

**МІНІСТЕРСТВО ТРАНСПОРТУ ТА ЗВ'ЯЗКУ УКРАЇНИ
ТРАНСПОРТНА АКАДЕМІЯ УКРАЇНИ**

**УКРАЇНСЬКА ДЕРЖАВНА АКАДЕМІЯ
ЗАЛІЗНИЧНОГО ТРАНСПОРТУ**

ВІСНИК

**економіки транспорту і промисловості
(збірник науково-практичних статей)**

Випуск 29

**The bulletin of transport and
industry economics
№ 29**



Харків – 2010

УДК 338.47:338.45

"Вісник економіки транспорту і промисловості" є збірником статей про теоретичні і практичні дослідження у справі економіки транспортної і промислової галузей України.

Збірник призначений для викладачів, наукових співробітників, аспірантів, студентів та фахівців, що спеціалізуються у відповідних або суміжних галузях науки, освіти і виробництва.

Матеріали друкуються українською або російською мовами з анотаціями українською, російською, англійською.

Номер затверджено на засіданні Вченої ради Укр ДАЗТ.
Протокол № 2 від 23 лютого 2010 р.

Редакційна колегія

Головний редактор - Дикань В.Л. - д.е.н., професор

Члени редакційної колегії

Галуза С.Г. - д.е.н., професор
Горелов Д.А. - д.е.н., професор
Гринев А.В. - д.е.н., професор
Золотарьов А.М. - д.е.н., професор
Іванілов О.С. - д.е.н., професор
Дейнека О.Г. - д.е.н., професор
Чебанова Н.В. - д.е.н., професор
Позднякова Л.О. - д.е.н., професор
Криворучко О.М. - д.е.н., професор
Українська Л.О. - д.е.н., професор
Шинкаренко В.Г. - д.е.н., професор
Яковлєв А.І. - д.е.н., професор
Плєтнікова І.Л. - к.е.н., доцент

Адреса редакційної колегії: 61050, Харків, майдан Фейєрбаха, 7, кім. 500. Тел: 730-10-96, 730-10-97
e-mail: kafEOiUP@ukr.net

Свідоцтво про державну реєстрацію КВ № 6469 від 29.08.2002 р.

ISSN 2075-4892

© Українська державна академія залізничного транспорту 2010р.

*Збірник «Вісник економіки транспорту і промисловості»
входить до переліку фахових видань. Постанова ВАК
України №1 – 05/6 від 11.06.03 р.
(Бюлетень №7 за 2003 р. Перелік 12).
Постанова ВАК України №1 – 05/4 від 14.10.09 р.
(Бюлетень №11 за 2009 р. Перелік 7)*

**«Вісник економіки транспорту і
промисловості» № 29**
Збірник наукових статей

Відповідальність за набір та викладення фактів у статтях несуть автори. Висловлені ними думки можуть не збігатися з точкою зору редакційної колегії і не покладають на неї ніяких забор'язань.

Передрук матеріалів тільки з дозволу редакції збірника.

**Науковий редактор – к.е.н., І.Л.Плєтнікова
Редактор – к.е.н., І.В.Токмакова
Коректор – І.В.Корнілова
Комп'ютерний дизайн – Т.М.Дягілева
Комп'ютерний набір - О.Ю.Павленко**

Підписано до друку 23 лютого 2010 р.
Формат паперу 60X84 1/16. папір писальний.
Умовн.-друк. Арк. 32,6. Обл.. – вид. арк. 33,1.
Замовлення № Тираж 105. Ціна договірна

Видавництво УкрДАЗТу, свідоцтво ДКЗ 2874 від 12.06.2007р.
Друк ТОВ «Енергозберігаючі технології»
61050, Харків, Харківська набережна, 8.
Свідоцтво про реєстрацію ДК № 1360 від 19.05.03 р.

Зміст

Економічна безпека

Охрименко С.А., Саркисян А.С. Подпольная информационная индустрия	19
Бочан І.О. Системна трансформація економіки України та шляхи подолання кризових явищ: інституціональний підхід	23
Кириченко О.А., Белоусова І.А. Теорія та практика економічної безпеки держави в умовах глобальної фінансової кризи	26
Клебанова Т.С., Гурьянова Л.С. Усиление неравномерности развития регионов как угроза экономической безопасности	32
Сідак В.С. Вибір ефективної стратегії економічної безпеки України	37
Зима О. Г., Зима О. Г. Особливості впливу оподаткування на показники економічної безпеки	41
Прыгунов П.Я. Основные направления использования психодиагностического инструментария в системе обеспечения экономической безопасности субъектов хозяйственной деятельности	46
Алькама В.Г. Параметри економічної безпеки підприємства як логістичної системи	51
Ревак І.О. Об'єкти та суб'єкти фінансової безпеки – базові складові системи фінансової безпеки держави	54
Журавльова І.В. Інтелектуальний капітал як об'єкт захисту в системі фінансової безпеки	57
Кавун С.В., Михальчук И.В. Анализ показателей экономической безопасности макроуровня (на примере западных стран)	61
Ареф'єв В. О. Стратегія забезпечення фінансової безпеки підприємства як запорука його ефективного та стабільного функціонування	65
Берест М.М., Тимошенко А.П. Критичний аналіз змісту економічної категорії «банкрутство»	69
Великородна Д. В. Зміст і структура ринку інформаційних продуктів та послуг	72

Вербовська Л.С. Прикордонні території як об'єкт економічної безпеки держави у контексті транскордонного співробітництва	77
Галюк І.Б. Політика енергоефективності як основа соціально-економічного розвитку держави	80
Герасимчук З.В., Абрамова І.О. Система безпеки соціально-економічного розвитку регіону як елемент антикризового менеджменту	83
Грачов О.В. Податкова безпека як невід'ємна складова економічної безпеки підприємства	86
Гринащук І.І. Розвиток фінансового потенціалу адміністративно-територіальної одиниці як чинник її фінансової безпеки	89
Добринь С.В., Убілава І.Б. Аналіз впливу факторів фінансової безпеки на фінансову стійкість банків	92
Зінченко О.А. Вимірювання якості прибутку підприємства з позиції його конкурентоспроможності	96
Кіньов Ю.Р. Організаційно – правові та економічні основи утворення підрозділів конкурентної розвідки в системі економічної безпеки суб'єктів господарювання в Україні	99
Коренева А.Б. Критичний аналіз класичного підходу до оцінки фінансового стану підприємства	104
Корчевська Л. О., Жосан Г. В. Методологічні питання економічної безпеки підприємства	108
Космарова Н. А., Сеитibraимов А. Д. Поисковая система и несовершенная конкуренция на электронном рынке	111
Кракос Ю.Б., Коротченко Н.О. Антикризова система економічної безпеки для підприємства паливно-енергетичного комплексу	114
Кузенко Т.Б., Сабліна Н.В., Литовченко О.Ю. Управління фінансовою безпекою підприємства: методичний аспект	119
Кузенко Т. Б., Сизова В.С. Управління дебіторською заборгованістю як фактор забезпечення фінансової безпеки підприємств	124
Лаврова Ю.В. Механізм забезпечення фінансової безпеки підприємства	127

Латишева І.Л. Вплив структури капіталу на забезпечення економічної безпеки підприємства	130
Литовченко О. Ю., Макуха С. А. Оптимізація структури капіталу як складова стратегії забезпечення фінансової безпеки підприємства	134
Лічман Т.В. Забезпечення захисту комерційної таємниці в системі економічної безпеки суб'єктів господарювання	137
Маляревский В.Ю. Взаимосвязь доходного и сравнительного подходов в оценке стоимости предприятия	139
Мартюшева Л.С., Слущька О.В. Теоретичні аспекти та проблеми визнання дефолту емітентів корпоративних облігацій в Україні	144
Мельник С.І. Формування системи економічної безпеки банку	149
Мініна Є.О. Критерії і показники економічної безпеки підприємства	153
Околович О.М. Інструментарій дослідження монополізації регіональних ринків (на прикладі західного регіону України)	157
Полтїніна О.П., Нескуба А. В. Оцінка рівня фінансової безпеки підприємств: методичний аспект	161
Полянська А.С.,Трощенко Т.А. Сучасні технології управління економічною безпекою підприємства	164
Пономаренко О.Е. Аналіз рівня фінансової безпеки промислових підприємств у контексті удосконалення стратегії її забезпечення	169
Сорбат И.В. Модель бизнес-процесса комплексного анализа экономической безопасности предприятия	174
Ткаленко С.І. Вплив державного боргу на економічну безпеку України	178
Фоменко А. В Фінансова безпека підприємства: адаптація поняття до сучасних умов розвитку економіко-правової держави	182
Хвостенко В.С. Концептуальні підходи до стратегії фінансової безпеки України	185

Хомин О.Й. Методика розрахунку демографічної безпеки	188
Храпкіна В.В. Оцінка рівня фінансової безпеки підприємства	191
Чаговець Л.О. Формування системи управління економічною безпекою підприємства	195

Проблеми транспортного комплексу України

Дикань В.Л., Корнілова І.В. Інтелектуальні інвестиції в логістичних системах	199
Винников В.В. Перспективи розвитку логістической стратегії в транспортній отрасли України	204
Винников В.В. Принципы и система управления эффективностью устойчивого развития морского транспортного комплекса	208
Дейнека О.Г., Божок А.Р. Реформування залізничного транспорту України в контексті світового досвіду	213
Каличева Н.С. Визначення шляхів забезпечення конкурентоспроможності залізничного транспорту України	217
Кірдіна О. Г. Аспекти впливу залізничного транспорту на економіку країни	221
Токмакова І.В. Дослідження сутності стійкого розвитку залізничного транспорту	227
Толстова А.В. Інструменти забезпечення конкурентоспроможності національної мережі МТК	230
Устенко М.О. Основні проблеми транспортної логістики	236
Якименко Н.В. Інструменти забезпечення конкурентоспроможності вітчизняного залізничного транспорту	239

Загально-економічні питання

Боровик Ю.Т. Дослідження досвіду ведучих закордонних країн в управлінні будівельним комплексом	244
--	-----

Городецька Т.Е. Податкові важелі збалансування бюджетних ресурсів	246
Жердєв М.Д., Мирошніченко Ю.В. Вплив якості транспортного обслуговування на попит споживачів транспортних послуг	250
Журавльова І.В. Фінансова безпека економічних систем в умовах економіки знань	254
Калініченко Л. Л. Основні підходи до формування національної промислової політики України	257
Кушнір О.К. Оцінка річних збитків внаслідок забруднення приземистого шару атмосфери автотранспортом на прикладі міста Кам'янець–Подільського	260
Мельникова К.І., Пашенко О.В. Оцінка привабливості масової банківської послуги для клієнтів	265
Паламарчук І. В. Підходи до встановлення тарифів на перевезення пасажирів та вантажів залізницями України	269
Плєтнікова І.Л. Підходи до визначення сутності й величини інтелектуального капіталу залізничного транспорту	272
Покоłodна О.В., Макаренко Т.В. Необхідність реформування ПДВ в Україні	277
Прохорова Ю.В., Дробілко Е.К. Аналіз діяльності банків на фондовому ринку України	280
Соколова Л.В., Савченко Н. С. Теоретические подходы к исследованию конъюнктуры рынка недвижимости	283
Соколова Л.В., Герасимчук Ю.В. Анализ методов оценки объектов недвижимости	286
Чередніченко О.Ю. Обґрунтування заходів щодо протидії терористичним проявам в транспортній галузі	289
Юрченко Ю.М. Витрати на транспорт і розміщення виробництва	295

Економіка підприємства

Авакян Н. В. Система показників оцінки організаційної культури підприємств машинобудівної галузі (на прикладі Харківської області)	299
--	-----

Божанова О.В. Економічний потенціал та потенціал економічного розвитку підприємства відмінності та особливості	305
Білокомірова Я. М. Інформаційне забезпечення економічної безпеки підприємницької діяльності	308
Бутенко О.П., Барабанов І.В., Іванова Г.Ю. Адаптація системи Нортона – Каплана для оцінювання економічної ефективності досягнення стратегій машинобудівних підприємств на прикладі ВАТ «ХарП»	313
Воловельська І.В. Основные типы и характеристика негативного воздействия на экономическую безопасность предприятия	317
Єфименко Т.І., Підпригора І.В. Методологічні результати дослідження контролінгу, як позафункціонального інструменту, в системі управління підприємствами залізничної галузі	320
Єфименко Т.І., Петухова Т.О. Дослідження методів оцінки людського капіталу та обґрунтування шляхів їх застосування на підприємствах залізничного транспорту	326
Зайцева І.Ю. Інституційні засади будування системи корпоративних відносин в Україні і напрямки її удосконалювання	331
Кондратюк М.В. Визначення сучасної форми інтеграції підприємств залізничного транспорту України	337
Мельникова К.І., Мельникова А.В. Розробка заходів щодо покращення фінансово-економічного стану будівельного підприємства в умовах кризи	340
Меренкова Л. О. Сучасні підходи щодо визначення сутності фінансових ресурсів підприємства в ринковій економіці	344
Писарчук О.В., Уварова В.С. Вдосконалення методичних підходів до автоматизації обліку з урахуванням специфіки підприємства	348
Погосова М. Ю. Методичний підхід до визначення резерву запасу міцності щодо збереження поточного рівня фінансової безпеки підприємства	351
Полозова Т.В., Журавель М.Ю. Оцінка рівня економічної безпеки підприємства: проблемні аспекти	355

Попова Н.В., Бєлєвцова Н.М. Розробка стратегії розвитку підприємства	359
Прохорова В.В. Управління стійким розвитком підприємства як основа трансформаційних процесів	364
Синікова О.М. Система показників оцінки організаційно-технічного рівня підприємств залізничного транспорту	370
Українська Л.О., Рябик Г.Є. Методичні засади оцінки стратегічних конкурентних позицій при формуванні конкурентоспроможності підприємства	373
Чала О.В. Інтегрований процес управління якістю промислової продукції	379
Чебанова Н.В. Ефективне управління економічною діяльністю підприємств залізничного транспорту та його вплив на конкурентоспроможність галузі	382
Чередниченко О.Ю. Організаційно-правові особливості стану комерційної (конфіденційної) таємниці на підприємствах та установах «Укрзалізниці»	387
Шифріна Н. І. Стан та перспективи розвитку машинобудівного комплексу України	394

Інвестиційна та інноваційна діяльність

Диколєнко О.Г. Врахування фактору ризику при реалізації інвестиційних проєктів на залізничному транспорті	401
Зубенко В.О. Визначення пріоритетності інвестування рухомого складу	403
Яковенко В.Г. Напрямки активізації інноваційно-інвестиційної діяльності залізничного транспорту України	405

Соціально-економічні питання

Ворона О. В. Соціальна відповідальність як сучасна концепція бізнесу	410
Чупир О.М. Дослідження системи управління соціальними процесами на підприємстві та стратегії управління соціальним розвитком його колективу	418

Менеджмент і маркетинг

Гусаров О. О., Антипцева О. Ю.

Впровадження організаційних структур управління з маркетинговою орієнтацією на підприємствах галузей важкої промисловості України 422

Гончаренко Н.Г., Науменко М.О.

Організація управління логістичними ланцюгами створення вартості в механізмі розвитку інтегрованих корпоративних структур 427

Сичова О.Є., Гур'янов А.Б., Корнієнко А.І.

Дослідження підходів до визначення та здійснення маркетингового аудиту на підприємстві 430

Економічна психологія, етика, мораль і культура бізнесу

Компанієць В.В.

Формування інтелектуальної моделі духовно-морального управління керівників залізничного транспорту 433

Мащенко Н.Є.

Інформаційний потенціал ВНЗ у складі інформаційного суспільства 444

Context

Economic safety of the enterprise

Ohrimenko S.A., Sarkisjan A.S. The underground information industry	19
Bochan I.O. Systematic transformation of the Ukrainian economy and the ways of overcoming the crisis: institutional approach	23
Kyrychenko O.A., Belousova I.A. A theory and practice of economic safety of the state is in the conditions of global financial crisis.	26
Klebanova T.C., Guryanova L.C. Strengthening of non-uniformity of development of regions as threat of economic safety	32
Sydak V.C. Choice of effective strategy of economic safety of Ukraine	37
Zima O.G., Zima O.G. Singularities of influence of the taxation on metrics of economic safety	41
Prygunov P. Ya. The main directions of psychodiagnostic toolbox exploitation in the system of economic security maintenance of economic activity agents	46
Alikema V.G. Parameters to economic safety of the enterprise as logistical of the system	51
Revak I.O. Objects and subjects to financial safety - a base component systems to financial safety state	54
Zhuravleva I.V. The intellectual capital as the object of protection in financial safety system	57
Kavun S.V., Mihalchuk I.V. The analysis of indexes of economic safety of macrolevel (on the example of the western countries)	61
Arefiev V. O. Strategy of the provision to financial safety of the enterprise as guarantee his(its) efficient and stable operation	65
Berest M. M., Timoshenko A. P. Critical analysis of economic category “bankruptcy”	69
Velykorodna D.V. The content and structure of the market of information products and services	72

Verbovska L. S. Boundary territories as object of economic safety of the state are in context of transboundary cooperation	77
Galjuk I.B. Policy of energoefektivnosti as basis Socio-economic development of the state	80
Gerasimchuk Z.V., Abramova I.O. System to safety social-economic development of the region as element of anticrisis management	83
Grachev O. V. Tax safety as the integral component of economic safety of the enterprise	86
Grynashuk I.I. Financial development potential subdivision factor in its financial security	89
Dobryn S.V., Ubilava I.B. Analysis of the influence factor to financial safety on financial stability of the banks	92
Zinchenko O.A. Measuring of quality of profit from position of her competitiveness	96
Kin'ov Y.R. Organizational and legal and economic principles of competitive intelligence subdivisions creation in the economic security system of economic activity agents in Ukraine	99
Koreneva A. B. The critical analysis of the classical approach to an estimation of a financial condition of the enterprise	104
Korchevska L.A., Zhosan A. V. The methodological questions of economic safety of enterprise	108
Seitibraimov A. D., Kosmarova N. A. Search engines and imperfect competition in electronic commerce	111
Krakos J.B., Korotchenko N.O. Anti-crisis economic security system for the enterprise of fuel and energy complex	114
Kuzenko T.B, Sablin N.V., Litovchenko O. Y. Financial enterprise security: methodical aspect	119
Kuzenko T. B., Sizova V. S. Account receivable management as the factor of maintenance of enterprises' financial security	124
Lavrova Y.V. Mechanism providing financial security company	127

Latysheva I.L. Influence of the capital structure on support of economic safety of the enterprise	130
Litovchenko O. J., Makukha S. A. Capital structure optimization strategy in component software financial security company	134
Lichman T. Providing of defense of trade secret in the economic security system of economic activity agents	137
Malyarevskij V. Y. Relationship income and comparative approaches for company valuation	139
Martusheva L. S., Slutska O. V. Theoretical aspects and problems of default acceptance of corporate bonds issuers in Ukraine	144
Melnik S.I. Shaping the system to economic safety of the bank	149
Minina E. A. Criteria and indexes of economic security enterprises	153
Okolovych O. M. Tool of research of regional markets monopolization (on the example of the western region of Ukraine)	157
Poltinina O. P. , Neskuba A.V. Estimation of financial strength of enterprises security: methodical aspect	161
Polanska A.S., Troshchenkova T.A. Modern technologies of enterprises' economic safety management	164
Ponomarenko O. E. Analysis of financial strength security of industrial enterprises in the context of improvement of strategy of its providing	169
Sorbat I.V. Model of business process of the complex analysis of economic safety of the enterprises	174
Tkalenko S. I. Influence of the national debt on economic security of Ukraine	178
Fomenko A.V. Financial safety of the enterprise: adaptation the concept to the innovative conditions of the economic and constitutional development	182
Khvostenko V. S. Conceptual approaches to strategies of financial safety of the Ukraine	185
Homin O.Y. Methods of calculating the demographic security	188

Khrapkina V.V.
Assessment of level of financial security company 191

Chagovets L. O.
Formation of management system by enterprise economic security 195

Problems of the transport complex of Ukraine

Dikan V.L., Kornilova I.V.
Intellectual investments in logistics system 199

Vinnikov V.V.
Principles and managerial system by efficiency of the firm development of the sea transport complex 204

Vinnikov V.V.
Principles and management system by efficiency of steady development marine transport complex. 208

Dejneka O.G., Bozhok A.R.
Railway transport reformation of Ukraine in the context of the global experience 213

Kalicheva N.E.
Determination ways of providing competitiveness of railway transport of Ukraine 217

Kirdina E.G.
The aspects of transport influence on the country's economy 221

Tokmakova I.V.
Research of essence of steady development of railway transport 227

Tolstova A.V.
Tools of providing of competitiveness of national network of ITC 230

Ustenko M.A.
The main problem of transport logistics 236

Yakimenko N.V.
Instruments of providing of competitiveness of domestic railway transport 239

General economic question

Borovik Yu.T.
Research of experience of leading foreign countries in the management by a build complex 244

Gorodetskaya T. E.
Tax levers to balance the budget resources 246

Zherdev M.D., Miroshnichenco U.V. Influence of quality of transport service on demand of users of transport services	250
Zhuravleva I.V. Financial safety of the economic systems in condition of the economy of the knowledges	254
Kalinichenko L. L. National industrial policy of Ukraine	257
Kushnir O.K. Estimation of annual damages as a result of contamination of stocky layer of atmosphere by motor transport on the example of city Kam'yanets-Podil'skiy	260
Melnikova K.I., Pashchenko O.V. Estimation of attractiveness of mass bank service for clients	265
Palamarchuk I. V. Going near establishment of tariffs on carrying passengers and loads per of Ukraine rail	269
Pletnikova I. L. The approaches to definition of essence and size of the intellectual capital of a railway transport	272
Pokolodna O.V., Makarenko T.V. Need of the reforms VAT in Ukraine	277
Prokhorova J.V., Drobilko E.K. Analysis to activity of the banks on stock market of the Ukraine	280
Sokolova L.V., Savchenko N. S. Theoretical going near research of the state of affairs of market of the real estate	283
Sokolova L.V., Gerasimchyk Y.V. Analysis of methods of estimation of objects of the real estate	286
Cherednichenko O.YU Motivation action reluctances to terrorist manifestations in transport branch	289
Yurchenko Yu.M. Expenseses on transport and accomodation production	295

Enterprise economics

Avakyan N. V. System of the factors of the estimation of the organizing culture enterprise machine-building area (on example Harikovskoy area)	299
Bazhanova O.V. Economic potential and potential of the economic development of the enterprise to particularities and defect	305

Bilokomirova Y. M. Dataware to economic safety to business activity	308
Butenko O.P., Barabanov I.V., Ivanova A. U. Use of the system Nortona – Kaplana for the evaluation of economic efficiency of achievement of strategies of machine-building enterprises on the example of «KHARP»	313
Volovelisikaya I.V. Main types and feature of the negative influence on economic safety of the enterprise	317
Efimenko T.I., Podoprighora I.V. Methodological results of controlling investigation as extra functional instrument in the system of railway enterprises administration.	320
Efimenko T.I., Petuhova T.O. Research of methods of the estimation of the human capital and substantiation of ways their application at the enterprises of the railway transportation	326
Zayceva I.Y. Instituciyni principles of construction system the corporate relations in ukraine and directions of its perfection	331
Kondratyuk N.V. Determination of the modern form to integrations enterprise of the Ukrainian railway transport	337
Melnikova K.I., Melnikova A.V. Condition of the build enterprise and arrangement of its stabilization according to the peculiarities of the crisis	340
Merenkova L. O. Modern approaches to definition of essence enterprise financial resources in a market economy	344
Pisarchuk O.V., Uvarova V.S. Enhancement of methodical background for automation with enterprise specification	348
Pogosova M.Y Method of determination reserve of financial safety margin to durability current level enterprises financial safety	351
Polozova T.V., Zhuravel M.Y. Assessment the level of economic security of the enterprise: problem aspects	355
Popova N.V., Belevcova N.M. Development to strategies of the development of the enterprise	359
Prohorova V.V. Management steadfast development enterprises as base of the transformational processes	364

Sinikova E.M. System of indicators for evaluation organizational and technical level of railway companies	370
Ukrainskaja L.O., Rjabik G.E. Methodical bases of the estimation of strategic competitive positions at formation of competitiveness of the enterprise	373
Chala O. V. The integrated process of quality management for industrial products	379
Chebanova N.V. Efficient management economic activity enterprise of the rail-freight traffic and his(its) influence upon competitiveness of the area	382
Cherednichenko O.Yu. Organizing-legal particularity of the condition commercial (konfedecialinoy) of the secret on enterprise and institutions of the ukrainian railways	387
Shifrina N. I. Condition and prospects of the development of the machine-building complex of the Ukraine	394

Innovation and investment practice

Dicolenco O.G. Account to risk factor during realization of investment projects on railway transport	401
Zubenko V.O. Determination of priority of investing rolling stock	403
Yakovenko V.G. Directions of activation of innovative-investment activity of railway to the transport of Ukraine	405

Economics-social tasks

Vorona E.V Social responsibility as modern conception of business	410
Chupyr E.N. Management study social processes enterprise management strategy and its social development team	418

Managment and marketing

- Goncharenko N.G., Naumenko M. O.**
Supply chain management organization in corporative structures development mechanism 422
- Hussarov O. O., Antipceva O. Yu.**
Introducing the organizing structures of management with marketing orientation on enterprise of the branches to difficult industry of the Ukraine 427
- Sychova E.E., Guryanov A.B., Kornienko A.I.**
The approaches of determination and realization of marketing audit for the enterprise 430

Economics psychology, ethics, moral and culture of the business

- Kompaniec V.V.**
Shaping to intellectual model spiritual-moral governing the leaders of the rail-freight traffic 433
- Mashchenko N.E.**
Information potential of the high educational institutions in composition information society 444

УДК 338.12.017

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ИССЛЕДОВАНИЮ КОНЬЮНКТУРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Соколова Л.В., д.э.н., профессор,
Савченко Н. С., студент магистратуры (ХНУРЭ)

Невід'ємна частина дослідження ринку нерухомості – вивчення кон'юнктури ринку нерухомості, що дозволяє з'ясувати маркетингову ситуацію на ринку і зменшити міру невизначеності процесу здійснення короткострокових прогнозів. Результати вивчення кон'юнктури ринку нерухомості призначені для ухвалення рішень по покупці або оренді об'єктів нерухомості в розрізі локальних сегментів ринку нерухомості.

Ключові слова: кон'юнктура ринку нерухомості, маркетингова ситуація на ринку, показники кон'юнктури ринку нерухомості.

Постановка проблеми. Актуальність статті заключається в тому, що в настоящее время инвесторы постоянно сталкиваются с задачей выбора ниши рынка недвижимости, на котором смогут успешно осуществить реализацию инвестиционного проекта. Наиболее весомым и значимым показателем эффективности будущего проекта являются правильно проведенные исследования, детальный анализ рынка недвижимости, или отдельных его сегментов с учетом имеющихся у инвестора ресурсов.

Нерешенная часть проблемы исследования. В настоящее время на рынке недвижимости проводятся анализ и исследование сегментов рынка на различных уровнях, однако в предлагаемых методиках недостаточно изученными остаются связи и зависимости между самим рынком недвижимости и средой, в которой он формируется.

Анализ последних исследований и публикаций. Различные источники специализированной литературы определяют конъюнктуру рынка по-разному. К примеру, в энциклопедическом словаре бизнесмена дано следующее определение: «Конъюнктура – совокупность условий, взятых в их взаимной связи, сложившаяся обстановка, временная ситуация, положение вещей. Конъюнктура определяется, прежде всего, отношением спроса на средства производства и предметы потребления с их предложением и выступает как результат и выражение всех процессов и явлений, формирующих спрос и предложение прямо или косвенно на них

воздействующих» [1]. А в учебном пособии Есипова В. Е. Оценка бизнеса: «Конъюнктура рынка (рыночная конъюнктура) – ситуация на рынке, сложившаяся на данный момент или за какой-то промежуток времени под воздействием совокупности условий» [3]. По исследуемой проблеме было установлено, что маркетинговая ситуация на рынке определяет сложившуюся конъюнктуру рынка недвижимости; понятия рыночной ситуации и рыночной конъюнктуры практически равносильны; важнейшим свойством рынка недвижимости является динамичность, то есть его способность изменяться: обновляться, расти/сокращаться, или оставаться стабильным; оценка и анализ изменения параметров рынка, выявление тенденций его развития, перспектив расширения, или необходимость сокращения – относятся к первейшим задачам конъюнктурного анализа; исследование конъюнктуры рынка должно носить комплексный, системный характер.

Задачи статьи. Целью исследования рынка недвижимости является определение условий, при которых обеспечивается наиболее полное удовлетворение спроса потребителей и создаются предпосылки для эффективной продажи (аренды) объектов недвижимости. Состояние рынка недвижимости в целом, как совокупности действующих и потенциальных субъектов – покупателей, арендаторов объектов недвижимости, так и отдельных составляющих его сегментов, характеризуют такие элементы: спрос, предложение, цена и конкуренция (рис. 1).

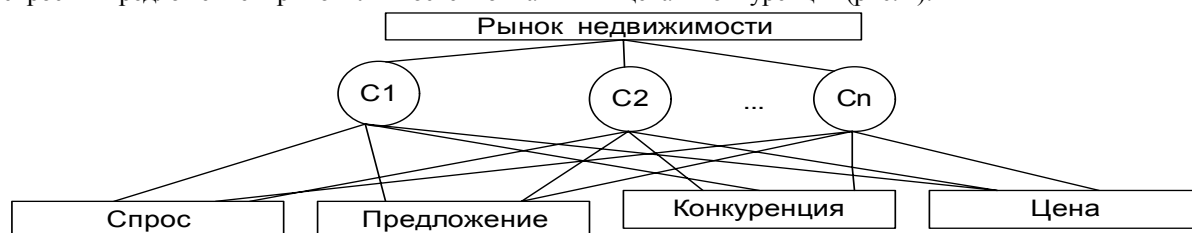


Рисунок 1 – Основные элементы, характеризующие состояние конъюнктуры рынка недвижимости

В качестве локальных сегментов рынка недвижимости выступают покупатели/арендаторы коммерческой, офисной, производственной, жилой недвижимости, земельных участков. Первоочередной задачей исследования является анализ текущего соотношения цен на объекты рынка недвижимости, уровня конкуренции, соотношения спроса и предложения, то есть конъюнктуры рынка недвижимости.

Комплексный подход к изучению конъюнктуры рынка недвижимости предполагает:

- различные проявления объекта исследования;
- использование различных, взаимодополняющих источников информации;
- сочетание ретроспективного анализа объемов операций по продаже с прогнозом покупателей или арендаторов объектов недвижимости;
- применение совокупности различных методов анализа и прогнозирования.

Системный подход, основанный на системном анализе, предполагает рассмотрение любой рыночной ситуации как объекта исследования. Сбор информации – важнейший этап изучения конъюнктуры рынка. Не существует единого источника информации о конъюнктуре, который содержал бы все сведения об изучаемых процессах. При исследовании используются различные виды информации, полученные из различных источников. При изучении конъюнктуры рынка недвижимости ставится задача не только определения состояния рынка на тот или иной момент времени, но и предсказания вероятного характера дальнейшего его развития (прогнозирование) по крайней мере, на один - два квартала, но не более чем на полтора года, то есть прогнозирование. Прогноз конъюнктуры рынка - это научное предвидение перспектив развития спроса, предложения и цен, выполненное в рамках определенной методики, на основе достоверной информации, с оценкой его возможной ошибки. Прогноз рынка недвижимости базируется на учете закономерностей и тенденций его развития,

основных факторов, определяющих это развитие, соблюдении строгой объективности и научной добросовестности при оценке данных и результатов прогнозирования. Формирование отечественного рынка недвижимости осуществляется под влиянием ряда факторов:

1. Макроэкономическая нестабильность.
2. Инфляция (с одной стороны, снижение инвестиционной активности тормозит развитие нормальной системы ипотечного кредитования; с другой - из-за ограниченности более ликвидных и рентабельных направлений инвестирования вложения в недвижимость являются привлекательными, так как «в определенной мере» позволяют сохранить средства от инфляции).
3. Неопределенность законодательной базы (особенно относительно рынка недвижимости).
4. Непрозрачность информационного пространства вследствие политической неустойчивости, достаточно слабого развития инфраструктуры (отсутствуют специальные службы сбора и анализа информации), зачастую невысокого уровня профессионализма участников рынка недвижимости (небольшой опыт работы, тенденция подбора сотрудников по дружбе и родству, а не по профессиональным качествам).
5. Отсутствие четкой методической базы по оценке стоимости объектов недвижимости.
6. Неравномерное развитие сегментов рынка недвижимости (наиболее массовым является рынок жилья).
7. Неопределенность права собственности на землю.

Постоянно действующие факторы конъюнктуры: научно-технический прогресс, влияние монополий, вмешательство государства, инфляция, сезонность. Непостоянные (стихийные) факторы конъюнктуры: социальные конфликты, стихийные бедствия, политические кризисы [3].

Состояние рынка недвижимости характеризуется через систему количественных и качественных показателей, каждый из которых отражает определенную сторону конъюнктуры рынка (табл. 1).

Таблица 1

Система показателей конъюнктуры рынка недвижимости [4]

Наименование	Характеристика
Масштаб рынка	Емкость рынка, объем операций по купле-продаже объектов, количество агентств недвижимости, выступающих на рынке;
Показатели сферы производства	Размер инвестиций, уровень занятости, размеры заработной платы.
Тип рынка	Чистой конкуренции, монополистической конкуренции, олигополистической конкуренции (олигополия), чистой монополии.
Степень активности	Число заказов, объем и динамика сделок.
Уровень конкурентной борьбы	Число конкурентов, активность конкурентов.
Кредитно-денежное обращение	Процентные ставки, валютные курсы.
Уровень рыночного риска	Оценка вероятности потерпеть поражение на рынке.

Исследование отдельного сегмента недвижимости в масштабах конкретного города (региона) дает возможность определить тенденции рынка. Также определяются наиболее удачные и востребованные районы для строительства, примеры успешных объектов на рынке. Анализ конкурентной среды помогает определить основных конкурентов существующих на рынке, предполагаемых покупателей и/или арендаторов, потенциальных участников рынка, а также выделить конкурентные преимущества, которыми должен обладать объект недвижимости, чтобы быть востребованным на рынке и пользоваться популярностью среди потребителей. Тенденции спроса и предложения на рынке недвижимости определяются в значительной мере демографической ситуацией, миграцией населения, общим предпринимательским климатом, уровнем ставок налогообложения, длительностью процедур сделок и пр. Влияние этих факторов не сиюминутно, но не брать их в расчет нельзя. Взаимодействие этих факторов определяет ставку дохода от инвестиций в объекты недвижимости. Выявление рыночной ниши, то есть определение неудовлетворенной потребности потребителей, необходимо, так как качественное исследование должно учитывать все пожелания, которые существуют на рынке недвижимости, чтобы создать такой объект недвижимости, который будет востребован и удовлетворит существующие потребности. Оценивается потенциальный спрос и наиболее перспективные места расположения будущего объекта недвижимости. Основной характеристикой конъюнктуры рынка недвижимости является степень сбалансированности спроса и предложения. Она проявляется в поведении цен, скорости оборачиваемости товаров. Эта оценка позволяет определять тип конъюнктуры рынка недвижимости: благоприятный или неблагоприятный. При благоприятной конъюнктуре достигается сбалансированность

спроса и предложения, цены удерживаются на стабильном уровне. При неблагоприятной конъюнктуре спрос отстает от предложения, что приводит к росту товарных запасов, замедлению оборачиваемости товаров, наблюдаются затруднение в сбыте товаров.

Чем стабильней конъюнктура рынка недвижимости, а, соответственно, и стабильней спрос на объекты недвижимости, тем выше и безопасней становится использование заемного капитала. И, наоборот – в условиях неблагоприятной конъюнктуры и сокращения объема продаж использование заемного капитала ускоренно гарантирует снижение уровня прибыли и риск потери платежеспособности [2]. Все субъекты рынка недвижимости – организации, фирмы, предприятия должны систематически изучать конъюнктуру рынка с целью получения оперативной информации.

Вывод. Успех конъюнктурных исследований зависит от скорости получения объективной и полной информации о причинах, характере и размере колебаний соответствия спроса и предложения на различных сегментах рынка недвижимости. Таким образом, исследование конъюнктуры рынка недвижимости позволяет осуществить систематизацию основных характеристик конъюнктуры рынка недвижимости и проводить в сфере недвижимости структурный анализ спроса и предложения.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Энциклопедический словарь бизнесмена: Менеджмент, маркетинг, информатика / Под общ. ред. М. И. Молдованова. – К.: Техника, 1993. – 856 с.
2. Бланк И. А. Инвестиционный менеджмент Учебный курс. – К.: Эльга-Н, Ника-Центр, 2001 – 448с.
3. Есипов В. Е., Маховикова Г. А., Терехова В. В. Оценка бизнеса. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2007. – 464с.
4. Котлер Ф. Основы маркетинга. – М.: «Дело ЛТД», 2002. – С. 175

Аннотация. Неотъемлемая часть исследования рынка недвижимости – изучение конъюнктуры рынка недвижимости, что позволяет выяснить маркетинговую ситуацию на рынке и снизить степень неопределенности процесса осуществления краткосрочных прогнозов. Результаты изучения конъюнктуры рынка недвижимости предназначены для принятия решений по покупке или аренде объектов недвижимости в разрезе локальных сегментов рынка недвижимости.

Ключевые слова: конъюнктура рынка недвижимости, маркетинговая ситуация на рынке, показатели конъюнктуры рынка недвижимости.

Summary. Inalienable part of market of the real estate research is a study of the state affairs market of the real estate that allows finding out a marketing situation at the market and reducing the degree of vagueness process of realization short-term prognoses. The results of study of the state of affairs of market of the real estate are intended for making decision on a purchase or lease of objects of the real estate in the cut of local segments of market of the real estate.

Keywords: affairs of market of the real estate, marketing situation in the market, parameters of market condition of the real estate.

Експерт редакційної колегії к.э.н., доцент УкрГАЗТ Полякова Е.Н.