

УДК 332.122.5

Павлов К.В.*кандидат економічних наук, доцент, докторант
Східноєвропейського національного університету
імені Лесі Українки*

ФУНКЦІОНАЛЬНА СТРУКТУРА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ: РЕГІОНАЛЬНИЙ ВИМІР

АНОТАЦІЯ

У статті досліджено наукові засади сутності регіонального ринку житлової нерухомості. Опрацьована чимала кількість наукових праць, узагальнено твердження та положення щодо змістовного визначення поняття регіонального ринку житлової нерухомості. Охарактеризовано суб'єкту взаємодію та структуру ринків житлової нерухомості в умовах регіону. Визначено організаційну та економічну складові частини механізму його функціонування. Внесено авторські пропозиції щодо регулятивних процесів на ринках житлової нерухомості в межах їх регіональної спеціалізації.

Ключові слова: структура ринку житла, попит, пропозиція, локальний ринок, регіональний ринок, національний ринок, еластичність ринку, об'єкти житлової нерухомості, житло, суб'єкти ринку.

АННОТАЦИЯ

В статье исследованы научные основы сущности регионального рынка жилой недвижимости. Проработано достаточно большое количество научных трудов, обобщены утверждения и положения о содержательном определении понятия регионального рынка жилой недвижимости. Охарактеризованы субъектное взаимодействие и структура рынков жилой недвижимости в условиях региона. Определены организационная и экономическая составляющие механизма его функционирования. Внесены авторские предложения относительно регулятивных процессов на рынках жилой недвижимости в пределах их региональной специализации.

Ключевые слова: структура рынка жилья, спрос, предложение, локальный рынок, региональный рынок, национальный рынок, эластичность рынка, объекты жилой недвижимости, жилье, субъекты рынка.

ANNOTATION

In this article, the scientific principles of the regional market of residential real estate are investigated. A considerable number of scientific works have been worked out, the statements and provisions regarding the meaningful definition of the concept of the regional market of residential real estate are generalized. Subjective interaction and structure of residential real estate markets in the region are characterized. The organizational and economic components of the mechanism of its functioning are determined. Proposed author's suggestions on regulatory processes in residential real estate markets within their regional specialization.

Key words: housing market structure, demand, supply, local market, regional market, national market, market elasticity, residential real estate, housing, market players.

Постановка проблеми. За сучасних обставин поглиблення суб'єктних відносин та перетворення ринкових процесів відбувається групування системності ринків у світових, національних та регіональних масштабах. Найменшою системою ринків є регіональне групування певних видів діяльності, товарів та їх інституційного забезпечення. Однією з важливих ознак регіонального групування є ринок житлової нерухомості, об'єкти якого є важливим складником національного багатства та характеризуються специфічністю регулювання і взаємодією між

суб'єктами. Становлення та ефективне функціонування ринків житлової нерухомості в умовах регіону є запорукою успішного розвитку місцевого та регіонального управління.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Критерії та ознаки територіального впливу на процес функціонування ринку нерухомості було досліджено у працях Д. Фрідмана, М. Джонна, Л. Гітмана. Водночас суттєві доробки у дослідження ринку нерухомості здійснено у працях вітчизняних та російських учених А.М. Асаула, А.Г. Грязнової, М.Л. Крушицького, І.В. Кривов'язюка, Т.Г. Молодченка, В.І. Павлова, Р.А. Перельот, С.А. Сівця, А.І. Новоселова та інших. Проте, незважаючи на важливість основних досліджень цієї проблематики, актуальною залишається низка не розв'язаних досі питань та непояснених процесів, що мають місце на регіональних ринках житлової нерухомості. Це стосується недосконалої підходів до визначення сутності регіонального ринку житлової нерухомості, відсутності аналізу чинників впливу на попит та пропозицію на ринках житлової нерухомості, недосконалої нормативної, правової та методологічної баз, невпорядкованості основних ціноутворюючих критеріїв вартості об'єктів житлової нерухомості.

Мета статті полягає у дослідженні функціональної структури регіональних ринків житлової нерухомості шляхом узагальнення наукових підходів. Завдання цього дослідження полягає у виокремленні наукових положень щодо регіональних ринків нерухомості; з'ясуванні структури та суб'єктної взаємодії регіональних ринків житлової нерухомості; з'ясуванні чинників впливу на попит та пропозицію ринку житлової нерухомості в умовах регіону; окресленні перспективних напрямів та ефективності функціонування ринків житлової нерухомості.

Виклад основного матеріалу дослідження. У межах країни та окремих її регіонів відбувається переплетення зв'язків між соціальними, економічними, науковими, технологічними, інституційними, політичними, демографічними, мікро- та макроекономічними чинниками державного регулювання. Неабиякого значення набуває регіональний ринок житлової нерухомості та механізм його організаційно-економічного забезпечення. Для забезпечення ефективного регулювання та підвищення економічного потенціалу регіону слід залучати «людський чинник» та сприяти задоволенню попиту спо-

живачів, поєднуючи при цьому ефективно використання наявних ресурсів. Сьогодні існує широкий палітра підходів до поняття «регіональний ринок житлової нерухомості» під яким розуміється система відносин між суб'єктами ринку нерухомості, в основі якої знаходяться регіональні особливості ціноутворення та соціального, стимулюючого, інвестиційного характеру з метою забезпечення ефективного обігу об'єктів нерухомості між власниками. Згідно з іншими переконаннями, регіональний ринок житлової нерухомості являє собою систему передачі прав власності та 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 і витрати домогосподарств та надається інформація про те, яких саме видів нерухомих активів потребує регіон.

Зокрема, А. Новоселов розуміє під регіональним ринком нерухомості систему економічних відносин суб'єктів регіональної економіки, які здійснюють перерозподіл земель, виробничих та 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 слід розвинути думку про стихійність та інтенсивність сутності регіональних ринків нерухомості, що включає економічні відносини суб'єктів регіональної економіки, які займаються професійними та підприємницькими видами діяльності, забезпечують розвиток та перерозподіл землі, житла, деяких видів нерухомості з одночасною передачею права власності на об'єкти [7].

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

Регіональний складник ринку житлової нерухомості виходить з його територіальних характеристик. За ознакою простору дій ринки житлової нерухомості поділяються на національні, регіональні та глобальні.

На розвиток та функціонування національного ринку впливають макроекономічні чинники: зміни сукупного попиту та пропозиції на товари та послуги, інформаційні процеси, стан фінансово-кредитних відносин в країні, економічні та політичні обставини. Умови функціонування національного ринку нерухомості теж впливають на регіональні та локальні сектори. Проте реальні відносини відбуваються все ж на регіональних ринках житлової нерухомості, оскільки саме на

регіональному ринку житла відбувається вплив на процеси купівлі-продажу об'єктів житлової нерухомості через такі складники, як ціноутворення, вплив попиту та пропозиції. Локальні ринки нерухомості ще більше адаптовані до ринкової інфраструктури, оскільки відображають результати інших факторів, таких як просторово-масштабні, екологічні, адміністративні, рівень житла, доступність послуг, ступінь культурного та промислового розвитку, стан довкілля, розвиненість будівельної індустрії.

Всі ці фактори по-різному впливають на стимулювання або гальмування регіональних ринків житлової нерухомості. Важливою ознакою функціонування регіональних ринків житлової нерухомості, що являються елементом ринків засобів виробництва, є їхнє системне поєднання з функціонуванням ринку капіталів, ринку праці та їх інфраструктурними елементами. На основі цього та за уточненнями І.В. Кривов'язюка нами побудовано структуру функціонування регіонального ринку житлової нерухомості [6] (рис. 1).

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

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

Структура ринку нерухомості включає сегменти первинного та вторинного регіональних ринків житлової нерухомості. Первинний ринок житлової нерухомості зумовлює здійснення операцій з 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 ж ринку відбувається купівля-продаж, обмін та оренда раніше збудованих та використовуваних об'єктів житлової нерухомості. Ринок житлової нерухомості є складною та розгалуженою системою зі власними суб'єктами та «механізмами ціноутворення».

Регіональні ринки житлової нерухомості в основі своїй є індикаторами діяльності загальнонаціонального ринку. Спільними для двох типів ринків ознаками є дія таких чинників, як істотне зниження вартості національної грошової одиниці, зростаюча інфляція, низька купівельна спроможність населення, недостат-



Рис. 1. Суб'єктна взаємодія на регіональному ринку житлової нерухомості

ня інвестиційна привабливість, зростання ставок іпотечного кредитування, збройна агресія Росії на Донбасі. Окрім того, однакові підходи на цих ринках включають дорожнечу об'єктів житлової нерухомості, нееластичність пропозиції на ринку, що, у свою чергу, робить ціну єдиним врівноваженим чинником між попитом та пропозицією [8].

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

На думку І.В. Кривов'язюка, слід всіляко стимулювати діяльність учасників регіональних ринків житлової нерухомості згідно з чинними правовими та економічними механізмами його регулювання.

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

Регіональний ринок житлової нерухомості – це підсистема в загальній системі ринку нерухомості, що утворює одне ціле з усіх регіонів, діє в певних нормативних і правових актах та розвивається під впливом специфіки регіону.

Але 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 необхідний термін експлуатації будівлі.

Висновки. На основі проведеного аналізу слід врахувати пропозиції, що суттєво впливають на діяльність регіональних ринків житлової нерухомості: скорочення термінів будівництва з підвищенням якості житлових або комерційних умов, зменшення експлуатаційних витрат, енергоємності та забруднення навколишнього середовища; використання альтернативних, національних, значно дешевших будівельних матеріалів та інноваційних технологій задля зниження вартості

одного квадратного метра житла; створення єдиної інформаційної бази діяльності ринку; функціонування спеціального фонду резервування та гарантування внесків за наявності будівництва житла; уніфікація підходів до оцінки нерухомого майна (житлової нерухомості) в межах регіонального функціонування ринків нерухомості.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Економічна енциклопедія: У трьох томах/ редкол. : Мочерний С.В. (відпов. ред.) та ін. т. 3. – К. : Академія, 2002. – С. 240.
2. Богінська Людмила Олексіївна / Ринки нерухомості : стан та регіональні особливості // Л.О. Богінська ... Серія. Економіка. Випуск 2(4). Частина 2, 2015. – С. 127–133.
3. Олійник Н.І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного регулювання: монографія / Н.І. Олійник. – К. : НАДУ, 2011. – 228 с.
4. Новоселов А.С. Теорія регіональних ринків / А.С. Новоселов: Феникс; Новосибірськ: Сибірське 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 Національного технічного університету «ХПИ». – 2003. – № 22. – С. 12–14.
6. Кривов'язук І.В. Трансформація сутності та суб'єктна структура регіональних ринків нерухомості на сучасному етапі / І.В. Кривов'язук, Н.Ю. Смолярчук // Регіональна економіка. – 2009. – № 1. – С. 233–241. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/regek_2009_1_31.
7. Павлов В.І. Нерухомість в Україні: підручник для спец. вищ. навч. закл. / В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, І.В. Кривов'язук. – 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. Павлов К.В. Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості / К.В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал / уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк : Вежа-Друк, 2017. – № 1(9). – С. 102–109.
10. Павлов К.В. Нормативно-правові основи конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / К.В. Павлов // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки». Вип. 23, Ч. 2. – 2017. – С. 148–150.
11. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні. – Монографія. – Рівне: НУВГП, 2013. – 250 с.
12. 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.
13. Стрішенець О.М. До питання про майбутнє теорії ринкового фундаменталізму / О.М. Стрішенець // Науковий вісник. – Серія: Економічні науки / Буковинський держ. фінанси. університет. – Чернівці: Видавництво БДФУ, 2012. – Вип. 1. – С. 386–391.
14. Стрішенець О.М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / О.М. Стрішенець, К.В. Пав-

лов // Науковий вісник ужгородського університету. Серія «Економіка». Збірник наукових праць. Випуск 1(47). Том 2. / Ужгород, 2016. – С. 35–38.

15. Стрішенець О.М. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості / О.М. Стрішенець, К.В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал / уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк : Вежа-Друк, 2017. – № 3(11). – С. 7–12.

REFERENCES:

1. Mochernyy S.V. (2002). Ekonomichna entsyklopediya [Economic Encyclopedia]. Kyiv: Akademiya [in Ukrainian].
2. Bohyns'ka Lyudmyla Oleksiyivna (2015). Rynok nerukhomosti : stan ta rehional'ni osoblyvosti [Real estate market: state and regional peculiarities]. Series. Economy, 2 (4). P. 2, 127–133 [in Ukrainian].
3. Oliynyk N.I. (2011). Rozvytok rynku zhytla v Ukrayini: teoriya ta praktyka derzhavnoho rehulyuvannya: monohrafiya [Development of housing market in Ukraine: theory and practice of state regulation: monograph]. Kyiv: NAPA [in Ukrainian].
4. Novoselov A.S. (2002). Teoryya rehional'nykh rynkov [Theory of regional markets]. Novosybyrsk: Sybyrskoe sohlashenye. – Novosibirsk: Siberian Agreement, 262–265 [in Russian].
5. Bozhko E.A. (2003). Analiz rehional'nykh tendentsiy, zminy tsyny na ob'yekty nerukhomosti [Analysis of regional tendencies, changes in the price of real estate objects]. Vestnyk Natsyonal'noho tekhnicheskoho unyversyteta «KHPY». – Bulletin of the National Technical University "KhPI", 22, 12–14 [in Ukrainian].
6. Kryvov'yazyuk I.V., Smolyarchuk N.Yu. (2009). Transformatsiya sutnosti ta sub'yektna struktura rehional'nykh rynkiv nerukhomosti na suchasnomu etapi [Transformation of the essence and the subject structure of regional real estate markets at the present stage]. Rehional'na ekonomika – Regional economics, 1, 233–241 [in Ukrainian].
7. Pavlov V.I., Pylypenko I.I., Kryvov'yazyuk I.V. (2008). Nerukhomist' v Ukrayini: pidruchnyk dlya spets. vyshch. navch. Zakl [Real estate in Ukraine: textbook for special. higher tutor shut up]. Kyiv: State. acad. Accounting and Audit Statistics [in Ukrainian].
8. Pavlov K.V. (2016). Vplyv konkurentnykh vidnosyn na rehional'ni rynky nerukhomosti v umovakh instyutsiynoho zabezpechennya [Influence of competitive relations on regional real estate markets in the context of institutional provision]. Ekonomichnyy chasopys Skhidnoyevropeys'koho natsional'noho unyversytetu imeni Lesi Ukrayinky – Economic Journal of Lesia Ukrainka East-European National University, 4(8), 89–93 [in Ukrainian].
9. Pavlov K.V. (2017). Zmistova kharakterystyka funktsionuvannya rehional'nykh rynkiv nerukhomosti [Content characteristic of functioning of regional real estate markets]. Ekonomichnyy chasopys Skhidnoyevropeys'koho natsional'noho unyversytetu imeni Lesi Ukrayinky, 1(9), 102–109 [in Ukrainian].
10. Pavlov K.V. (2017). Normatyvno-pravovi osnovy konkurentnykh vidnosyn na rehional'nykh rynkakh nerukhomosti [Regulatory and Legal Basis of Competitive Relations in Regional Real Estate Markets]. Scientific Bulletin of Kherson State University. Series "Economic Sciences". Vol. 23, 2. 148–150 [in Ukrainian].
11. Pavlov K.V. (2017). Rehulyuvannya investytsiyno-zhytlovykh vidnosyn v Ukrayini [Regulation of investment and housing relations in Ukraine]. Rivne: NUWM [in Ukrainian].

12. Pavlov K.V. (2014). Formuvannya konkurentnykh vidnosyn na rehional'nykh rynkakh zhytlovyi nerukhomosti [Formation of competitive relations in the regional markets of residential real estate] Zbirnyk naukovykh prats' «Sotsial'no-ekonomichni problemy suchasnoho periodu Ukrainy» Mekhanizm rehuluvannya rehional'noho rozvytku v Ukraini 3(107), 493–500 [in Ukrainian].
13. Strizhenets' O.M. (2012). Do pytannya pro maybutnye teoriiy rynkovoho fundamentalizmu [On the future of the theory of market fundamentalism]. Naukovy visnyk. – Seriya: Ekonomichni nauky. – Scientific herald. – Series: Economic sciences, 1, 386–391 [in Ukrainian].
14. Strizenets O.M., Pavlov K.V. (2016). Osoblyvosti konkurentnykh vidnosyn na rehional'nykh rynkakh nerukhomosti [Features of competitive relations in the regional real estate markets]. Naukovy visnyk uzhhorods'koho universytetu. Seriya «Ekonomika». Zbirnyk naukovykh prats' 1(47), 35–38 [in Ukrainian].
15. Strizenets O.M., Pavlov K.V. (2017). Teoretychni aspekty konkurentsiyi na rehional'nykh rynkakh zhytlovyi nerukhomosti [Theoretical aspects of competition in the regional markets of residential real estate]. Ekonomichnyy chasopys Skhidnoyevropeys'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrainky : zhurnal – Economic Journal of the Lesi Ukrainki Eastern European National University: Journal, Lutsk: Tower-Printing, 3(11). 7–12 [in Ukrainian].

Pavlov K.V.

*Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Doctoral Student,
Lesya Ukrainka Eastern European National University*

THE FUNCTIONAL STRUCTURE OF THE MARKET OF HOUSING PROPERTY: REGIONAL MEASUREMENT

In this article, the scientific principles of the regional market of the residential real estate are investigated. A considerable number of scientific works are worked out, the statements and provisions regarding the meaningful definition of the concept of the regional market of the residential real estate are generalized. Subjective interaction and structure of residential real estate markets in the region are characterized. The organizational and economic components of the mechanism of its functioning are determined. Proposed the author's suggestions on regulatory processes in residential real estate markets within their regional specialization.

Under current circumstances, the deepening of subjective relations and the transformation of market processes, there is the grouping of systemacity of markets at the world, national, and regional scales. The smallest system of markets is the regional grouping of certain types of activities, goods and their institutional support. One of the important features of regional grouping is the residential real estate market, which objects are an important component of national wealth and characterized by the specificity of regulation and interaction between actors. The formation and effective functioning of residential real estate markets in the region is a key to the successful development of local and regional governance.

The purpose of the paper is to study the functional structure of the regional markets of the residential real estate, by generalizing existing scientific approaches. The task of this study is to allocate separate scientific regulations regarding the regional real estate markets; determining the structure and subjective interaction of the regional markets of residential real estate; identification of the factors influencing the demand and supply of the residential real estate market in the region; outline of perspective directions and efficiency of functioning of residential real estate markets.

Within the country and its separate regions, there is an interconnection between social, economic, scientific, technological, institutional, political, demographic, micro and macroeconomic factors of state regulation. Of particular importance are the regional housing market and the mechanism of its organizational and economic provision. In order to ensure effective regulation and increase the economic potential of the region, it is necessary to involve a “human factor” and promote consumer demand, while combining efficient use of available resources.

Based on the analysis carried out, the following proposals that have a significant impact on the activity of the regional markets of residential real estate should be taken into account, namely: shortening of construction times with higher quality of residential or commercial conditions, reduction of operating costs, energy intensity and environmental pollution; the use of alternative, national, substantially cheaper building materials and innovative technologies for reducing the cost of one square meter of housing; creation of a single information base of the market activity; the operation of a special fund for the reservation and guarantee of payments with the existence of housing construction; unification of approaches to the valuation of real estate (residential real estate) within the regional functioning of the real estate markets.