

**Костянтин Павлов** – кандидат економічних наук, доцент,  
докторант Східноєвропейського національного університету  
імені Лесі Українки

## **Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості**

У статті розглянуто наукові підходи до сутності «регіонального ринку нерухомості», опрацьовано чималу кількість наукових праць, уніфіковано основні положення та твердження щодо змістового визначення поняття

---

© Павлов К., 2017

«регіональний ринок нерухомості». Визначено структуру й суб'єктну взаємодію на регіональних ринках нерухомості, охарактеризовано організаційно-економічний механізм його функціонування. Запропоновано особливі підходи до регулювання ринків нерухомості на основі їхніх регіональних особливостей.

**Ключові слова:** об'єкти нерухомості, локальні ринки, регіональні ринки, національні ринки, попит, пропозиція, еластичність, суб'єкти ринку.

**Постановка наукової проблеми та її значення.** В умовах поглиблення суб'єктних відносин і перетворення ринкових процесів відбувається групування системності ринків у національних, світових та регіональних масштабах. Найменшою системою ринків є регіональне групування певних видів діяльності, товарів та їх інституційного забезпечення. Одна з важливих ознак регіонального групування – ринок нерухомості, об'єкти якого є важливою складовою національного багатства й характеризуються специфічністю регулювання та взаємодією між суб'єктами. Становлення й ефективне функціонування регіональних ринків нерухомості є запорукою успішного розвитку місцевого та регіонального управління, а також добробуту регіону загалом.

**Аналіз досліджень цієї проблеми.** Територіальні критерії впливу на функціонування ринку нерухомості розкрито в працях Д. Фрідмана, М. Джонна, Л. Гітмана. Окрім того, значні доробки в дослідженнях ринку нерухомості також містяться в працях вітчизняних і російських учених (А. Г. Грязної, М. Л. Крушицького, І. В. Кривов'язюка, Т. Г. Молодченка, Р. А. Перельот, С. А. Сівця, А. І. Новоселова та ін.). Проте, не зменшуючи важливості ґрунтовних досліджень окресленої проблеми, залишається низка невирішених питань і непояснених процесів, що відбуваються на регіональних ринках нерухомості. Зокрема, це стосується недостатності підходів до визначення сутності «регіонального ринку нерухомості», відсутністю аналізу чинників впливу на попит та пропозицію на ринках нерухомості, недосконалістю нормативно-правової й методологічної баз, невпорядкованістю основних ціноутворювальних критеріїв вартості об'єктів нерухомості.

**Мета статті** – здійснення змістового аналізу регіональних ринків нерухомості за допомогою уніфікації відомих наукових підходів. **Завдання дослідження** – виокремити окремі наукові положення «регіонального ринку нерухомості»; з'ясувати структурну та суб'єктну взаємодію регіонального ринку нерухомості; з'ясувати чинник впливу на попит і пропозицію на регіональних ринках нерухомості; окреслити перспективні напрями ефективного функціонування ринків нерухомості.

**Виклад основного матеріалу й обґрунтування отриманих результатів дослідження.** У межах країни та її регіонів відбувається переплетення тісних зв'язків між соціально-економічними, науково-технологічними, інституційно-політичними, демографічними, мікро- й макроекономічними чинниками державного регулювання. Неабиякого значення набувають регіональний ринок нерухомості й механізм його організаційно-економічного забезпечення. Для забезпечення ефективного регулювання та підвищення економічного потенціалу регіону потрібно залучати «людський чинник» і сприяти задоволенню попиту споживачів, поєднуючи при цьому ефективне використання наявних ресурсів. На сьогодні існує широка палітра підходів до поняття «регіональний ринок нерухомості», під яким розуміємо систему відносин між суб'єктами ринку нерухомості, в основі яких – регіональні особливості ціноутворення та соціального, стимуляційного, інвестиційного характеру для забезпечення ефективного обігу об'єктів нерухомості між власниками. Згідно з іншими переконаннями, регіональний ринок нерухомості являє собою систему передачі прав власності й користування нерухомим майном, розміщеним у регіоні, за допомогою якої відбувається створення, нагромадження та збереження реального капіталу, гарантується повернення позик, формується вартість цінних паперів та вартість товарів і послуг, визначаються доходи й витрати домогосподарств та надається інформація про те, які саме види нерухомих активів потребує регіон у цей момент.

Зокрема, А. Новоселов розуміє під регіональним ринком нерухомості: систему економічних відносин суб'єктів регіональної економіки, які здійснюють перерозподіл земель, виробничих і невиробничих будівель, споруд та інших об'єктів нерухомості між власниками. За запропонованим варіантом, регіональний ринок нерухомості нагадує повільно діючу систему, яка характеризується плавним переходом об'єктів між суб'єктами, без внутрішнього розвитку самого об'єкта загалом. На сучасному етапі динамічних змін потрібно розвивати думку про стихійність та інтенсивність

сутності регіональних ринків нерухомості, яка включає економічні відносини суб'єктів регіональної економіки, котрі займаються професійними й підприємницькими видами діяльності, забезпечують розвиток і перерозподіл землі, житла, деяких видів нерухомості з одночасною передачею права власності на об'єкти [7].

Узагальнюючи, потрібно вказати, що «регіональний ринок нерухомості» є системою відносин між суб'єктами ринку нерухомості з урахуванням регіональних організаційно-економічних засад функціонування (ціноутворювальних, соціальних, стимуляційних, інвестиційних тощо) для забезпечення ефективного обігу об'єктів нерухомості між власниками.

Регіональний складник у ринку нерухомості виходить із його територіальних особливостей. За ознакою простору дії ринки нерухомості поділяються на національні, регіональні та глобальні. На розвиток і функціонування національного ринку впливають макроекономічні чинники: зміни сукупного попиту та пропозиції на товари й послуги, інформаційні процеси, стан фінансово-кредитних відносин у країні, економічні та політичні обставини. Умови функціонування національного ринку нерухомості впливають на регіональні й локальні сектори. Проте реальні відносини відбуваються все ж таки на регіональних ринках нерухомості. Оскільки саме на регіональному ринку відбувається вплив на процеси купівлі-продажу об'єктів нерухомості через такі складники, як ціноутворення, вплив попиту та пропозиції. Локальні ринки нерухомості ще більш адаптовані до ринкової інфраструктури, оскільки відображають результати інших факторів: просторово-масштабних, екологічних, адміністративних, рівень житла, доступність послуг, ступінь культурного й промислового розвитку, стан довкілля, розвиненість будівельної індустрії. Усі ці фактори по-різному впливають на стимулювання або гальмування регіональних ринків нерухомості. Серед елементів ринків засобів виробництва важливою ознакою дії регіональних їх видів є їхнє системне поєднання з функціонуванням ринку капіталів, ринку праці та їх інфраструктурних елементів. На основі цього та за уточненнями І. В. Кривов'язюка можна подати таку структуру функціонування регіонального ринку нерухомостей (рис.1).

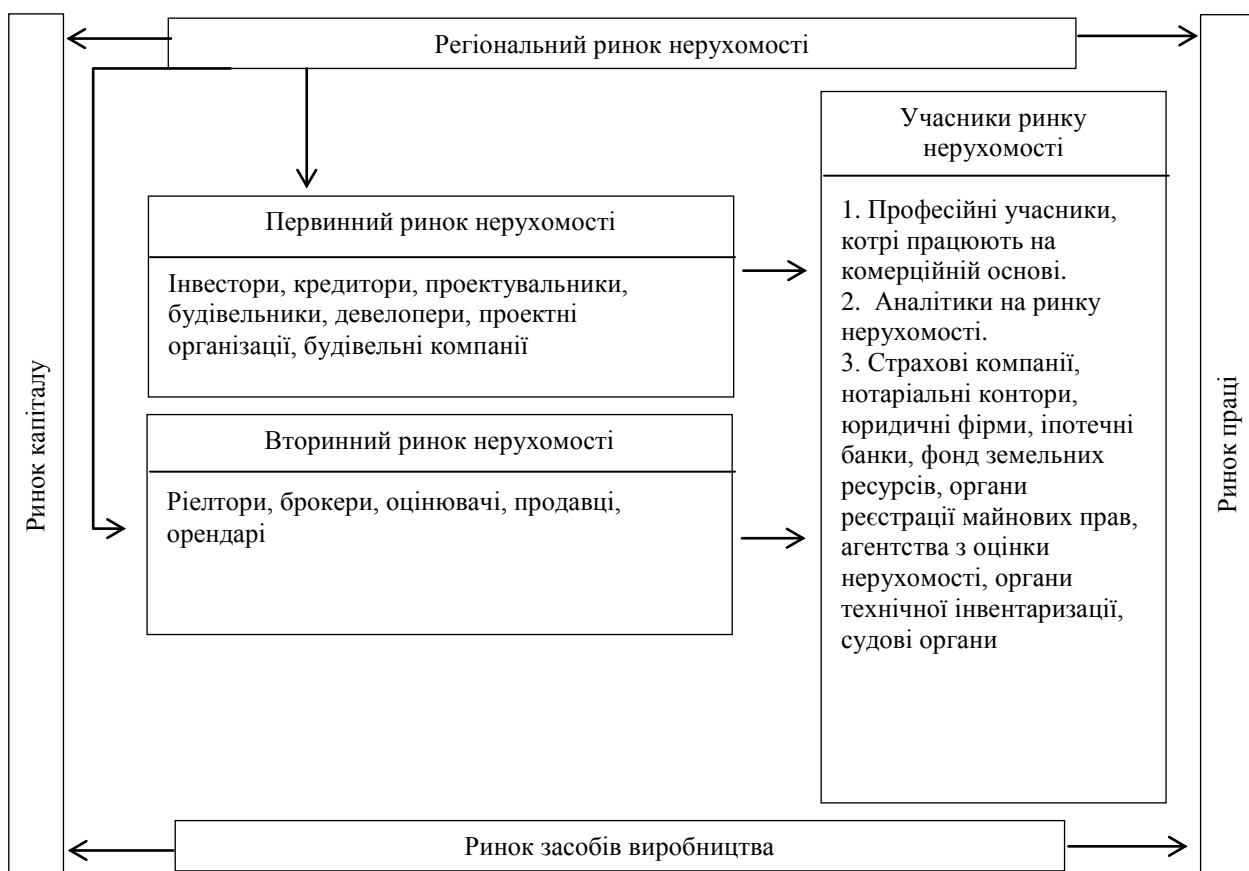


Рис. 1. Структура взаємодії між суб'єктами на регіональному ринку нерухомості [6].

Основними ціноутворювальними факторами є попит та пропозиція на ринку нерухомості, які піддаються впливу різних чинників, зокрема на попит варто відзначити вплив таких факторів, як рівень доходів споживачі (покупців); ступінь іпотечного забезпечення в регіоні; умови регіональної домовленості для соціального забезпечення житлом громадян; відсутність розвитку системи будівельних кооперативів і нормативного забезпечення його функціонування.

Регіональним ринкам нерухомості, зазвичай, притаманні такі ознаки: регіональні особливості ціноутворення; високий рівень витрат; взаємозв'язок між первинними та вторинними ринками; низьку ліквідність товару на ринку; наявність значної кількості ризиків.

Структура ринку нерухомості включає сегменти первинного й вторинного регіональних ринків житлової нерухомості. Первинний ринок житлової нерухомості зумовлює здійснення операцій із новими об'єктами житлової нерухомості. Завдяки експлуатації новостворених об'єктів житлової нерухомості, підвищується забезпечення споживацького попиту, з'являються вакантні робочі місця, збільшується рух податкових потоків у відповідні бюджети та відбувається приріст ВВП. На вторинному ринку відбуваються купівля-продаж, обмін й оренда раніше збудованих та використовуваних об'єктів житлової нерухомості. Ринок нерухомості є складною й розгалуженою системою з власними суб'єктами та «механізмами ціноутворення».

Регіональні ринки нерухомості переважно є індикаторами діяльності національних ринків. Спільними для двох типів ринків ознаками є дія таких чинників, як істотне зниження вартості національної грошової одиниці, зростаюча інфляція, низька купівельна спроможність населення, недостатня інвестиційна привабливість, зростання ставок іпотечного кредитування, збройна агресія Росії на Донбасі. Окрім того, однакові підходи на цих ринках уключають дорожнечу об'єктів нерухомості, нееластичність (практично відсутність реакції покупців на зниження вартості житла) пропозиції, що робить ціну єдиним урівноваженим чинником між попитом і пропозицією [8].

У структурі регіонального ринку нерухомості чільне місце займають учасники цього ринку. Схематично їх зображено на рис. 2.

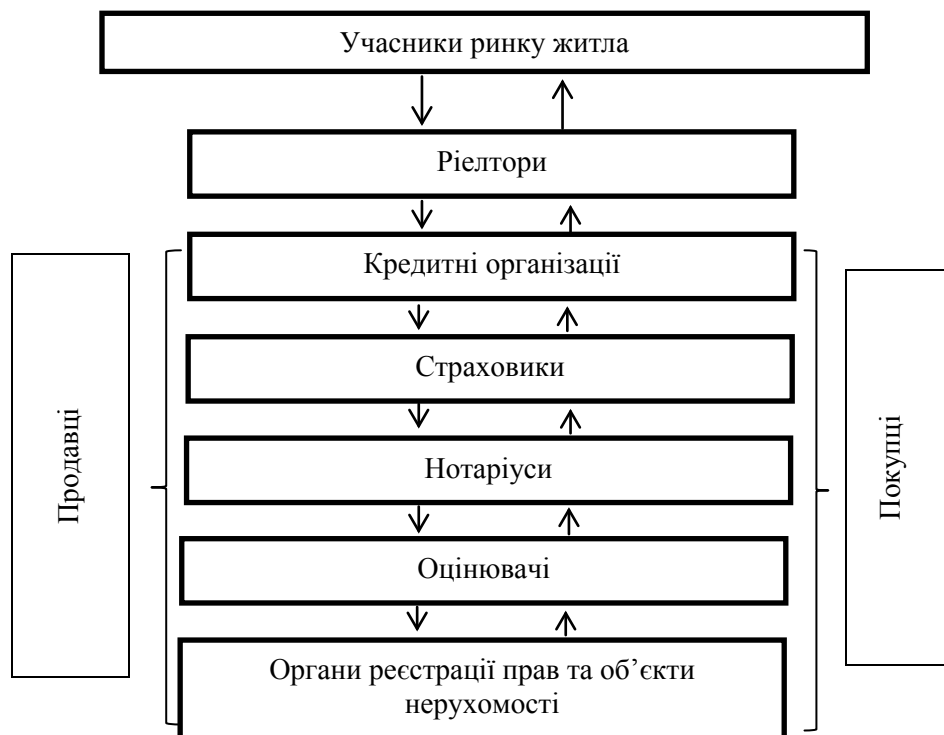


Рис. 2. Суб'єкти регіональних ринків нерухомості

За своєю суттю регіональний ринок нерухомості взаємодіє з іншими ринковими суб'єктами: ринковим сектором, державою та домогосподарствами. Теоретично-методичною основою його функціонування є мотиваційна схема споживача.

На думку Кривов'язюка, слід усіляко стимулювати діяльність учасників регіонального ринку нерухомості згідно з чинними правовими й економічними механізмами його регулювання.

За переконаннями Е. А. Божко, регіональний ринок нерухомості як система має такі властивості, як антропогенність, матеріальність, відкритість, динамічність, імовірність.

Регіональний ринок нерухомості є підсистемою в системі ринку нерухомості, що утворює одне ціле з усіх регіонів (складних ринку нерухомості держави, об'єднання держав) тощо, діє в певних нормативно-правових актах і розвивається під впливом специфіки регіону. Тому, за науковцем Е. А. Божко, регіональний ринок має таку структурно-логічну взаємодію між її елементами (див. рис. 4).

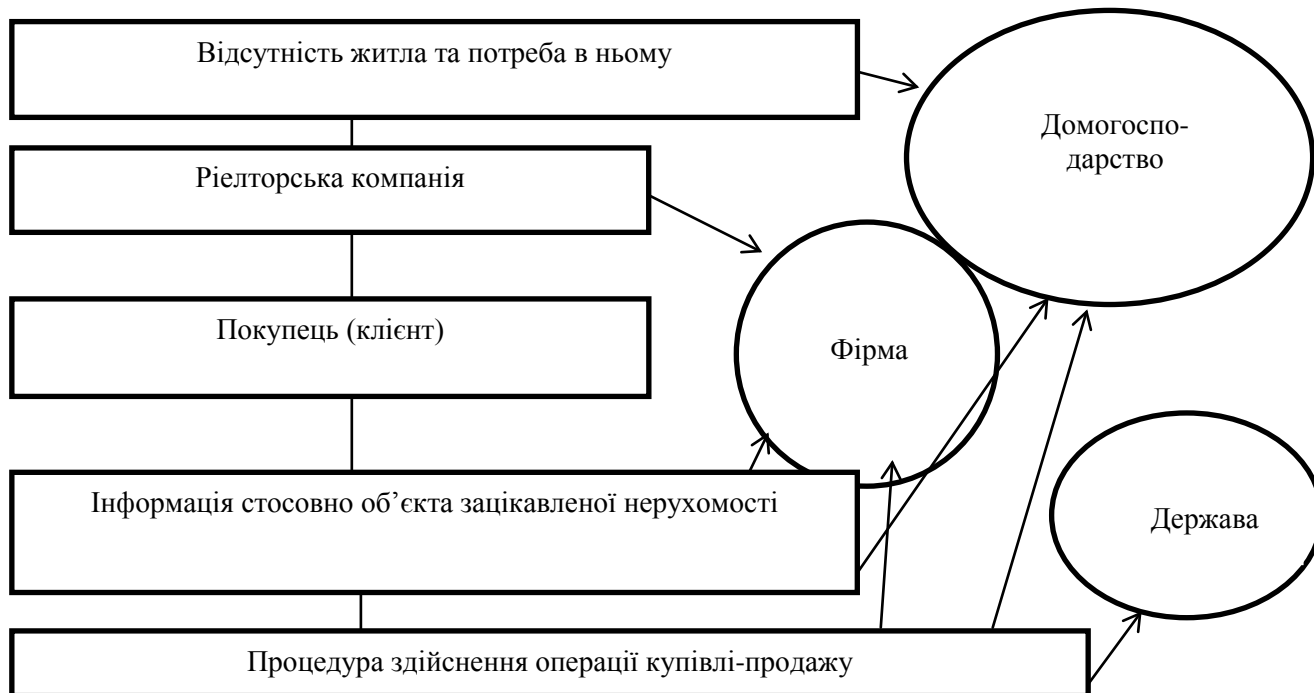


Рис. 3. Мотиваційна схема попиту на об'єкти нерухомості

Але, попри все, інвестування коштів у нерухомість і надалі залишається одним із надійних способів діяльності економічних суб'єктів. Термін окупності інвестиції в комерційну нерухомість України становить 4–7 років, тоді як у Європі – 10–20 років, а це суттєві переваги. Ступінь ризику є відносно низьким через необмежений термін експлуатації будівлі.

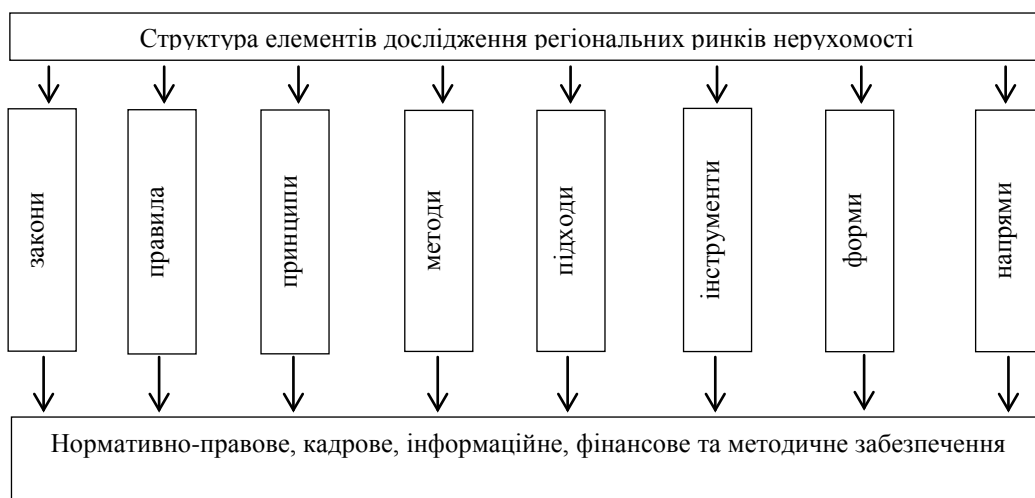


Рис. 4. Організаційно-економічний механізм дослідження регіональних ринків нерухомості [5]

**Висновки та перспективи отриманого дослідження.** На основі проведеного аналізу потрібно врахувати такі пропозиції, що суттєво впливають на діяльність регіональних ринків нерухомості, а саме:

- 1) скорочувати терміни будівництва з підвищенням якості житлових або комерційних умов, зменшенням експлуатаційних витрат, енергоємності й забруднення навколишнього середовища;
- 2) використовувати альтернативні національні (дешеві) будівельні матеріали та інноваційні технології для зниження вартості 1 кв. м житла;
- 3) створення єдиної інформаційної бази діяльності ринку;
- 4) функціонування спеціального фонду резервування й гарантування внесків при існуванні будівництва житла;
- 5) уніфікувати підходи до оцінки нерухомого майна (житлової нерухомості) у межах регіонального функціонування ринків нерухомості.

#### *Джерела та література*

1. Економічна енциклопедія : у трьох томах / редкол. : С. В. Мочерний (відпов. ред.) та ін. – Т. 3. – Київ : Академія, 2002. – С.240.
2. Богінська Людмила Олексіївна. Ринок нерухомості: стан та регіональні особливості / Л. О. Богінська // Економіка. – Вип. 2(4). – Ч. 2. – 2015. – С. 127–133.
3. Олійник Н. І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного регулювання : монографія / Н. І. Олійник. – Київ : НАДУ, 2011. – 228 с.
4. Новоселов А. С. Теория регіональних ринков / А. С. Новоселов // Феникс. – Новосибирск : Сибирское соглашение ; Ростов на Дону, 2002. – С. 262–265.
5. Божко Е. А. Аналіз регіональних тенденцій, зміни ціни на об'єкти нерухомості / Е. А. Божко // Вестник Национального технического университета «ХПИ». – 2003. – № 22. – С. 12–14.
6. Кривов'язюк І. В. Трансформація сутності та суб'єктна структура регіональних ринків нерухомості на сучасному етапі / І. В. Кривов'язюк, Н. Ю. Смолярчук // Регіональна економіка. – 2009. – № 1. – С. 233–241 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/regek\\_2009\\_1\\_31](http://nbuv.gov.ua/UJRN/regek_2009_1_31).
7. Павлов В. І. Нерухомість в Україні : підруч. для спец. вищ. навч. закл. / В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, І. В. Кривов'язюк. – Київ : держ. акад. статистики обліку і аудиту, 2008. – 765 с.
8. Павлов К. В. Вплив конкурентних відносин на регіональні ринки нерухомості в умовах інституційного забезпечення / К. В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки. – Луцьк : Вежа-Друк, 2016. – № 4(8). – С 89–93.
9. Стрішенець О. М. До питання про майбутнє теорії ринкового фундаменталізму / О. М. Стрішенець // Науковий вісник. – Серія : Економічні науки / Буковинський держ. фінансовий університет. – Чернівці : Вид-во БДФУ, 2012. – Вип. 1. – С. 386–391.
10. Стрішенець О. М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / О. М. Стрішенець, К. В. Павлов // Науковий вісник Ужгородського університету. – Серія «Економіка» : зб. наук. праць. – Вип. 1 (47). – Т. 2. – Ужгород, 2016. – С. 35–38.

#### *References*

1. Economic Encyclopedia: Three volumes / redkol. : Mocherny SV (acc. Ed.) And others. v. K. Z.: Academy, 2002, – P. 240
2. Bohinska Lyudmila. Real estate market: state and regional characteristics // LO ... Bohinska Series. Economy. 2 (4). Part 2, 2015. – P. 127–133.
3. Oleynik N. Development of the housing market in Ukraine: theory and practice of state regulation : monograph / N. I. Oliynyk. – K. : NAPA, 2011. – 228 p.
4. Novoselov A. Theory regional real estate market / A. Novoselov : Phoenix ; Novosibirsk : Siberian sohlashenye. – Rostov on Don. 2002. – P. 262–265.
5. Bozhko E. A. Analysis of regional trends, changes in the prices of real estate / EA // Bozhko. Journal of the National Technical University «KPI». – 2003. – № 22. – P. 12–14.
6. Kryvov'yazyuk I. V. Transformation subjective nature and structure of the regional real estate markets at the present stage / I. V. Kryvov'yazyuk, N. Y. Smolyarchuk // Regional Economics. – 2009. – № 1. – P. 233–241 [Elektronik resource]. – Mode of access : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/regek\\_2009\\_1\\_31](http://nbuv.gov.ua/UJRN/regek_2009_1_31).

7. Pavlov V. I. Properties in Ukraine: Textbook for specials. HI. teach. bookmark / V. Pavlov, I. Pilipenko, I. V. Kryvov`yazyuk. – Kyiv : State. Acad. statistical accounting and auditing, 2008. – 765 p.
8. Pavlov K. V. The impact of competitive relations on regional real estate markets in terms of institutional support / K. V. Pavlov // Economic Journal Eastern National University named after Lesya Ukrayinky. – Luck : Weza-Print, 2016. – № 4 (8).– С 89–93.
9. Strishenets A. M. On the future of the theory of market fundamentalism / A. N. Strishenets // Scientific visnyk. – Series: Economics / Bukovynskiy state. finances. universytet. – Chernivtsi : Publisher BDFU, 2012. – Vol. 1. – P. 386–391.
10. Strishenets A. M. Features of competitive relations in regional real estate markets / A. M. Strishenets, K. V. Pavlov // Scientific Bulletin of the Uzhgorod University. Series «Economy». Collected Works. Issue 1 (47). Vol. 2 / Uzhgorod, 2016. – P. 35–38.

**Константин Павлов. Содержательная характеристика функционирования региональных рынков недвижимости.** В статье рассмотрены научные подходы к сущности «регионального рынка недвижимости», проработано достаточно большое количество научных трудов, унифицированные основные положения и утверждения о содержательном определении понятия «региональный рынок недвижимости». Определены структура и субъектное взаимодействие на региональных рынках недвижимости, охарактеризованы организационно-экономический механизм его функционирования. Предложены особые подходы к регулированию рынков недвижимости на основе их региональных особенностей.

В условиях углубления субъектных отношений и преобразования рыночных процессов происходит группирование системности рынков в национальных, мировых и региональных масштабах. Наименьшей системой рынков являются региональные группировки определенных видов деятельности, товаров и их институционального обеспечения. Один из важных признаков региональной группировки – рынок недвижимости, объекты которого – важная составляющая национального богатства, что характеризуется специфичностью регулирования и взаимодействием между субъектами. Становление и эффективное функционирование региональных рынков недвижимости является залогом успешного развития местного и регионального управления, а также благосостояния региона в целом.

Несмотря на все, инвестирование средств в недвижимость продолжает оставаться одним из надежных способов деятельности экономических субъектов. Срок окупаемости инвестиции в коммерческую недвижимость Украины составляет 4–7 лет, тогда как в Европе – 10–20 лет, а это существенные преимущества. Степень риска является относительно низкой из-за неограниченного срока эксплуатации здания. На основе проведенного анализа следует учесть следующие предложения, которые существенно влияют на деятельность региональных рынков недвижимости, а именно: сокращать сроки строительства с повышением качества жилых или коммерческих условий, уменьшать эксплуатационные расходы, энергоемкость и загрязнение окружающей среды; использовать альтернативные национальные (дешевые) строительные материалы и инновационные технологии для снижения стоимости 1 кв. м жилья; создание единой информационной базы деятельности рынка; функционирование специального фонда резервирования и гарантирования вкладов при существовании строительства жилья; унифицировать подходы к оценке недвижимого имущества (жилой недвижимости) в пределах регионального функционирования рынков недвижимости.

**Ключевые слова:** объекты недвижимости, локальные рынки, региональные рынки, национальные рынки, спрос, предложение, эластичность, субъекты рынка.

**Kostyantyn Pavlov. Content Description of the Functioning of Regional Real Estate Markets.** In article scientific approaches to the essence «of the regional real estate market», worked out a considerable number of scientific publications standardized basic provisions and statements regarding meaningful definition of «local real estate market». The structure and subjective engagement in regional real estate markets, describes the organizational and economic mechanism of its operation. The proposed specific approaches to the regulation of real estate markets based on their regional characteristics.

In conditions of deepening subject relations and market transformation process is systematic grouping of markets in national, regional and global scales. The smallest regional market system is the grouping of certain activities, goods and their institutional support. One of the important features of the regional grouping is the real estate market, whose facilities are an important component of national wealth and is characterized by the specificity of regulation and interaction between actors. The establishment and effective functioning of regional real estate markets is the key to successful development of local and regional governance, and prosperity of the region as a whole.

Despite all investments in real estate remains one of the reliable ways of economic actors. Payback period of investment in commercial real estate in Ukraine is 4–7 years, whereas in Europe 10–20 years, and that significant

#### РОЗДІЛ IV. Регіональна економіка та економіка природокористування. 1, 2017

---

benefits. The risk is relatively low due to the unlimited lifetime of the building. Based on the analysis should consider the following suggestions, which significantly affect the activities of regional real estate markets, namely to reduce the construction time to improve the quality of residential or commercial conditions, reduce operating costs, energy and environmental pollution; use alternative national (cheap) building materials and innovative technologies to reduce the cost of 1 sq. m. of housing; creating a single information base of the market; operation of a special fund reserve and guarantee of the existence of housing; standardize approaches to assessing real property (real estate) within functioning regional real estate markets.

**Key words:** real estate, local markets, national markets, regional markets, demand, supply, elasticity, market actors.

Стаття надійшла до редколегії  
18.03.2017 р.