисертації запропоновано підходи до вдосконалення статистичної оцінки зміни цін на ринку житла на основі проведення періодичних державних статистичних спостережень, зокрема шляхом модифікації індексного методу, виходячи зі специфіки цієї сфери.

6. Доведено, що сектор нерухомого майна як бізнесовий вид діяльності є дуже привабливим для інвестування капіталу. Зокрема, у 2011 р. майже 15% капітальних інвестицій надійшло до ВЕД “Операції з нерухомим майном, оренда, інжиніринг та надання послуг підприємцям”.

7. Наявна статистика не обліковує залишкову вартість основних засобів, у тому числі й нерухомість (будівлі, спорудження) за видами основних засобів, а лише в цілому. Такий облік ведеться лише в структурі БТІ. Це перешкоджає оцінці зносу і стану як житлового фонду, так і виробничих засобів, зокрема нежитлових будівель і споруд. Знос основних засобів, особливо виробничого призначення, постійно зростає. В результаті ефективність їх використання знижується, а інвестиції в основні засоби не компенсують їх вибуття (зносу). Постає завдання визначення рівня зносу основних засобів і їх ефективного використання для подальшої оптимізації їх структури.

8. Оцінено інтенсивність зрушень у структурі капітальних інвестицій у житлове будівництво за регіонами України за 2011–2012 рр. і розраховано квадратичний коефіцієнт структурних зрушень, який становить 0,9 в. п. Найбільша частка капітальних інвестицій у 2012 р. припадає на такі регіони країни: м. Київ (20,0 %), Київську (10,7 %), Одеську (6,3 %), Львівську (6,0 %) області та АРК (8,0 %).

9. Визначено ступінь регіональної локалізації капітальних інвестицій у 2012 р. за допомогою коефіцієнтів локалізації та концентрації. Аналіз одержаних результатів показав, що коефіцієнт концентрації становить 0,095, або 9,5 %, що свідчить про концентрацію капітальних інвестицій в житлове будівництво окремих регіонів країни. При цьому в АРК, Донецькій, Запорізькій, Харківській областях та містах Київ і Севастополь коефіцієнти локалізації свідчать про значну концентрацію капітальних інвестицій у житлове будівництво. На Дніпропетровщині, Київщині, Полтавщині та Рівненщині коефіцієнти локалізації коливаються в межах одиниці, що свідчить про рівномірний розподіл частки прийнятого в експлуатацію житла та частки капітальних інвестицій в житлове будівництво.

10. У секторі нерухомого майна обертаються значні обсяги як тіньових, так і незареєстрованих доходів. Якщо перші вважати умисним приховуванням, то другі виникають унаслідок неповного охоплення статистичним обліком. Для перших існують певні непрямі методи оцінки, для других необхідно регулярно проводити вибіркові статистичні спостереження з метою більш точного обліку вартості зміни нерухомості у секторі домогосподарств.

11. З метою покращання статистичних досліджень ринку житлової нерухомості, зокрема на мікрорівні, пропонується використання методу аналізу ієрархій, який має значні перспективи в оцінці житлової нерухомості та дозволяє поєднувати у єдині кількісні критерії як кількісні, так і якісні показники. Метод уперше апробований для вирішення завдання вибору різних варіантів інвестування у житлову нерухомість. Висвітлено його окремі переваги перед звичайними методами оцінки ефективності капіталовкладень за рахунок поєднання фінансових і якісних критеріїв.

12. За результатами дослідження теорії і практики оцінювання ринку житлової нерухомості недержавними аналітичними агенціями запропоновано вдосконалити алгоритм проведення багаторівневого аналізу ринку житлової нерухомості, в першу чергу щодо вітчизняного ринку житла.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

У виданнях, що належать до наукометричних баз даних:

1. Козак С. В. Методичні підходи щодо статистичного аналізу ринку житла в Україні / С. В. Козак // Вісник КНУ імені Тараса Шевченка ; Серія «Економіка». – 2013. – № 134. – С. 44–46. (0,31 друк. арк.).

У наукових фахових виданнях:

2. Козак С. В. Економічна сутність ринку нерухомості / С. В. Козак // Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. – 2007. – Вип. 3 (39). – С. 108–113 (0,4 друк. арк.).
3. Козак С. В. Інформаційне та статистичне забезпечення ринку житла / С. В. Козак // Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. – 2007. – Вип. 4 (40). – С. 182–191. (0,6 друк. арк.).
4. Козак С. В. Проблеми ціни та доступності на ринку нерухомості / С. В. Козак // Прикладна статистика: проблеми теорії та практики : зб. наук. праць ДАСОА. – 2007. – Вип. 1. – С. 312–318. (0,34 друк. арк.).
5. Козак С. В. Законодавчі акти в області ринку нерухомості в Україні / С. В. Козак // Прикладна статистика: проблеми теорії та практики : зб. наук. праць ДАСОА. – 2008. – Вип. 3. – С. 389–401. (0,75 друк. арк.).
6. Козак С. В. Податок на нерухомість, як джерело бюджетних доходів / С. В. Козак // Наук. вісник Національної академії статистики, обліку та аудиту. – 2009. – № 1 (22). – С. 92–96. (0,31 друк. арк.).
7. Козак С. В. Житловий фонд Рівненщини та напрямки його розвитку / С. В. Козак // Статистика України. – 2009. – № 4 (47). – С. 67–71. (0,4 друк. арк.).
8. Козак С. В. Державна статистика ринку житла. Можливі шляхи її побудови / С. В. Козак // Наук. вісник Національної академії статистики, обліку та аудиту. – 2009. – № 2 (23). – С. 5–8. (0,25 друк. арк.).
9. Козак С. В. Стан ринку нерухомості в Україні: після початку фінансово-економічної кризи / С. В. Козак // Прикладна статистика: проблеми теорії та практики : зб. наук. праць. – 2009. – Вип. 5. – С. 255–264 (0,44 друк. арк.).
10. Козак С. В. Ринок житла в Україні: аналіз, характеристика, проблеми та перспективи / С. В. Козак // Прикладна статистика: проблеми теорії та практики : зб. наук. праць. – 2010. – Вип. 6. – С. 238–243. (0,34 друк. арк.).
11. Козак С. В. Статистичне спостереження за зміною цін на ринку житла / С. В. Козак // Наук. вісник Національної академії статистики, обліку та аудиту. – 2011. – № 2 (31). – С. 19–24. (0,33 друк. арк.).
12. Козак С. В. Перспективні підходи щодо статистичного аналізу ринку житла в Україні / С. В. Козак // Прикладна статистика: проблеми теорії та практики : зб. наук. праць. – 2013. – Вип. 12. – С. 219–226. (0,47 друк. арк.).

В інших виданнях:

13. Козак С. В. Статистичне дослідження перспектив розвитку ринку нерухомості в житловій сфері України / С. В. Козак // Система державної статистики в Україні: сучасний стан, проблеми, перспективи : зб. тез виступів на IV Міжнар. наук.-практ. конф. з нагоди Дня працівників статистики / Держкомстат України, ДАСОА. – К. : ДП “Інформ.-аналіт. агентство”, 2006. – С. 233–239. (0,44 друк. арк.).
14. Козак С. В. Ринок нерухомості: проблеми цін та доступності / С. В. Козак // Система державної статистики в Україні: сучасний стан, проблеми, перспективи : зб. тез виступів на V Міжнар. наук.-практ. конф. з нагоди Дня працівників

статистики / Держкомстат України, ДАСОА. – К. : ДП “Інформ.-аналіт. агентство”, 2007. – С. 108–111. (0,18 друк. арк.).

15. Козак С. В. Розвиток ринку нерухомості України як відображення всіх проблем економіки країни / С. В. Козак // Система державної статистики в Україні: сучасний стан, проблеми, перспективи : зб. тез виступів на VI Міжнар. наук.-практ. конф. з нагоди Дня працівників статистики / Держкомстат України, ДАСОА. – К. : ДП “Інформ.-аналіт. агентство”, 2008. – С. 115–120. (0,31 друк. арк.).

16. Козак С. В. Стан ринку нерухомості в країні: рік після початку фінансово-економічної кризи / С. В. Козак // Система державної статистики в Україні: сучасний стан, проблеми, перспективи : зб. тез виступів на VII Міжнар. наук.-практ. конф. з нагоди Дня працівників статистики / Держкомстат України, ДАСОА. – К. : ДП “Інформ.-аналіт. агентство”, 2009. – С. 79–83 (0,25 друк. арк.).

17. Козак С. В. Шляхи удосконалення статистичних досліджень ринку нерухомості: сучасний стан, проблеми, перспективи / С. В. Козак // Система державної статистики в Україні: сучасний стан, проблеми, перспективи : зб. тез виступів на VIII Міжнар. наук.-практ. конф. з нагоди Дня працівників статистики / Держкомстат України, ДАСОА. – К. : ДП “Інформ.-аналіт. агентство”, 2010. – С. 118–120. (0,13 друк. арк.).

АНОТАЦІЯ

Козак С. В. Статистичне оцінювання ринку житлової нерухомості України. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.10 – статистика. – Національна академія статистики, обліку та аудиту, Київ, 2014.

У дисертаційній роботі розкрито теоретичні та методологічні засади статистичного вивчення ринку житлової нерухомості в Україні та розроблено науково-практичні рекомендації щодо вдосконалення його дослідження й оцінювання.

Розкрито сутність та особливості функціонування ринку нерухомості, в тому числі житлової нерухомості, як об'єкта статистичного дослідження, охарактеризовано його стан та розвиток. Опрацьовано нормативно-правове забезпечення статистичних досліджень ринку нерухомості в Україні.

Розглянуто наявне інформаційно-статистичне забезпечення та обґрунтовано систему статистичних показників аналізу ринку житлової нерухомості. Удосконалено основні положення методології побудови системи статистичних показників вивчення ринку житлової нерухомості в Україні. Розглянуто доцільність застосування окремих економіко-статистичних методів вивчення ринку житлової нерухомості.

Проаналізовано практичну діяльність органів державної статистики у частині проведення спостережень за зміною цін на ринку житла та здійснено статистичне оцінювання ринку житлової нерухомості в Україні.

Розроблено пропозиції та обґрунтовано конкретні статистичні процедури, спрямовані на вдосконалення статистичного оцінювання ринку житлової нерухомості України органами державної статистики та приватними аналітичними агенціями, які діють на цьому ринку.

Ключові слова: ринок житлової нерухомості, нерухоме майно, капітал, інформаційно-статистичне забезпечення, житловий фонд, статистичний аналіз, система показників, індекси цін.

АННОТАЦІЯ

Козак С. В. Статистическое оценивание рынка жилой недвижимости Украины. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.10. – статистика. – Национальная академия статистики, учета и аудита, Киев, 2014.

В диссертационной работе раскрыты теоретические и методологические основы статистического изучения рынка жилой недвижимости в Украине и разработаны научно-практические рекомендации по совершенствованию его исследования и оценки.

Раскрыты сущность и особенности функционирования рынка недвижимости, в том числе жилой недвижимости, как объекта статистического исследования, описаны составляющие рынка, их взаимосвязь, а также функции рынка. Автором описано состояние и развитие рынка недвижимости Украины и проведен сравнительный анализ с международной практикой.

Обработано нормативно-правовое обеспечение статистических исследований рынка недвижимости в Украине и выделены те элементы, которые требуют немедленного пересмотра в современных рыночных условиях.

Рассмотрено существующее информационно-статистическое обеспечение и обоснована система статистических показателей анализа рынка жилой недвижимости. Усовершенствованы основные положения методологии построения системы статистических показателей изучения рынка жилой недвижимости в Украине. Акцентируется целесообразность применения отдельных экономико-статистических методов изучения рынка жилой недвижимости. Проанализирована деятельность органов государственной статистики в части проведения наблюдений за изменением цен на рынке жилья.

Автором оценена интенсивность сдвигов в региональной структуре капитальных инвестиций в жилищное строительство Украины, а также проведен анализ региональной локализации капитальных инвестиций с помощью коэффициентов локализации и концентрации

Автором описаны преимущества использования в международной практике индексного метода для оценивания жилой недвижимости. Также проведено статистическое оценивание рынка жилой недвижимости в Украине и рассчитан ряд статистических показателей.

Детально описан алгоритм метода анализа иерархий, также описаны его преимущества среди других методов оценки эффективности капиталовложений за счет объединения финансовых и качественных критериев. С использованием

этого алгоритма проведено статистическое оценивание вложение средств в жилую недвижимость для трех условных объектов.

Разработаны предложения и обоснованы конкретные статистические процедуры, направленные на совершенствование статистического оценивания рынка жилой недвижимости Украины органами государственной статистики и частными аналитическими агентствами, которые действуют на этом рынке.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, недвижимое имущество, капитал, информационно-статистическое обеспечение, жилищный фонд, статистический анализ, система показателей, индексы цен.

ABSTRACT

S. Kozak. Statistical estimation of the residential real estate market of Ukraine. – Manuscript.

The thesis to compete the degree of candidate of economic sciences in specialty 08.00.10 – Statistics. – National Academy of Statistics, Accounting and Auditing, Kyiv, 2014.

In the thesis the theoretical and methodological bases of statistical study of the real estate market in Ukraine are outlined and scientific and practical recommendations for improvement of its investigation and estimation are developed.

The essence and peculiarities of functioning of the real estate market, including residential real estate as an object of statistical research, have been determined and its present state and development have been described. Regulatory and legal support of statistical research of real estate market of Ukraine has been processed.

Present information and statistical support has been reviewed and the system of statistical indicators used for the analysis of the residential real estate market has been grounded. Main statements of methodology of the construction of the system of statistical indicators used for investigation of the residential real estate market in Ukraine have been improved. The expediency of application of certain economic and statistical methods for the investigation of the residential real estate market has been considered.

The activity of the bodies of state statistics in carrying out surveys of price changes at the residential real estate market has been analyzed and statistical estimation of the market has been realized.

Suggestions have been developed and specific statistical procedures aimed at improving statistical estimation of the real estate market of Ukraine by the bodies of state statistics and private analytical agencies, which operate on this market, have been grounded.

Key words: residential real estate market, real estate, capital, information and statistical support, housing, statistical analysis, system of indicators, price indices.