

анализирован дефицит государственного бюджета, размер государственного долга, размер ВВП, уровень инвестиций и другие макроэкономические показатели.

Ключевые слова: инвестиционный климат, дефицит бюджета, государственный долг, инвестиции, ВВП, импорт, экспорт.

Biliak N.I. Analysis of macroeconomic factors of investment climate of Ukraine

The special attention is spared to the question of estimation of macroeconomic factors of investment climate of Ukraine and analysis of their dynamics for last period in the article. The deficit of the state budget, size of national debt, production of GDP, level of investments and other macroeconomic indexes was analyzed.

Keywords: investment climate, deficit of budget, national debt, investments, GDP, import, export.

УДК 338.658

Доц. М.Т. Бець, канд. екон. наук;

магістрант М.І. Матківська – Львівський ДІНТУ ім. В'ячеслава Чорновола

ОСОБЛИВОСТІ ЦІНОВОЇ ПОЛІТИКИ В СФЕРІ ОРЕНДИ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ НА ПРИКЛАДІ МІСТА ЛЬВОВА

Проаналізовано особливості ціноутворення в ринкових умовах, організацію формування орендної плати на ринку комерційної нерухомості міста, визначено основні фактори, що впливають на процес ціноутворення сфери послуг на прикладі міста Львова, запропоновано та обґрунтовано метод визначення ціни оренди комерційної нерухомості.

Ключові слова: орендна плата, політика ціноутворення, фактори ціноутворення, комерційна нерухомість міста, сфера послуг.

Постановка проблеми. В умовах формування ринкових відносин в Україні визначення оптимальної маркетингової цінової стратегії підприємства є ключовим фактором прибуткової діяльності підприємства та досягнення конкурентних переваг на ринку. Більшість вітчизняних підприємств, що зайняті в сфері комерційної нерухомості, намагаючись максимізувати прибуток, не приділяють належної уваги комплексу маркетингових заходів для вибору маркетингової стратегії ціноутворення. Це, своєю чергою, призводить до нехтування думки споживачів, ігнорування їхніх потреб та збільшення витрат на збут у процесі надання послуг.

У процесі формування системи вибору та обґрунтування оптимальної ціни оренди комерційної нерухомості в межах міста Львова спостерігається неузгодженість взаємозв'язку суб'єктів ринку через відсутність необхідних механізмів регулювання цього процесу, тому проблема формування ефективної методики ціноутворення щодо оренди комерційної нерухомості залишається актуальною в ринкових умовах.

Аналіз дослідження. Неузгодженість нормативно-законодавчої бази та методики визначення ціни оренди комерційної нерухомості створюють проблему формування єдиної ефективної системи визначення елементів орендної плати підприємств у сфері послуг та встановлення обґрунтованої орендної ставки на прикладі міста Львова.

Проблеми ціноутворення у сфері послуг аналізували Є. Живко, Я. Литвиненко, О. Пащук та ін. Вони дослідили такі питання: методично-ор-

ганізаційні засади формулювання суті та функцій ціни в ринкових умовах, розроблення моделей та методів ціноутворення, методика аналізу цінових стратегій підприємства та факторів, що впливають на процес ціноутворення та ін. Дослідження механізму управління процесами реалізації нерухомості в ринкових умовах здійснили такі вчені, як А. Асаул, Н. Волоченко, В. Гайдук, О. Гриценко, М. Долішній, С. Користелев, Н. Лебідь, В. Мевіус, В. Павлов, Р. Дрейк, Дж. Фрідман, Г. Харрісон та інші.

Метою цієї роботи є дослідження процесу формування цінової політики в сфері послуг та факторів, що впливають на процес ціноутворення підприємств у сфері оренди комерційної нерухомості, визначення елементів орендної плати з цими факторами і вирішення таких завдань: оцінити ринок комерційної нерухомості міста; визначити фактори, що впливають на формування орендної ставки, розробити методику оцінювання вартості послуг оренди комерційної нерухомості.

Виклад основного матеріалу. У ринкових умовах ціна відіграє важливе значення як важіль прибутковості діяльності підприємства на основі обґрунтованого вибору цінової стратегії. На процес ціноутворення впливає безліч факторів, проте в умовах фінансової кризи вирішальним фактором є купівельна спроможність населення, яка визначається впливом економічної та політичної ситуації в країні.

Комерційна нерухомість у ринкових умовах виступає як основа будь-якого господарського суб'єкта незалежно від виду діяльності. Проте, доволі часто підприємства вимушені вирішувати проблеми нестачі чи відсутності корисної площі. Фінансово-стійкі великі підприємства можуть придбати комерційну нерухомість, однак така ситуація трапляється дуже рідко. Найчастіше перед учасниками ринку виникає питання: взяти приміщення в оренду чи кредит у банку. На практиці більшість підприємств малого й середнього бізнесу віддають перевагу першому способу. Для вирішення цієї проблеми основними критеріями способу придбання нерухомості є аналіз витрат та оцінка платоспроможності підприємств при орендній ставці, коли потенційні клієнти віддаватимуть перевагу ринку оренди комерційної нерухомості, тобто маркетингова цінова політика повинна бути зосереджена на потреби і можливості потенційних конкурентів.

Зміст поняття "цінова політика" досліджували такі науковці, як Н.В. Бутенко, С.І. Дугіна, А.Ф. Павленко, Т.О. Прима, проте особливої уваги заслуговує визначення С.І. Дугіної щодо поняття маркетингова цінова політика, а саме: "маркетингова цінова політика – це мистецтво управління цінами й ціноутворенням, мистецтво встановлювати на товари (послуги) такі ціни і так варіювати ними залежно від положення товару на ринку" [3]. Характеризує сутність цінової політики в сфері оренди комерційної нерухомості трактування А.Ф. Павленка: маркетингова цінова політика – це комплекс заходів, який охоплює визначення ціни, знижок, умов оплати за товари та послуги, управління цінами з урахуванням побажань та можливостей споживачів для забезпечення прибутку підприємства-виробника чи продавця [11]. Тоді як цінова політика (стратегія) фірми – це вибір ціни реалізації в межах між ціною виробництва та ринковою ціною залежно від стану ринку збуту і цілей фірми на ньому [4].

Формування цінової політики підприємства в сфері оренди комерційної нерухомості відрізняється від підприємств, що зайняті в сфері оренди інших видів нерухомості та в інших сферах діяльності. Наявна відмінність пояснюється сферою діяльності, а саме оренда комерційної нерухомості, що характеризується наявністю значних оборотів коштів та ризиком, що супроводжують операції з нерухомості [9].

В Україні ринок комерційної нерухомості класифікують за такими видами: на професійні та непрофесійні офісні приміщення, бізнес-центри, торговельну нерухомість, виробничі та складські приміщення, готелі, паркомісця, підземні паркінги тощо, однак найбільш поширеною є міжнародна класифікація нерухомості, яку зображено на рис. 1. Цю класифікацію широко використовують для дослідження ринку комерційної нерухомості м. Львова.

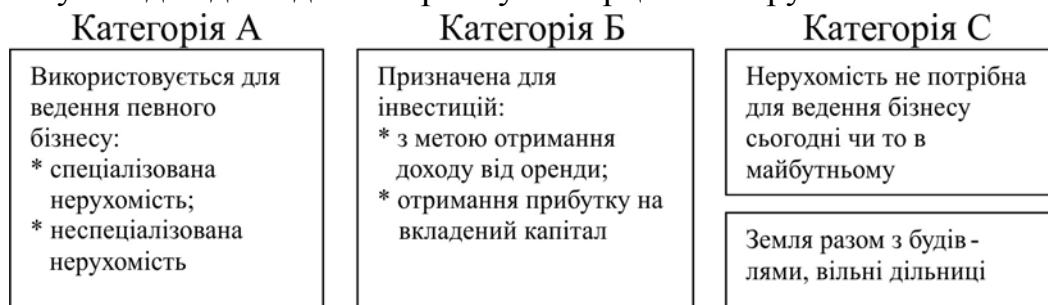


Рис. 1. Класифікація комерційних об'єктів нерухомості на західному ринку

До класу А належать офісні приміщення у спеціалізованих бізнес-центрах, у центральних районах міста, поблизу великих транспортних магістралей. Усі приміщення цієї категорії обладнані відповідно до західних стандартів, починаючи від найсучасніших систем телекомунікаційного зв'язку і закінчуючи системами клімат-контролю.

Офісні приміщення класу Б володіють практично всіма зазначеними характеристиками, але з меншим переліком додаткових послуг. Орендарями таких приміщень класу А і Б є зарубіжні та великі вітчизняні компанії.

Клас С представлений офісами, що розташовані в готелях та інших пристосованих приміщеннях не в центрі міста, але на перехресті транспортних магістралей. Не пристосовані для офісів приміщення, розташовані поза транспортною сіткою, відносять до класу Д, а їх перевага в тому, що є змога отримати великих розмірів площу за низьку ціну [12].

Комерційна нерухомість у сучасних умовах господарювання може продаватись або здаватись в найм (оренду) орендарям на визначених умовах згідно з договором оренди. Поняття оренда чи оперативний лізинг трактують по-різному. У Законі України "Про оподаткування прибутку підприємств" це поняття трактують як "господарську операцію фізичної або юридичної особи, що передбачає відповідно до договору оперативного лізингу (оренди) передавання орендарю майна, що підпадає під визначення основного фонду згідно із ст. 8 цього Закону, придбаного або виготовленого орендодавцем на умовах інших, ніж передбачаються фінансовим лізингом (орендою)" [1]. Статтею 793 ГКУ визначено, що оренда – це "договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі" [2].

Вартість оренди комерційної нерухомості прямо пропорційно залежить від вартості цієї нерухомості (її ціни). Ціна нерухомості – це не просто

ціна певного товару, а інтегральний показник, тобто результуюча величина комплексу складових чинників впливу макросередовища (демографічна ситуація, соціальне та майнове розшарування в суспільстві, міграційна політика, тощо [5]). Ціна орендної ставки формується під впливом попиту і пропозиції ринку комерційної нерухомості.

Проаналізуємо процес формування ціни комерційної нерухомості міста Львова, а саме офісних приміщень (бізнес-центрів), на основі дослідження вартості орендної ставки. Так, більша кількість офісних приміщень у Львові розташовані на базі площ заводів і складських приміщень. Основні розміри бізнес-центрів у місті становлять 5000-8000 м² і функціонує близько 11 професійних бізнес-центрів [6]. Станом на початок січня 2009 р. відповідно до класифікації бізнес-центрів у Львові ситуація виглядала так:

- орендна плата офісних приміщень Класу "А" становить 29,31 у.о./м²;
- орендна плата офісних приміщень Класу "В" перебуває на рівні 17,5 у.о./м²;
- орендна плата за офісні приміщення Класу "С" дорівнює 10,67 у.о./м² [7].

Орендна плата також змінюється залежно від району міста Львова, в якому розташовані орендні приміщення, та віддалі до центра міста. Наприклад, у Шевченківському районі орендна ставка становила від 7 у.о./м² до 30 у.о./м², тобто в центральній частині міста ціна за квадратний метр – 30 у.о., а в спальному масиві цього району – 7 у.о./м².

Ціну оренди нерухомості, тобто орендну плату, найпростішим (узгальненим) способом розраховують згідно з класичною формулою розрахунку ціни, а саме як різницю доходу і витрат. Звідси орендна плата – це різниця доходу від здачі в оренду комерційної нерухомості та всі витрати, а саме: амортизаційні відрахування, вартість капітальних та поточних ремонтів та інших робіт, що зберігають основні фонди в належному стані, а також сума можливих втрат внаслідок безнадійних боргів. Окрім витрат, величина орендної плати залежить від попиту і пропозиції. Процес формування ціни враховує, з одного боку, переваги споживача (які надають конкретному товару певну цінність), а з іншого – вартість товару (ті витрати, які неминуче несе товаровиробник, перетворюючи ресурси на благо) [10].

Ціна оренди змінюється також залежно від місця розташування об'єкта, зручності доїзду, естетичного вигляду та чимало інших факторів, які повною мірою врахувати не можливо. Особливість ціноутворення у сфері послуг зумовлена низкою факторів, що детально проаналізовано в працях З.Б. Живко [8]. Ключовими факторами, що впливають на процес ціноутворення в сфері послуг оренди комерційної нерухомості, можна вважати:

- складна структура попиту (високий рівень диверсифікації, персоніфікація та індивідуалізація зумовлюють те, що попит на конкретну послугу практично немає взаємозамінників);
- висока еластичність попиту за ціною та доходами суб'єктів господарювання (у разі зниження реальних доходів населення частина його відмовляється від споживання окремих видів послуг, які не є життєво необхідними);
- термін надання послуг (у разі терміновості надання послуги ціну встановлюють вищою);
- високий рівень конкуренції і динамізм конкурентного середовища;

- нематеріальний характер послуг (для послуг сильніше, ніж для матеріальних виробів проявляються ефекти ускладненості порівнянь та оцінки якості, збільшення нематеріальної частки в послугах зменшує чутливість споживача до рівня ціни).

Аналіз факторів, що впливають на процес ціноутворення у сфері комерційної нерухомості на прикладі міста Львова, дав змогу їх згрупувати і подати у вигляді логічної блок-схеми, яка складається з чотирьох узагальнених блоків, а саме зовнішні та внутрішні фактори. Внутрішні фактори, своєю чергою, складають три блоки, а саме витрати підприємства, вплив на потенційного орендаря за допомогою естетичних та ергономічних характеристик, а також вибрана підприємством маркетингова цінова політика. Графічно взаємозв'язок орендної плати з факторами ціноутворення зображено на рис. 3.

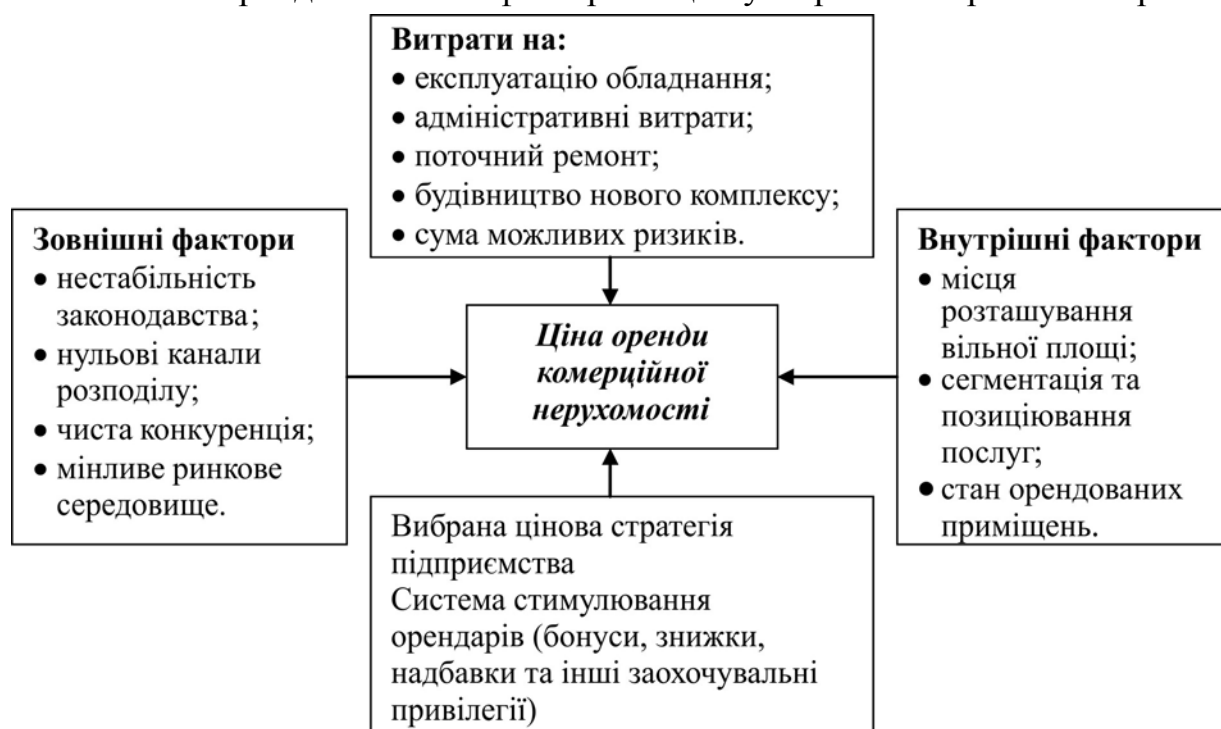


Рис. 3. Логічна блок-схема формування орендної плати за комерційну нерухомість

На підставі проведеного аналізу факторів, що впливають на процес формування ціни оренди, доцільно їх кількісний вплив враховувати в обсяг орендної плати. Оцінивши процес формування цінової політики в сфері послуг та фактори, що впливають на процес ціноутворення підприємств в сфері оренди комерційної нерухомості, найбільш ефективним у системі ціноутворення оренди комерційної нерухомості буде експертний метод, послідовність розрахунку якого подано нижче.

Порядок розрахунку ціни оренди комерційної нерухомості експертним методом містить такі етапи:

1. Вибір достатньої кількості експертів, залежно від масштабу підприємства та специфіки ринку (для підприємств сфери послуг достатньо 5-7 експертів, проте чим більше, тим об'єктивніший результат).
2. Розрахунок середньоарифметичного значення орендної ставки підприємств-конкурентів міста Львова.

3. Вибір десяти основних факторів та оцінка їх важливості за десятибальною шкалою, починаючи від -5 до +5 ("0" характеризує ті умови, що притаманні підприємствам, в яких середньоарифметичне значення орендної ставки максимально наближене до розрахункового).
4. Визначення коефіцієнта вагомості факторів ціноутворення:

$$K_v = 1 + \sum_{i=1}^{10} B_i / 100, \quad (1)$$

де: K_v – коефіцієнт вагомості; B_i – бальна оцінка i -го фактора ціноутворення.

5. Визначення орендної ставки як добуток середньоарифметичного значення орендної ставки підприємств-конкурентів та коефіцієнта вагомості основних факторів.

Отже, визначити ціну оренди комерційної нерухомості (Π_0) доцільно згідно з такою формулою:

$$\Pi_0 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \Pi_{oi} \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^{10} \frac{B_i}{100} \right), \quad (2)$$

де: Π_{oi} – ціна оренди комерційної нерухомості i -того підприємства-конкурента; n – кількість підприємств-конкурентів.

За допомогою бального способу та експертного методу можна визначити оптимальну ціну оренди з врахуванням основних факторів, що впливають на ціну оренди комерційної нерухомості та ціни підприємств-конкурентів на ринку комерційної нерухомості.

Висновки. Отже, під час визначення орендної ставки підприємств комерційної нерухомості в ринкових умовах необхідно враховувати безліч факторів, проте на практиці цей процес є доволі трудомісткий та іноді важко врахувати всі необхідні фактори. Проведений аналіз факторів, що впливають на процес формування ціни оренди, дає змогу згрупувати ці фактори і полегшити, за потреби, їхню вибірку. На основі отриманих результатів доцільно визначити важливість цих факторів та відобразити їх вплив на суму орендної плати. Запропонований метод визначення орендної ставки є поєднанням експертного та бального методу і дає змогу визначити оптимальний рівень цін на оренду комерційної нерухомості, полегшує процес обчислення орендної плати, є досить гнучким та ефективним, оскільки враховує низку зовнішніх та внутрішніх факторів, що мають різний вплив на діяльність підприємства.

Література

1. Закон України "Про оподаткування прибутку підприємств" від 28.12.94 № 334/94-ВР.
2. Господарський кодекс України від 16.01.2003 // Відомості Верховної Ради, 2003. – № 18-22.
3. Дугіна С.І. Маркетингова цінова політика : навч. посібн. / С.І. Дугіна. – К. : Вид-во КНЕУ, 2005. – 393 с.
4. Примак Т.О. Маркетинг : навч. посібн. / Т.О. Примак. – К. : Вид-во МАУП, 2004. – 228 с.
5. Ринок нерухомості очима спекулянта, або теорія змови. [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.galexpert.com.ua/index.php?option>
6. Співак Р.В. Огляд ринку офісної і складської нерухомості України Вісник Донецького університету / Р.В. Співак. – Сер.: Економіка і право, 2008. – Вип. 1. – С. 23-29.

7. **Стан комерційної нерухомості Львова** – підсумки листопада 2008 р. [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.marketrent.com.ua/blog/archives/1057>.

8. **Формування маркетингової цінової стратегії підприємств сфери послуг** : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.06.01 / З.Б. Живко; Нац. ун-т "Львів. політехніка". – Львів, 2004. – 19 с.

9. **Ліповська-Маковецька Н.І.** Організаційно-економічні механізми формування та становлення регіонального ринку комерційної нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук / Н.І. Ліповська-Маковецька. – Львів, 2007. [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.referatu.net.ua/referats/7569/171771>

10. **Павлишенко М.М.** Цінова політика в ринкових умовах / М.М. Павлишенко, Р.І. Ясинський // Науковий вісник НЛТУ України : зб. наук.-техн. праць. – Львів : РВВ НЛТУ України. – 2005. – Вип. 15.5.

11. **Павленко А.Ф.** Маркетинг : навч.-метод. посібн. [для самост. вивч. дисц.] / А.Ф. Павленко, А.В. Войчак. – Вид. 2-ге, [перероб. та доп.]. – К. : Вид-во КНЕУ, 2001. – 106 с.

12. [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.bestreferat.ru/referat-129286.html>.

Бець М.Т., Матківська М.І. Особенности ценовой политики в сфере аренды коммерческой недвижимости на примере города Львова

Проанализированы особенности ценообразования в рыночных условиях, организацию формирования арендной платы на рынке коммерческой недвижимости города, определены основные факторы, которые влияют на процесс ценообразования сферы услуг на примере города Львова, предложен и обоснован метод определения цены аренды коммерческой недвижимости.

Ключевые слова: арендная плата, политика ценообразования, факторы ценообразования, коммерческая недвижимость города, сфера услуг.

Bets M.T., Matkivska M.I. Features of price policy are in the sphere of lease of the commercial real estate on the example of Lviv

In this article peculiarities of price formation in market conditions, organization of rent formation at the market of commercial real estate of a town are analysed, the main factors which influence the process of price formation in the sphere of service after the example of the town Lviv are determined, the method of the price maintenance of a lease of commercial real estate is proposed and grounded.

Keywords: rent formation, politics of price formation, factors of price formation, the market of commercial real estate of a town, the sphere of service.

УДК 339.353

*Доц. М.Т. Бець, канд. екон. наук;
студ. Т.І. Руденко – Львівський ДІНТУ ім. В'ячеслава Чорновола*

МЕХАНІЗМИ ФОРМУВАННЯ ТОВАРНОЇ ПОЛІТИКИ СУБ'ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ ЗА КРИТЕРІЄМ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ ТОВАРУ

Досліджено теоретичні засади сутності та призначення маркетингової товарної політики як складової маркетингової політики підприємства на регіональному ринку. Розроблено науково-методичні рекомендації та удосконалено логічну блок-схему механізму формування маркетингової товарної політики суб'єкта господарювання на регіональному рівні за критерієм конкурентоспроможності товару в інноваційній системі регіону.

Ключові слова: маркетингова товарна політика, суб'єкт господарювання, регіональний рівень, конкурентоспроможність, інноваційна система, регіон.

Постановка проблеми. Сучасний етап розвитку ринкових відносин в Україні характеризується значним посиленням конкуренції на ринку товарів та послуг, що своєю чергою спонукає підприємства витрачати значні зусилля