

На компенсацію таких факторів, як інфляція, зміна курсу долара, впливає рівень реальної доходності. За номінальну доходність беруть довготермінові банківські валютні депозити, порівнюються з вкладами у нерухомість, вартість яких також вираховується у валюті. Індекс доходності житла розраховується у відносних одиницях. При розрахунку використовується усереднена ставка найбільших і стабільних банків України. У залежності від кон'юнктури ринку даний індекс показує, наскільки вкладення в нерухомість є вигіднішими, ніж вкладення коштів у банківські депозити.

Значення індексу доходності більше одиниці показує, наскільки вкладення в нерухомість вигідніше, ніж у банківські депозити. Причому настільки більша вигода, наскільки значення індексу більше за 1. Значення 0 є критично точкою, нижче якої нерухомість стає збиткова.

Поточне значення даного індексу у 2007 році складає 2,67 відносно середньозваженої ставки доходності за довгостроковими банківськими депозитами. Отже, купівля нерухомості є більш ніж у 2,5 рази вигіднішим вкладенням коштів, ніж збереження їх на банківському депозиті. Крім цього, доход від здачі житла в оренду генерує близько 8–10% вартості квартири в рік. Тому вкладення у нерухомість стають вигіднішими у 3,5 рази.

У ринковій економіці нерухомість є досить привабливим фінансовим активом. Це підтверджують розміри ставок доходності за різними видами активів. Нерухомість виключає той рівень ризику, якими володіють цінні папери, як альтернатива інвестицій. До того ж фондовий ринок в Україні розвинутий ще

дуже слабо. Точно оцінити інвестиційні активи, які існують в економіці, неможливо. Проте можна стверджувати, що нерухомість, тобто земля та все, що на ній знаходиться, займає найбільшу частину світового «портфеля» багатства та є одним з найпривабливіших фінансових активів, вартість якого постійно зростає. Обмеженість земельних ділянок, які разом із будівлями складають основу ринку нерухомості, призводить до того, що тенденція до зниження цін на нерухомість спостерігається надзвичайно рідко. Навпаки, в окремих випадках вартість об'єктів нерухомості з часом може підвищуватись, незважаючи на погіршення фізичних і функціональних характеристик.

**IV. Висновки** Вартість житла регулюється найперше економічними чинниками: платоспроможністю населення, рівнем зайнятості населення, інфляцією, вартістю енергоносіїв, будматеріалів, палива. Крім цього, не менш важливим є відставання пропозиції від реального попиту. Достовірність аналізу цінової ситуації можна одержати за допомогою індексу вартості житла та індексу цінового очікування. Економічні переваги інвестицій в нерухомість найбільш достовірно виявляє індекс доходності вторинного житла.

*Annotation. For effective functioning on the real estate market is necessary to have information about price situation and the structure of demand and supply on it. The article deals with the description of the method that carries out the analysis of the real estate market in Ivano – Frankivsk for determining its trends and the advantage of the investments into this sphere. The investigation is the result of collaboration the specialists in different trends with the experience which is put into the basis.*

**Юрчишин О.Ю.**

## **ФОРМУВАННЯ ТА РОЗВИТОК СЕРЕДНЬОГО КЛАСУ НАСЕЛЕННЯ В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ ЕКОНОМІКИ**

*У статті висвітлено сутність поняття середнього класу населення країни, проблеми формування та розвитку середнього класу в Україні за умов трансформаційної економіки. Розкрито роль середнього класу як економічно-активної частки суспільства, що є основою його стабільності.*

**Ключові слова:** середній клас громадянського суспільства, формування та розвиток середнього класу населення, середній клас як складне соціальне утворення.

**I. Вступ.** Протягом перших років державної незалежності в Україні відбулося розша-

рування суспільства, перегрупування його класового складу, виділення нових суспільних шарів. Становлення державності, процеси приватизації обумовили перехід від класової тріади радянських часів – робітники, селяни та прошарок інтелігенція до нового класового розподілу, в якому виділяють вищий, середній і нижчий (бідні шари) класи, а також декласовані шари населення. Проте у перехідних суспільствах важко точно визначити розмір середнього класу, окреслити його за сталими характеристиками. Тому тема даного дослідження досить актуальна не тільки в теоретичній потребі сучасної науки визначення та розуміння сутності і специфіки поняття середнього класу, а й для дослідження в практичному плані шляхів розвитку та формування середнього класу, що є основою сильної держави.

**II. Постановка завдання.** Актуальність досліджень економічної передумови середнього класу в контексті його ролі в громадянському суспільстві обумовлена також відсутністю великих монографічних досліджень в Україні, присвячених економічним аспектам проблеми. Разом з тим окремі змістовні розробки її ми знаходимо в працях ряду українських учених – політологів, філософів і соціологів, таких як А. Колодій, В. Полохало, Е. Головаха, Г. Коржов, В. Каспарук й ін. [1,2]. Розгортаючи тему даного дослідження бачимо, що саме визначення поняття «середній клас» піднімає проблему формування та розвитку середнього класу, що є основою стабільного суспільства.

**III. Результати.** На думку авторів «Основ демократії», «в Україні середній клас тільки почав формуватися» [3, 556]. Це молоді люди, середній вік яких переважно 35 років, для яких характерна соціальна та економічна активність, що створюють нові продукти, надають робочі місця, генерують технічні ідеї та є активними членами соціально-політичного життя держави. За даними останніх досліджень Київського інституту проблем управління ім. Горшеніна до середнього класу можна віднести не більше 9% населення (ці дослідження проведені в 2007 році), а за даними, що приведені В. Каспаруком, у 1997 році середній клас складав 12% населення [5],

а вчені з ДНАУ, керуючись даними за березень 2001 року, прийшли до висновку, що до середнього класу в нас належить приблизно 25 млн. чоловік. Наприклад, 70% киян відносять себе до «твердих середняків». А за результатами опитування, проведеного центром А.Разумкова, улітку 2002 року до середнього класу віднесли себе 45,6% українців [6].

Аналізуючи результати опитування, фахівці інституту проблем управління ім. Горшеніна склали портрет представника середнього класу на Україні. Так типовий представник середнього класу – це особа (5,9% від респондентів середнього класу) віком до 49 років (80,2%), яка працює в сфері торгівлі та послуг (42,3%) або будівництві (10,9%), або є керівником (вищої ланки – 11,8%, середньої 10,1%), або фахівець з вищою освітою (20,8%), власник підприємства, фірми 32,6%). У цілому 46,5% представників середнього класу вже мають власний бізнес (серед всього населення України цей показник становить 8,3%), а 26% – планують зайнятися ним у майбутньому (серед усіх – 12,5%) [7].

Середній клас досить складне соціальне утворення. Дослідники вирізняють у його складі «старі», або «традиційні» верстви (48,3%), котрі існували в усі епохи, – представники дрібного і середнього бізнесу та «нові» верстви (51,7%) – високооплачувані найняті працівники, що володіють культурним капіталом [4].

Продовжуючи думку про формування середнього класу, як економічно активної частини суспільства, необхідно звернути увагу на становлення підприємництва в державі. Малі та середні підприємства забезпечують гнучкість та стійкість економічної системи держави, наближують її до потреб конкретних споживачів, водночас виконують важливу соціальну роль, надаючи робочі місця та забезпечуючи джерело доходу для значних прошарків населення. Стандартними параметрами середнього класу є дохід на одну особу. Серед цих параметрів слід назвати наявність певних чинників: машина; квартира; побутова техніка, можливість відпочивати за кордоном. З проведених досліджень МЦПД – дослідження середнього класу в Україні, станом на 2002 рік, 53% представників середнього класу ма-

ють доходи від 601 до 1500 грн., а 22% мають доходи більше, як 1500,0 грн. Однак станом на 2004р по різних експертних оцінках, які приводяться в Інтернет виданнях, до середнього класу варто віднести людей, дохід яких починаються з 1500 грн. в іншому випадку, ця сума визначається рівно в 10 раз більше – 15000 грн.

Середні верстви населення відрізняються й структурою споживання рівнем особистого розвитку, типом свідомості. Розв'язання проблеми розвитку малого та середнього підприємництва – це необхідна умова переходу всієї економіки до ринкових відносин, ефективної реструктуризації виробництва та підприємств, розв'язання проблем бідності, а саме зайнятості населення, підвищення зростання рівня життя населення.

Трактування поняття середній клас розвинутих економічних країн дещо відрізняється від країн посткомуністичного простору. Носіями науково-тенічного процесу на Заході завжди були представники нового середнього класу, переважна більшість яких є освідченими і висококваліфікованими найманими працівниками, а не власниками, чи само зайнятими. В зв'язку з тим, що до кінця не визначено саме поняття «середній клас» в економічній, соціально-політичній сферах науки нашої держави. Поняття середнього класу продовжує залишатися еквівалентом малого приватного бізнесу, який у західних країнах вважається найменш стабільною складовою середнього класу [8]. Про те завжди середній клас прийнято вважати гарантом політичної стабільності розвинених країн, і навпаки, в процесах становлення демократичних суспільств середній клас демонструє високий рівень соціальної активності та чинником змін та якісних перетворень.

Представники середнього класу, беручи участь в соціально-економічному житті держави отримують можливість впливати на її політику. При цьому вони підтримують розвиток підприємництва, ринкових відносин, малого та середнього бізнесу. Класові ідентифікації офіційної влади середнього класу, можемо побачити в універсалі національної єдності. Проголошено план дій для забезпечення національної єдності, також чітко виз-

начено окремим пунктом – п. 16 – становлення середнього класу через трансформацію політики доходів населення, розвиток підприємництва та забезпечення нових робочих місць [9].

**IV. Висновки.** Заторкнувши тему середнього класу, перед нами відкривається велике поле для досліджень того гаранта розвитку і зміцнення економічного стану держави та визначення її місця в світовій спільноті. Взявши за основу визначення середнього класу, як економічно активної частини населення, не можемо відкидати і формування середнього класу з наукової еліти, категорії населення з високою професійною кваліфікацією, що за знання і вміння отримують високий дохід. Та нажаль, економічні і правові умови для швидкого зростання середнього класу ще не створені. Малий та середній бізнес немає достатнього розвитку, а саме він дає можливість формувати та розвивати середній клас – основу стабільності суспільства, що дуже важливо в країнах які недавно почали своє становлення в ринковій економіці.

1. Колодій. На шляху до громадянського суспільства. – Львів: Вид-во “Червона Калина”. – 2002. – 276 с.
2. Грінберг Н., Бенджамін Громадськість у полоні: Як масова думка активізує державну владу. – США: Нью-Йорк: Basic Book, 1986. – 320 р
3. Основи демократії. Навч. посібник для студентів вищ. навч. закладів/ За заг. Ред. А. Колодій. – К.: Вид-во “Ай Бі”, 2000. – 684 с.
4. Матеріали Першої всеукраїнської міждисциплінарної конференції “Бар’єри та можливості розвитку малого та середнього бізнесу в Україні”. Київ, 14-15 лютого 2005 року. www.fpu.org.ua
5. Каспрук В. Хто є хто в Україні: аналітичний огляд сучасного стану нашого суспільства.// Час. – 1997. – 17 січня
6. soskin.info/ea.php?pokazold=20030704 n=78 =2003.
7. www.interfax.com.ua/press-center/press-conference/33989
8. Гіденс Е. Соціологія.-К.: Основи,1999.
9. www.president.gov.ua | президент | універсал національної єдності

*In the article essence of concept of middle class of population of country, problem of forming and development of middle class is reflected in Ukraine at the terms of transformation economy. To expose the role of middle class as economic-activity particles of company which is basis of his stability*