

За значний період кредиторська заборгованість зросла у 1,6 раза з причини збільшення обсягів поставок і сповільнення оборотності запасів.

Таким чином, фінансові взаємовідносин торгівлі з сферою матеріального виробництва ускладнюються. Отже, виникає об'єктивна необхідність формування ефективного фінансово-економічного механізму взаємодії торгівлі і товарного виробництва.

Апопій В.В. *Внутрішня торгівля та АПК України: ефективність взаємодії*: монографія. Львів: Вид-во ЛКА, 2007. 368 с.

Барна М.Ю. Теоретичні аспекти формування системи внутрішньої торгівлі. *Наук. вісн. Полтав. ун-ту економіки і торгівлі*. 2013. № 6. С.66-71.

Башнянин Г.І. *Грошово-кредитне регулювання у змішаних і транзитивних економіках: методи, інструменти та ефективність* / Башнянин Г., Корягін М., Лапчук Я. та ін. Львів: Вид-во ЛКА, 2009. 206 с.

Bürkle Natalya

PhD, associate professor

BürkleGetriebeTechnologie, Ilsfeld Germany

Schiller International University Heidelberg, Germany

Syrenko Karyna

MBA Les Roches, Marbella, Spain

DYNAMICS OF PRICES ON REAL ESTATE IN THE SOUTH OF GERMANY: REASONS AND PREDICTIONS

South part of Germany has been attractive for employees since the automotive revolution. This region is desirable for living and working as there are such multinational companies as Bosch, Getrag, Audi NSU, Würth, Porsche, Schunk and other. Wealthy and stability of this area have increased the value of the property dramatically. The land value is directly connected to transport links which might change corresponding to announced infrastructure projects.

According to article 194 paragraph 3 Town and Country Planning Code standard land values refer to developed land ready for construction which implies an existing infrastructure link-typically a road or street, an existing water connection and a built electricity connection.

In a legal sense three categories of land exist, land ready for construction, greenfield land and land earmarked for development. Within the subset of land ready for construction a further four categories are included. Land designated for individual construction purpose with a maximum of two floors, land for multi floor apartment buildings, land assigned for commercial use and agricultural land or special purpose development land.

Based on the research conducted by Deutsche Bank in 2018 prices for apartments have as much as doubled in some cities. Strong population and employment growth and declining unemployment rates are driving demand, and supply elasticity is low. New construction is slow to pick up, and vacancy rates are declining. As a result, rent growth is accelerating. Regulatory measures are unlikely to provide sufficient relief. House prices and rents look set to rise markedly in future.

To see the tendency in price increasing let's compare two cities – Stuttgart and Frankfurt-am-Main (data were taken from the statistics of Deutsche Bank).

Stuttgart's population is slow to grow. Since 2009, it has risen about 6%. The city's location in a basin restricts construction activity in the long term. Still, its excellent economic structure and dynamic labour market are driving prices upwards. Prices for existing apartments have risen more than 100% since 2009 and 14% in 2017 alone. Rents for re-let apartments have risen 63% since 2009 and c. 12% in 2017. Image 1 presents the price on the apartments per square meter both in Stuttgart and Frankfurt-am-Main. As the labour market boom is likely to continue, demand and, consequently, prices and rents will probably rise further in the coming years. However, Frankfurt's

population is growing by c. 8,000 per year. The excellent labour market situation stimulates demand, and supply is scarce. There is a shortfall of c. 50,000 residential units. This means that the price and rent increase in 2017 was not exclusively due to Brexit speculation. Image 2 presents the prices on the varieties of accommodation in Stuttgart and Frankfurt-am-Main in 2009-2017. The market will likely remain tight for years to come.

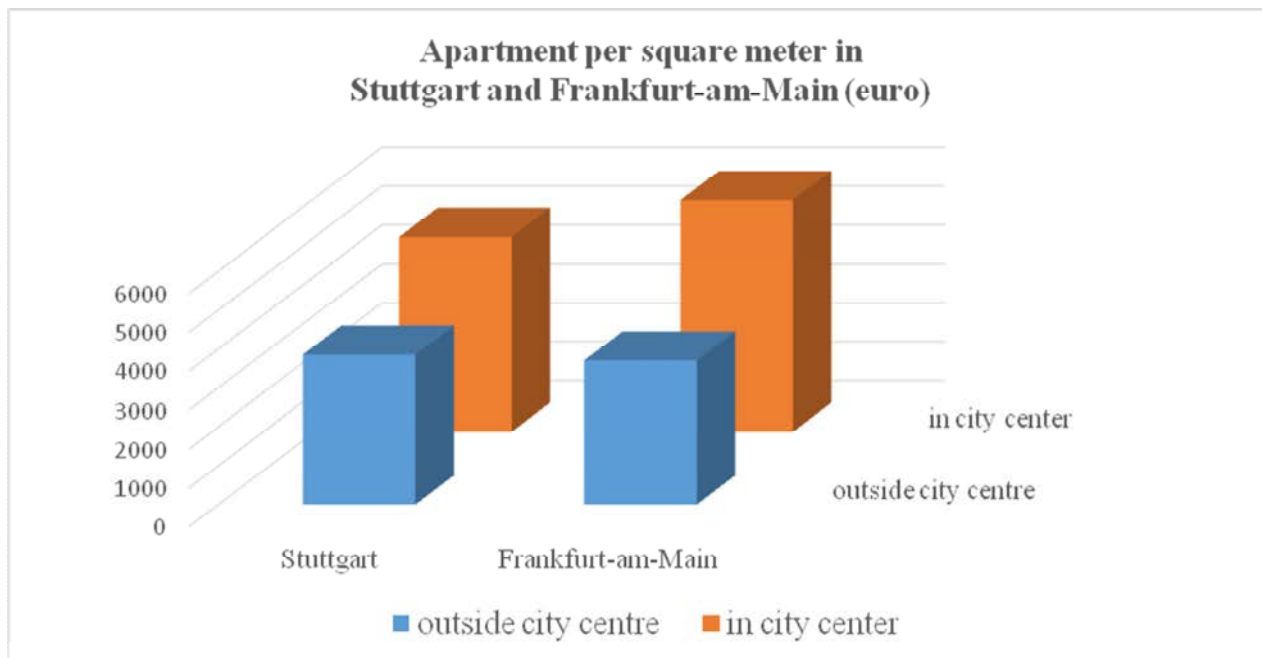


Image 1. the price of the apartments per square meter in Stuttgart and Frankfurt-am-Main (based on the research of Deutsche Bank, 2018)

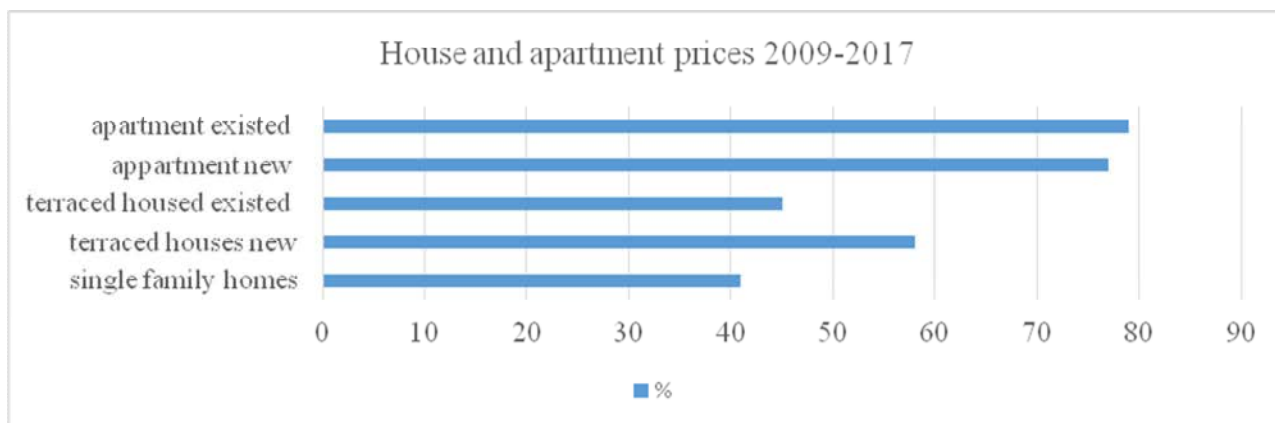


Image 2. Prices dynamics on houses and apartments in 2009-2017 (based on the research of Deutsche Bank, 2018)

House and apartment prices in Germany have risen since the beginning of 2009, which means that 2018 is the tenth year in the current real-estate cycle. Even though the cycle has already reached an impressive length, it is still characterised by housing shortages and relatively inelastic supply. There is a shortfall of c. 1 million residential units in Germany as a whole. Markets in metropolitan areas are particularly tight; there, prices have risen c. 80% between 2009 and 2017. It is expected to increase further and the gap between supply and demand should continue to widen.

Supply is massively increased and vacancies rise. Such an outcome seems to be several years away. Despite the expected pick-up in construction activity, the supply deficit looks set to widen even more in 2018.

Prices have reached a level at which people prefer to rent their home rather than to buy it. In 2017, house and apartment prices once again rose considerably more strongly than rents. However, rents for re-let apartments were up 6.9%, the highest figure in 23 years. The pickup in rent growth does not suggest that people will begin to prefer renting to buying at any time in the near future.

1. Donaldson, David and Richard Hornbeck (2016). Forthcoming. Railroads and American Economic Growth: A Market Access' Approach. In: Quarterly Journal of Economics.

2. Hanson, Gordon H (2005). Market potential, increasing returns and geographic concentration. In: Journal of international economics.

3. Möbert Jochen German housing market 2018, Research of Deutsche Bank https://www.dbresearch.com/PROD/RPS_EN-OD/PROD0460528/TheGermanhousingmarket.

4. Schöttler Raphael Dissertation zur Erlangung des akademischen Grades doctor rerum politicarum Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Humboldt-Universität zu Berlin Market access, industry location, price of land, Berlin 2016.

Кльоба Т.Л.

аспірант

ДУ «Інститут регіональних досліджень ім. М.І. Долишнього НАН України»

СКЛАД ФІНАНСОВИХ ДИСБАЛАНСІВ ТА КОМПЛЕКС ЗАХОДІВ В СИСТЕМІ ЕНДОГЕННО-ОРІЄНТОВАНОГО РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ

На сьогоднішній день економіка України потребує збалансованого розвитку, який може бути забезпечений шляхом формування регіональних систем, спроможних до саморозвитку.

Дослідженням фінансових дисбалансів в системі ендогенно-орієнтованого розвитку регіонів займалися такі вчені як І. Вахович, В. Геєць, М. Долишній, Я. Жовнірчик, М. Козоріз, І. Луніна, В. Пилипів, Н. Старостенко, І. Сторонянська, С. Ярошенко, Р. Езкура, Р. Прюдом, Дж. Скуллі, В. Танзі, Ф. Шлітте та інші. Однак, невирішеними залишаються проблеми фінансових ресурсів та відсутності єдиного підходу до їх розподілу між регіонами, що суттєво знижує формування ефективності регіонального розвитку в Україні.

Регіональний розвиток перш за все пов'язаний із залученням, а також і постійним відтворенням інтелектуального потенціалу регіону в напрямках, які найбільше задовольняють потреби соціально-економічного розвитку. У той же час очевидна необхідність інноваційно-орієнтованого розвитку економіки висуває нові вимоги також і до змісту, організації, форм і методів управлінської діяльності в умовах, коли вже практично незаперечна провідна роль знань та інформації в процесі соціально-економічних перетворень.

Склад фінансових дисбалансів (ресурсів) регіонів наведено на рис. 1.

Поряд з тим, основним завданням регіональних органів влади та місцевого самоврядування в частині фінансового забезпечення реалізації регіональної політики слід визначити ефективне управління власними та залученими централізованими та децентралізованими фінансовими ресурсами на ринкових засадах з метою забезпечення розвитку регіону, задоволення потреб та інтересів бізнесу і населення [1].

На сьогоднішній день в ряді розвитку регіонів вже проводяться масштабні експерименти реалізації різних проектів і програм. Для розробки ефективних механізмів в регіонах України необхідне проведення цілого комплексу заходів цілеспрямованого характеру, до числа найбільш значущих з яких можуть бути віднесені наступні (рис. 2). Саме запровадження комплексу різних заходів дає можливість для розробки ефективних механізмів у розвитку регіонів [2].