

ЯКІСТЬ МІСЦЕВОГО РОЗВИТКУ – УДОСКОНАЛЕННЯ ЄВРОПЕЙСЬКОГО ДОСВІДУ ОЦІНКИ В УМОВАХ УКРАЇНИ

О. І. Карпіщенко, к. е. н., професор, Сумський державний університет, o.karpishchenko@econ.sumdu.edu.ua, <https://orcid.org/0000-0001-8504-0869>,

К. В. Ілляшенко, к. е. н., доцент, Сумський державний університет, k.illyashenko@finance.sumdu.edu.ua, <https://orcid.org/0000-0003-0177-0712>,

Т. О. Ілляшенко, к. е. н., доцент, Сумський державний університет, t.illyashenko@finance.sumdu.edu.ua, <https://orcid.org/0000-0002-4461-7534>

Методологія дослідження. Результати дослідження отримані авторами за рахунок застосування наступних методів: абдукції – при формуванні гіпотези, яка пояснює диференціацію активності регіональних ринків житлової нерухомості в Україні; абстракції – при уточненні переліку факторів, завдань та індикаторів, що впливають на ступінь досягнення цілей сталого розвитку взагалі та ринку житлової нерухомості в Україні, зокрема; аналізу й синтезу – при дослідженні Європейського й національного досвіду декомпозиції цілей сталого розвитку; аналогії – при обґрунтуванні можливої логіки формування параметрів «І-моделі процвітання міста» у порівнянні із Z-моделлю Альтмана.

Результати. За результатами дослідження підтверджено гіпотезу щодо домінуючої ролі багатовекторної матриці показників якості життя населення в процесі формування структури та динаміки регіональних ринків житлової нерухомості, які віддзеркалюють прогрес досягнення цілей сталого розвитку.

Новизна. Показана доцільність глибокої та змістовної ревізії національної матриці оціночних індикаторів цілей сталого розвитку; зроблено припущення щодо можливості існування єдиного інтегрального показника, який би відображав ступінь прогресу міст України в контексті досягнення цілей сталого розвитку. Авторами отримано докази справедливості припущень відносно того, що саме ринок нерухомості та його параметри якнайкраще віддзеркалюють усю ефективність та збалансованість процесів, що відбуваються на місцях.

Практична значущість. Параметризація функції залежності характеристик локальних ринків житлової нерухомості від факторів, що належать до національного переліку уточнених індикаторів цілей сталого розвитку дозволить, по-перше, уточнити та скоротити сам перелік таких факторів з урахуванням їх значущості та сили впливу на ринок нерухомого майна, а по-друге, отримати реальну можливість порівнювати кількісно ефекти від різновекторних проєктів місцевих громад в рамках парадигми реалізації цілей сталого розвитку.

Ключові слова: сталий розвиток, ціль, індикатор, житловий фонд, регіональний продукт, наявний дохід, якість життя, активність ринку, модель, забезпеченість житлом.

Постанова проблеми. Без перебільшення визначною подією для всього людства можна вважати 70-ту сесію Генеральної Асамблеї ООН, яка проходила у вересні 2015 року у Нью-Йорку. В рамках цієї сесії відбувся Саміт ООН, за результатом проведення якого з'явився офіційний документ, прийнятий у вигляді резолюції Генеральної Асамблеї ООН під назвою «Перетворення нашого

світу: Порядок денний в області сталого розвитку на період до 2030 року». Фактично, 25 вересня 2015 року ООН оголошує новий план дій, покликаний забезпечити виведення людства на траєкторію сталого та збалансованого розвитку (СР), яким було затверджено 169 завдань в рамках 17 Цілей сталого розвитку (ЦСР).

Україна, як країна із багаторічною послідовною міжнародною політикою, спрямованою на підтримку та дотримання фарвату основних наявних прогресивних світових тенденцій і ініціатив, у 2015 році приєдналася до глобального процесу забезпечення сталого розвитку.

Актуальність теми даного дослідження пояснюється вкрай незадовільними темпами імплементації в Україні концептуальних засад парадигми СР та безпосередньо конкретного інструментарію оцінки прогресу держави у зазначеному напрямку.

Аналіз останніх досліджень та публікацій Дослідженню фундаментальних теоретичних аспектів парадигми та ключових напрямків, завдань і інструментів досягнення цілей СР присвячували свої праці І. Ансофф, П. Друкер, Й. Рандерс, Г. Дейлі, Г. Одум, М. Портер та багато інших вчених. Механізмам забезпечення сталого розвитку присвячено чисельні праці вітчизняних вчених, таких як: О. Амоша [1], В. Геєць [2], Л. Мельник [3], Г. Пилипенко [4], М. Хвесик [5], Є. Хлобистов [6] та ін.

При цьому дослідження науковців в основній своїй масі нагадують скоріше фундаментальні наукові роботи, а ніж прикладні деталізовані інструкції, що містять конкретний план дій. Саме в цій частині є велика теоретико-методологічна прогалина. Фактично, сьогодні не існує жодного інтегрального показника, який дозволив би порівнювати та співставляти між собою отримані ефекти в рамках кожної окремо цілі та завдання СР.

Формулювання мети статті. Метою написання статті є пошук можливих шляхів та методів удосконалення офіційно прийнятої та функціонуючої сьогодні в Україні моделі оцінки прогресу на шляху до досягнення ЦСР. Ще одним завданням дослідження є з'ясування оптимального рівня декомпозиції оціночних показників та індикаторів, які б дозволяли оцінювати досягнення і визначати рівень та ступінь прогресу на місцевому рівні.

Виклад основного матеріалу дослідження. Національна система індикаторів СР налічувала 183 індикатори, розбиті на групи відповідно до 17 цілей сталого розвитку із зазначенням рівня дезагрегування показника, відповідальної за розрахунок і надання даних

особи та граничних термінів і періодичності надання відповідної інформації Держстату України [7].

Відповідно до зазначеного розпорядження Уряду здійснюється збір статистичних даних та моніторинг реалізації ЦСР, а Державна служба статистики забезпечує збір і оприлюднення таких даних, а також координує роботи з розробки метаданих за індикаторами. При цьому, як зазначається на офіційному Урядовому інтернет-порталі, створена національна система індикаторів ЦСР забезпечує надійну основу для подальшого комплексного моніторингу руху країни на шляху до досягнення ЦСР.

Проведений авторами статті аналіз інформаційного забезпечення процесу оцінки стану та динаміки руху України на шляху до реалізації ЦСР виявив цілий ряд проблем, які потребують змістовного осмислення та невідкладного розв'язання.

Нижче наведено авторські систематизовані зауваження та пропозиції щодо інформаційного забезпечення оцінки прогресу України в контексті реалізації ЦСР.

1. Незадовільні темпи впровадження технічного інструментарію моніторингу стану та прогресу ситуації в контексті реалізації ЦСР. На сайті Міністерства фінансів України розміщено «Добровільний національний огляд щодо Цілей сталого розвитку в Україні», який присвячено питанням успішності трансформаційних перетворень нашого суспільства за період часу 2015–2019 роки. Як зазначається у Огляді, ЦСР вже значною мірою інтегровані в державну політику: концепція реалізації ЦСР знайшла відображення у 162 нормативно-правових актах та 4,3 тис. заходів. Але чи так все добре на практиці дозволить зрозуміти хронологічний аналіз конкретних кроків Уряду країни у цьому напрямку, наведений в таблиці 1.

Як видно з таблиці, наведеної вище, Сам план дій ООН розраховано на перспективу до 2030 року, тобто на 15 років з моменту його прийняття. Із цих п'ятнадцяти років Україні знадобилося чотири для того, щоб адаптувати загальносвітові ЦСР до умов і реалій України, визначивши при цьому конкретні індикатори, які зможуть та мають бути покладені в основу як загальнонаціональних,

так і місцевих стратегій, програм і проєктів розвитку. Таке зволікання є неприпустимим.

Таблиця 1
ЦСР України: хронологія подій

Період	Зміст етапу
вересень 2015	Україна приєдналася до ініціативи ООН – ЦСР.
2016 рік	Адаптація ЦСР до українських реалій
2017р.	Формалізація національних завдань ЦСР (86) і показників (183)
2018р.	Ініційовано щорічний моніторинг ЦСР
21.08.19р.	Впровадження системи індикаторів СР та моніторингу прогресу (183 індикатори)

Джерело: побудовано за: [7].

2. Надмірна «оригінальність» національних адоптованих показників і індикаторів ЦСР. Виникає велике питання, щодо того, що саме ми вимірюємо і навіщо це робимо. На прикладі цілі СР номер 11 «Сталий розвиток міст і населених пунктів» можемо побачити, що в рамках зазначеної цілі глобальна система ЦСР включає сім основних задач і одинадцять показників [8]. Усі формалізовані показники з різних боків прямо характеризують зручність, доступність, безпечність та комфортність міського простору для проживання людини. Натомість вітчизняне розуміння ключових завдань в рамках мети 11 та їх наповнення конкретними індикаторами не є таким же очевидним [9]: серед визначених нормативно-правовими актами України шести завдань і десяти індикаторів є дискусійні і незрозумілі позиції.

Виявляється, завдання 11.1 «Забезпечення громадян доступним житлом» характеризується такими індикаторами, як 11.1.1 «Коефіцієнт платоспроможності позичальника за пільговим кредитом» та 11.1.2 «Охоплення територіальних одиниць України програмами з забезпечення доступним житлом», який незмінно дорівнює 100% протягом усього періоду спостережень (2015–2019 роки).

У 2019 році 43% населення України було незадоволено умовами свого проживання. Загальна кількість домогосподарств, що перебували на «квартирній» черзі станом на кінець 2020 року становила близько 1,3 млн. з урахуванням необхідності забезпечення житлом 1,5 млн. ВПО [10]. Прогрес у забезпеченні нужденних громадян житлом в рамках ЦСР в Україні, очевидно, слід було б вимірювати динамікою скорочення «квартирної черги», а не зміною коефіцієнту платоспроможності позичальника за пільговими кредитами.

Таблиця 2
Аналіз результативності державних житлових програм в Україні

№	Найменування програми	Результат
1	Пільгове молодіжне кредитування (1998-2014рр.)	13 тис. помешкань 2,4 млрд. грн.
2	Кредитування зі статутного капіталу (2009–2020)	1174 квартири, 0,533 млрд. грн.
3	Часткова компенсація ставки % (2003–2008 рр.)	18 тис. помешкань, 1 млрд грн.
4	Доступне житло (діюча)	5,4 тис. квартир 1,05 млрд грн.
5	Здешевлення вартості кредитів	17,89 тис. угод; 1,043 млрд. грн.
6	Кредит для ВПО та АТО	198 кредитів
7	«Житло у фінансовий лізинг»	2333 квартир 2,4 млрд. грн.

Джерело: побудовано за: [11].

Із узагальнених нами результатів державних житлових програм, статистика щодо яких наведена на офіційному сайті Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву [11], стає зрозумілим, що на долю пільгового кредитування припадає за всю історію реалізації відповідної державної програми придбання 14,17 тис. квартир, що становить всього 24% від загальної кількості квартир придбаних громадянами за підтримки держави та ОМС.

Зважаючи на зазначене даний показник не можна вважати репрезентативним та таким, який свідчить про прогрес держави на шляху до успішної імплементації ЦСР.

Наведені вище приклади непоодинокі і лише актуалізують питання необхідності здійснення повної ревізії запропонованих Урядом індикаторів СР.

3. Дезагрегування національних індикаторів СР навіть не залишає шансів для розбудови системи моніторингу, яка б дозволяла відстежувати та порівнювати різновекторні успіхи і досягнення окремих регіонів в рамках реалізації концепції СР з урахуванням актуальності і відповідності зазначених дій потребам конкретних регіонів. Саме наявність порівняльних характеристик, показників та індикаторів у регіональному розрізі, на нашу думку, сприяло би створенню атмосфери внутрішньої конкуренції в країні між регіонами та окремими містами за робочу силу, капітал, інші ресурси.

Так, інформацію по більшості із індикаторів СР пропонується збирати на рівні держави в цілому і з періодичністю раз на рік. На наше глибоке переконання така періодичність збору даних і їх деталізація є основною причиною неможливості трансформації стратегічних і глобальних цілей СР у проміжні конкретні цільові функції локальних проєктів та програм розвитку. Виникає прірва між глобальними цілями і завданнями, задекларованими на рівні держави в цілому і локальними проєктами і стратегічними ініціативами місцевих громад, які не є прямим продовженням ініціатив Уряду.

Абсолютно логічною нам здавалася б ситуація, коли завдання розвитку, затвержені Урядом в рамках відповідних цілей СР було б доведено у якості індикативних таргетів і орієнтирів до органів місцевого самоврядування, які б у свою чергу інтегрували би їх у свої Програми стратегічного розвитку та наповнили би реальним змістом процес їх досягнення шляхом декомпозиції великих цілей і задач на маленькі проміжні цілі реалізації місцевих програм і проєктів.

Так, семантичний аналіз тексту стратегії розвитку м. Суми 2030 [12] показав, що слово «сталій» зустрічається у ньому 22 рази і кожного разу воно використовується у глобальному розумінні без прив'язки до конкретної цілі СР або ж індикатора. Допитливий сумчанин нічого не знайде у стратегії розвитку міста, наприклад, про шляхи нарощення індикаторів 11.1.1, 11.1.2 або щодо більшості інших індикаторів СР, за яким держава має наміри демонструвати прогрес країни в цілому.

При цьому Міністерство економіки України стверджує [13], що станом на кінець 2019 року загалом 17 цілей і 86 національних завдань ЦСР знайшли своє відображення у 162 нормативно-правових актах Уряду, якими було визначено 1394 конкретних завдання та передбачено реалізацію 4296 заходів.

4. Відсутність комплексних та системних інтегральних показників і індикаторів сталого розвитку.

На рівні індикаторів загальноновизнана світова і національна системи цілей, показників і індикаторів СР сильно відрізняються. При цьому вчений економіст та фінансист завжди задають собі питання, наскільки ефективними були ті, чи інші витрати та яким чином можна здійснити порівняльну оцінку ефективності досягнень, отриманих у різних напрямках ЦСР. Іншими словами, за умови обмеженості фінансових ресурсів у територіальних громадах, наявність 17 векторів руху потребує розробки механізму узгодження інтенсивності та синхронності такого руху, а також можливості співставлення отриманого ефекту із витраченими на це ресурсами. До тих пір, поки мета співставлення ефективності досягнення різного роду ефектів не буде реалізована інструментально, завжди залишатиметься спокуса спрямовувати бюджетні гроші на реалізацію популістських проєктів, а не на ті задачі, які потребують нагального вирішення.

Питання вибору пріоритетних напрямків для фінансування буде вирішено раз і назавжди, коли буде розроблено формалізовану математичну модель просторового місцевого розвитку, яка дозволить порівнювати ефект наближення сталості у розвитку міста досягнутий через оновлення 1 м. кв. прибудинкової території і, наприклад, заміни 1 м. п. каналізаційних мереж у розрахунок на одну гривню інвестованих коштів.

Гіпотеза. В результаті опрацювання авторами даного дослідження наукових публікацій, як вітчизняних так і зарубіжних вчених, які мали значні наукові доробки у таких ключових напрямках економічної думки, як обґрунтування ролі і значення циклічності економічних процесів в контексті виявлення закономірностей їх впливу на функціонування ринків капіталу і нерухомості, виникла

гіпотеза, яка потребувала наступного підтвердження, або спростування. Суть цієї гіпотези полягала у тому, що саме ринок житлової нерухомості, його структура і динаміка можуть віддзеркалювати реальну якість та збалансованість місцевого розвитку. Якщо так, тоді встановлення функціональної залежності між параметрами ринку житлової нерухомості та факторами, що їх визначають із числа цілей, завдань та індикаторів сталого розвитку дозволить раз і назавжди перевести процес оцінювання прогресу міст України у русі до досягнення ними ЦСР із площини якісних вимірювань у площину формалізованої кількісної оцінки.

За аналогією із Z-моделлю Альтмана, яка представляє собою функцію показників, що характеризують економічний потенціал підприємства нами висувається гіпотеза, щодо можливості побудови аналогічної залежності для «I-моделі процвітання міста». У своїй першій праці з метою побудови авторського індексу Альтманом були досліджені методом кореляційно-регресивного аналізу 22 аналітичних коефіцієнти, розраховані для 66 підприємств, за якими велось спостереження в період 1946 – 1965 років. У підсумку із загальної кількості показників, щодо яких існувало припущення відносно їх важливості при прогнозуванні ймовірності банкрутства підприємства було обрано лише п'ять найбільш значущих і саме на їх базі було побудовано багатofакторну регресивну модель. У нашому випадку, допускаючи існування функціональної залежності між якістю місцевого розвитку та станом локального ринку нерухомості, доцільно було б визначити серед індикаторів місцевого розвитку ті коефіцієнти, які б продемонстрували наявність суттєвого зв'язку між ключовими параметрами локального ринку нерухомого майна та зазначеними вище індикаторами ЦСР.

Щодо самого ринку житлової нерухомості слід розуміти наступне: житло виступає одночасно як у ролі економічного блага, так і у ролі самостійного фінансового активу, а сам ринок нерухомості є складною економічною системою, що уособлює собою окремий сектор фінансового ринку країни. Різні сегменти ринку житла, хоча і по-в'язані один з одним, представляють єдине ціле, в той же час відрізняються власними механізмами.

На споживчому сегменті покупка нового житла часто супроводжується продажем наявного житла, тому активізація попиту і пропозиції у цьому сегменті ринку житлової нерухомості, як правило, відбувається одночасно. У періоди підйому у цьому сегменті спостерігається збільшення кількості операцій, а в періоди кризи – його зменшення, оскільки споживчий попит на житло залежить від доходів населення, накопичених заощаджень, очікувань і інших макроекономічних показників.

Особливістю інвестиційного сегмента є те, що активізація продавців і покупців на ньому відбувається асинхронно, тобто в різні періоди часу, що залежить від очікувань інвесторів. Інвестиційний сегмент ринку житла за своєю поведінкою також є циклічним, але в той же час саме він підсилює дисбаланс на ринку і сприяє формуванню і здування на ньому цінових пузирів [14]. Для того, щоб визначити, на якій стадії циклу знаходиться ринок в цілому, необхідно дослідити довгострокову динаміку основних кількісних показників попиту і пропозиції, динаміку та структуру нового будівництва, а також поведінку головного ринкового індикатора – цін на нерухомість.

На етапі зростання ринку нерухомості спостерігається збільшення числа угод і обсягів виданих іпотечних позик; зростання вартості нерухомості та підвищення орендних ставок. Період рецесії характеризується зниженням цін і орендних ставок, зростанням частки незатребуваної ринком нерухомості, падінням темпів нового будівництва.

В рамках наведеної вище теорії не повинно існувати суттєвих регіональних відмінностей у динамічних кількісних показниках ринку нерухомості. Так, якщо за будь-яких обставин виявиться, що інвестиційний сегмент житлової нерухомості у одному регіоні гарантує інвесторам прибутки, вищі за середню ринкову норму дохідності, фінансовий ринок через доступні інструменти миттєво відреагує і вирівняє ситуацію. Очевидно, що для цілей нашого аналізу найбільш цікавим є саме ринок вторинної нерухомості, оскільки він, по-перше, реагує миттєво на будь-які зміни у зовнішньому середовищі і, по-друге, багато у чому визначається спожи-

вчими характеристиками житла, яке виступає у даному випадку безальтернативним просторовим базисом для проживання людини. При цьому покупець голосує гривнею не стільки за стіни та технічне обладнання самого житла як такого, скільки за право проживати у певному районі конкретного населеного пункту, який повністю відповідає за усіма критеріями уяві людини про належні умови проживання та якість життя. В таблиці 3 наведено розраховані авторами показники валового регіонального продукту для окремих областей України в перерахунку на одного жителя за останні 15 років.

Таблиця 3
ВРП на душу населення, тис. грн

	2005	2009	2014	2017	2019
Вінницька	5,93	12,11	27,18	58,12	82,77
Дніпр-ка	11,86	27,66	53,62	97,15	121,81
Запорізька	10,64	20,56	37,15	74,95	91,00
Волинська	6,27	11,80	23,24	49,93	73,08
Львівська	6,64	14,08	28,73	58,17	85,03
Одеська	8,59	20,34	31,27	62,66	82,85
Полтавська	11,51	22,25	47,89	105,76	133,81
Рівненська	6,26	11,70	24,79	42,00	58,22
Сумська	6,45	13,56	26,83	51,18	70,15
Харківська	8,99	21,18	35,29	69,40	92,57
м. Київ	28,92	61,30	124,58	238,97	321,79

Джерело: побудовано за: [15, 16].

Більш наглядно статистичні дані щодо валового регіонального продукту подано нижче на рисунку 1. Наведена інформація яскраво свідчить про те, що умовно усі обрані для аналізу адміністративні одиниці України можна поділити на три групи. У першу групу попадає одноосібний лідер рейтингу – м. Київ із показником 321 тис. грн на одну особу. Далі, у другу групу потрапляють дві області, показники ВРП для яких значно відрізняються від решти – Полтавська і Дніпропетровська області. До третьої групи можна віднести всю решту областей України, що досліджуються із близькими за значенням показникам ВРП, що відстають від решти областей. Ситуація в цілому зрозуміла та передбачувана: за умов агресії Росії на сході країни найбільш потужні у промисловому плані області Донецька та Луганська втратили свої лідируючі позиції. Дніпропетровська із значним та потужним промисловим потенціалом дещо програє у конкурентній боротьбі Полтавській області, значну частину ВРП якої формує видобуток вуглецевих ресурсів.

За наведеної вище інформації є всі підстави вважати, що таким же чином буде вирізнятися і якість життя населення відповідних територій, яка не у останню чергу визначається економічним добробутом населення регіону.

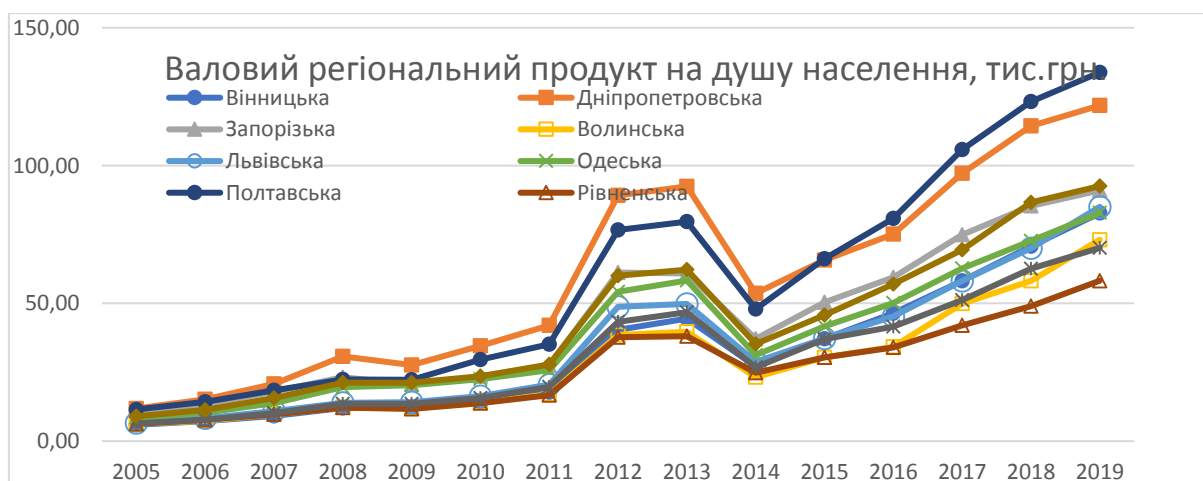


Рис. 1. ВРП на душу населення, тис. грн

Джерело: побудовано за: [15, 16].

На підтвердження висловленого вище припущення, щодо ключової ролі економічних індикаторів при формуванні показника якості життя населення авторами було до-

датково досліджено щорічний показник наявного доходу на одну особу. Результати здійснених розрахунків за період 2013–2020 роки наведено на рисунку 2 нижче.

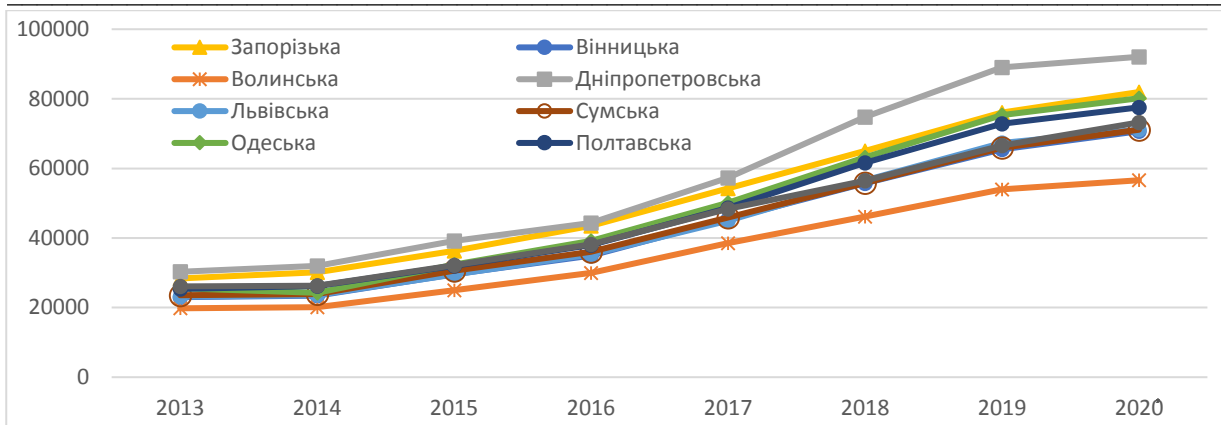


Рис. 2. Наявний дохід на одну особу в Україні, грн / рік

Джерело: побудовано за: [16, 17].

В цілому наш рейтинг якщо і змінився, то несуттєво. За рівнем доходу, який залишається у людини після сплати податків, знову ж таки на першому місці м. Київ із показником 173,7 тис. грн. та 179,3 тис. грн. для 2019 та 2020 років відповідно. Друге місце із значним відривом від решти займає Дніпропетровська область із показником 92,08 тис. грн наявного доходу на одну людину у 2020 році. Третє місце належить Запорізькій області – 81,9 тис. грн, а четверту та п'яту сходинку рейтингу відповідно займають Одеська область із показником 80,16 тис. грн. та Полтавська – 77,5 тис. грн. наявного доходу на одну людину на рік.

Ситуація із ключовими Індикаторами економічного розвитку регіонів дозволяє спрогнозувати, що саме ці регіони і, особливо, їх обласні центри мають бути центрами тяжіння для населення країни, а отже і лідерами за всіма показниками, що характеризують їх локальні ринки житлової нерухомості: ціною за квадратний метр, розміром ставки оренди житла, кількістю угод, що укладаються та ін.

Аналіз регіональних особливостей ринку житлової нерухомості потребує достовірної інформаційної бази. При цьому регіональна диференціація цін житлової нерухомості при майже однаковій опосередкованій вартості спорудження житла не є настільки цікавою для дослідження, зважаючи на наявність певних сумнівів у об'єктивності даних, щодо ціни житлової нерухомості: реальна ціна у жодному разі не відображається у договорах купівлі-продажу, зважаючи на національну специфіку системи оподаткування

таких операцій. Відповідно до вимог ПК України, лише за умови, коли об'єкт продажу знаходився у власності продавця більше ніж три роки та одночасно такий продаж є першим у календарному році, ПДФО не стягується і усі додаткові платежі пов'язані із переоформленням права власності знаходяться в межах 2%: збір до пенсійного фонду та державне мито. Але ж, наприклад, за умови другого протягом року продажу об'єкту нерухомого майна податкові платежі можуть становити вже 21,5% від вартості майна. По-друге, на вартість нерухомості не у останню чергу впливає і вартість землі, а це окремий ринок зв своєю специфікою і він потребує окремого детального аналізу та дослідження. Саме тому зосередимо свою увагу на дослідженні динаміки показників активності локальних ринків.

Активність ринку нерухомості, як зазначалося раніше, визначається багатьма факторами. Невелика кількість поточних операцій на ринку може пояснюватися, зокрема тим, що у попередні роки ринок було насичено, потребу людей задоволено і у майбутньому будувати вже просто нема для кого, як і продавати особливо нікому. Тому на підготовчому етапі нашого дослідження регіональних ринків житлової нерухомості доцільно було б з'ясувати стан забезпечення населення житлом та його динаміку за останні роки. Аналізуючи статистичні показники міського житлового фонду за 2019 рік та чисельність міського населення за регіонами за той же період отримуємо показники забезпеченості населення міст України загальною площею житлової нерухомості. Відповідні дані наведено у таблиці 4 [18, 19].

Таблиця 4
Стан забезпечення житлом міського населення України, м. кв./людину

Область	2018	2019	2020
Вінницька	25	25	26
Волинська	21	21	22
Дніпропетровська	23	23	25
Запорізька	22	23	23
Львівська	21	21	23
Одеська	21	21	23
Полтавська	22	22	23
Сумська	23	24	24
Харківська	23	24	24
м. Київ	22	22	20

Джерело: побудовано за: [18, 19, 20].

Будь-яких серйозних диспропорцій у забезпеченні населення міст житлом в Україні нами не виявлено і саме тому зазначений фактор не може впливати на динаміку ринку

житлової нерухомості у майбутньому, а отже і брати його до уваги нам не слід. Інший фактор, аналіз якого ми маємо здійснити перед тим, як досліджуватимемо інтенсивність ринку вторинної нерухомості, це динаміка показників введення в експлуатацію нового житла за регіонами України.

Статистичні дані показують, що серед областей України є явні аутсайтери за темпами введення житла в експлуатацію. Для таких областей, як Дніпропетровська, Запорізька, Полтавська, Сумська та Харківська житла на рік в розрахунку на одного жителя області вводиться в експлуатацію менше, ніж 0,15 м. кв. Рекордсменами за повільністю покращення житлових умов своїх мешканців є Запорізька, Сумська та Харківська області.

На наступному етапі дослідження нами вже безпосередньо було докладено максимум зусиль для отримання інформації, щодо активності регіональних ринків нерухомості в Україні.

Динаміка прийняття житла в експлуатацію, м. кв./людину

Таблиця 5

Область/місто	2005	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2017	2018	2019
Вінницька	0,203	0,23	0,1	0,39	0,43	0,18	0,24	0,21	0,14	0,18
Волинська	0,148	0,17	0,13	0,39	0,43	0,22	0,32	0,32	0,36	0,42
Дніпропетровська	0,108	0,12	0,05	0,14	0,19	0,06	0,1	0,11	0,09	0,13
Запорізька	0,085	0,12	0,06	0,07	0,2	0,06	0,06	0,06	0,04	0,05
Львівська	0,193	0,26	0,15	0,57	0,53	0,38	0,46	0,38	0,35	0,51
м. Київ	0,45	0,52	0,34	1,07	1,06	0,5	0,47	0,59	0,43	0,38
Одеська	0,186	0,33	0,22	0,66	0,53	0,37	0,26	0,3	0,24	0,46
Полтавська	0,134	0,18	0,1	0,24	0,27	0,12	0,18	0,16	0,14	0,15
Сумська	0,115	0,15	0,12	0,32	0,25	0,12	0,14	0,1	0,09	0,1
Харківська	0,129	0,19	0,15	0,24	0,29	0,1	0,14	0,17	0,2	0,14

Джерело: побудовано за: [16, 20].

Відкриті дані статистичних спостережень не містять необхідної нам інформації. Така інформація може бути отримана із декількох основних джерел. Першим і самим надійним джерелом мали би стати звіти міністерства Юстиції України, яке уповноважено адмініструвати процеси первинної реєстрації та перереєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна, у т. ч., які мали місце в результаті його відчуження. Але така інформація у відкритому доступі відсутня.

Авторами статті було прийнято оригінальне рішення використати непрямий метод отримання необхідної нам інформації. Відповідно до законодавства України, будь-яка операція, пов'язана із переходом права власності на об'єкт нерухомого майна супроводжується експертною грошовою оцінкою такого майна з метою його оподаткування. Відповідно до положень Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого Наказом Фонду державного майна України № 658 від 17.05.2018 р. держателем та

розпорядником Єдиної бази даних звітів про оцінку майна для цілей оподаткування є Фонд. Фонд державного майна щотижня викладає у відкритий доступ на своєму офіційному сайті інформацію, щодо надходження до Реєстру, реєстрації та статусу звітів про незалежно оцінку об'єктів нерухомості у розрізі п'яти окремих груп таких об'єктів: житлова, торгівельна, промислова і адміністративна нерухомість а також інформацію щодо оцінки земельних ділянок.

Зазначені експертні звіти діють лише півроку і замовляються замовниками як правило, безпосередньо перед моментом укладання угоди. Зважаючи на той факт, що робота незалежного експерта-оцінювача є не безкоштовною, можна припустити з певною незначною похибкою, що саме та кількість наявних у реєстрі звітів з оцінки житлової нерухомості, які мають статус «zareєстровано» та «підтверджено» найкращим чином відповідає реальній кількості фактично укладених угод. Авторами статті було проаналізовано активність національного ринку житлової нерухомості в межах обласних центрів саме тих областей, які виступали об'єктами нашого дослідження раніше. Результати аналізу наведено у таблиці 6.

Таблиця 6
Кількість операцій оцінки житлової нерухомості, од/1000 мешканців

	Медіанне значення		
	2018	2019	2020
Київ	0,79	0,84	0,79
м. Вінниця	0,82	0,47	0,32
м. Дніпро	0,49	0,58	1,20
м. Запоріжжя	0,25	0,17	0,20
м. Бердянськ	0,95	1,05	1,23
м. Луцьк	0,57	0,76	0,67
м. Львів	0,52	0,79	0,76
м. Одеса	0,52	0,53	1,15
м. Полтава	0,27	0,53	0,85
м. Суми	0,51	0,75	1,02
м. Харків	0,19	0,23	0,38

Джерело: побудовано за: [21].

Дані, наведеної вище таблиці яскраво підтверджують той факт, що активними ринками житлової вторинної нерухомості є

ринки тих міст, які, як правило не демонстрували значних успіхів у показниках суто економічного розвитку: ВРП та наявного доходу. За кількістю укладених угод перші позиції останніми роками впевнено займають м. Одеса та м. Бердянськ, які не можуть похвалитись потужним промисловим потенціалом. Такі міста, як Суми та Дніпро останніми роками демонструють високі темпи поживлення ринку і все це відбувається на фоні фактичного завмирання ринків житлової нерухомості м. Харкова і м. Запоріжжя. Два великих міста із значним економічним потенціалом не можуть продемонструвати активність ринку житлової нерухомості. Населення не проявляє підвищеного попиту на житло в таких містах і це підтверджує нашу гіпотезу. Очевидно, існує певний комплекс факторів, які можна охарактеризувати як чинники сталого розвитку міста чи фактори, що підвищують якість життя населення відповідних урбанізованих територій, які впливають на споживацькі настрої населення, сильніше навіть, ніж рівень економічного добробуту, середня заробітна плата та наявний дохід у таких містах.

Висновки. Людина гривнею голосує за житло у тому місці, де вона зможе максимізувати якість свого життя. Такий висновок, підтверджений нашими розрахунками [22], говорить про необхідність здійснення подальших досліджень саме у сфері економіко-математичного моделювання розвитку населених пунктів країни в цілому та зокрема у напрямку параметризації функціональної залежності вартості житла та динаміки локального ринку житлової нерухомості від конкретного набору індикаторів сталого розвитку міського середовища для кожного окремого населеного пункту. Отримані математичні функції дозволять вірно визначати пріоритетність заходів із імплементації ЦСР на локальному рівні та здійснювати реальний кількісний порівняльний аналіз ефективності діяльності місцевих громад за різними цілями СР.

Література

1. Амоша О. Інноваційний шлях розвитку України: проблеми та рішення / О. Амоша // Економіст. – 2005. – № 6. – С. 28–34.

2. Геєць В. М. Суспільство, держава, економіка: феноменологія взаємодії та розвитку / В. М. Геєць. – К., 2009. – 864 с.
3. Устойчивое развитие: теория, методология, практика : учебник / под ред. проф. Л. Г. Мельника. – Сумы : Университетская книга, 2009. – 1216 с.
4. Социокультурные факторы экономического развития: монография / под общ. ред. А. Н. Пилипенко; М-во образования и науки Украины; Нац. горн. ун-т. – Днепр : НГУ, 2017. – 182 с.
5. Хвесик М. Парадигмальний погляд на концепт сталого розвитку України / М. Хвесик, І. Бистряков // Економіка України. – 2012. – № 6. – С. 4–12. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/EkUk_2012_6_2.
6. Khlobystov Yevgen, Eremeeva Natalia, Zharova Liubov. Implementation of the Rio conventions in framework of national sustainable development policy in Ukraine // Marketing and Management of Innovations. – 2014. – №3. – Р. 176–186. (Web of Science).
7. Розпорядження КМУ «Питання збору даних для моніторингу реалізації цілей сталого розвитку» від 21 серпня 2019 р. № 686-р. Державна служба статистики України: офіц. вебсайт. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/csr_prezent/ukr/st_rozv/doc/rozp_KMU_686.pdf
8. Система глобальных показателей достижения целей в области устойчивого развития и выполнения задач Повестки дня в области устойчивого развития на период до 2030 года. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://unstats.un.org/sdgs/indicators/Global%20Indicator%20Framework%20after%202021%20refinement_Rus.pdf
9. Інформаційне забезпечення моніторингу ЦСР, метадані. Ціль 11. Сталій розвиток міст і громад. [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/csr_prezent/ukr/st_rozv/metad ata/metadata.htm
10. Облік внутрішньо переміщених осіб. Міністерство соціальної політики України: офіц. вебсайт. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.msp.gov.ua/news/17892.html>
11. Кредит з статутного капіталу. Сумське регіональне управління Держмолодьжитла: офіц. вебсайт. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://sumy.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/kredyt-z-statutnoho-kapitalu>
12. Стратегія розвитку м. Суми 2030. Сумська міська рада: офіц. вебсайт. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: https://smr.gov.ua/images/documents/Strategia/Strategia_Sumi_2030.pdf
13. Цілі сталого розвитку. Україна: добровільний національний огляд. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://mof.gov.ua/storage/files.pdf>
14. Friedman J., Ordway N. Income property appraisal and analysis: Prenitce Hall, 1989. – 474 p.
15. Валовий регіональний продукт (2004–2019). Державна служба статистики України: офіц. вебсайт. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2020/vvp/vrp/vrp2019_ue.xls
16. Чисельність наявного населення України на 1 січня 2020 року. Статистичний збірник. Державна служба статистики України: офіц. вебсайт. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://database.ukrcensus.gov.ua/PXWEB2007/ukr/publ_new1/2020/zb_chuselnist%202019.pdf
17. Доходи населення по регіонах України (2013–2020). Державна служба статистики України: офіц. вебсайт. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2008/gdn/dvn_ric/dvn_ric_u/dn_reg2020/roper.xlsx
18. Житловий фонд за регіонами у 2019 році. Державна служба статистики України: офіц. вебсайт. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2020/zf/zf_reg/zf_reg19_eu.xls
19. Житловий фонд за регіонами у 2018 році. Державна служба статистики України: офіц. вебсайт. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2019/zf/zhytlofond/zhytlofond_za%20reg_18.xls
20. Статистичний щорічник України. Державна служба статистики України: офіц. вебсайт. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2020/zb/11/zb_yearbook_2019.pdf
21. Інформація з єдиної бази даних звітів про оцінку. Фонд державного майна України: офіц. вебсайт. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-basereport-dani-z-edinoi-bazi.html>
22. Ілляшенко К. В. Ринок житлової нерухомості як індикатор якості місцевого розвитку / К. В. Ілляшенко, Т. О. Ілляшенко, О. І. Карпіщенко // Економічний вісник Запорізької державної інженерної академії. – 2018. – Вип. 3. – С. 113–118. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/evzdia_2018_3_23

References

1. Amosha, O. (2005). Innovatsiynny shliakh rozvytku Ukrainy: problem ta rishennia.. Economist, (6), 28-34.
2. Heets, V. (2009). Suspilstvo, derzhava, ekonomika: fenomenolohiia vzaiedodii ta rozvytku. Kyiv.
3. Melnik, L.G. (Ed.). (2009). Ustoychivoe razvitie: teoriya, metodolohiya, praktika. Sumy: Universitetskaya kniga.
4. Pylypenko A.N. (Ed.). (2017). Sotsio-kulturnye faktory ekonomicheskogo razvitiya. Ministerstvo obrazovaniya b nauki Ukrainy; Natsionalnyy gomyy universitet. Dnep: Natsionalnyy gomyy universitet.
5. Khvesyk M., & Bystriakov, I. (2012). Paradihmalnyy pohliad na kontseptsiuu staloho rozvytku Ukrainy. Ekonomika Ukrainy, (6), 4-12. Retrieved from http://nbuv.gov.ua/UJRN/EkUk_2012_6_2
6. Khlobystov, Yevgen, Eremeeva, Natalia, & Zharova, Liubov. (2014). Implementation of the Rio conventions in framework of national sustainable development policy in Ukraine. Marketing and Management of Innovations. (3), 176-186 (Web of Science).
7. Rozporiadzhennia KМУ «Pytannia zboru danykh dlia monitorynhu realizatsii tsiley staloho

- rozvytku» (21.08.2019). Retrieved from http://www.ukrstat.gov.ua/csr_prezent/ukr/st_rozv/doc/rozp_KMU_686.pdf
8. Sistema hlobalnykh pokazately dostizheniya tseley v oblasti ustoychivogo razvitiya i vypolneniya zadach Povestki dnya v oblasti ustoychivogo razvitiya na period do 2030 goda. Retrieved from https://unstats.un.org/sdgs/indicators/Global%20Indicator%20Framework%20after%202021%20refinement_Rus.pdf
9. Informatsiyne zabezpechennia monitorynhu TsSR, metadani. Tsil 11. Stalyi rozvytok mist i hromad. Retrieved from http://www.ukrstat.gov.ua/csr_prezent/ukr/st_rozv/metadata/metadata.htm
10. Ministerstvo sotsialnoi polityky Ukrainy. Oblik vnutrishno peremishchenykh osib. Retrieved from <https://www.msp.gov.ua/news/17892.html>
11. Kredyt z statutnoho kapitalu. Sumske rehionalne upravlinnia Derzhmolodzhytla: ofits. vebсайт. Retrieved from <https://sumy.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/kredyt-z-statutnoho-kapitalu>
12. Stratehiia rozvytku m. Sumy 2030. Sumska miska rada. Retrieved from https://smr.gov.ua/images/documents/Strategia/Strategia_Sumi_2030.pdf
13. Tsili staloho rozvytku. Ukraina: dobrovilnyi natsionalnyi ohliad. Retrieved from <https://mof.gov.ua/storage/files.pdf>
14. Friedman J., & Ordway N. (1989). Income property appraisal and analysis. Prenitce Hall, 474 p.
15. Valovyy rehionalnyy produkt (2004-2019). Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy: ofits. vebсайт. Retrieved from: https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2020/vvp/vrp/vrp2019_ue.xls
16. Chyselnist naiavnoho naseleennia Ukrainy na 1 sichnia 2020 roku. Statystychnyy zbirnyk. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy: ofits. vebсайт. Retrieved from: http://database.ukrcensus.gov.ua/PXWEB2007/ukr/publ_new1/2020/zb_chuselnist%202019.pdf
17. Dokhody naseleennia po rehionakh Ukrainy (2013-2020). Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy: ofits. website. Retrieved from https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2008/gdn/dvn_ric/dvn_ric_u/dn_reg2020poper.xlsx
18. Zhytlovyi fond za rehionamy (2019). Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. Retrieved from http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2020/zf/zf_reg/zf_reg19_eu.xls
19. Zhytlovyi fond za rehionamy (2018). Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy: ofits. vebсайт. – Retrieved from: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2019/zf/zhytl_fond/zhytlofond_za%20reg_18.xls
20. Statystychnyy shchorichnyk Ukrainy. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy: ofits. vebсайт. Retrieved from http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2020/zb/11/zb_yearbook_2019.pdf
21. Informatsiia z yedynoi bazy danykh zvitiv pro otsinku. Fond derzhavnoho mayna Ukrainy.: ofits. website. Retrieved from <http://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-basereport-dani-z-edinoi-bazi.html>
22. Illiashenko, K.V., Illiashenko, T.O., & Karpishchenko, O.I. (2018). Rynok zhytlovoi nerukhomosti yak indyikator yakosti mistsevoho rozvytku. Ekonomichnyy visnyk Zaporizkoi derzhavnoi inzhenernoi akademii, Issue 3, 113-118. Retrieved from http://nbuv.gov.ua/UJRN/evzdia_2018_3_23

КАЧЕСТВО ГОРОДСКОГО РАЗВИТИЯ – СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЕВРОПЕЙСКОГО ОПЫТА ОЦЕНКИ В УСЛОВИЯХ УКРАИНЫ

*А. И. Карпищенко, к. э. н., профессор, К. В. Ильяшенко, к. э. н., доцент,
Т. А. Ильяшенко, к. э. н., доцент, Сумской государственной университет*

Методология исследования. Результаты исследования получены авторами в результате использования следующих методов: абдукции – при формулировании гипотезы, которая объясняет дифференциацию активности региональных рынков жилищной недвижимости в Украине; абстракции – при уточнении перечня факторов, задач и индикаторов, влияющих на степень достижения целей устойчивого развития вообще и рынка жилищной недвижимости в Украине, в частности; анализа и синтеза – при изучении Европейского и национального опыта декомпозиции целей устойчивого развития; аналогии – при обосновании логики формирования параметров «И-модели процветания города» по сравнению с Z-моделью Альтмана.

Результаты. По результатам исследования подтверждена гипотеза о доминирующей роли многовекторной матрицы показателей качества жизни населения в процессе формирования структуры и динамики региональных рынков жилищной недвижимости, отражающей прогресс достижения целей устойчивого развития.

Новизна. Авторами статьи сделан вывод о целесообразности глубокой и содержательной ревизии национальной матрицы оценочных индикаторов целей устойчивого развития; сделано предположение о возможности существования единого интегрального показателя, ко-

торый бы отражал степень прогресса городов Украины в контексте достижения целей устойчивого развития. Авторами получены доказательства справедливости предположения относительно того, что именно рынок недвижимости и его параметры лучше всего отражают эффективность и сбалансированность процессов развития, происходящих на местах.

Практическая значимость. Параметризация функции зависимости характеристик локальных рынков жилой недвижимости от факторов, относящихся к национальному перечню адаптированных индикаторов целей устойчивого развития позволит, во-первых, уточнить и сократить сам перечень таких факторов, с учетом их значимости и силы влияния на рынок недвижимости, а во-вторых, получить реальную возможность количественного сравнения эффектов разновекторных проектов местных общин в рамках доктрины целей устойчивого развития.

Ключевые слова: устойчивое развитие, цель, индикатор, жилой фонд, региональный продукт, имеющийся доход, качество жизни, активность рынка, модель, обеспеченность жильем.

QUALITY OF LOCAL DEVELOPMENT – IMPROVING EUROPEAN EVALUATION EXPERIENCE IN UKRAINE

O. I. Karpishchenko, Ph. D (Econ.), Professor, K. V. Illyashenko, Ph. D (Econ.), Associate Professor, T. O. Illyashenko, Ph. D (Econ.), Associate Professor, Sumy State University

Methods. The results are obtained through the use of the following methods: abduction – in formulating a hypothesis that explains the differentiation of activities in the market of residential real estate in Ukraine; abstraction – when clarifying the list of factors, tasks and indicators that affect the degree of achievement of sustainable development goals, in general, and the residential real estate market in Ukraine, in particular; analysis and synthesis – in the study of European and national experience of SDG decomposition; analogies – in substantiating the logic of forming the parameters of the «I-model of prosperity of the city» in comparison with Altman’s Z-model.

Results. The results of the study confirmed the hypothesis of the dominant role of a multi-vector matrix of quality of life indicators in the formation of the structure and dynamics of regional residential real estate markets, which reflect the progress of SDG.

Novelty. The authors of the article concluded that it is expedient to carry out an in-depth and meaningful revision of the national matrix of SDG evaluation indicators; assumptions were made about the possibility of the existence of a single integrated indicator that would reflect the degree of progress of any city in Ukraine in the process of implementing the principles of SDG. The authors obtained evidence of the validity of the assumptions that the real estate market and its parameters best reflect the effectiveness and balance of development projects and programs implemented at the local level.

Practical value. Parameterization of the dependence of the local residential real estate markets function on the factors belonging to the national list of revised indicators of SDG will allow, firstly, to clarify and reduce the list of such factors, taking into account their importance and strength of influence on the real estate market and, secondly, to get a real opportunity to compare quantitatively the effects of multi-vector projects of local communities within the implementation of SDG paradigm.

Keywords: sustainable development, goal, indicator, housing stock, regional product, disposable income, quality of life, market activity, model, housing security.

Надійшла до редакції 15.03.21 р.