

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЧЕРКАСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ ТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ВИЩА ШКОЛА РИНКОВОГО УПРАВЛІННЯ ТА ІНОЗЕМНИХ МОВ
У КАТОВІЦАХ (ПОЛЬЩА)
ЧЕРКАСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ОБЛАСНА СПІЛКА ЕКОНОМІСТІВ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
КРИВОРІЗЬКИЙ ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
КАНАДСЬКЕ БЮРО МІЖНАРОДНОЇ ОСВІТИ
CONCORDIA UNIVERSITY MONTREAL

КАФЕДРА ЕКОНОМІКИ ТА УПРАВЛІННЯ ЧДТУ

ТЕОРІЯ І ПРАКТИКА СУЧАСНОЇ ЕКОНОМІКИ

**МАТЕРІАЛИ ІХ МІЖНАРОДНОЇ
НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ**

ЧЕРКАСИ ЧДТУ 2008

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЧЕРКАСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ ТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ВИЩА ШКОЛА РИНКОВОГО УПРАВЛІННЯ ТА ІНОЗЕМНИХ МОВ У
КАТОВИЦАХ (ПОЛЬЩА)

ЧЕРКАСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ОБЛАСНА СПІЛКА ЕКОНОМІСТІВ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
КРИВОРІЗЬКИЙ ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
КАНАДСЬКЕ БЮРО МІЖНАРОДНОЇ ОСВІТИ
CONCORDIA UNIVERSITY MONTREAL

КАФЕДРА ЕКОНОМІКИ ТА УПРАВЛІННЯ ЧДТУ

ТЕОРІЯ І ПРАКТИКА СУЧАСНОЇ ЕКОНОМІКИ

**МАТЕРІАЛИ ІХ МІЖНАРОДНОЇ
НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ**

ЧЕРКАСИ ЧДТУ 2008

Матеріали конференції висвітлюють стратегічні питання розвитку економіки, вдосконалення податкової, інвестиційної та амортизаційної політики, інвестиційної привабливості регіонів, галузей і підприємств, інтенсифікації інтеграційних процесів та інші актуальні проблеми сучасної економіки, менеджменту та маркетингу.

Подані матеріали містять методологічні та методичні підходи, що можуть заслуговувати на увагу широкого кола фахівців.

Редакційна колегія:

- Качала Т.М.* – д.е.н., професор, Черкаський державний технологічний університет
Нусінов В.Я. – д.е.н., професор, Криворізький технічний університет
Хомяков В.І. – д.т.н., професор, Черкаський державний технологічний університет
Яценко В.М. – д.е.н., професор, Черкаський державний технологічний університет
Пасічник Ю.В. – д.е.н., професор, Черкаський державний технологічний університет
Петкова Л.О. – д.е.н., професор, Черкаський державний технологічний університет

Науковий секретар Коробченко Н.М.

Редакційна колегія вважає за доцільне повідомити, що не всі положення і висновки окремих авторів є безперечними. Разом з тим, вважаємо можливим їх публікацію з метою обговорення.

Теорія і практика сучасної економіки. Матеріали ІХ міжнародної науково-практичної конференції: Черкаси, 24-26 вересня 2008 року./ Відповідальний редактор Хомяков В.І. – Черкаси: ЧДТУ, 2008. – 311 с.

© Колектив авторів, 2008 р.

Суха Я.А., Гончарова Н. М. Класифікація спеціалізованих іпотечних кредитних інститутів	117	Кошеленко С.В. Управління запасами ТМЦ на промислових підприємствах	170
Ткаченко Н.В. Роль перестрахової діяльності в розвитку вітчизняного страхування	120	Кошулько О.П. Проблеми визначення складових інтелектуального капіталу у вітчизняній і закордонній практиці	173
Хамініч С.Ю. Теорія та практика сучасної економіки, заснованої на знаннях	123	Кузнецова Н.Б. Проблеми формування ринку бізнес-освітніх послуг в Україні	176
Ходжаян А.О. Методичні принципи оцінки конкурентоспроможності національної економіки	126	Любченко Н.Л. Аналіз розвитку машинобудівної галузі Хмельницької області	178
Хомякова Н.Е. Стратегічне управління основними виробничими фондами з використанням зовнішніх інвестицій	128	Мартюшева Л.С., Гринашук І.І. Бюджетний нігілізм у системі формування фінансового потенціалу адміністративно-територіальної одиниці	182
Шафалюк О.К. Вихідні поняття в маркетинговому моделюванні споживання людини	131	Машталір Я.П. Аналіз та оцінка впливу факторів зовнішньоекономічної діяльності підприємств Хмельниччини	184
Шевченко А. М. Проблеми та перспективи розвитку франчайзингу в Україні	133	Мендрул О.Г. Оцінка вартості промислових підприємств: реалії і припущення	187
Шуршин В.О. Дослідження впливу виробничого потенціалу регіону на його економічну безпеку	135	Нагайчук Н.Г., Пасенко В.М. Організація продажів страхових продуктів – елемент вартості страховика	189
Сучасні проблеми менеджменту та маркетингу		Немчинова К.С., Демчина Є.В. Особливості застосування бенчмаркінга на малих і середніх підприємствах	192
Качала Т.М. Принципи формування концепції розвитку регіонів України	138	Сахно Т.А. Сучасні підходи до мотивації і стимулювання трудової активності персоналу в організації	194
Андрєєв В. О. Регулювання ринку праці на основі маркетингового підходу	140	Пономаренко О.П. Структура потреб робітників видобувних дільниць вугільних шахт	197
Берест М.М. Алгоритм застосування концепції збалансованої системи показників в процесі формування санаційної стратегії підприємства	143	Проценко О.Л., Пасенко В.М. Управління ризиком стихійних лих: наскільки це можливо	199
Білоброва Т.О. Перешкоди та ризики інвестування в нерухомість: сучасний аспект проблеми	146	Рєпіна І.М. Сучасні підходи до визначення категорії «активи підприємства»	203
Гончаренко О.О., Лютова Г.М. Кошториси кредитних спілок та їх вплив на перспективні напрямки вдосконалення системи бухгалтерського обліку	148	Сиваненко Г. П. Особливості дистрибуції на ринку лікеро-горілчаних виробів України	206
Гребешков О.М. Business intelligence як інструмент управління розвитком компанії	150	Степаненко Н. І., Кобко В. І. Проблеми дослідження та оцінки конкурентоспроможності підприємств	209
Дяченко М.І. Впровадження на підприємствах процесних та управлінських інновацій в умовах економіки знань	152	Турило А.А. Методичні засади оцінки збитковості гірничорудних підприємств	212
Зайчук Т.О. Маркетинговий підхід до визначення стратегії розвитку сільського господарства України	155	Старовойтенко Н.В., Фоміна Н.М. Тренінгові методики як засіб формування навичок ділової боротьби у майбутніх управлінців	214
Золотарьова Г.С. Можливі шляхи прискорення виводу нової продукції на ринок	158	Ткаченко Ю.В. Аналіз зовнішнього середовища малого підприємництва в Черкаському регіоні	217
Ільченко Н.В., Рябоконт Н.П., Жиленко Р.В. Поняття соціально-відповідального бізнесу в сучасній економіці	161	Цимбал Л.І. Чинники підвищення конкурентоспроможності ВНЗ в сучасних умовах	221
Калишенко В.О. Аналіз творчості персоналу як основної складової інноваційного потенціалу підприємства	164	Чечетова Н.Ф. Середовище функціонування фондового ринку України	223
Степанова Т.А., Квилинский А.С., Сюзяева О.В. Усиление возможностей предприятия в рамках его жизненного цикла	167	Чубань В.С. Економічна роль та значення спекулятивних стратегій на товарних біржах	225
		Шайкан А.В. Бухгалтерський облік з метою стратегічного	228

ПЕРЕШКОДИ ТА РИЗИКИ ІНВЕСТУВАННЯ В НЕРУХОМІСТЬ: СУЧАСНИЙ АСПЕКТ ПРОБЛЕМИ

Білоброва Т.О.

аспірант кафедри міжнародної економіки
Полтавський університет споживчої кооперації України

Ринок нерухомості України сьогодні переживає стадію активного зростання, що зумовлено не лише стійким попитом практично у всіх сегментах ринку, надзвичайно високою прибутковістю інвестицій, але й тим фактом, що у ньому прихований величезний потенціал для подальшого розвитку. На останньому особливо наголошують західні аналітики. Їх дослідження свідчать про те, що зараз відбувається процес переорієнтації інвестицій з промисловості та сільського господарства у будівництво та нерухоме майно з країн Західної (які потерпають від американської іпотечної кризи і - як наслідок – від спаду на національних ринках) до країн Східної Європи. І Україна серед інших країн представляє для них особливий інтерес.

Незважаючи на активне зростання ринок нерухомості України ще потребує значних інвестицій. Проте збільшенню притоку інвестицій перешкоджають численні ризики. Виходячи з класифікації, запропонованої у праці російських вчених Волкова Д.Л., Ільїна Ю.Б., Комарової Н.В. та Пашкуса Ю.В. [1], ризики, пов'язані з інвестиціями у нерухомість можна поділити на бізнес-ризики та на фінансові ризики. Тут варто відмітити, що для українського ринку більш притаманна група бізнес-ризиків, пов'язаних із втратою інвестором частини прибутків від активів у зв'язку зі зміною ринкової ситуації, на яку впливають такі фактори, як спад виробництва і безробіття, стихійні лиха, зміни в рівні прибутків, переваги та смаки населення тощо. Дійсно, якщо проаналізувати сучасний стан економіки України, то можна помітити, що активному інвестуванню перешкоджає також зростаюча інфляція, яка зменшує купівельну спроможність споживачів і, як наслідок, зменшує обсяги прибутку від капіталовкладень. Динамічні ризики, що входять до групи бізнес-ризиків, відносяться як до умов бізнесу, так і до фактичних характеристик активів. Вони залежать від змін ринкового попиту і пропозиції, від віку фізичних активів і якості менеджменту, від оточуючого середовища та зміни ставок оподаткування. Зміни цих факторів можуть впливати на ринкові ціни, чистий операційний прибуток, вартість активів, базу оподаткування тощо [1].

Приплив капіталу, передусім іноземного, на український ринок нерухомості сьогодні стримують також нестабільна політична ситуація, недосконала законодавча база, затягування вирішення адміністративних питань, неузгодженість при отриманні дозвільних документів та при затвердженні проектів, а також складності у придбанні земельних ділянок і реєстрації права власності на них [2].

Говорячи про вищесказане більш детально варто відмітити, що для багатьох інвесторів (переважно українських) нестабільна політична ситуація не є зараз серйозною перешкодою, оскільки політична криза в Україні набула тривалого, уповільненого характеру і на перший план виходять такі гострі проблеми, як інфляція, укріплення гривні та падіння купівельної спроможності населення.

Крім того, при входженні іноземних інвесторів на український ринок основними перешкодами, які по суті стають і ризиками, є брак вичерпної інформації про об'єкт капіталовкладень, труднощі з придбанням земельних ділянок під забудову та реєстрація права власності. Перша та остання перешкоди зумовлені тим, що на сьогодні в Україні, на відміну від країн Євросоюзу, відсутній єдиний реєстр нерухомого майна, який містив би у собі повну інформацію про будь-який об'єкт нерухомого майна і права на них. Проблема по суті полягає у тому, що земельні ділянки і розташовані на них об'єкти нерухомості розглядаються, як окремі об'єкти права, тому їх реєстрація відбувається у різних інстанціях. В Україні на сьогодні діє шість окремих реєстрів, доступ до яких не є відкритим, що ускладнює процес збору інформації і перешкоджає прийняттю рішення про здійснення проекту [2].

Придбання ділянок під забудову – вагома частина комплексу бюрократичних проблем, з якою стикаються іноземні інвестори, адже перевага тут досі надається українським операторам ринку. Шляхом вирішення даної проблеми є розвиток активного співробітництва інвестиційних та девелоперських компаній. Останні на сьогодні є цілком самостійними організаціями, покликаними обслуговувати інвестиційні проекти у сфері нерухомості. Девелоперська компанія може виконувати як роль інвестора у девелоперському проекті, так і роль посередника, а також організатора інвестиційного проекту у сфері нерухомості. Девелопер як інвестор виступає частіше за все на вимогу комерційного банку. Оскільки у разі потреби у кредитних ресурсах вітчизняні банки вимагають окрім застави майна участь девелопера у проекті. При чому, частка у проекті має бути не менше 30%. Окрім комісійного доходу в даному випадку девелоперські компанії отримують дохід від реалізації проекту [3].

ЛІТЕРАТУРА

1. Экономика и финансы недвижимости/Д.Л.Волков, Ю.Б.Ильина, Н.В.Комарова, Ю.В.Пашкус; Под ред.Ю.В.Пашкуса. – СПб.:Изд-во С.-Петербург. Ун-та, 1999 – с.63-64
2. Фоміна К. Перешкоди у розвитку інвестиційного ринку//Юридичний вісник України. - №35(635) – 2007. - http://www.yuricom.com/ua/legal_bulletin_of_Ukraine/archive/?aid=1822&jid=236&print=1
3. http://www.rusnauka.com/24_SVMN_2008/Economics/27287.doc.htm