

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

КАФЕДРА СТАТИСТИКИ



«СТАТИСТИКА – ІНСТРУМЕНТ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ»

ЗБІРНИК НАУКОВИХ СТУДЕНТСЬКИХ ПРАЦЬ

ВИПУСК 4

Частина III



**Одеса
2018**

УДК 311
ББК 60.6

Статистика – інструмент соціально-економічних досліджень: збірник наукових студентських праць. Випуск 4. Частина III. – Одеса, ОНЕУ. – 2018. – 196 с.

Автори:

Вітковська К. В. – к.е.н., доцент кафедри статистики Одеського національного економічного університету,

Ольвінська Ю. О. – к.е.н., доцент кафедри статистики Одеського національного економічного університету,

Самотоєнкова О. В. – к.е.н., доцент кафедри статистики Одеського національного економічного університету,

Тарасова К. І. – к.е.н., викладач кафедри статистики Одеського національного економічного університету,

Антоненко К. Е. – студентка фінансово-економічного факультету Одеського національного економічного університету,

Барон Г. І. – студентка фінансово-економічного факультету Одеського національного економічного університету,

Бойчева О. П. – студентка обліково-економічного факультету Одеського національного економічного університету,

Бурлаєва В. С. – студентка обліково-економічного факультету Одеського національного економічного університету,

Варналій А. О. – студентка обліково-економічного факультету Одеського національного економічного університету,

Калантарчук Т. І. – студентка обліково-економічного факультету Одеського національного економічного університету,

Качкалова Л. Ю. – студентка фінансово-економічного факультету Одеського національного економічного університету,
Лузанова К. А. – студентка фінансово-економічного факультету Одеського національного економічного університету,
Любович А. А. – студентка обліково-економічного факультету Одеського національного економічного університету,
Манєва К. П. – студентка обліково-економічного факультету Одеського національного економічного університету,
Мілева Т. Д. – студентка фінансово-економічного факультету Одеського національного економічного університету,
Мітішова І. С. – студентка фінансово-економічного факультету Одеського національного економічного університету,
Москаленко К. С. – студентка фінансово-економічного факультету Одеського національного економічного університету,
Мотовіліна Г. В. – студентка фінансово-економічного факультету Одеського національного економічного університету,
Негруль Д. А. – студент фінансово-економічного факультету Одеського національного економічного університету,
Пархоменко Л. В. – студентка фінансово-економічного факультету Одеського національного економічного університету,
Поповська А. О. – студентка факультету міжнародної економіки Одеського національного економічного університету,
Саблістюк О. О. – студентка фінансово-економічного факультету Одеського національного економічного університету,
Стародубцева Т. В. – студентка обліково-економічного факультету Одеського національного економічного університету,
Тутов В. О. – студент фінансово-економічного факультету Одеського національного економічного університету,
Унтілов В. В. – студент обліково-економічного факультету Одеського національного економічного університету,
Чорний Є. В. – студент фінансово-економічного факультету Одеського національного економічного університету,
Шишацька В. А. – студентка фінансово-економічного факультету Одеського національного економічного університету,
Шувера О. О. – студентка факультету міжнародної економіки Одеського національного економічного університету

У збірнику наводяться результати дослідження студентів та викладачів кафедри статистики щодо застосування сучасних статистичних методів для оцінки соціально-економічних процесів у деяких країнах світу, в Україні та окремих регіонах. Висновки та рекомендації авторів можуть бути корисними для викладачів, аспірантів і студентів, які займаються аналізом процесів, що відбуваються в суспільстві та економіці країни.

© колектив авторів, 2018

ЗМІСТ

Варналій А.О., Самотоєнкова О.В. Аналіз середньої заробітної плати в Україні за видами економічної діяльності.....	7
Любович А.А., Ольвінська Ю.О. Аналіз середньої освіти в Україні.....	14
Калантарчук Т.І., Ольвінська Ю.О. Статистичний аналіз показників навколишнього середовища.....	21
Бурлаєва В.С., Ольвінська Ю.О. Статистичний аналіз захворюваності населення України.....	28
Бойчева О.П., Вітківська К.В. Статистичне дослідження рівня життя населення.....	33
Калантарчук Т.І., Ольвінська Ю.О. Статистичний аналіз забору води з природних водних об'єктів в Україні та Одеській області.....	41
Шувера О.О., Тарасова К.І. Статистичний аналіз народжувальності в Україні	45
Поповська А.О., Тарасова К.І. Статистика сортування, переробки та вторинного використання відходів в Україні	53
Бойчева О.П., Самотоєнкова О.В. Сучасний стан фондового ринку України	58
Стародубцева Т.В., Самотоєнкова О.В. Статистичний аналіз ринку зерна в Україні	64
Варналій А.А., Самотоєнкова Е.В. Развитие рынка информационных услуг в Украине	69
Манєва К.П., Самотоєнкова О.В. Динаміка та структура споживчих товарів в Україні	77
Унтілов В.В., Самотоєнкова О.В. Сучасний стан ринку енергоресурсів в Україні	86
Калантарчук Т.І., Самотоєнкова О.В. Особливості розвитку ринку інновацій в Україні	92
Любович А.А., Самотоєнкова О.В. Аналіз первинного ринку нерухомості в Україні	97
Негруль Д.А., Ольвінська Ю.О. Особливості кредитування малого бізнесу в Україні	104

Тутов В.О., Ольвінська Ю.О. Проблеми та перспективи функціонування ринку дорогоцінних каменів	109
Качкалова Л.Ю., Саблюк О.А., Ольвінська Ю.О. Тенева економіка України	115
Унтілов В.В., Ольвінська Ю.О. Статистичний аналіз рівня доходів населення України	121
Бойчева О.П., Ольвінська Ю.О. Сучасний стан житлового фонду України	128
Барон Г.І., Ольвінська Ю.О. Сучасний стан державного регулювання конкуренції та монополізації ринку в Україні	133
Шишацька В.А., Ольвінська Ю.О. Статистичний аналіз демографічної ситуації в Україні	137
Місєва Т.Д., Ольвінська Ю.О. Статистичний аналіз економічного розвитку Індії	142
Пархоменко Л.В., Москаленко Е.С., Ольвінська Ю.О. Статистический анализ ресурсов и расходов домохозяйств	147
Лузанова К.А., Ольвінська Ю.О. Сучасний стан та перспективи розвитку ринку послуг України	152
Чорний Є.В., Ольвінська Ю.О. Страховий ринок України: проблеми та перспективи розвитку	158
Мітішова І.С., Ольвінська Ю.О. Статистичний аналіз доходів державного бюджету України	164
Мотовіліна Г.В., Ольвінська Ю.О. Статистичний аналіз ринку праці в Україні	172
Негруль Д.А., Ольвінська Ю.О. Статистичний аналіз зносу основних засобів в Україні	179
Антоненко К.Э., Ольвінська Ю.О. Анализ проблем налоговой системы Украин	185
Вітківська А.А., Ольвінська Ю.О. Використання статистичних методів у маркетингових дослідженнях	191

АНАЛІЗ ПЕРВИННОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Любович А. А.¹, Самотоєнкова О. В.²

¹ – студент, кафедра статистики,

² – канд. екон. наук, доцент, кафедра статистики

Одеський національний економічний університет, м. Одеса

АНОТАЦІЇ

Любович А. А., Самотоєнкова О. В. Аналіз первинного ринку нерухомості в Україні. В статті проаналізовано стан первинного ринку нерухомості в Україні. Досліджено основні чинники ринку та особливості, які його формують. Проведено регіональний аналіз введеного в експлуатацію житла. Визначено стан цін на квартири в окремих регіонах України.

Ключові слова: ринок нерухомості, первинний ринок нерухомості, стан цін, тенденції розвитку ринку нерухомості.

Любович А. А., Самотоєнкова Е. В. Анализ первичного рынка недвижимости в Украине. В статье проанализировано состояние первичного рынка недвижимости в Украине. Исследованы основные факторы рынка и особенности, которые его формируют. Проведен региональный анализ введенного в эксплуатацию жилья. Определено состояние цен на квартиры в отдельных регионах Украины.

Ключевые слова: рынок недвижимости, первичный рынок недвижимости, состояние цен, тенденции развития рынка недвижимости.

Liybovych A. A., Samotoenkova E. V. Analysis of the primary real estate market in Ukraine. The article analyzes the state of the primary real estate market in Ukraine, investigates the main factors, concepts and peculiarities of its formation, conducts a regional analysis of the housing put into operation, and establishes the state of prices for apartments in certain regions of Ukraine.

Keywords: real estate market, primary real estate market, state of prices, trends of real estate market development.

ПОСИЛАННЯ НА РЕСУРС

Любович, А. А. Аналіз первинного ринку нерухомості в Україні [Текст] / А. А. Любович, О. В. Самотоєнкова // Статистика – інструмент соціально-економічних досліджень : збірник наукових студентських праць. Випуск 4. Частина III – Одеса, ОНЕУ. – 2018. – С. 97 – 103.

Ринок нерухомості – це сукупність відносин навколо операцій з об'єктами нерухомості: купівлі-продажу нерухомості, іпотеки, здачі об'єктів нерухомості в оренду і т.д. Дослідженням питань щодо становлення, розвитку та аналізу ринку нерухомості займається багато вітчизняних і

зарубіжних учених. Серед них такі, як А. Асаул, В. Павлов, І. Балабанов, В. Гайдук, В. Горемикін, В. Григор'єв, О. Гриценко, А. Моченков, О. Мухін, І. Пилипенко, І. Тарасевич, Р. Дрейк, Дж. Фрідман, Н. Ордуей, Г. Харрісон, Г. Цукерман, Дж. Влевіес та інші. Ними досліджено проблеми становлення та розвитку ринку нерухомості, проте нинішня ситуація в країні створює передумови для подальших досліджень за даною тематикою. Тому метою цієї статті є аналіз ринку нерухомості, основних чинників, що на нього впливають та визначення перспектив його розвитку.

Основними сегментами ринку нерухомості є ринок землі, ринок житла і ринок нежитлових приміщень. Окремо виділяють ринок дохідної нерухомості, який сегментується за функціональним призначенням об'єктів:

- ринок об'єктів офісного призначення;
- ринок об'єктів торговельного призначення;
- ринок об'єктів виробничо-складського призначення;
- ринок готельних послуг;
- ринок об'єктів незавершеного будівництва.

Залежно від юридичних прав на нерухомість, які є об'єктом угоди між продавцем-покупцем, ринок нерухомості поділяють на ринки купівлі-продажу та оренди [1,с.93]. На ринку купівлі-продажу в обмін на відповідний еквівалент передається повне право власності, що включає право розпорядження, тоді як на ринку оренди об'єктом угоди є частковий набір прав, що виключає право розпорядження.

Можна виділити наступні особливості ринку нерухомості:

- локальність;
- низька взаємозамінність об'єктів;
- сезонні коливання;
- необхідність державної реєстрації угод.

Коливання попиту і пропозиції на ринку нерухомості відбуваються повільно, оскільки за наявності попиту збільшення кількості об'єктів нерухомості відбувається протягом тривалого періоду, що визначається терміном будівництва будівлі. У випадку надлишку нерухомості ціни залишаються низькими кілька років [2, с.264].

Основні фактори, що впливають на попит і пропозицію:

- економічні: рівень доходів населення і бізнесу, доступність фінансових ресурсів, рівень ставок орендної плати, вартість будівельно-монтажних робіт, тарифи на комунальні послуги;
- соціальні: зміна чисельності, щільності населення, освітнього рівня;
- адміністративні: ставки податків і зональні обмеження;
- екологічні: схильність району місця розташування нерухомості до засух і затоплень, погіршення або поліпшення екологічної обстановки.

Метою статті є аналіз первинного ринку нерухомості, основних чинників, що на нього впливають та визначення перспектив розвитку.

Первинний ринок – це економічна ситуація, коли нерухомість як товар вперше надходить на ринок. Основними продавцями нерухомості в такому випадку виступають держава в особі своїх федеральних, регіональних і місцевих органів влади (за рахунок приватизації державних і муніципальних підприємств, житлових об'єктів і речових прав) і будівельні компанії – постачальники житлової або нежитлової нерухомості. На вторинному ринку нерухомість виступає як товар, який раніше був у вжитку і належить певному власнику – фізичній або юридичній особі [3, с.15].

Будівельна галузь та ринок нерухомості України, як і економіка в цілому, протягом 2011 – 2014 років продовжувала знаходитись у важкому стані, який був обумовлений дефіцитом ліквідності, обмеженим доступом до кредитних ресурсів, нестабільним попитом та політичною ситуацією, погіршенням основних макроекономічних показників, що також відобразилось на базових статистичних даних. [5]. Але обсяги виконаних будівельних робіт в Україні за підсумками 2016 року склали 117,4 % від результатів 2015 року (Рис.1.).

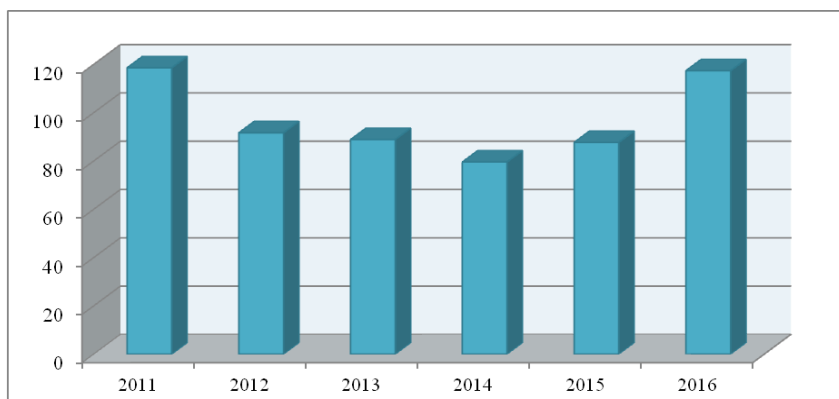


Рис. 1. Індекс обсягу виконаних будівельних робіт у цілому по Україні

Незважаючи на покращення основного будівельного індексу, за 12 місяців 2016 року в Україні було введено в експлуатацію 9367 тис. кв. м. житла, що на 15,2% менше, ніж у 2015 році .

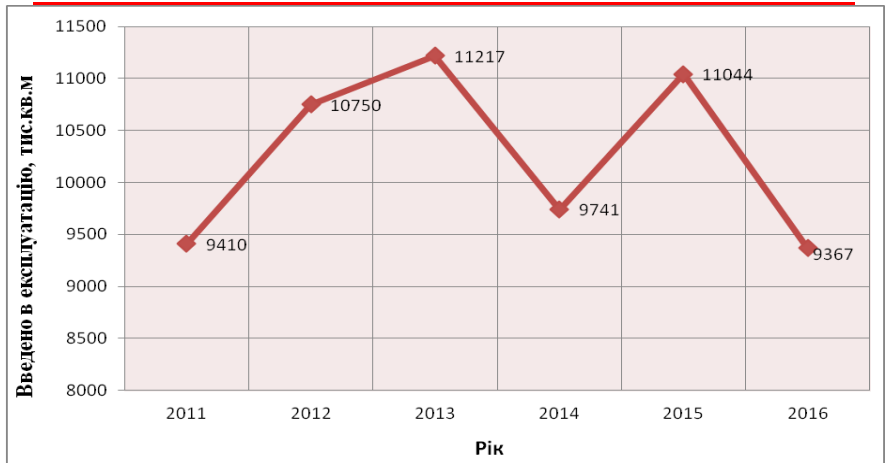


Рис. 2. Динаміка введено в експлуатацію житла в цілому по Україні, тис. м. кв.

Що стосується регіонального аналізу, то найбільше житла введено в експлуатацію в таких областях: Київська (2060 тис. м. кв.), Львівська (859 тис. м. кв.) та Одеська (576 тис. м. кв.). А серед аутсайдерів можна виділити Луганську область (7 тис. м. кв.) та Донецьку (58 тис. м. кв.), що пояснюється складним воєнним становищем на Сході країні.

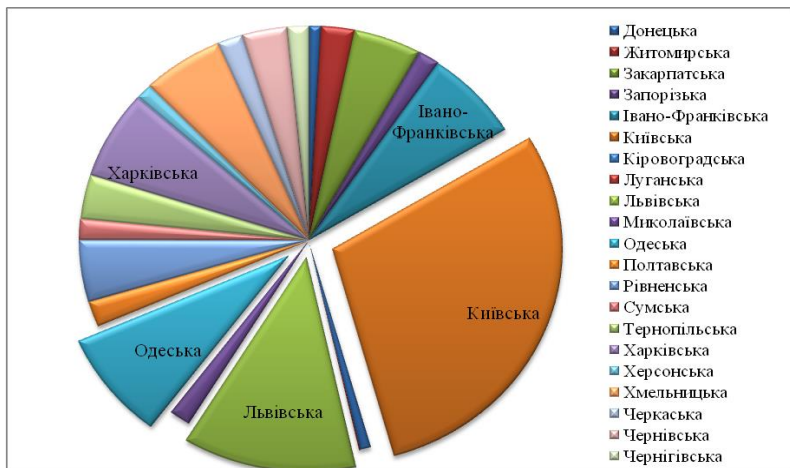


Рис. 3. Структура введеного в експлуатацію житла по регіонах України у 2016 р., тис. м. кв.

Поточні економічні умови в Україні характеризуються затяжною кризою, нестабільністю національної валюти і хвилюваннями в банківській системі [6, с.116]. Саме тому питання, пов'язані з придбанням житла, все більше хвилюють громадян, які прагнуть захистити свої заощадження. В умовах непрогнозованої інфляції гроші, що зберігаються «під подушкою», швидко втрачають свою цінність, а регулярні чутки про закриття банків і невиклати депозитів не дозволяють довіряти накопичене цим фінансовим структурам. Зате квартира залишається перевіреною способом вкладення грошей – навіть якщо вам є де жити, нові квадратні метри можна здавати в оренду, отримуючи щомісячну надбавку до доходу.

На хвилі кризи 2015-2016 років багатьох будівельників чекав неприємний сюрприз. Їм довелося змиритися з падінням цін на зведені квадратні метри, а люди, які мають фінансовий запас в іноземній валюті, змогли вигідно придбати нерухомість. Але сьогодні експерти все частіше говорять про те, що зниження цін на житло скоро закінчиться, а ринок стабілізується вже найближчим часом. Проведемо регіональний аналіз цін на житло в Україні за 2017 рік.

Почнемо з найдорожчого житла. Цілком передбачуване, що найдорожчі квартири розташовані в центрі Києва – тут маленька двокімнатна квартира обійдеться приблизно в 1,8 мільйона гривень, а така ж квартира на околиці столиці коштуватиме майже вдвічі дешевше – 960 тисяч гривень.

Друге місце по дорожнечі житла займає центр Львова – тут двокімнатна квартира обійдеться в 1,57 мільйона гривень, а житло на околиці міста майже втричі дешевше із середньою ціною в 540 тисяч гривень.

Новобудови в центрі Одеси не набагато поступаються в ціні – тут квартира обійдеться в 1,39 мільйона гривень, причому з віддаленням від центру ціна тут падає не так сильно, як у Львові, і становить близько 720 тисяч гривень на околиці.

Четверте місце за вартістю житла в центрі поділили Дніпро і Вінниця, де двокімнатна квартира в 60 квадратних метрів обійдеться приблизно в 1,2 мільйона гривень. У той же час житло на околиці Дніпра істотно дорожче ніж на околиці Вінниці й при рівній площі обійдеться майже на 200 тисяч гривень дорожче – 690 і 450 тисяч гривень відповідно.

Варто зазначити, що у Вінниці і Львові спостерігається найсильніший розрив в ціні нового житла між центром і околицями – майже втричі.

Що стосується міст з самим доступним житлом, то на першому місці опинився Кропивницький, де 60-метрова двокімнатна квартира в центрі обійдеться в 600 тисяч гривень, причому в місті зараз будують тільки один житловий комплекс.

Трохи дорожче квартира в центрі Черкас – вона обійдеться в суму близько 660 тисяч, а в центрі Луцька – на 30 тисяч дорожче.

Розподіл цін на двокімнатну квартиру в регіонах України представлено на рисунку 4.

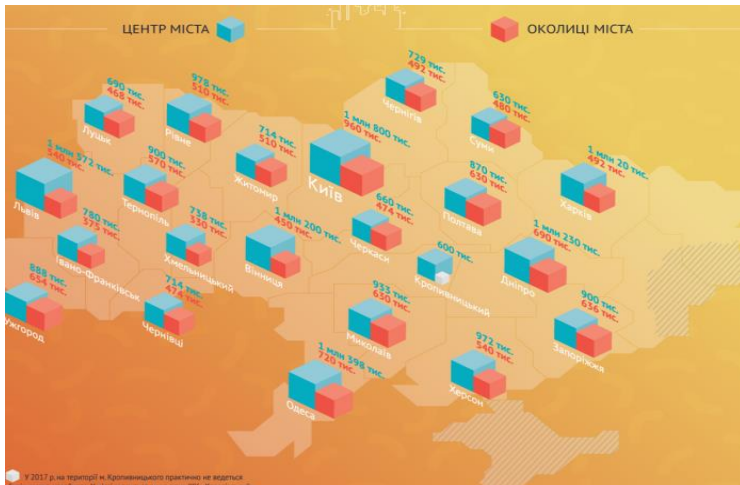


Рис.4. Розподіл цін на двокімнатну квартиру в регіонах України, тис. грн..

Прогнози щодо ринку житла виглядають суперечливо. Велика частина експертів вважає, що в 2018 році ринок нерухомості почне оживати. Починаючи з січня, зростання цін на житло буде супроводжуватися незначною динамікою – прогноз говорить про можливе підвищення на 5,5-6,5%, проте вже з другої половини 2018 року цілком можна говорити про зростання на 10-12%.

На думку Віктора Несіна, який обіймає посаду голови національної ради Ріелторської палати України, у 2018 році варто приготуватися до зростання цін на житло. Несін вважає, що ціни можуть повернутися до рівня, який спостерігався в докризові часи. Даний висновок пояснюється кількома факторами: по-перше, ринком нерухомості України все більше цікавляться іноземні інвестори, а по-друге, експерт очікує поступового підвищення добробуту місцевого населення, що призведе до поживлення попиту на ринку.

Висновки. Таким чином, ринок нерухомості є складовою національної економіки, без якого неможливе функціонування ринку взагалі. Формування ринку нерухомості в Україні характеризується нерівномірним розвитком його сегментів, недосконалістю законодавчої бази, низькою платоспроможністю громадян. Аналіз ринку нерухомості дозволяє зробити висновок, що закономірними складовими процесу поліпшення функціонування ринку нерухомості в Україні на державному рівні на сучасному етапі розвитку ринкових відносин є впровадження

стандартів об'єктів нерухомості, створення єдиного інформаційного простору та забезпечення законодавчого врегулювання його діяльності. Усе це дає підстави вести мову про необхідність подальшого дослідження умов розвитку процесів на ринку нерухомості.

ЛІТЕРАТУРА

1. Євтух О. О. Нерухомість як об'єкт оцінки: сутність і класифікація / О. О. Євтух // Актуальні проблеми економіки. – 2006. – № 3. – С. 158.
2. Манцевич Ю. М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення : монографія / Ю. М. Манцевич. – К. : Профі, 2008. – 388 с.
3. Манн Р.В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р.В. Манн // Економіка та держава : наук.-практ. журнал. – 2011. – № 9. – С. 28.
4. Державна служба статистики України. Інвестиції та будівельна діяльність [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.ukrstat.gov.ua
5. Тенденції на ринку нерухомості. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу до інформації: <http://www.kreschatic.kiev.ua/ua/4102/art/1340305912.html>
6. Підгорний А. З. Статистика ринків: навчальний посібник / А. З. Підгорний, О. В. Самотоєнкова. – Одеса: АТЛАНТ, 2015. – 408 с.
6. Статистичні методи в управлінні розвитком регіону: Монографія // За заг. ред. канд. економ. наук, професора А. З. Підгорного – Одеса : ФОП Гуляєва В.М., 2016. – 218с.
7. Корольова, Т. С. Методологія статистичного забезпечення розвитку регіону: монографія / [А. З. Підгорний, К. В. Вітковська, О. Г. Милашко, Т. В. Погорєлова, Т. С. Корольова та ін.]. – Одеса : АТЛАНТ, 2012. – 303 с

ЗБІРНИК НАУКОВИХ СТУДЕНТСЬКИХ ПРАЦЬ

**«СТАТИСТИКА – ІНСТРУМЕНТ
СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ»**

ВИПУСК 4

Частина III

**Одеса
2018**