

Секція: Аналітична економіка та економіка природокористування, теоретичні проблеми національної економіки
УДК 332.6(477.82)

Павлов Костянтин Володимирович
к.е.н., доцент, докторант Східноєвропейського національного університету ім. Лесі Українки

Захарчук Дарина Андріївна
Студентка 5 курсу Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки

ОСОБЛИВОСТІ РЕГІОНАЛЬНОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Ринок нерухомості є однією з складових елементів державної економічної політики, оскільки він несе в собі більше половини усього світового багатства, а його стабільне функціонування вважається одним із найбільш складних процесів ринкових перетворень, що відбуваються в державі. Проблеми ролі й місця, заходів та важелів, методів і моделей регулювання ринків нерухомого майна досить широко представлені в роботах українських та іноземних учених А.Асаула, В.Базилевича, В.Бодрова, І.Грицяка, І.Зотова, О.Кілієвича, В.Павлова.

З огляду на зазначене варте уваги узагальнення ринку нерухомості та висвітлення особливостей його функціонування.

Ринок нерухомості – це особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту виступає нерухомість, яка в свою чергу приймає форму товару лише на ринку, який має вартість і володіє специфічними якостями задоволення потреби у житлових та виробничих приміщеннях або земельних ділянках [1].

Вивчаючи особливості регіонального ринку нерухомості, варто зазначити, що механізм його функціонування опирається на ті ж економічні категорії, що і загальнодержавний ринок нерухомості. У першу чергу – це існуючий попит на об'єкти нерухомості, наявна пропозиція нерухомості, оренда та орендна плата і, звичайно ж, як один із основоположних факторів – ціна [2].

Регіональний ринок нерухомості формується під впливом соціальних, економічних, природно-кліматичних, демографічних та інших факторів. Ринкова вартість об'єктів нерухомого майна, в свою чергу, визначається не лише існуючою кон'юнктурою ринку, тобто співвідношенням попиту і пропозиції, але і особливостями його функціонування, а саме: можливим рівнем дохідності, рівнем ризику інвестування капіталу, можливою ціною продажу об'єкта нерухомості [3].

Досліджуючи як регіон нерухомості Волинську область, варто виділити його специфічні особливості. Незважаючи на те, що на первинному і вторинному ринку області відсутні вимоги щодо зберігання та функціонального використання об'єктів нерухомості, об'єкти нерухомості можна поділити на групи: офіси, адміністративні будівлі, споруди, приміщення; торгівельні будівлі, споруди, приміщення або торгівельна нерухомість (магазини); складська нерухомість; виробнича нерухомість; нерухомість сфери послуг; нерухомість громадського харчування (кафе, бари, ресторани та ін.).

В результаті аналізу загального огляду об'єктів нежитлового призначення міста Луцька виявлено тенденції їх розвитку з орієнтацією на західні зразки. Останнім часом надзвичайно поширене використання квартир для комерційної діяльності, які

знаходяться на першому поверсі житлових будинків. В адміністративних будівлях і будівлях колишніх управлінь, інститутів і організацій, функціонування яких під час переходу до ринкових умов стало недоцільним, буває відсутній належний догляд за приміщеннями загального користування та представницький вигляд всієї будови. Сьогодні будівлі, які проектувалися як бізнес-центри і мають характеристики, які дають змогу використовувати приміщення з максимальною ефективністю для власника та орендаря, на Волині майже відсутні [4].

Частина торгової нерухомості Волинського регіону характеризується магазинами, побудованими за зразками супермаркету. Прикладом можуть служити торгові центри "Колібріс", "Олдем", "Салют" та інші, які орієнтовані здебільшого на роздрібного покупця і, відповідно, тяжіють до класичних роздрібних форматів. Є також підприємства, побудовані за схемою "Кеш&Керрі" (наприклад, "Волиньпак"). Така концепція передбачає експансію магазинів зразка складу, орієнтованих як на гуртового, так і на роздрібного покупця. Нерідко зустрічаються випадки започаткування власного виробництва при об'єктах торгівлі та продаж власної продукції. Також сьогодні стає помітний перехід на цілодобовий режим роботи, створенням спеціальних програм, метою яких є залучення постійної купівельної аудиторії [5].

В цілому для регіонального ринку нерухомості Волині є притаманними такі риси: локалізація ринку, оскільки його товари нерухомі, а цінність в значною мірою залежить від зовнішньої ділової політики; незначна кількість угод купівлі - продажу; нерухомість функціонування даного ринку.

Підсумовуючи вище зазначене, можемо дійти висновку, що складність функціонування та розвитку регіонального ринку Волинської області пов'язані, передусім, із: відсутністю професійних підходів до управління нерухомістю – у зв'язку із нововведеннями та протиріччями термінологічної класифікації; специфіки аналізу економічних законів, що визначають стан зазначеного ринку; критеріями оцінки процесів розвитку цієї сфери; системою ризиків щодо об'єктів нерухомості та можливостями управління ними; комплексною інформатизацією всіх учасників цього ринку, що пов'язано з доступністю єдиної інформаційної бази, запровадженням спеціальних програмних продуктів тощо; правовою базою, що регламентує відносини, які розвиваються та удосконалюються в цій сфері; моніторингом стану ринку нерухомості в регіонах та країні загалом; - стандартами послуг у сфері управління нерухомістю; спеціалізованою підготовкою кадрів для підприємницьких структур, які працюють з об'єктами нерухомості, а також для структур органів влади, що управляють ними; низькою купівельною спроможністю населення.

Список використаної літератури

1. Виноградов Д.В. Економіка нерухомості: Навчальний посібник –Владим. держ. ун-т.: Володимир, 2007. – С. 136.
2. 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.
3. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні.– Монографія.– Рівне : НУВГП, 2013. – 250 с.
4. Рибалкін В.О. Політична економія: навч. пос. В.О. Рибалкін, В.Г. Бодрова: – К.: Академвидав, 2007. – 627 с.

5. Стрішинець О. М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / О. М. Стрішинець, К. В. Павлов // Науковий вісник Ужгородського університету. Серія : Економіка : зб. наук. пр. / Ужгород. нац. ун-т. – Ужгород, 2016. - Вип. 1(47), т. 2. - С. 35-38.