

Організаційно-управлінська система повинна приводити у відповідність з отриманням кінцевого результату – системного процесу якісних змін щодо розвитку територій та реального сектору економіки регіону, всі наявні ресурси і всі можливості ускладнення діяльності, використовуючи інструменти розвитку території відповідно поставленої мети. Вона зобов'язана критично оцінювати і контролювати місце кожної ланки, приводячи процеси, що лежать в основі створеної системи, у відповідність з поглядами в майбутнє з урахуванням накопиченого досвіду [2].

Економічна та інноваційна складова в більшості випадків розглядаються в системі управління розвитком регіону як категорії самостійні, але що знаходяться в дуже тісному взаємозв'язку. Визначення основних факторів розвитку інноваційної системи регіону і інструментів впливу на них дозволило б значно просунутися в питаннях підвищення ефективності функціонування регіональної економіки.

Список літератури

1. Пакуліна А. А. Інноваційне зростання регіональної економіки в умовах глобалізаційних викликів / А. А. Пакуліна, А. С. Євсєєв // Матеріали ІХ Міжнародної науково-практичної конференції [«Регіональна, галузева та суб'єктна економіка України на шляху до євроінтеграції»] (19 – 20 квітня 2017 р., Україна, м. Харків). Тези доповідей. Частина 3. – Харків: ХНУБА, 2017.

2. Забарная Э. Н. Управление процессом развития инфраструктуры региона через привлечение инвестиций в инновации / Э. Н. Забарная // Бізнес Інформ. – 2017. – № 6. – С. 49 – 55. http://www.business-inform.net/export_pdf/business-inform-2017-6_0-pages-49_54.pdf.

УДК 332.132

Павлов К. В.

к. е. н., доцент, докторант,
Східноєвропейський національний
університет ім. Лесі Українки

МЕТОДИ ОЦІНКИ ПОКАЗНИКІВ РІВНЯ КОНКУРЕНЦІЇ НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Для розробки механізмів державного впливу а також пошуку інструментів державного регулювання конкурентного середовища важливе значення відіграє оцінка структури ринку, а також визначення можливих перешкод для виходу на регіональні ринки нерухомості.

Для здійснення оцінки конкурентного середовища регіональних ринків житлової нерухомості слід використовувати такі характеристики:

– кількість забудовників;

- перешкоди входу на ринок нових забудовників;
- чутливість до цінових змін; диференціація пропонуванних на ринку житлових об'єктів;
- умови просування нерухомих об'єктів на ринку;
- можливість виведення на ринок нових житлових об'єктів тощо;
- нижня межа долі ринку;
- перевага на ринку одного, або декількох забудовників;
- індекс концентрації;
- показник монопольної влади Лернера;
- коефіцієнт Джині;
- індекс Лінда.

Основними ж показниками оцінки конкурентного середовища на окремому регіональному ринку житлової нерухомості є наступні [1]:

1. Одним з тих, що найчастіше застосовується є Індекс Герфінделя-Гіршмана. Він визначається сумою квадратів відсоткових частин ринку всіх забудовників та визначається за формулою:

$$HHI = \sum_{i=1}^N D_j^2, \quad (1)$$

де N – число забудовників (девелоперів);

D – ринкова доля i -ого забудовника (девелопера);

Максимальне значення індексу досягається при монополії та дорівнює одиниці.

2. Індекс Лернера – є орієнтованим на визначення та опис результатів функціонування ринку, а також для поведінку девелоперів. Розраховується за формулою:

$$L = \frac{P - MC}{P}, \quad (2)$$

де P – ціна;

MC – граничні витрати.

3. Індекс концентрації ринку – визначається як частка від загального об'єму проданих об'єктів житлової нерухомості, що приходяться на декількох найбільших забудовників ранжованих у відповідності до частки ринку що її займають. Даний індекс може бути розрахований для будь-якої кількості забудовників. Для кожного окремо взятого ринку значення даного показника буде різнитися.

Індекс Герфінделя-Гіршмана та коефіцієнт концентрації також прийнято називати показниками абсолютної концентрації, адже вони відображають ринкові частки абсолютного числа будівельної фірми. Коефіцієнт концентрації характеризує частку декількох найбільших забудовників в загальному обсязі продажів у відсотковому вигляді. У випадку, якщо значення індексу концентрації наближається до 100, в такому випадку ринок можна

охарактеризувати як високо монополізований, якщо ж показники індексу не набагато вище нуля, то його можна розглядати як конкурентний.

Даний показник вже з давна використовується економістами в процесі дослідження структури ринку. А з початку 70-х років був застосований до п'ятірки провідних компаній Міністерством юстиції Сполучених штатів Америки в різних галузях як орієнтовний показник оцінки можливості їх злиття. Цей індекс досі залишається прийнятним грубим індикатором, що характеризує наявність, або ж навпаки – відсутність в певній галузі невеликої кількості фірм становище яких на ринку є домінуючим, що відрізняє олігополію від монопольної та досконалої форм конкуренції. Даний коефіцієнт вирізняється тим, що за його допомогою можливо розрахувати відсоткове співвідношення реалізації продукції визначеною кількістю найбільших гравців на ринку відносно загального об'єму реалізації житлових об'єктів на ринку нерухомості [2].

Список літератури

1. Новоселов А. С. Теория региональных рынков: Учебник. – Ростов н/Д: Феникс; Новосибирск: Сибирское соглашение, 2002.

2. Овсянникова Т. Ю. Конкурентная среда на рынке жилой недвижимости: особенности и закономерности [Текст] / Т. Ю. Овсянникова, И. В. Югова // Вестник Томского государственного университета. Экономика. – 2012. – № 1 (17). – С. 187 – 193.

3. Павлов К. В. Формування конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості / К. В. Павлов // Збірник наукових праць «Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України» Механізм регулювання регіонального розвитку в Україні [зб.наук.пр.] / НАН України, Ін-т регіональних досліджень.– Львів, 2014. – Вип. 3 (107). – С. 493 – 500.

4. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні. – Монографія. – Рівне: НУВГП, 2013. – 250 с.

5. Павлов К. В. Стан та перспективи інвестицій нового розвитку міст Луцьк / К. В. Павлов, М. О. Величко // Науковий вісник Волинського національного університету ім. Лесі Українки серія «Економічні науки». – 2011. – № 22 (№ 219). – С. 25 – 30.

6. Стрішенець О. М. Економічна теорія : [навч. посібник для студ. вищ. навч. закл.] О. М. Стрішенець, Л. В. Єліссєєва, В. У. Ліщук. – Луцьк: СНУ ім. Лесі Українки, 2014. – 200 с.

7. Стрішенець О. М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / О. М. Стрішенець, К. В. Павлов // Науковий вісник ужгородського університету. Серія «Економіка». Збірник наукових праць. – Випуск 1 (47). Том 2. / Ужгород, 2016. – С. 35 – 38.