

РЕГІОНАЛЬНИЙ ПОДІЛ РИНКІВ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Павлов Костянтин, к.е.н., доцент докторант

Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки, м. Луцьк

Раніше запропоновані пропозиції регіонального поділу території України мають різні підходи, адже створювалися для різних цілей та досліджень, хоча і на спільних поняттях, наприклад таких як: соціальний; економічний; господарський; природний, етнографічний, історичний. Від так, для глибокого вивчення та надалі регулювання ринку житлової нерухомості України питання її територіального поділу на окремі регіони вимагає певних уточнень. [6,7].

Відзначимо, що неоднозначне сприйняття виникає і з застосуванням наступної термінології в процесі дослідження питання регіонального поділу за різними ознаками (економічний район, земля, макро-регіон, регіон, район тощо), а також що стосується безпосередньо назв регіонів (за історичним аспектом: Поділля, Волинь, Західний, Східний, Полісся, Слобожанщина, Придністровський, Донецький тощо). Однією з основних проблем, яка постає перед науковцями в процесі поділу України на окремі регіони – це домінуючі суттєві відмінності між певними територіями. В зв'язку з цим, слід обирати інтеграційно-інвестиційні параметри окремо для кожного дослідження [4].

Спірними також є територіальні межі окремих регіонів України та їх кількість. В дослідженнях науковцями виділено від 2-ох до 13 окремих регіонів. В основу яких було покладено великі міста в розрізі адміністративного поділу, а за основу взято специфіку економічно-соціального розвитку окремих областей.

Відомо, що власне районування – особлива систематизація районів

держави, що визначає територіальний розподіл на відносно цілісні частини з врахуванням мети дослідження [5].

Оскільки на сьогодні в Україні не існує єдиної схеми регіонального розподілу з урахуванням специфіки національного ринку житлової нерухомості, та з метою його змістовного аналізу виникла потреба в розробці власної класифікації групування областей за регіональним принципом зважаючи на схожий розвиток областей та процес формування ринку житлової нерухомості на їх територіях.

В процесі дослідження даної проблематики, нами було взято за основу моделі: Шаблія О.І. (6 районів); Баштанника В. (5 районів); Долішнього М.І., Паламарчука М.М., Паламарчука О.М. (6 районів).

В моделі районного розподілу за авторством О.І. Шаблія було виділено такі ознаки як: наявність соціально-економічних центрів та відповідні «регіональні столиці»; формування регіонів здійснено відповідно до специфічних характеристик територіальних, економічних та соціальних систем що включають в себе кількість населення, природні умови економічні, соціальні та екологічні показники життєдіяльності районів. Одним з критеріїв регіонального розподілу визначено спеціалізацію регіону в загальнонаціональному поділі праці. Автором зазначено, що всі регіони виконують окремі функції в різних сферах та складають народногосподарський комплекс держави. Крім того, в кожному соціально-економічному районі на регіональному рівні обов'язково повинно здійснюватися регулювання економічних, соціальних та демографічних процесів. Варто також відмітити і ототожнення поняття «район» з «регіоном» в англізованих вище моделях. Зазначимо, що модель районування В Баштанника побудована за аналогічним принципом що і модель О.І. Шаблія та відрізняється лише територіальним розподілом регіонів.

В моделі Долішнього М.І., Паламарчука М.М., Паламарчука О.М. було прийнято рішення про назву одиниць районування макрорайонами, оскільки на території держави було взято за основу найбільші одиниці районування. Дана модель за своїм територіальним розмежуванням ідентична до вище зазначеної моделі О.І. Шаблія, відмінність лише полягає в віднесенні Хмельницької області до центрального макрорегіону [4]. Також відмітимо, що при дослідженні та розробці авторами даної моделі районного розподілу було здійснено присвоєння назв макрорайонам зважаючи на назви їх центрів, а також територіальні та географічні особливості їх розташуваннях.

Для ґрунтового дослідження ринку житлової нерухомості України питання її територіального поділу на окремі регіони вимагає певних уточнень, що на сам перед стосуються суттєвої відмінності соціальних та економічних характеристик регіонів України. В зв'язку з цим, на нашу думку слід обирати найбільш актуальні параметри окремо для кожного дослідження.

1. Долішній М. І. Макрорегіоналізація України як основа здійснення регіональної політики [Електронний ресурс] / М. І. Долішній, В. Симоненко // Незалежний культурологічний часопис «Ї». – 2001. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.ji.lviv.ua/n23texts/dolishnij.htm>.

2. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні (Монографія)/Костянтин Володимирович Павлов. –Рівне:НУВГП, 2013.–230 с.

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. Районування території України як один з факторів просторового соціально-економічного розвитку регіонів / Л. Ю. Чмирьова, Н. О. Федяй // Ефективна економіка. – 2013. – № 3. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2013_3_31.

5. Соціально-економічне районування України [Електронний ресурс] / М. І. Долішній, М. М. Паламарчук, О. М. Паламарчук, Л. Т. Шевчук // Інститут регіональних досліджень. – 1997. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.ird.gov.ua/publication/preprynt.pdf>.

6. 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.. – 2016. – С. 35–38.