

за рубежом. – 2006. – № 1. – С. 23–29. 9. Ивлиев С. В. Моделирование динамики сложных динамических систем: инструментальное решение / С. В. Ивлиев, Г. К. Полушкина // "Банковские технологии". – 2003. – № 3. – С. 17–21. 10. Торкатюк В. І. Організаційно-економічні аспекти сталого розвитку міст / В. І. Торкатюк, О. Л. Сидоренко, М. П. Пан // Научно-технический сборник. – 2008. – № 85. – С. 8–16. 11. Моделирование экономической динамики : учебн. пособ. / Т. С. Клебанова, Н. А. Дубровина, О. Ю. Полякова и др. – Харьков : ИД "ИНЖЭК", 2004. – 244 с. 12. Лычкина Н. Н. Системы принятия решений в задачах социально-экономического развития регионов / Н. Н. Лычкина // Компьютер. – 1999. – № 2(32). – С. 32–36. 13. Захарова А. А. Модель интегральной оценки стратегического развития города / А. А. Захарова, А. А. Мицель // Доклады ТУСУР. – 2005. – № 3 (11). – С. 10–15. 14. Мицель А. А. Применение нечетких лингвистических моделей при разработке стратегии развития муниципального образования / А. А. Мицель, А. А. Захарова // Известия ТПУ. – 2005. – Т. 308. – № 4. – С. 14–19.

*Стаття надійшла до редакції  
18.10.2010 р.*

УДК 332.77

**Чернікова Г. С.**

## АНАЛІЗ ВІТЧИЗНЯНОГО РИНКУ ТОРГОВЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ

*Анотація. Проведено аналіз структури та динаміки роздрібного товарообороту і матеріально-технічної бази торгівлі. Досліджено розвиток ринку торговельних центрів. Визначено пріоритетні напрями подальшого розвитку роздрібно-торговельної мережі.*

*Аннотация. Проведен анализ структуры и динамики розничного товарооборота, материально-технической базы торговли. Исследовано развитие рынка торговых центров. Определены приоритетные направления дальнейшего развития розничной торговой сети.*

*Annotation. The analysis of the structure and dynamics of retail commodity turnover and material and technical base of trade is conducted. Development of the market of shopping centers is investigated. Priority directions of further development of retail point-of-sale network is determined.*

*Ключові слова: роздрібна торгівля, роздрібна торговельна мережа, матеріально-технічна база, торговельна площа, торговельний центр.*

Роздрібна торгівля як провідна галузь вітчизняної економіки та індикатор якості життя українського народу останніми роками знаходиться на етапі численних кількісних та якісних змін. Сучасні трансформації роздрібно-торговельної мережі свідчать про перехід вітчизняної торгівлі на якісно новий рівень розвитку, якому характерні: розширення мережі підприємств роздрібно-торгівлі; поширення

та урізноманітнення торговельних об'єктів сучасних типів; посилення конкурентної боротьби; насичення споживчого ринку та ін. Динамічний розвиток роздрібно-торгівлі вимагає детального дослідження та аналізу структурних змін матеріально-технічної бази роздрібно-торговельної мережі, що і стало метою даного дослідження.

Основним індикатором розвитку роздрібно-торгівлі є товарооборот. Виходячи з цього, автор пропонує розпочати дослідження саме з аналізу динаміки та структури обороту роздрібно-торгівлі (табл. 1).

Таблиця 1

**Структура обороту роздрібно-торгівлі [1]**

Показник	Роки				
	2005	2006	2007	2008	2009
Індекс фізичного обсягу обороту роздрібно-торгівлі, %	23,4	26,4	29,3	17,9	-20,6
Частка обороту роздрібно-торгівлі, що припадає на організовані та неформальні ринки, %	23,9	31,3	30,1	30,0	31,3
Індекс фізичного обсягу роздрібно-товарообороту, %	22,4	24,8	28,8	18,6	-16,6

Протягом останніх п'яти років середній темп зростання обороту роздрібно-торгівлі перевищував 24 % за винятком 2009 р., коли внаслідок економічної кризи спостерігався майже 20 % спад його обсягів. Однак порівняно з від'ємною динамікою у будівельній галузі та промисловості (48 та 22 % відповідно) негативні тенденції у роздрібно-торгівлі не видаються надто трагічними.

Співвідношення індексів фізичного обсягу обороту роздрібно-торгівлі та роздрібно-товарообороту за 2008 – 2009 рр. засвідчує підвищення інтересу споживачів до підприємств роздрібно-торгівлі.

Розвиток матеріально-технічної бази роздрібно-торгівлі характеризується відносно нижчими темпами порівняно з динамікою роздрібно-товарообороту, що провокує зростання дефіциту торговельних площ. Структура та динаміка наявних торговельних площ наведені в табл. 2.

На відміну від стрімкого зростання роздрібно-товарообороту, позитивна динаміка розвитку матеріально-технічної бази роздрібно-торгівлі за досліджуваний період не перевищувала 10 % на рік. Протягом останніх п'яти років кількість магазинів скоротилася на 15 %, натомість середня площа магазину зросла майже у півтора рази.

Кількість та торговельна площа ринків протягом досліджуваного періоду залишалися сталими, як і частка обороту роздрібно-торгівлі, що припадала на них. Зауважимо, що торговельна площа ринків приблизно у два рази більша за торговельну площу магазинів, а частка обороту роздрібно-торгівлі, що припадає на неї, становить лише 30 %. Співставлення торговельної площі ринків та обсягу їх товарообороту надає підстави констатувати низьку соціально-економічну ефективність даних осередків торгівлі.

Таблиця 2

**Структура наявних торговельних площ [1]**

Показник	Роки					2009 /2005	2009 /2008
	2005	2006	2007	2008	2009		
1	2	3	4	5	6	7	8
Кількість магазинів, од.	55 804	54 581	52 315	50 480	47 651	0,85	0,94
Торговельна площа магазинів, тис. м <sup>2</sup>	6 359	6 847	7 493	8 089	8 015	1,26	0,99

Закінчення табл. 2

1	2	3	4	5	6	7	8
Середня торговельна площа магазину, м <sup>2</sup>	114	125	143	160	168	1,47	1,05
Кількість ринків, од.	2 886	2 890	2 834	2 785	2 761	0,96	0,99
Торговельна площа ринків, тис. м <sup>2</sup>	14 553	14 698	14 757	14 554	14 262	0,98	0,98
Середня торговельна площа ринку, м <sup>2</sup>	5 043	5 086	5 207	5 226	5 166	1,02	0,99
Торговельна площа торговельних центрів, тис. м <sup>2</sup>	1071,3	1439,9	2079,9	2718,5	3 120	2,91	1,15
Частка торговельних площ ТЦ у структурі торговельних площ магазинів, %	16,8	21	27,8	33,6	38,93	2,32	1,16
Забезпеченість населення торговельною площею у магазинах, м <sup>2</sup> / 1 000 чол.	135,6	146,9	161,5	175,5	174,6	1,29	0,995

Наочним є зростаючий інтерес до розміщення підприємств роздрібною торгівлі у складі торговельних центрів (ТЦ). Протягом останніх п'яти років частка площ ТЦ у структурі торговельних площ магазинів зростає майже втричі та склала в 2009 р. 39 %. Вартим уваги є й той факт, що під впливом кризових явищ 2008 – 2009 рр. було закрито 6 % магазинів, що спричинило скорочення торговельних площ на 475 тис. м<sup>2</sup>. Проте розвиток матеріально-технічної бази ТЦ не припинявся. У 2009 році було відкрито 24 нових торговельних об'єкти даного типу загальною торговельною площею 401,5 м<sup>2</sup> [2].

На фоні зазначених структурних змін у складі торговельних площ магазинів забезпеченість населення торговельною площею майже не змінилася (скорочення становило 0,005 %) та у 2009 р. склала 174,6 м<sup>2</sup> на 1 000 осіб. Згідно з нормативами забезпеченості населення торговельною площею у магазинах № 1017/15708 від 02.09.2008 р. [3] на 2009 р. норма забезпеченості була встановлена у розмірі 312 м<sup>2</sup>, що майже вдвічі перевищує наявний обсяг. Існування значного дефіциту торговельних площ вимагає якнайшвидшого розвитку матеріально-технічної бази торгівлі за рахунок найбільш ефективних типів роздрібних підприємств. На думку автора, на даному етапі розвитку роздрібною торговельною мережі, доцільним є розвиток великих торговельних підприємств, що володіють високою споживчою корисністю – торговельних центрів, високу соціально-економічну ефективність яких засвідчує стрімке зростання частки площ ТЦ у структурі торговельних площ магазинів.

На даний момент близько 330 функціонуючих об'єктів торговельної нерухомості можна віднести до ТЦ, на етапі поточного будівництва в Україні перебуває ще 204 об'єкти, на стадії проектування – 140 торговельних підприємств даного типу [4].

Сукупна торговельна площа функціонуючих ТЦ становить 3,1 млн м<sup>2</sup>. Приріст торговельних площ за 2009 рік склав 401,5 тис. м<sup>2</sup> що в 1,6 раза менше, ніж роком раніше (15 та 21 % відповідно) [2; 5].

Територіальне розподілення наявних площ ТЦ серед найбільших міст України демонструє рис. 1.

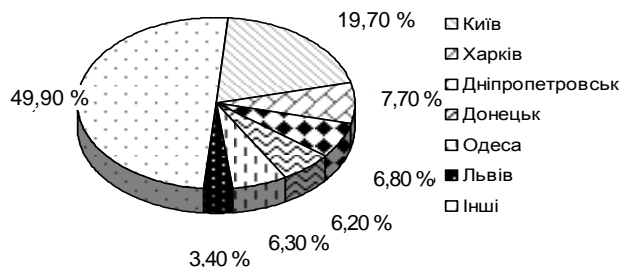


Рис. 1. Територіальне розподілення торговельних площ торговельних центрів України [2]

Нерівномірність територіального розподілення торговельних площ ТЦ викликана тим, що ТЦ як найбільший з типів торговельних об'єктів є дуже чутливим до кількості мешканців міста, щільності заселення та рівня доходів потенційних покупців. Це викликає значну диференціацію у забезпеченості торговельною площею ТЦ окремих регіонів та регіональних центрів. Так, при середньому рівні забезпеченості торговельною площею ТЦ у 68 м<sup>2</sup> на 1 000 осіб забезпеченість регіональних центрів становить 180 м<sup>2</sup> на 1 000 мешканців (насиченість регіональних центрів торговельною площею ТЦ наведена на рис. 2).

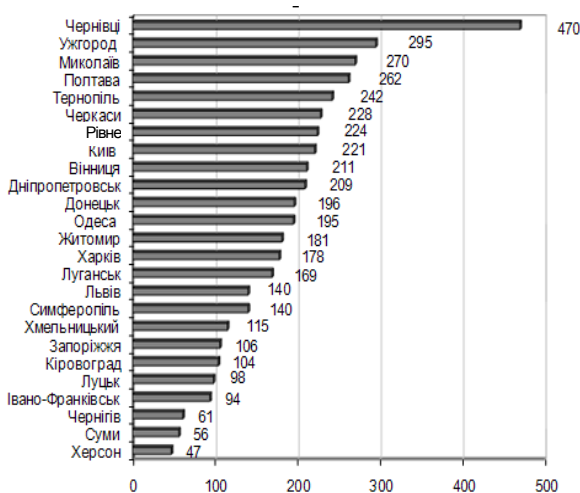


Рис. 2. Насиченість торговельними площами ТЦ регіональних центрів України на 1 січня 2010 р.

Будівництво ТЦ розпочалося зі столиці України – м. Києва, де, починаючи з 2002 р., зафіксовано високі темпи зростання обсягу торговельних площ. Частка професійних ТЦ у структурі торговельних площ Києва протягом останніх п'яти років збільшилася з 2 – 3 % до 25 – 30 %. На січень 2010 р. у місті функціонувало 36 сучасних ТЦ торговельною площею близько 550 тис. м<sup>2</sup>. Проте за забезпеченістю професійними торговельними площами Київ суттєво відстає від більшості європейських столиць. Так, на 1 000 мешканців Києва припадає 221 м<sup>2</sup> торговельних площ у сучасних ТЦ. В якості порівняння, на 1 червня 2009 р. у Варшаві на 1 000 мешканців припадало 810 м<sup>2</sup> торговельних площ у ТЦ, у Будапешті – 620 м<sup>2</sup>, Празі – 615 м<sup>2</sup>, у середньому для країн західної Європи даний показник становить 800 – 900 м<sup>2</sup> [6].

У 2006 – 2008 рр. інтенсивний розвиток сегменту торговельної нерухомості спостерігався й у великих регіональних центрах України, таких, як Харків, Дніпропетровськ, Донецьк, Одеса, Запоріжжя, Львів та ін. На даний момент у зазначених регіонах функціонує понад 60 великих ТЦ загальною торговельною площею більше ніж 970 тис. м<sup>2</sup> [7].

Інвесторами в регіонах часто виступають власники локальних продовольчих торговельних мереж, які розглядають будівництво ТЦ як один з напрямів диверсифікації власного бізнесу та отримання нових торговельних площ для його розвитку.

Більшість ТЦ регіонів представляють собою реконструйовані універсаги й універсами, проте останнім часом швидкими темпами з'являються професійні об'єкти: "Європа" в Одесі; "Дафі", "Міст" і "Європа-центр" у Дніпропетровську; "Караван" та "Дафі" в Харкові; "Донецьк-сіті-центр" у Донецьку.

Тенденцією останніх років стало будівництво ТЦ у містах з населенням більше 100 тис. осіб, таких, як Миколаїв, Івано-Франківськ, Рівне, Чернівці, Дніпродзержинськ, де з'являються професійні торговельні об'єкти даного типу.

Роздрібна торгівля є галуззю національної економіки, що динамічно розвивається, проте спостерігається дисбаланс між темпами зростання товарообороту та розвитком матеріально-технічної бази торгівлі, що викликає підвищення дефіциту торговельних площ.

Аналіз динаміки структури торговельних площ за останні п'ять років демонструє підвищення інтересу до такого сучасного типу торговельних об'єктів, як ТЦ. Протягом досліджуваного періоду частка торговельних площ ТЦ у структурі торговельних площ магазинів зростає втричі та досягла майже 40 %, що дає підстави вважати розширення мережі даних об'єктів торгівлі найбільш перспективним шляхом у подоланні дефіциту торговельних площ.

**Література:** 1. Статистична інформація щодо основних показників соціально-економічного розвитку України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>. 2. Годовой обзор рынка недвижимости. Украина 2009 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.naipickard.com/uploadsFile/Market%20reportRUS%202009.pdf>. 3. Наказ Міністерства економіки України від 02.09.2008 р. № 409 "Нормативи забезпеченості населення торговельною площею у магазинах" [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://me.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=123533&cat\\_id=32854](http://me.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=123533&cat_id=32854). 4. Трансформаційні процеси в торгівлі України в умовах інтернаціоналізації : монографія / Л. О. Лігоненко та ін. ; за ред. Л. О. Лігоненко ; Київ. нац. торг.-екон. ун-т. – К. : КНТЕУ, 2009. – 333 с. 5. Украинский ритейл в цифрах – 2007 – 2008: Торговое дело. – К. : ООО "Издательство "Аяксы", 2008. – 195 с. 6. Обзор рынка недвижимости. Первое полугодие 2009 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.malls.ua/analytics/index.php?article=20807>. 7. Волосюк И. Региональные рынки недвижимости Украины 2008: застывшие надежды [Электронный ресурс] / И. Волосюк // Commercial Property. – 2009. – № 1 (65). – Режим доступа : [http://commercialproperty.ua/analytics/market\\_review-detail.php?IBLOCK\\_ID=12&ID=41929](http://commercialproperty.ua/analytics/market_review-detail.php?IBLOCK_ID=12&ID=41929).

Стаття надійшла до редакції  
29.10.2010 р.

УДК 711.554

Солоха Д. В.

## ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ОЦІНКИ РІВНЯ ІННОВАЦІЙНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ПРОМИСЛОВОГО РЕГІОНУ

*Анотація.* Досліджено основні теоретико-методичні підходи оцінки рівня інноваційного потенціалу промислово розвиненого регіону. Надано рекомендації щодо можливості застосування такої оцінки у практичній діяльності. Запропоновано напрями подальших досліджень з означеного питання.

*Анотация.* Исследованы основные теоретико-методические подходы оценки уровня инновационного потенциала промышленно развитого региона. Даны рекомендации по использованию этой оценки в практической деятельности. Предложены направления дальнейших исследований данной проблемы.

*Annotation.* The basic methodical approaches of estimation of level of innovative potential of the industrially developed region are probed. Recommendation on the use of this estimation in practical activity are offered. Directions of further researches on this problem are suggested.

*Ключові слова:* потенціал, регіон, інноваційний потенціал, промисловість.

Сучасний стан розвитку економічної системи України ґрунтується на досить різноманітних за структурою промислових системах кожного окремого регіону. Географічні чинники стали вирішальними щодо розміщення продуктивних сил та визначили переваги і недоліки їх формування та функціонування. Саме під впливом цих чинників закладено основу розвитку потенціалу регіонів, його здатності до реалізації інноваційних засад у довгостроковій пролонгованій перспективі.

Для реалізації інноваційних проектів необхідно щоразу доводити доцільність таких заходів, надавати оцінку існуючому рівню інноваційного потенціалу. Тобто обрана тема є цілком актуальною.

Метою статті є дослідження теоретичних засад щодо оцінки рівня інноваційного потенціалу промислово розвинених регіонів України.

Дана робота виконується у безпосередньому зв'язку з планом наукових досліджень Європейського університету з питань розробки механізму сталих економічних відносин та безпекотворення розвитку регіональних соціально-економічних систем, що виконується на замовлення ТОВ "Магістр" (м. Донецьк), та має відповідну державну реєстрацію.

Означеній проблемі присвячені наукові дослідження провідних вітчизняних вчених-економістів: Авксентієвої І. В., Гончарова В. М., Гриньової В. М., Матросової Л. М., О. Михайловської, Овечкіної О. А., Ястремської О. М. [1 – 4]. Однак, незважаючи на достатню глибину та рівень розробок, проблема лишається все ще недостатньо вирішеною.

Узагальнюючи існуючі теоретичні підходи до визначення інноваційного потенціалу промислових регіонів,