

on the problems of stock assessment. Therefore, the study of inventory assessment in terms of identifying problems and directions for solving them is an urgent practical task. The purpose of the article is to identify problems of inventory assessment at domestic enterprises in terms of finding ways to solve them. The problem of inventory estimation in different time periods is identified in the study, the tasks of accounting and improvement of inventory management of the domestic enterprise are formulated, prospects of further researches are outlined.

*Key words:* inventories, assessment, accounting, management.

#### СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Безкоровайна Л. В. Проблеми бухгалтерського обліку виробничих запасів та напрямки його вдосконалення. *Економіка. Управління. Інновації*. 2016. Випуск № 4 (19). URL : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/eui\\_2016\\_4\\_3](http://nbuv.gov.ua/UJRN/eui_2016_4_3).
2. Данілочкіна О. В., Голод В. О. Актуальні проблеми організації і ведення обліку виробничих запасів підприємствами України. *Економічний вісник*. 2012. № 18/1. С. 47–49.
3. Кононенко В., Цупаленко Ж. Облік виробничих запасів: сучасний стан та напрямки вдосконалення. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. Сер.: Економічні науки. 2016. Вип. 16(1). С. 147–151.
4. Мілько Л. В., Хотенчук Я. А. Питання вдосконалення обліку виробничих запасів. URL : <http://dspace.oneu.edu.ua/jspui/handle/123456789/2423>.
5. Світлична В. Ю. Актуальні проблеми організації і ведення обліку виробничих запасів підприємствами України. URL: [http://www.economy-confer.com.ua/full\\_article/716/](http://www.economy-confer.com.ua/full_article/716/).
6. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 9 «Запаси»: наказ Міністерства фінансів України № 246 від 20.10.1999 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0751-99> (дата звернення: 10.03.2020 р.).
7. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 19 «Об'єднання підприємств»: наказ Міністерства фінансів України № 163 від 07.07.1999 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0499-99> (дата звернення: 10.03.2020 р.).
8. Васільєва Л. М., Соколенко А. І. Сучасні проблеми та напрями та напрями вдосконалення організації та ведення обліку виробничих запасів на підприємстві. *Молодий вчений*. 2017. № 4. С. 623–625.

УДК 330.46

## АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

*А. С. Шатківська, Н. В. Буркіна*

*Анотація.* Статтю присвячено аналізу сучасного стану ринку нерухомості, досліджено загальні тенденції управління проектами створення об'єктів нерухомості. За допомогою програми STATISTICA, а саме кластерного аналізу, проведено дослідження ринку нерухомості по регіонах України.

*Ключові слова:* ринок нерухомості, проект, управління, кластерний аналіз.

*Вступ.* У сучасний період, в умовах євроінтеграції, формування ринку нерухомості потребує ретельного дослідження для виявлення тенденцій подальшого розвитку, визначення впливу факторів. В Україні ринок нерухомості є одним з компонентів багатофакторної системи економічних відносин і вважається механізмом, за допомогою якого з'єднуються інтереси права, а також встановлюються ціни на нерухомість.

Важливим компонентом на ринку комерційної діяльності є створення об'єкта нерухомості – це складний проект, яким необхідно ефективно управляти. Координація дій всіх його учасників на кожній стадії, необхідні характеристики керівника проекту, взаємодія всередині проектною команди – основні питання, які вирішує кожен власник об'єкта нерухомості, що розвивається. Крім того, в останні роки на українському ринку нерухомості з'явилась тенденція до поєднання в рамках одного об'єкту декількох сегментів нерухомості. Така тенденція ускладнює проекти, роблячи їх більш масштабними, довгостроковими і витратними, збільшуючи значимість для економіки країни [1].

Основною ціллю створення об'єктів нерухомості є отримання доходу в довгостроковому періоді, тому реалізація таких проектів повинна, в першу чергу, бути

орієнтована на постійні позитивні грошові потоки і отримання прибутку від експлуатації об'єктів. Це гарантується, в першу чергу, певною якістю здійснення проєктів. На сьогодні потреба в розумінні процесів розвитку об'єктів нерухомості на українському ринку нерухомості значно зросла, що підтверджує актуальність обраного напрямку дослідження.

У науковій літературі дослідженню питань, пов'язаних з ринком нерухомості, в тому числі в сфері управління проєктами створення об'єктів нерухомості, присвячено досить багато уваги як вітчизняними, так і зарубіжними вченими, такими як: Ю. С. Хавар, В. М. Сай, Е. В. Лянце, В. О. Воронін, О. Гриценко. Особливості та проблеми регіонального розвитку ринку висвітлювалися в роботах Є. В. Галицької, Л. А. Свистун, Т. І. Даниленко Т. І. Сутність і місце нерухомості в системі ринкових відносин розглянуто в роботах Н. І. Верховлядової, О. Ю. Щеглової, Н. М. Бурханової, А. Фрай, Л. О. Богінської і багато інших [2, 3].

Метою дослідження є проведення аналізу сучасного стану ринку нерухомості в Україні та виявлення загальних тенденцій управління проєктами створення об'єктів нерухомості.

*Основна частина.* Ринок нерухомості – це особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту виступає нерухомість. Даний ринок доцільно розглядати як систему відносин (прямих чи опосередкованих) між продавцями і покупцями (користувачами), яка діє на основі цінового механізму з урахуванням соціального значення, особливостей правового режиму привласнення, природних властивостей та основних ознак нерухомості й підпорядковується закономірностям функціонування як товарного, так і фінансового ринків.

В Україні ринок нерухомості виник недавно. Його правила і закони багато в чому склалися стихійно, немає конкретних критеріїв його класифікації та оцінки вартості або якості товару [4].

Між будь-якими галузями та ринком нерухомості існує тісний взаємозв'язок. Наприклад, це пояснюється тим, що будівельна галузь створює об'єкти ринку нерухомості та якісно замінює їх склад, ринок капіталу для функціонування повинен мати приміщення, а також будівлі необхідні для функціонування логістичних компаній, організацій різних рівнів та напрямків діяльності, тощо.

У сучасних умовах ринок нерухомості має чотири напрями функціонування [5]:

- сфера інвестування в нерухомість;
- ринок, на якому об'єкти нерухомості виступають як товари особливого роду;
- ринок послуг, що створює умови для життєдіяльності й життєзабезпечення людини;
- каталізатор розвитку суміжних галузей народного господарства.

Ринок нерухомості можна розглядати як складну динамічну систему, поведінка якої визначається її властивостями, що змінюються у часі. Усі фактори, які впливають на ціноутворення на ринку нерухомості, можна розділити на внутрішні (місце розташування об'єкту, технічний стан, об'ємно-планувальні рішення тощо) та зовнішні (соціально-економічні, фінансові та політичні фактори) [6].

У рамках даного дослідження проаналізуємо в динаміці залежність куплених квартир по регіонам України за 2018 р., в тому числі м. Києві, від цін за м<sup>2</sup>, кількості введених в експлуатацію квартир, інвестицій в будівництво, чисельності населення та доходів населення [7].

За допомогою програми STATISTICA, а саме кластерного аналізу, було досліджено по областях України та окремо м. Києві за 2018 р. кількість введених в експлуатацію квартир.

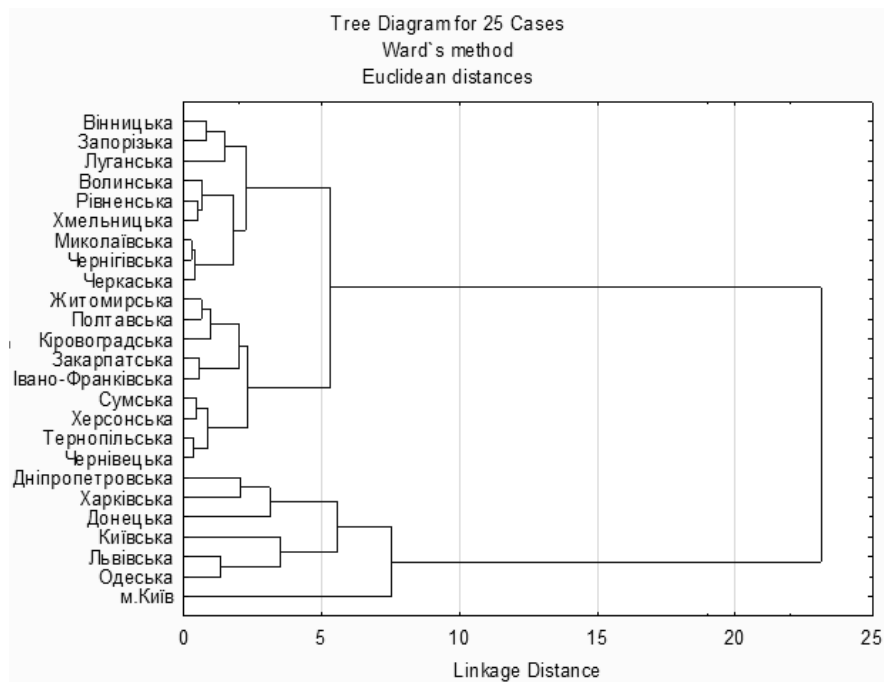


Рис. 1 «Деревоподібна діаграма»

Таким чином, проаналізувавши деревоподібну діаграму, можна сказати, що за кількістю введених в експлуатацію квартир області України та м. Київ розділилися на шість кластерів.

Для більш повного та точного аналізу було здійснено кластеризацію по шести кластерам, тобто проведено розбиття об'єктів дослідження (області України та м. Київ) на окремі кластери (рис. 2)

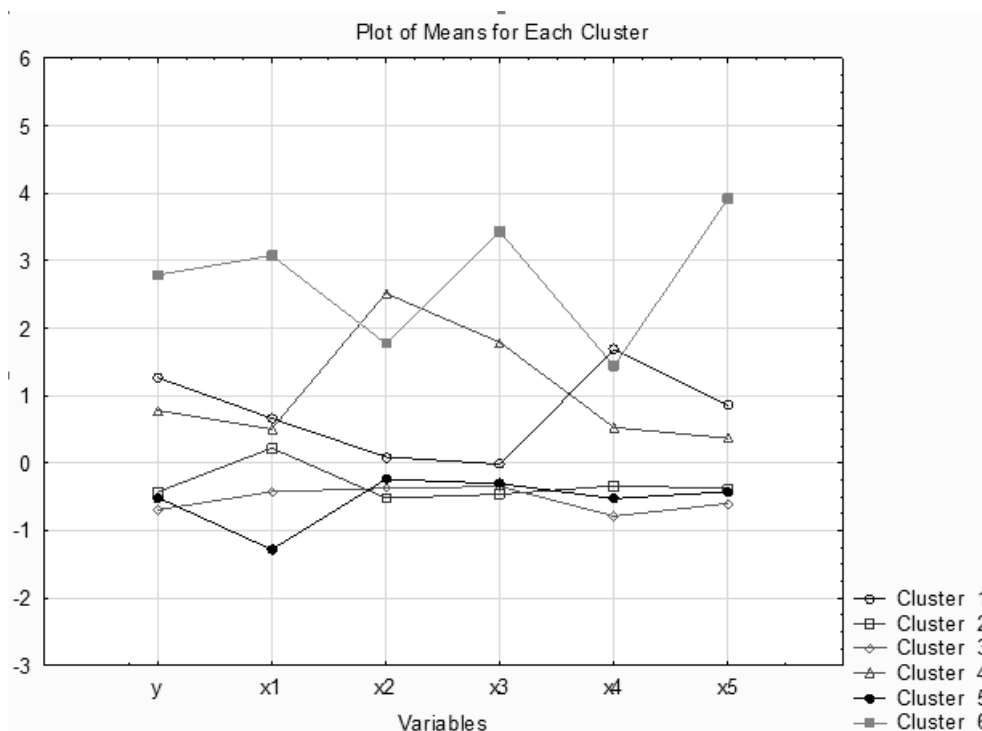


Рис. 2 «Розбиття по кластерам»

На графіку уточнено властивості кожного з отриманих шести кластері по обраних факторах:

y – кількість введених в експлуатацію квартир, м<sup>2</sup>;

- x1 – ціна за м<sup>2</sup>, грн.;
- x2 – кількість куплених квартир;
- x3 – інвестиції в будівництво, тис. грн.;
- x4 – чисельність населення, тис. осіб;
- x5 – дохід населення, млн грн.

Таким чином, до першого кластеру увійшло чотири області (Дніпропетровська, Донецька, Одеська, Харківська). В цих областях спостерігається найвища чисельність населення з достатньо високими доходами та відповідно досить висока кількість введених в експлуатацію квартир, причому по достатньо високій ціні за квадратний метр.

До другого кластеру належить Вінницька, Запорізька, Луганська, Миколаївська, Рівненська, Хмельницька, Черкаська, Чернігівська області. Для них рівень введених в експлуатацію квартир на середньому рівні, якщо порівнювати з іншими кластерами. Це пов'язано з найнижчими інвестиціями в будівництво, відносно невисокими доходами населення цих регіонів, але в той же час не маленькими цінами квартир за м<sup>2</sup> та відповідно найменшою кількістю куплених квартир.

Волинська, Сумська, Тернопільська, Херсонська, Чернівецька області увійшли до третього кластеру. Чисельність населення та доходи в цих областях найнижчі, інвестиції в будівництво та кількість куплених квартир на низькому рівні, проте ціни за квадратний метр не найнижчі. Тому кількість введених в експлуатацію квартир у цих регіонах на найнижчому рівні, якщо порівнювати з іншими областями.

Київська та Львівська області відносяться до четвертого кластеру. Кількість куплених квартир найбільша по даних областях, також спостерігається високий рівень вкладених інвестицій в будівництво (найвищий після м. Київ), проте кількість введених в експлуатацію квартир в даному кластері, порівнюючи з іншими знаходиться на середньому рівні. Це вказує частково на неефективність вкладених інвестицій та можливість більш оптимального балансування попиту та пропозиції на ринку нерухомості. Таким чином, при такому рівні фінансування будівництва та великому попиту на послуги в цьому секторі рекомендується збільшити пропозицію за рахунок введення в експлуатацію більшого числа об'єктів.

До п'ятого кластеру увійшли: Житомирська, Закарпатська, Івано-Франківська та Полтавська області. В цих областях найнижчі ціни квартир за м<sup>2</sup>, також мала чисельність населення, тому кількість введених в експлуатацію та кількість куплених квартир на досить низькому рівні.

До шостого кластеру відноситься лише м. Київ. Тут спостерігаються найвищі показники майже за усіма факторами, тільки кількість куплених квартир нижча, ніж у четвертого кластеру, та чисельність населення у першого кластеру трішки вища, ніж у м. Києві.

Отже, підводячи підсумок, варто сказати, що найбільше нових житлових будинків у м. Києві. Найбільше купують квартири у Львівській та Київській областях. Дніпропетровська, Донецька, Одеська, Харківська області знаходять на другому рівні, після м. Києва по кількості введених в експлуатацію квартир та по рівню цін за м<sup>2</sup>. Області, що увійшли до другого, третього та п'ятого кластерів, мають досить низькі показники по кількості введених в експлуатацію квартир, на це впливає мала чисельність населення, низькі доходи та малий розмір інвестицій в будівництво по даних областях.

*Висновок.* Ринок нерухомості України знаходиться на стадії спаду, саме через свою специфічність не може бути віднесений до ефективних високоорганізованих ринків, проте варто зазначити, що він є відображенням економічного, соціального та політичного благополуччя в країні. Неврегульований або нестабільний ринок нерухомості може справляти негативний вплив на хід економічних реформ, а також бути джерелом соціальної напруги в суспільстві через наявність житлової проблеми у великих містах.

Важко передбачити завершення стадії спаду і переходу до фази відновлення, оскільки характерною ознакою ринку нерухомості є його висока залежність від стану економіки в цілому.

Для подальшого розвитку ринку нерухомості України необхідне втручання держави, що характеризується наступними діями [6]:

1) покращення інвестиційного клімату в країні, що дасть змогу створити ефективну систему оподаткування об'єктів нерухомості;

2) запровадження та розробка ефективного механізму контролю за виконанням місцевими органами влади та органами місцевого самоврядування делегованих їм повноважень, що стосуються вирішення житлових питань;

3) покращення якості аналітики ринку, яка сьогодні представлена консалтинговими й ріелторськими компаніями і відображає, як правило, короткострокові коливання, а не тенденції ринку;

4) збільшення купівельної спроможності населення шляхом підтримки малого бізнесу.

*Аннотация. Стаття посвячена анализу современного состояния рынка недвижимости, исследованы общие тенденции управления проектам создания объектов недвижимости. С помощью программы STATISTICA, а именно кластерного анализа, проведено исследование рынка недвижимости по регионам Украины.*

*Ключевые слова: рынок недвижимости, проект, управление, кластерный анализ.*

*Abstract. The article is devoted to the analysis of the current state of the real estate market, examines the general tendencies of managing real estate projects. With the help of the STATISTICA program, namely cluster analysis, a survey of the real estate market in the regions of Ukraine was conducted.*

*Key words: real estate market, project, management, cluster analysis.*

#### СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Єрмолаєва В. В. Ринок нерухомості в Україні: особливості та проблеми. *Наука-виробництво*. 2011. №11. С. 40–47
2. Богінська Л. О. Ринок нерухомості: стан та регіональні особливості. *Науковий вісник Мукачівського державного університету*. 2015. № 2. С. 127–133.
3. Хавар Ю. С., Сай В. М. Сучасний стан формування ринку нерухомості в Україні. *Економічні науки*. 2016. № 4. С. 73–78.
4. Петрищенко Н. А., Андріянов В. С., Рижова Г. Р. Дослідження ринку нерухомості в Україні. *Економіка та управління національним господарством*. 2018. № 25. С. 135–139.
5. Дивиденко Н. М., Воронченко О. В. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 5–7 с.
6. Козак С. В. Статистичне оцінювання ринку житлової нерухомості в Україні. *Економічний вісник*. 2018. №6. 571–578 с.
7. Державна служба статистики України. URL : <http://www.ukrstat.gov.ua/>.

УДК 331.108

## EMPLOYEE EXPERIENCE MANAGMENT ЯК ПЕРЕДУМОВА ПІДВИЩЕННЯ ПРИБУТКОВОСТІ КОМПАНІЇ

*Т. В. Шайгородська, Н. С. Якимова*

*Анотация. У даній статті розглянуто визначення Employee Experience Managment як інноваційного напрямку в управлінні персоналом. Досліджено сучасні напрацювання світових компаній в сфері управління досвідом працівників. Проаналізовано застосування даної методики на прикладі зарубіжних компаній та надано рекомендації щодо створення моделі позитивного досвіду працівників.*

*Ключові слова: управління досвідом, Employee Experience Managment, інвестиції.*

**Вступ.** Концепція досвіду працівників Employee Experience Managment стала достатньо популярною за останні кілька років серед зарубіжних компаній, однак ще велика кількість компаній не інвестують кошти у досвід клієнтів чи кандидатів, і не вважають таку практику дієвою для ефективної роботи бізнесу. Водночас, ті компанії, які