

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СХІДНОЄВРОПЕЙСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ЛЕСІ УКРАЇНКИ

К.В. ПАВЛОВ
О.М. ПАВЛОВА

**ФОРМУВАННЯ ТА РЕГУЛЮВАННЯ
КОНКУРЕНТНИХ ВІДНОСИН
НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ ЖИТЛА УКРАЇНИ**

МОНОГРАФІЯ



ЛУЦЬК
2019

УДК 332.85.009.12(477)

П 12

Рекомендовано вченою радою Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки (протокол №3 від 28 лютого 2019 р.)

Рецензенти:

Стеценко С.П. – Заслужений економіст України, доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри економіки будівництва Київського національного університету будівництва і архітектури (м. Київ);

Семенов В.Ф. – Доктор економічних наук, професор кафедри туристичного та готельно-ресторанного бізнесу Одеського національного економічного університету (м. Одеса);

Максимчук М.В. – Доктор економічних наук, старший науковий співробітник відділу регіональної економічної політики Державної установи «Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долішнього» (м. Львів);

Рекуненко І.І. – Доктор економічних наук, професор кафедри фінансів Навчально-наукового інституту бізнес-технологій Сумського державного університету «УАБС» (м. Суми).

Павлов К.В, Павлова О.М.

Формування та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України : монографія / К.В.Павлов, О.М.Павлова,. – Луцьк : видавництво "Терен", 2019. – 542 с.

ISBN 978-617-7680-40-5

В монографії висвітлено теоретичні та практичні аспекти щодо формування та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України. Досліджено особливості становлення та функціонування регіональних ринків житлової нерухомості, а також оцінено рівень їх конкурентної спроможності. З'ясовано ступінь монополізації первинного житлового ринку в регіонах країни. Запропоновано шляхи вдосконалення механізмів регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України.

Видання рекомендоване науковцям, аспірантам, здобувачам та студентам. Монографія буде цікава та корисна підприємцям, менеджерам, маркетологам та фахівцям з регіонального розвитку житлового ринку.

ISBN 978-617-7680-40-5

© Павлов К.В., Павлова О.М., 2019

© Видавництво "Терен", 2019

ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА.....	7
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ПІДХОДИ ДО ФУНКЦІОНУВАННЯ РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ НЕРУХОМОСТІ.....	12
1.1 Сутність та класифікаційні ознаки нерухомості.....	12
1.2 Особливості становлення та функціонування ринку нерухомості в Україні.....	26
1.3 Характеристика регіональних ринків нерухомості, сегментація та суб'єктна структура.....	47
РОЗДІЛ 2. НАУКОВІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ТА ПЕРЕДУМОВИ РОЗВИТКУ КОНКУРЕНТНИХ ВІДНОСИН НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ ЖИТЛА.....	78
2.1 Сутнісна характеристика теорії конкуренції на ринку житлової нерухомості.....	78
2.2 Характеристика конкурентних особливостей функціонування регіональних ринків житлової нерухомості.....	98
2.3 Інституційне забезпечення конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості.....	128
РОЗДІЛ 3. КОНЦЕПТУАЛЬНІ ОСНОВИ РЕГУЛЮВАННЯ КОНКУРЕНТНИХ ВІДНОСИН НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ ЖИТЛА.....	140
3.1 Пріоритетні напрями реалізації державної конкурентної політики: вітчизняна та закордонна практика.....	140
3.2 Державна політика регулювання конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості.....	155
РОЗДІЛ 4. МЕТОДОЛОГІЧНІ ПІДХОДИ ДО ВИЗНАЧЕННЯ РІВНЯ КОНКУРЕНЦІЇ НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ ЖИТЛА.....	166
4.1. Методичні підходи до визначення конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості.....	166
4.2. Методичні підходи до визначення рівня монополізації регіональних ринків первинної житлової нерухомості.....	171

РОЗДІЛ 5. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ ЖИТЛА УКРАЇНИ.....	185
5.1. Загальна характеристика регіональних ринків житлової нерухомості України.....	185
5.2. Соціально-економічні показники Західного регіонального ринку житлової нерухомості.....	187
5.3. Соціально-економічні показники Центрального регіонального ринку житлової нерухомості.....	200
5.4. Соціально-економічні показники Північного регіонального ринку житлової нерухомості.....	210
5.5. Соціально-економічні показники Південного регіонального ринку житлової нерухомості.....	220
5.6. Соціально-економічні показники Східного регіонального ринку житлової нерухомості.....	230
5.7. Соціально-економічні показники Столичного регіонального ринку житлової нерухомості.....	242
РОЗДІЛ 6. ОЦІНКА КОНКУРЕНТИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ ЖИТЛА УКРАЇНИ.....	251
6.1. Конкурентні позиції регіональних ринків житлової нерухомості.....	251
6.2. Конкурентоспроможність регіональних ринків житлової нерухомості.....	253
6.3. Монополізація регіональних ринків первинної житлової нерухомості.....	270
РОЗДІЛ 7. ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ РЕГУЛЮВАННЯ КОНКУРЕНТНИХ ВІДНОСИН НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ ЖИТЛА УКРАЇНИ.....	286
7.1 Напрями вдосконалення антимонопольної політики на регіональних ринках житлової нерухомості.....	286
7.2 Податково-бюджетні механізми реалізації антимонопольної політики на регіональних ринках житлової нерухомості.....	306
7.3 Фінансово-кредитні механізми реалізації інвестування об'єктів житлової нерухомості на регіональних ринках....	319
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	347
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	352
ДОДАТКИ.....	405

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

АМК – Антимонопольний комітет
АТО – Антитерористична операція
АР – Автономна республіка
БОД – будівельні організації, девелопери
БР – рівень безробіття
БТІ – бюро технічної інвентаризації
ВВП – валовий внутрішній продукт
ВРП – валовий регіональний продукт
ГКП – географічно-культурні переваги
ГП – географічні особливості
ДН – дохід населення
ДЖ – доступність житла
ЖФ – середня площа житлового фонду
ЗУ – Закон України
ЗП – середня заробітна плата
ІЕ – індекс ентропії
ІК – іпотечне кредитування
ІП – інтегральний показник
КДВ – кількість договорів відчуження
КЗК – кількість збудованих квартир
КК – кількість придбаних квартир
КЖ – кількість жителів
КІ – капітальні інвестиції
КП – кількість кримінальних правопорушень
КС – купівельна спроможність громадян

НБУ – Національний банк України
ОВ – обсяг шкідливих викидів в атмосферу
ОЖН – об'єкт житлової нерухомості
ОСББ – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
ПБРН – придбання, будівництво та реконструкція нерухомості
ПД – показник дисперсії
ПЖ – площа житла
ПНМВЗД – податок на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки
ПО – попит на житло
ПРЖ – потужність ринку житла
ПРЗ – природно заповідний
ПР – пропозиція житла
ПРО – природоохоронний
РКР – рівень комфорту регіону
РЖН – ринок житлової нерухомості
РРЖН – регіональний ринок житлової нерухомості
РРПЖН – регіональний ринок первинної житлової нерухомості
США – Сполучені Штати Америки
ТЖ – середньо-очікувана тривалість життя
ТР – темпи росту
ФКБІР – фінансово-кредитне і бюджетно-інвестиційне регулювання
ЦЖ – ціна житла
DSTI – Debt-service-to-income
CR – індекс ринкової концентрації
ННІ – індекс Херфіндаля-Хіршмана
ІЛ – індекс Лінда
LTV – Loan-to-value

ПЕРЕДМОВА

Рівень розвитку і ефективності ринкової системи залежить насамперед від досконалості конкуренції. Саме вона є регулятором ціноутворення, збалансованості виробництва, будівництва, споживання, попиту та пропозиції тощо. Відсутність заходів протидії проявам монополізму веде до занепаду ринку. Саме з цих причин неспроможність саморегулювання ринку нерухомості зумовлює потребу в регулюванні зазначених процесів.

Регіональні ринки житлової нерухомості в Україні займають чільне місце при формуванні основи національного багатства та забезпеченні соціально-економічного розвитку держави. Важливим елементом інноваційного вектору розвитку країни є створення прозорих умов конкурентоспроможності для саморозвитку регіонів включаючи і житлові ринки. Відсутність на сьогодні дієвих підходів до реалізації механізму регулювання конкуренції, на окремих регіональних ринках житлової нерухомості спричинило монополізацію будівельного сектору та появу диспропорцій в споживацькому секторі, посилюючи при цьому соціальну напругу в державі.

З огляду на недостатню ефективність конкурентного саморегулювання, постає необхідність наукового обґрунтування регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості. Здійснення регулюючих процесів, насамперед відбиватиме інтереси регіонального та державного розвитку, підвищуючи при цьому конкурентоспроможність національного ринку житла. Фундаментальним підґрунтям досягнення належного рівня конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості виступає оцінка їх соціально-економічних показників.

В цілому ж, вирішення поставлених наукових завдань забезпечить формування інституційного середовища регулювання конкуренції, стратегічних напрямів удосконалення механізму та оптимізації сфери регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості.

Наукові погляди на питання розвитку конкуренції формувалися досить розрізнено. Зокрема, проблеми конкуренції на товарних ринках висвітлено у роботах Дж.М.Кейнса, А.Маршалла, М. Портера, А. Сміта. В працях Дж.Робінсона, Є.Чемберліна було закладено основи теорії недосконалої конкуренції. Класична модель просторової конкуренції була введена Х. Хотеллінгом. Теоретичні засади вибору і реалізації механізму регулювання конкурентних відносин відображені в окремих розділах монографій, підручників та фахових наукових

статтях Л. Абалкіна, В. Абрамова, Г.Ангіловської, П.Беленького, Є.Бойка, З. Борисенка, С. Вісильчака, В.Гейця, Д. Гладких, М.Єрмошенка, Я.Жаліла, Н. Жуковської, Б. Кваснюка, М. Козоріз, І. Лукінова, А. Мельника, Ж. Поплавської, В.Семиноженко, Г.Филюка, О. Щербакова та інших.

Особливе місце в системі товарних ринків займає нерухомість. Проте, недостатня конкретизація в економічній літературі питань впливу регулювання та ефективності функціонування конкурентних відносин на загальнонаціональному та регіональних ринках житлової нерухомості вимагає уточнення їх змісту та потребує подальшого дослідження.

Загалом, підґрунтя формування та становлення регіональних ринків нерухомості відображено в дослідженнях Ж. Б. Гарбар, І. В. Кривов'язюка, Н.І.Ліповської-Маковецької; О. М. Стрішенець, О. І. Левчук. Методологічні підходи до з'ясування конкуренції на ринку житлової нерухомості та деякі регулюючі аспекти містяться в напрацюваннях вітчизняних та зарубіжних вчених, зокрема: А. М. Асаула, Р. Р. Білика, Е. А, Божка, В.Я. Брича, О.Т.Гриценка, С.О. Даниліна, Т.А. Даченка, Г.К. Динза, В.Е. Есіпова, П.І.Йолоня, І. М. Клекотень, Л.Л.Ковальської, П.В. Копнина, В.Д. Лагутіна, Л.Г.Ліпич, М.В.Максимчука, О.І.Міняйла, С.В. Мочерного, Т.Ю.Овсяннікової, Т.П.Озермана, Р.Б.Окрепкого, Ю.В. Пинди, О.Є. Россіхіна, В.Ф. Семенова, А.Г.Спіркина, Р.А. Фатхудінова.

Однак, попри значні напрацювання вітчизняних та зарубіжних науковців, більш ґрунтовного дослідження та значно ширшого практичного втілення потребують проблеми вдосконалення регулювання конкурентних відносин на ринку житла, що базуються на принципово нових підходах до регіонування території України. Цього можна досягти шляхом оцінки конкурентоспроможності регіональних ринків житла, конкурентних позицій регіонів відносно один-одного та визначення рівня монополізації первинного ринку житла. Окрім зазначеного, потребують нових наукових та змістових барв підходи до розуміння нерухомості, регіонування, з'ясування суті та функціонального призначення ринків нерухомості, новому теоретико-системному огляду інструментів.

Від так, в монографії було висвітлено та проведено теоретичне узагальнення сутнісно-класифікаційної характеристики, узагальнено існуючі та розроблено нові теоретично-методологічні підходи до категорії «нерухомість» з розширенням сутнісно-класифікаційної характеристики. З'ясовано процес становлення та розвитку ринку нерухомості, визначено внесок його існування у відтворення соціально-орієнтованих функцій держави.

Охарактеризовано суб'єктну структуру та сегментацію регіональних ринків житлової нерухомості України зважаючи на фактори формування їх кон'юнктури. Досліджено нормативно-правову основу різних країн світу щодо структури та складових об'єктів нерухомості.

Удосконалено основні засади конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості, серед яких важливе місце відведено теоретичному генезису конкуренції на ринку житла в регіональному вимірі. Визначено, що конкурентне середовище житлового ринку включає в себе: конкурентні особливості між регіональними ринками житлової нерухомості, об'єктами житлового призначення та будівельними організаціями. В основу інституційного базису конкурентного взаємоіснування суб'єктів ринку житлової нерухомості в регіонах покладено нормативно-правове регулювання та діяльність державних антимонопольних організацій.

Взявши до уваги пріоритетність функціонування ринку нерухомості, оперуючи показниками рівня початкових цін, їх динамікою та кількістю операцій з нерухомістю виділено та згруповано етапи та цикли становлення ринку житлової нерухомості в Україні впродовж 1991 року і до сьогодні. З оглядом соціально-економічних показників з'ясовано шлях та тривалість протікання на них процесів циклічності.

Для визначення рівня розвитку ринку нерухомості майна в Україні та її регіонах класифіковано фактори, що впливають на нього. З'ясовано їх сутнісне походження та запропоновано їх розподіл на чинники, що впливають на ціну нерухомості, залежно від їх характеру та рівня протікання: глобальні, національні, регіональні, локальні, мікрофакторні, ендегенні, екзогенні, біхевіоральні.

Досліджено регуляторні механізми конкуренції на регіональних ринках житла та змістовне тлумачення «регіонального ринку житлової нерухомості». Узагальнюючи напрацювання, було запропоновано авторське бачення сутності «регіонального ринку житла», який є системою відносин між його суб'єктами з врахуванням регіональних організаційно-економічних засад функціонування з метою забезпечення ефективного обігу об'єктів нерухомості між учасниками ринку. Це дозволило структурувати суб'єктну взаємодію в концептуальній схемі, що визначає складну та розгалужену систему суб'єктів, чинників впливу та механізмів ціноутворення. Запропоновано систему економічних, фінансових, організаційних і соціальних індикаторів впливу, які дозволять збалансувати обсяги попиту та пропозиції на ринку житлової нерухомості та використати

механізм регулювання ціноутворення на засадах конкурентоспроможності ринкового середовища.

Досліджуючи конкурентоспроможність ринку житла неодмінною умовою стало власне бачення регіонального поділу України на регіональні ринки житлової нерухомості (РРЖН). Реалізовано регіональний розподіл ринків житла з врахуванням не лише специфіки національного ринку житлової нерухомості, та взяття до уваги узагальнених статистичних показників, а й окремих «неформальних» критеріїв: статистичної однорідності, перспективності, проблемності, об'єктивності, цілісності тощо.

Зазначені ознаки стали важливою передумовою для «умовного» розподілу території нашої держави на шість основних регіональних утворень – РРЖН, що об'єднують в собі різну кількість областей (міст). Запропоновані РРЖН являють собою сукупність територіальних соціально-економічних угруповань, та піддаються впливу макроекономічних та мікроекономічних факторів, що впливає на їх конкурентоспроможність та ступінь монополізації.

Уточнюючи структуру регіональних ринків житлової нерухомості, дістало подальшого бачення згрупування основних її учасників: покупців, продавців, професійних та організаційно-обслуговуючих з узагальненням їх функціонального призначення.

Визначено поняття «конкурентоспроможність регіональних ринків житлової нерухомості», що дозволило в значній мірі удосконалити концептуалізацію положення теорії конкурентних переваг та видів конкуренції на житловому ринку, які на відміну від існуючих згруповано за чотирьома сутнісно-змістовними напрямками. Це дало змогу довести, що складовими механізми формування конкурентного середовища для регіональних ринків житлової нерухомості виступає оцінка конкурентоспроможності самих регіонів (на основі проведення соціально-економічних розрахунків), аналіз факторів впливу на попит та пропозицію, дієвість антимонопольної політики та фінансово-бюджетного стимулювання ринку житлової нерухомості.

Враховуючи світовий досвід антимонопольної діяльності оглянуто сучасні теоретико-практичні підходи провідних країн світу щодо регулювання конкурентних засад та стверджено про домінування регуляторної системи. На цій основі окреслено концептуальні підходи до державного регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла.

Методологічним проявом здійснення оцінки рівня конкуренції на РРЖН стала методика побудови інтегральних індексів будівельного ринку, визначення рівня монополізації кожного з регіональних ринків

первинної житлової нерухомості: індекс концентрації ринку, індекс Лінда, індекс Херфіндаля-Хіршмана, показник монопольної влади Лернера, показник дисперсії, індекс ентропії, крива Лоренца.

Виходячи з потреби в регулюючих процесах відносно конкуренції на ринку житлової нерухомості здійснено аналітичне дослідження соціально-економічних показників шляхом використання порівняльного методу співставлення основних індикаторів конкурентної спроможності РРЖН, що більшою мірою окреслюють пануючі в них соціальні та економічні особливості.

З метою ідентифікації показників використано своєрідну «бальну» систему оцінки, яка лягла в основу рейтингування РРЖН.

В результаті модернізації існуючих підходів, запропоновано механізми регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості. Досліджено основні напрями модернізаційних процесів відносно антимонопольної політики на регіональних ринках житлової нерухомості. В їх основу покладено стратегічні цілі регулювання конкуренції, а також стимулювання попиту та пропозиції. Запропоновано нові підходи до податково-бюджетних та фінансово-інвестиційних механізмів реалізації антимонопольної політики в державі Україні.

Запропоновані вище механізми та компоненти регулювання конкурентних відносин в межах регіональних ринків житлової нерухомості сприятимуть відновленню та підвищенню конкурентоспроможності як самих регіонів, так і об'єктів житлової нерухомості на них.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ПІДХОДИ ДО ФУНКЦІОНУВАННЯ РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ НЕРУХОМОСТІ

1.1 Сутність та класифікаційні ознаки нерухомості

Сучасний перехідний етап в українській моделі господарювання сприяє формуванню та розвитку ринку нерухомості. Важливість його для економічного росту країни обумовлюється тісним зв'язком з іншими елементами ринкової системи. Житлова нерухомість та ринок інвестиційних ресурсів є важливо необхідними складовими ринку споживчих товарів. Комерційна, промислова, земельна та виробнича нерухомість – водночас є джерелом ефективного кругообігу факторів виробництва. Таким чином, нерухомість знаходиться на перетині різних економічних процесів, приватних і суспільних та відіграє важливе значення в системі суспільних відносин при будь-якій господарській системі.

З функціонуванням нерухомості пов'язане життя та діяльність людей різних прошарків населення в усіх сферах управління, підприємництва та організації; це складова національного багатства та своєрідна основа для існування і розвитку організацій та підприємств будь-якої форми власності. Усе це робить дослідження нерухомості, як окремої економічної категорії, надзвичайно актуальним [313, 319]. Відомо, що нерухоме майно є основою для існування, розвитку та відтворення будь-якої соціально-орієнтованої держави.

На сьогодні, теоретико-методологічні основи та проблеми функціонування ринку нерухомого майна є актуальними та знаходяться в центрі уваги. Серед науковців, дослідження яких присвячені економічній природі нерухомості та особливостям її ринкового обігу, слід відмітити праці: А. Асаула, Л. Бєлих, А. Брижань, Н. Внукової, В. Гейця, І. Геллера, О. Каплій, О. Кашенко, О. Мірошніченка, В. Онищенко, К. Паливоди, М. Федотова.

Сучасне тлумачення поняття нерухомого майна пройшло досить тривалий шлях формування. Більшість країн світу рецєпіювали положення римського приватного права, але підходи до розуміння нерухомості зазнали певних змін [313, 319].

Визначення належності об'єкта до нерухомого або рухомого майна має велике значення у відносинах, пов'язаних з виникненням, переходом та припиненням права власності на ці об'єкти. В залежності від того, чи є об'єкт нерухомим майном, особа обирає для себе ту поведінку, яка встановлена законодавством для об'єктів нерухомості [259, 313, 329].

В результаті узагальнення, на теоретичному рівні під поняттям «об'єкт нерухомості» розуміється земельна ділянка разом з усією нерухомістю, яка є під нею і над нею; все те, що без значної шкоди не може бути переміщене відносно землі – стосується і самої земельної ділянки. Незважаючи на тривалість використання в світовій практиці терміну «нерухомість», суттєвих розбіжностей у його змісті не відмічено. Всі визначення його зводяться до того, що до нерухомості відноситься земля та все те, що на ній знаходиться. Отже, можемо зробити висновок, що мова йде про землю та об'єкти, що нерозривно пов'язані з нею.

В свою чергу, в толковому словнику із бізнесу підкреслюється, що нерухоме майно – будь-яке, що складається із землі, будівель та споруд на ній [29]. Проф. М. Кулагин стверджує, що за своєю природою, в силу свого призначення майно є нерухомим, чи внаслідок предмета, до якого воно становить належність [221]. Розуміння поняття «нерухомість» у відповідності до змісту законодавства Росії з початку минулого сторіччя є більш широким та значно різниться; нерухомим майном за своїм визначенням є землі, угіддя, фабрики, заводи, будівлі, залізниці та пусті дворові місця [455].

На сьогодні кожна держава, зважаючи на власні правові традиції та рівень розвитку суспільних відносин, самостійно визначає речі, які є нерухомими або на які поширюється режим нерухомого майна. Такий підхід до визначення поняття нерухомого майна у різних правових системах відображається в нормативно-правових актах, які регулюють приватноправові відносини. Тому одна й та сама річ може мати різний статус: в одних країнах може бути нерухомою, а в інших – рухомою. Наведемо декілька прикладів із законодавства різних країн.

Згідно з цивільним законодавством Російської Федерації, нерухомість – це земельні ділянки; ділянки надр; відокремлені водні об'єкти і все, що міцно зв'язане із землею, а саме: об'єкти, переміщення яких без значної шкоди їх призначенню неможливе (споруди, будинки, ліси, багаторічні насадження) [313, 506].

У Німеччині до нерухомого майна відноситься земля та її складові частини; споруди; речі, що міцно пов'язані з ґрунтом; насіння, якщо воно внесене в землю; продукти землі, пов'язані з ґрунтом; насадження та рослини (ст. 94-96 Німецького цивільного укладу). Схожі ознаки нерухомого майна містяться і в Цивільних кодексах Швейцарії, Італії (ст.812), Японії (ст. 86) [313, 319, 541].

Цивільний кодекс Франції поняття нерухомості розглядає у значно ширшому його розумінні. До об'єктів нерухомого майна відносить землю та пов'язані з нею споруди, врожай, ліси тощо; за її призначенням – машини, інструменти і сировина, що

використовуються на підприємстві, сільськогосподарське знаряддя й худоба, хоча за своєю природою вони є рухомими [313, 319, 541]. При виділенні цих нерухомих зі складу господарства, вони розглядаються уже як рухоме майно. Під поняття нерухомих підпадають також майнові права, котрі встановлено на неї [11].

У Цивільному кодексі Бразилії (ст. 43) 1920 р. нерухомими речами є: ґрунт з його поверхнею, природними приналежностями, враховуючи дерева, плоди на корені, наземний простір і надра; те, що особа прикріплює до землі на тривалий час, посіви в землі, будівлі та споруди, які не можуть бути переміщені без руйнування, переобладнання, розламування або завдання їм шкоди; все те, що власник відносить до нерухомих у зв'язку з використанням у промисловому виробництві, прикрашання або комфорту [319, 569].

Цивільний кодекс Республіки Куба 1987 р. (ч. 2 ст. 46.1) визначає, що матеріальними речами може бути рухоме майно чи особиста власність, розуміючи під нерухомих майном землю та інші речі, прикріплені до неї так надійно, що це унеможлиблює користування ними чи їх використання за попереднім призначенням [319, 570].

Португальський Цивільний кодекс визначає нерухомих як окремі види майна у разі їх нерозривного зв'язку з землею [525].

На суттєво іншому підході ґрунтується законодавство США. За законом «Про ліцензування і реєстрацію нерухомого майна» (1980 р.) визначено, що нерухомих майном є будь-яке майнове право на землю або майно, що знаходиться на землі, незалежно від того, чи є воно матеріальним або нематеріальним, умовним або безумовним, чи знаходиться воно в межах Федерації чи будь-де в іншому місці, включаючи орендне право, строкові права й визначені аналогічним чином майнові права [313, 319, 563]. Дещо схожий підхід до визначення нерухомого майна міститься в Торговельному й Цивільному кодексі Таїланду. У ст. 139 цього Кодексу дано визначення: «Нерухомих майном є земля, а також речі, надійно прикріплені до неї, які формують одне ціле з нею. Нерухоме майно також включає речові права, пов'язані із землею або речами, що формують з нею одне ціле» [313, 319, 563].

Узагальнюючи викладене вище, можна дійти таких висновків: у різних країнах поняття «нерухоме майно» визначається по-різному; законодавство одних визначає нерухомих через права на неї, законодавство інших – через фізичні властивості (здатність до переміщення, можливість використання за цільовим призначенням тощо); єдиною річчю, яка безперечно визнається нерухомих майном є земля; положення

законодавства окремих країн взагалі не передбачають можливість поширення режиму нерухомого майна на рухомі речі [313, 319].

Розглянувши визначення, приходимо до висновку, що поняття нерухомість у різних країн світу різняться між собою місткісно, а не якісно. А отже, узагальнюючи, можемо стверджувати, що нерухомість це все те, що без значної шкоди не може бути переміщене відносно землі. Це ж стосується і самої земельної ділянки (*Табл. 1.1*) [313]. Таким чином, як економічна категорія нерухоме майно являє собою у сукупності разом з землею рукотворні об'єкти, котрі тісно прив'язані до неї та такі, що мають вартість.

Нерухомість являє собою основу всієї системи ринкових відносин. Об'єкт нерухомості – не лише важливий товар, що задовольняє особисті потреби людей, але й капітал, що приносить прибуток. Нерухоме майно являє собою основу національного багатства, що за кількістю власників несе в собі загальнонародний характер [301].

Відомо, що нерухоме майно в системі суспільних відносин, за умов будь-якої господарської системи займає особливу позицію та незважаючи на те, що поняття «нерухомість» введено в практичний обіг не так давно, його значення виходить далеко за межі термінологічних уточнень [313]. Проаналізувавши сучасні законодавчі, нормативні та правові акти України, нами було визначено основні терміни, які використовуються для позначення об'єктів, що належать до нерухомого майна. Конституція України розділяє землю та нерухоме майно [198, ст.14, ст.142], Господарський кодекс України визначає землю як природний ресурс і також відокремлює поняття "нерухомість" і "земля" [6, ст.148]. В Цивільному кодексі України, відзначено «нерухоме майно», «нерухомі речі», «нерухомість». Згідно з таким визначенням, до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній площі, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їхнього призначення [259, 515].

Зустрічається тлумачення поняття "нерухомість" у постанові Кабінету Міністрів України "Про затвердження Національного стандарту №1". Тут підкреслюється, що нерухоме майно (нерухомість) — земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, яке, згідно із законодавством, належить до нерухомого майна" [407]. Національний стандарт №2 "Оцінка нерухомого майна" зовсім не дає тлумачення понять "нерухомість", "нерухоме майно", але визначає поняття "земельна ділянка" та "земельне поліпшення", а саме: "земельна ділянка — частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами [408].

Таблиця 1.1

Об'єкти нерухомості за законодавством країн світу

Відносно законодавства	Об'єкти нерухомого майна									
	1. Земля (в тому числі)	Земельні ділянки	Корисні копалини (надра), що не виводимо	Водні об'єкти (відокремлені)	2. Насадження (в тому числі)	Багаторічні насадження	3. Будівлі та споруди з їх структурними елементами (в тому числі)	житлові будинки	кабінети	місяця для житлових будинків загалом
Україна	+	+	+	Н.Р.	+	+	+	+	+	+
Росія	+	+	+	+	Н.Р.	+	+	+	+	+
Німеччина	+	+	+	Н.Р.	+	Н.Р.	+	+	+	+
Італія	+	+	+	Н.Р.	+	Н.Р.	+	+	+	+
Франція	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Швейцарія	+	+	+	Н.Р.	+	Н.Р.	+	+	+	+
Японія	+	+	+	Н.Р.	+	Н.Р.	+	+	+	+
	Об'єкти нерухомого майна									
Відносно законодавства	дачі	садові будинки	гаражі	інші будівлі, що розташовані на постійній основі	4. Передавальні пристрої	5. Підприємства та їх структурні одиниці (цілісні майнові комплекси)	6. Судна (в тому числі)	морські та для внутрішнього використання	інвентарі	7. Космічні об'єкти
Україна	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Росія	+	+	+	+	Н.Р.	+	+	+	+	+
Німеччина	+	+	+	+	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.
Італія	+	+	+	+	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.
Франція	+	+	+	+	+	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.
Швейцарія	+	+	+	+	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.
Японія	+	+	+	+	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.

*Побудовано та систематизовано автором на основі джерела: [11, 102, 312, 313]. ** «+» - об'єкт нерухомого майна входить до складу поняття «нерухоме майно»; «Н.Р.» - відношення об'єкта нерухомості до нерухомого майна не регулюється.

"Земельне поліпшення - результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт. Такі ж тлумачення наведено й у Законі України "Про оцінку земель" [168].

Дане визначення нерухомих речей є універсальним, адже вміщає в себе ознаки нерухомого майна, що повинні бути характерними тому, чи іншому об'єкту за умови визначення його приналежності до нерухомості.

Поняття нерухомого майна також поширюється на об'єкти космічного призначення, повітряні судна, морські судна, а також ті, що призначено для внутрішнього використання, інші речі право власності на які підлягають обов'язковій реєстрації на рівні держави [360].

Зміст поняття «нерухома річ» розкривають також наступні законодавчі акти, зокрема [259]:

- Закон України «Про іпотеку». Тут відмічається, що нерухоме майно (нерухомість) - це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [143];

- Закон України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» нерухомим майном визнає житловий будинок або частину квартири, садовий будинок, дачу, гараж, іншу постійно розташовану будівлю, що підпадає під визначення першої групи основних фондів згідно із Законом України «Про оподаткування прибутку підприємств» [137];

- Закон України «Про охорону культурної спадщини» за своїм змістом визначає об'єкт нерухомості культурної спадщини, як об'єкт що за любых обставин не може бути переміщеним на іншу місцевість без втрати його цінності з естетичного, етнологічного, археологічного, мистецького, архітектурного, історичного, художнього та наукового погляду, а також збереження своїх автентичних характеристик [140];

- Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб» вказує, що нерухоме майно - це майнові об'єкти, що розташовано на землі та не можуть бути переміщені на іншу місцевість уникаючи втрати їх функціональних та якісних характеристик, а також земля [141];

Враховуючи вище наведене, можна виділити основні ознаки нерухомості, які розглядаються у їх сукупності: об'єкти які

розташовано на земельній ділянці, що є нерозривно пов'язаними із нею; процес переміщення зазначених об'єктів неможливий без втрати їх цінності, а також зміни їх призначення [312, 313].

У відповідності до зазначених ознак, нерухомість є неоднорідною за своїм складом, функціями та здатністю задовольняти потреби ринку. До неї варто відносити не лише землю, будівлі, споруди. Нерухомими об'єктами, відштовхуючись від різних нормативно-правових актів, визнаються також автозаправні станції, асфальтобетонні покриття, багаторічні насадження, водні об'єкти, дамби, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках, пірси, свердловини тощо. Усі об'єкти нерухомості, включаючи житлову нерухомість, в реальній дійсності існують в єдності фізичних, правових, економічних та соціальних характеристик.

Фізичні характеристики нерухомості включають: будівельні матеріали, конструктивні характеристики, місце знаходження, фізичні розміри. В процесі експлуатації усіх об'єктів нерухомості поступово зазнає змін їх функціональна придатність та споживчі властивості, стан яких береться до уваги в момент укладання договорів, користуванні чи володінні ними.

Економічна характеристика полягає в сприйнятті нерухомих об'єктів як окремого інвестиційного центру. В основу економічного змісту об'єктів нерухомості покладено їх цінову та вартісну складові.

На *юридичному рівні* нерухомість відрізняється сукупністю колективних та особистих прав на неї, що встановлюються державою. Права на нерухоме майно може бути неподільним, частковим та розділеним на основі майнового поділу на повітряний простір, будівлі та споруди, поверхню землі та надра [312, 313].

При розгляді ролі нерухомого майна з *соціальної сторони*, варто відмітити, що його роль полягає у задоволенні фізіологічних, психологічних, інтелектуальних та інших потреб людей. Усе необхідне для людського виживання та гідного її існування людина в кінцевому підсумку отримує від землі. До того ж, володіння нерухомим майном необхідне для формування цивілізованого середнього прошарку суспільства. Залучення нерухомості до ринкових відносин стимулює інвестиційну активність.

Підвищену економічну цінність нерухомості обумовлено тим, що в процесі її тривалого використання вона майже не втрачає своєї початкової цінності, оскільки є економічним благом тривалого користування. Крім цього, усі об'єкти нерухомості завжди мають своє функціональне виробниче або невиробниче призначення. В процесі виробничого призначення нерухомий об'єкт прямо чи опосередковано

приймає участь в створенні продукції призначенням якої є проживання та обслуговування потреб людини [312, 313].

Нерухоме майно визначає багатство країни. Воно ніколи не залишає її меж. Така особливість нерухомості не може не відобразитися на її обороті. Можна стверджувати, що на сьогодні обороту нерухомості між країнами світу не існує. Кожна країна встановлює свої правила такого обороту в межах своєї правової системи, що унеможлиблює глобальний розвиток ринку нерухомості. Разом з тим, його розвиток і глобалізація може сприяти іншій властивості нерухомого майна – характеру прав власності або володіння. Нерухомість, за умови існування будь-якого суспільного устрою посідає основне місце, в той же час виконуючи відразу декілька функцій, як предмет споживання та засіб виробництва.

Класифікація об'єктів нерухомості. Розвиток будь-якої держави, в першу чергу, залежить від стану національної економіки, однією з складових якої є ринок нерухомості. Він включає в себе такі інфраструктурні сегменти, як будівництво, страхування, кредитування, девелопмент, управління нерухомістю тощо. В процесі становлення ринкових відносин нерухомість стала об'єктом адміністративних, податкових, цивільних та житлових відносин. З метою їх врегулювання виникла потреба в розробці уніфікованої класифікації нерухомого майна. Це обумовлено її якісною та кількісною різноманітністю, необхідністю «своєрідної» стандартизації процедур щодо групування об'єктів нерухомості у відповідності до операцій, що здійснюються з об'єктами нерухомості та послуг, які надаються на ринку нерухомого майна.

Класифікація об'єктів нерухомого майна повинна забезпечувати ті типи нерухомості, що відрізняються за методами їх обліку, досягнення цілей власника та вартісної оцінки [521].

Питанням класифікації об'єктів нерухомості займалися багато науковців. Кожен з них пропонував своє бачення класифікаційних ознак. До прикладу, у наукових роботах Н. Князевої проаналізовано найбільш поширені класифікації тільки комерційної нерухомості. В наукових роботах Є. Кудрявцевої основну увагу приділено складській нерухомості. Є. Озеров систематизує напрацювання управляючих та консалтингових компаній в сфері класифікації нерухомого майна, а саме: складської, мульти-функціональної, офісної, торгової [218].

Слід зазначити, що у роботах вчених близького зарубіжжя, мають місце також напрацювання щодо класифікації нерухомого майна з використанням специфічних класифікаційних ознак, зокрема у

роботах А. Асаула, В. Павлова, І. Букринської, С. Максимова. Класифікації складської нерухомості було присвячено роботи О. Костюк. Для цілей оціночної діяльності в сфері нерухомості слугують праці Я. Маркуса. В працях І. Юхименко-Назарчук приділено суттєву увагу класифікації нерухомості для бухгалтерських потреб. С. Максимов присвятив свою роботу класифікації нерухомого майна з виділенням ознак важливих для процесу здійснення професійного управління нерухомістю [11, 102, 206, 235, 236, 244, 543].

На сьогодні існує та практично застосовується значна кількість різноманітних класифікацій об'єктів нерухомого майна за різними ознаками та критеріями. Насамперед, це пов'язано з тим, що класифікаційні норми були розроблені різними організаціями і відомствами за різних обставин та цілей їх застосування. На думку В. С. Іваницького класифікацію нерухомого майна слід здійснювати за матеріально-речовими ознаками та ціллю використання, а класифікацію бізнес об'єктів та складської нерухомості за ознаками [153]:

- цілі використання: комерційна нерухомість; некомерційна нерухомість;
- матеріально-речовими показниками: земельні ділянки; споруди; будівлі; цілісні майнові комплекси; космічні об'єкти, морські судна та ті що призначено для внутрішнього використання, повітряні судна, що підлягають державній реєстрації;

- класифікації бізнес-центрів (офісне приміщення з професійним управлінням): клас А – найбільш престижні будівлі із усіх існуючих; клас В – нові офіси, у яких повністю реконструйовані офісні приміщення з якісним та недорогим оздобленням – «офіси економ-класу»; клас С – будівлі перепрофілейовані в офісні приміщення – колишні приміщення заводоуправлінь або науково-дослідних інститутів. Приміщення, як правило, мають непрезентабельний вигляд та низький рівень надання послуг; Клас D – офісні приміщення зазвичай розташовані в неспеціалізованих будівлях з низьким рівнем естетичного вигляду та потребують капітального ремонту;

- класифікації складської нерухомості: клас А – нове складське приміщення, що відповідає сучасним параметрам та встановленим вимогам; клас В – як, правило, реконструйована будівля з висотою стель 5-8 метрів, яку оснащено необхідним обладнанням та комунікаціями. Приміщення даного класу повинні відповідати більшості критеріїв «сучасного складського приміщення»; клас С – опалювальні та неопалювальні ангари, промислові підприємства, в яких не було здійснено реконструкцію приміщень [153];

- класифікації за рівнями нерухомого майна: I рівень – штучна та природна нерухомість; II рівень – житлові та нежитлові будівлі, а також

споруди, що призначено для знесення; III рівень – за місцем знаходження (прийнятне, неприйнятне, невдале), за технічним станом (відмінний, добрий, задовільний, незадовільний) [5]. Дану класифікацію, на нашу думку, слід застосовувати для цілей інвестування в нерухоме майно – метою її, в першу чергу є комерційна площа.

Таблиця 1.2

Комплексна класифікація нерухомого майна за ознаками

ОЗНАКА	ХАРАКТЕРИСТИКА
1	2
За місцем розташування	За регіонами
	За місцевістю
	За країнами
За поверховістю	Малоповерхові (до 3 поверхів)
	Багатоповерхові (до 9 поверхів)
	Будинки підвищеної поверховості (10-20 поверхів)
	Висотні будинки (понад 20 поверхів)
За зручністю розташування	Місто
	Приміська місцевість
	Заміська місцевість
За функціональним призначенням	Виробничі
	Невиробничі
За капітальністю конструкцій	Будинки з цегляними стінами
	Панельні будинки
	Монолітні будинки
	Дерев'яні будинки
	Будинки змішаного типу
	Будинки з пінно-цементних матеріалів
За особливістю конструкції:	
За кількістю кімнат	1 – кімнатні
	2 – кімнатні
	3 – кімнатні
	4 – кімнатні
	5 – кімнатні
	багатокімнатні
За процесом виникнення	Відтворювані (рукотворні): - споруди - будівлі - багаторічні насадження
	Невідтворювані (нерукотворні): - земельні ділянки - природні комплекси - надра
За ступенем готовності	Введені в експлуатацію
	Незавершене будівництво
	Потребують капітального ремонту
	Потребують реконструкції
За формою власності	Приватна
	Державна
	Муніципальна
	Колективна
	Колективно-дольова

За правом власності	Кондомініум
	Секція (під'їзд)
	Поверх у під'їзді
	Квартира
	Кімната
За галуззю приналежності	Промисловість
	Будівництво
	С/г господарство
	Житлово-комунальна господарство
	Культурно-побутова
За власними ознаками	Стан
	Місце розташування
	Призначення
	Тип нерухомості
	Унікальність
За матеріальністю	Вартісна форма
	Речова форма
За корисністю	Ландшафт
	Поверхня
	Фізичні розміри
За характером та тривалістю використання (житлова нерухомість)	Первинне – осередок мешкання на постійній основі
	Вторинне – житло за містом, яке використовується в продовж обмеженого проміжку часу
	Третинне – для короткочасного проживання (мотелі, готелі, хостели)
За періодом забудови	Будівлі дореволюційної забудови (до 20-х років)
	Будівлі довоєнної забудови (до 40-х років)
	Будівлі «сталінських» часів забудови (20-30 роки)
	Будівлі «хрущовських» часів: панельні (61-70 роки); цегляні (70-90 роки)
	Будинки поліпшеного планування (90-95 роки)
	Будинки сучасного планування (з 95-х років і по теперішній час)
За класом престижності	Соціальне (житло низьких споживчих якостей)
	Економ-клас (типове житло)
	Бізнес-клас (житло підвищеної комфортності)
	Преміум-клас (елітне житло)
	Де-люкс
За житловими спорудами	Гуртожитки
	Малосімейні гуртожитки
	Квартири
	Особняки
	Садиби
	Елітні комплекси
	Малоповерхова приміська забудова
	Котеджі
	Будинки
	Будинки житлові готельного типу
	Багатоквартирні будинки
	Таунхауси
	Вілли
	Бунгало
	Шале
	Синглхауси
	Мобілхауси
Палаці	

*Побудовано та систематизовано авторами з використанням джерел: [11, 102, 373].

Такі науковці, як П. С. Тютюнник та Ю. Д. Малярєвський здійснюють класифікацію нерухомого майна, а саме виробничих та невиробничих об'єктів за функціональним призначенням; власні та орендовані об'єкти – за належністю; за принципом використання – об'єкти, що ремонтуються, модернізуються та ті, що використовуються в даний час [454]. Авторами виділено три класифікаційні ознаки: використання, функціональне призначення, належність. У працях А.А. Адамчука розглянуто нерухомість за джерелами фінансування, а не як господарський засіб. Та, відповідно, об'єкти нерухомого майна поділено на дві групи: 1. Нерухомість, що фінансується за рахунок джерел власних коштів; 2. Нерухомість, що фінансується за рахунок позикових коштів [1].

Таблиця 1.3

Класифікація нерухомості за об'єктами

ЗЕМЛЯ	Землі с/г призначення	с/г угіддя
		не с/г угіддя
	Землі ПРЗ та ПРО призначення	
	Землі житлової та громадської забудови	
	Землі оздоровчого призначення	
	Землі рекреаційного призначення	
	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони тощо	
	Землі історичного та культурного призначення	
	Землі лісового фонду	
	Землі водного фонду	
	Землі загального користування	
	Землі під забудову	
	Землі власного призначення	
	Острова та інше	
СПОРУДИ ТА БУДІВЛІ	Житлові будівлі	Гуртожитки
		Малосімейні гуртожитки
		Квартири
		Особняки
		Садиби
		Елітні комплекси
		Малоповерхова приміська забудова
		Котеджі
		Будинки
		Будинки житлові готельного типу
		Багатоквартирні будинки
		Таунхауси
		Вілли
		Бунгало
		Шале
		Синглхауси
Мобілхауси		
Палаці		

СПОРУДИ ТА БУДІВЛІ	Нежитлові будівлі	Комерційні	Офіси: - професійні офісні приміщення - напівпрофесійні офісні приміщення - квартирні офіси
			Магазини
			Торгові комплекси (багатофункціональні)
			Супермаркети
			Готелі
			Гаражі
			Паркінги (автостоянки)
			Клуби
			Ресторани
			Бізнес центри
			Цілісні майнові комплекси
			Складські приміщення
			Будинки побутових послуг
			Інші невиробничі споруди
			Промислові
		Промислові комплекси	
		Автозаправні станції	
		Майстерні	
		Складські приміщення	
		Цехи	
		Енергетичні об'єкти	
		Технопарки	
		Інституційні (спеціальні, громадські)	Навчально-виховні
			Лікувально-оздоровчі
			Урядові
			Адміністративні
			Культ-освітні
			Релігійні
		Рекреаційні	Пам'ятки, меморіали
			Курорти
			Плавальні басейни
			Стадіони
Спортивні			
Гольф-клуби			
Яхт-клуби			
Розважальні комплекси			
Інженерного призначення			
Будівлі змішаного призначення			
ПРИРОДНІ РЕСУРСИ	Надра		
	Водні об'єкти		
БАГАТОРІЧНІ НАСАДЖЕННЯ			
ПЕРЕДАВАЛЬНІ ПРИСТРОЇ			

* Розроблено та систематизовано авторами [373, с. 392-393].

Отже, ми бачимо, що класифікаційний поділ об'єктів нерухомості здійснюється узагальнено, а кожен дослідник-науковець має особисту точку зору щодо класифікаційних ознак нерухомого майна. Це суттєво ускладнює участь безпосередньо, саму роботу учасників ринку нерухомого майна; не дозволяє отримати уявлення про реальне становище як окремих об'єктів нерухомого майна, так і самого ринку нерухомості [373, с. 391].

В процесі дослідження, із застосуванням вище запропонованих критеріїв, нами було розроблено уніфіковану класифікацію нерухомості за ознаками та об'єктами (Табл. 1.2, 1.3).

Класифікація нерухомого майна – це поділ великої кількості об'єктів нерухомості за подібністю та розбіжністю відповідно до їх ознак, характеристик та призначення. Вона покликана для швидкого та простого пошуку закономірностей, які визначають ринкові властивості і споживчі якості об'єктів нерухомості, що в свою чергу полегшує процес їх дослідження.

З метою уніфікації класифікаційної системи об'єктів нерухомого майна пропонуємо дотримуватися певних критеріїв для її здійснення, а саме [373]:

- об'єкти (елементи) класифікації повинні взаємовиключати один одного та не перетинатися за своїм змістом;
- кількість об'єктів їх різновидів та видів в процесі класифікації повинна відповідати та дорівнювати обсягу досліджуваного класу;
- класифікаційна послідовність підрозділів класифікації на види і підвиди тощо;
- необхідність застосування єдиної «основи» для здійснення класифікації об'єктів нерухомого майна.

Сьогодні, в результаті ситуації, що склалася, учасники ринку нерухомості не мають можливості ідентифікації об'єктів нерухомості із застосуванням чітких вимог та відносити їх до абсолютно різних сегментів ринку, видів та цінних категорій. Для успішного здійснення класифікаційного поділу об'єктів нерухомості слід застосовувати різні принципи здійснення – залежно від походження або призначення, ознак та об'єктів. Отже, застосування запропонованої нами уніфікованої класифікаційної системи об'єктів нерухомого майна дозволить учасникам ринку нерухомості застосовувати однакові види, групи, класи, категорії об'єктів нерухомості, що, в свою чергу, попередить виникнення помилок та випадків зловживання з метою отримання переваг під час операцій з нерухомим майном [168].

1.2 Особливості становлення та функціонування ринку нерухомості в Україні

Поняття та значення ринку нерухомості. У зв'язку з тим, що в Україні постійно відбувається вдосконалення ринкового господарства, варто розглядати дієвими саме ринкові механізми вирішення економічних завдань, в тому числі і ті, котрі стосуються нерухомості. Варто приділити увагу не просто сферам економіки, пов'язаним з її функціонуванням, а саме ринку, як її невід'ємно важливої складової. Загальнонаціональний ринок нерухомості – це сукупність ринків регіонального та локального значення, які суттєво різняться один від одного ціновим показником, асинхронністю становлення та розвитку, інвестиційною ефективністю та ризикованістю, політичною та соціальною стабільністю тощо.

На даний час існує велика кількість визначень поняття “ринок нерухомості”. Відтак, на думку В.І. Павлова, І.І. Пилипенка, І.В. Кривов'язюка “ринок нерухомості - це сукупність механізмів, за допомогою яких передають права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюють ціни й розподіляють простір між різними конкуруючими варіантами землекористування” [269]. Це виникнення нових об'єктів нерухомого майна та використання тих, що були в експлуатації в результаті реалізації комплексних взаємовідносин. А.С. Гусельников вважає, що ринок нерухомості - це складна економічна та соціальна система, що саморегулюються і є рушійною силою всієї макросистеми держави, на яку мають безпосередній вплив політичні та економічні фактори [82]. За твердженням С. Максимова: ринок нерухомості - це певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами [235, 236, 237]. На думку В. Горемікіна, ринок нерухомості - це ринок обмежених ресурсів, продавців і покупців нерухомості [69].

В наведених вище визначеннях, ринок нерухомості розглядається подібно до ринків інших товарів, але при цьому не приділено належної уваги специфіці нерухомого майна, зокрема зміні (коефіцієнта) еластичності його попиту, пропозиції та значення для економіки регіону. Вважаємо, що визначення ринку нерухомості слід розширити за допомогою розгляду інших, притаманних саме йому функцій, які можна встановити за допомогою аналізу його взаємозв'язків з іншими ринками та економічними функціями чи категоріями. Для цього, насамперед, слід з'ясувати функції, які виконує сама нерухомість. Окрім основної функції нерухомих активів - використання за

економічним призначенням, вони можуть виступати засобом нагромадження капіталу, так само як гроші чи цінні папери. Але, порівняно з останніми, нерухомість є набагато стабільнішим засобом через меншу кількість ризиків в довготривалому часі.

Ринок нерухомості тісно пов'язаний з товарними ринками. З одного боку, товари, що використовуються при створенні нерухомості (будівельні матеріали, енергоносії тощо) певною мірою впливають на її вартість. З іншого боку, витрати на оренду, придбання даних активів та їх амортизація становлять частину витрат виробництва товарів і послуг, а, отже, і впливають на їх ціну. Виходячи з цих позицій, ринку нерухомості притаманна така функція як ціноутворення на товари і послуги.

Слід зазначити, що доходи і витрати домогосподарств також пов'язані з вартістю нерухомого майна. Згідно з класичною економічною теорією, доходи складаються з наступних компонентів: заробітна плата, прибуток, процент і рента. Навіть, якщо окремо взятий економічний суб'єкт і не здає в оренду своє нерухоме майно (наприклад проживає в ньому), то він отримує економічний дохід, оскільки не несе витрат, пов'язаних з його наймом. Витрати, пов'язані з придбанням, утриманням чи орендою нерухомого майна складають певну частку витрат всіх економічних суб'єктів без винятку. Отже, ринок нерухомості утворює доходи і витрати домогосподарств. Як і будь-який інший ринок, ринок нерухомості надає інформацію виробникам, користувачам, орендарям, власникам, продавцям товару про зміну привабливості певних його секторів, цінову динаміку тощо. Ринку нерухомості притаманні наступні функції: 1. Передача прав власності та користування нерухомим майном. На ньому укладаються угоди про його відчуження чи оренду. 2. Надання інформації про цінову динаміку, зміну привабливості різних типів нерухомого майна тощо. 3. Створення, нагромадження та збереження капіталу. Завдяки будівництву та облаштуванню територій зростає їх вартість, що збільшує національне багатство. 4. Гарантія повернення позик, бо заставою, при отриманні більшості кредитів, є нерухоме майно. 5. Встановлення цін на товари і послуги. 6. Формування доходів і витрат домогосподарств.

Нерухомі активи становлять понад 50% від національного багатства більшості високорозвинених країн. Відповідно, вони відіграють стабілізуючу роль в економіці, збільшують її інвестиційну привабливість. Багато вчених дотримується думки про те, що чим більшим є їх обсяг, тим краще для економіки.

Становлення ринку нерухомості в Україні. Ефективне функціонування ринку нерухомості є чи не найважливішим пріоритетом країни, так як саме ним обумовлені процеси становлення малого та середнього класу в Україні [324, 380]. Загальний розвиток власності, за своїм змістом, є основною складовою потреб населення, що здійснює вплив на загальний рівень інвестиційних послуг, обсягів нагромадження та споживання в державі. На сьогодні актуальним є питання поглибленого дослідження етапів становлення ринку житлової нерухомості в Україні, а також його економічних, історичних та соціальних характеристик. Адже становище ринку житла перебуває у досить нестабільному функціональному становищі та характеризується нездатністю до саморегулювання. До того ж, досить гостро стоїть проблема забезпечення населення України житлом [324, 380].

За часів командно-адміністративної економічної системи, що реалізовувалася Радянським Союзом, саме держава брала на себе відповідальність щодо забезпечення населення житлом. Держава в житловому секторі виступала у ролі основного інвестора в будівельну галузь, виконувала функції забудовника та підрядника і саме головне – була власником переважної більшості житлових об'єктів [325, 380]. Процес отримання об'єктів житлової нерухомості населенням здійснювався на безкоштовній основі шляхом участі в сформованих чергах на житлову нерухомість, що, в свою чергу, було зумовлено потребою в формуванні чітких правил забезпечення населення житлом [180, 325, 380]. У зв'язку з гострою потребою в лімітуванні житлової площі було також встановлено її норму на одну людину. Вона дорівнювала майже 14 квадратним метрам.

Оскільки за часів СРСР, держава здійснювала функцію забезпечення населення житлом, формування ринку нерухомості на теренах України взяло свій початок лише в дев'яностих роках минулого століття після проголошення Незалежності та запровадження на її території процесу ринкових механізмів. Україна в умовах перебування на перехідному періоді була не здатна самотужки здійснити потрібні інвестиційні заходи [325, 380].

На той час перед державою постала проблема, яка полягала у впровадженні й реалізації в дію інноваційної моделі функціонування житлової сфери, а також запровадження нових фінансових та інвестиційних моделей забезпечення будівельної галузі [325, 380].

Початок формування законодавчого підґрунтя для здійснення операцій з нерухомістю було розпочато з прийняттям Закону Української РСР “Про власність” 697-12 від 07.02.1991 року [120, 325, 380]. Прийняття даного закону створило умови, завдяки яким, громадяни змогли володіти

об'єктами нерухомого майна на законних підставах. В результаті цього з'явилися такі поняття як: суб'єкти ринку; функції ринку нерухомого майна; ринок нерухомості; структура ринку нерухомості тощо. Наступним етапом було прийняття 19 червня 1992 року проголосованого Верховною Радою України Закону «Про приватизацію державного житлового фонду», що сприяло створенню та організації нового професійного прошарку професійних учасників ринку нерухомості, а саме: ріелторських компаній та агентств нерухомості. З метою регламентації взаємовідносин ринку нерухомості, в Україні наступним етапом в процесі його становлення стало формування юридичних засад, що дозволило остаточно сформувати ринок нерухомого майна в нашій державі [325, 380]. Було прийнято такі нормативно правові документи: Закон України «Про товарні біржі» №1957-12 від 10.12.1991р. [135]; Сімейний Кодекс України №2947-3 від 10.01.2002 р. [460]; Господарський кодекс України №436-4 від 16.01.2003 р. [71]; Цивільний Кодекс України №435-4 від 16.01.2003 р. [515].

Загалом, не дивлячись на прийняття вищезазначених нормативно-правових актів, існувала потреба в прийнятті цілого ряду законопроектів, оскільки рівень та темпи розвитку ринку нерухомості залишалися на низькому рівні. Таке становище було спричинене інфляцією, зменшенням показників доходів населення, скороченням рівня валового внутрішнього продукту, а також збільшенням показників безробіття в країні [325, 380].

З метою характеристики стану на ринку житлового нерухомого майна, а також спираючись на показники рівня початкових цін та їх динаміку, кількість операцій з нерухомістю, цінову динаміку, рівень конкурентного забезпечення, ймовірність та вагомість ризиків, показники попиту та пропозиції, законодавче забезпечення, якість самих об'єктів нерухомості та зв'язок ринку нерухомості з фінансовим ринком держави нами було виділено та згруповано наступні етапи та цикли становлення ринку житлової нерухомості в Україні (*Табл. 1.4*) [325, 380]. Характеристика основних етапів становлення та розвитку ринків нерухомості:

- 1991-1993 рр. – етап становлення ринку житлової нерухомості в Україні. Ціни на об'єкти житлової нерухомості, а також їх якість, перебували на максимально низькому рівні. Особливо це було відчутно в результаті їх порівняння з аналогічними об'єктами нерухомості в європейських країнах. На даному етапі становлення ринку нерухомості виглядало як одномоментне зростання кількості інвестиційних заходів з боку держави в сфері будівництва. Одним з основних факторів, які мали суттєвий вплив на ринок нерухомого майна, це розвиток підприємництва та значні міграційні процеси як в середині країни, так і за її межами [325, 380].

Таблиця 1.4

Циклічність формування та етапи становлення ринків житлової нерухомості в Україні протягом 1991-2017 років

ЕТАП СТАНОВЛЕННЯ ЧАСОВІ МЕЖІ	ПЕРШИЙ ЦИКЛ			ДРУГИЙ ЦИКЛ			ТРЕТІЙ ЦИКЛ		
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
1991-1993 рр.	1993-1995 рр.	1995-1998 рр.	1998-2000 рр.	2001-2004 рр.	2004-2009 рр.	2010-2014 рр.	2014-2017 рр.		
Максимально низький	Високий	Високий	Низький	Високий	Високий	Низький	Низький	Низький	
Швидкий ріст (велика)	Помірний ріст (помірна)	Стабільна	Низька	Помірний ріст (помірна)	Швидкий ріст (швидка)	Помірний ріст (помірна)	Стабільний ріст (стабільна)		
Високі темпи збільшення	Помірно-високі темпи збільшення	Стабілізація та початок зниження цін	Зниження цін	Високі темпи збільшення	Високі темпи збільшення	Зниження цін	Стабілізація		
Суттєве переважаання попиту над пропозицією	Переважаання пропозиції над попитом	Переважаання пропозиції над попитом	Рівновага попиту та пропозиції	Переважаання попиту над пропозицією	Переважаання попиту над пропозицією	Рівновага попиту та пропозиції	Переважаання попиту над пропозицією		
Відсутнє	Незначне	Часткове	Часткове	Сформоване	Вдосконалення	Вдосконалення	Вдосконалення		
Низька	Низька	Прийнятна	Прийнятна	Покращена	Висока	Висока	Висока		
Низький	Низький	Помірний	Високий	Високий	Високий	Високий	Високий		
Високий	Високий	Помірний	Помірний	Низький	Низький	Високий	Помірний		
Відсутній	Поодинокі випадки	Поодинокі випадки	Поодинокі випадки	Організація постійної взаємодії	Організація постійної взаємодії	Організація постійної взаємодії	Організація постійної взаємодії		
Пожвавлення	Застій (криза)	Пожвавлення	Застій (криза)	Пік (Зростання)	Пік (Зростання) / Спад	Пожвавлення	Пожвавлення		
Візуалізація циклічності та етапів становлення ринку житлової нерухомості України	1991-1993	1993-1995	1995-1998	1998-2000	2001-2004	2004-2009	2010-2014	2014-2017	

*Розроблено авторами з використанням джерел : [180, 293, 543, 567, 380].

В кінці даного етапу було відчутне підвищення цін на нерухомість, приріст яких склав приблизно 50-100% на рік, що за собою потягнуло і стрімке підвищення попиту на них [380].

- 1993-1995 рр. – на даному етапі ринок перебував на фазі поживавлення, етап поступового згасання інтенсивності, операцій купівлі-продажу нерухомості, де показники темпу приросту динаміки цін на нерухомість склали близько 30-50%. Вступив у дію Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду». Поява його сприяла узаконенню переважної більшості операцій з нерухомим майном. Але, попри все, в даний період продовжувався процес становлення ринку, котрий характеризується депресією або застоєм на ринку нерухомості [380, 420].

- 1995-1998 рр. – даний етап відзначався зниженням темпів росту цін на об'єкти нерухомого майна порівняно з попереднім періодом та загальною ціною стабілізацією. Це було викликано, в певній мірі, задоволенням попиту населення на житло. Безумовно, лідируючі показники цін на нерухомість відмічалися в місті Києві. І це тоді, як в найдорожчих містах, після столиці, – Одесі та Львові ціни були нижчими майже в двічі та становили близько 200-250 дол. США. В той же час, найнижчі ціни на нерухоме майно, були зафіксовані в Кропивницькому і становили близько 100 дол. США за квадратний метр загальної площі [380 с. 114-115].

На сьогоднішній день рівень вище зазначених цін не є високим, але, разом з тим він відображав купівельну спроможність населення. В той же час майже відсутнє було кредитування банків за різними іпотечними програмами [380, 486].

Слід відмітити, що завдяки прийняттю Постанови Верховної Ради України «Про державну монополізацію економіки й розвиток конкуренції», Указу Президента України «Про створення Міжвідомчої комісії з питань демонополізації економіки» та Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції» відбулося часткове врегулювання конкурентних засад співіснування учасників ринку нерухомості в Україні [126, 380, 412, 421].

Хаотичність та епізодичність на ринку нерухомості того часу не могли вплинути на об'єктивне ціноутворення об'єктів нерухомості та врегулювання дисбалансу між попитом та пропозицією, що певною мірою стимулювало ринок, який перебував в той час у фазі поживавлення.

- 1998-2000 рр. – на даному періоді відбулося різке зниження цін на об'єкти нерухомості, в результаті чого показник кількості операцій на ринку нерухомості знизився майже в двічі [380]. Таке становище

викликане було інфляційними процесами, що мали місце на ринку з кінця 1999 до 2000-х років, коли показник інфляції і девальвації національної грошової одиниці значно перевищував ринкові ціни на нерухомість. Загалом, в результаті кризових явищ рівень цін на об'єкти нерухомості повернувся до показників 1995 року [380]. Ринок знаходився в становищі депресивних стабілізаційних процесів, безумовно находячись в фазі депресії або застою [380 с. 115].

- 2000-2004 рр. – в результаті становища, котре склалося на ринку нерухомості в кінці 1999 року даний період відзначився настанням нового етапу становлення ринку – початком тривалого зростання ринкової ціни на об'єкти нерухомості. Це все обумовило в майбутньому суттєве поживлення попиту на нерухомість, а, від так, і збільшення обсягів самого ринку, адже саме такими діями люди могли захистити свої заощадження від інфляції. Постійне збільшення попиту на об'єкти нерухомості, а також зростання цін сприяло новому етапу розвитку ринку. В той час відмічається підвищення інтенсивності розвитку первинного ринку житлової нерухомості та розширення меж його інфраструктури [380].

Це пов'язано, насамперед, з підвищенням рівня платоспроможності населення, прискореним розвитком ринку первинної житлової нерухомості, постійним вдосконаленням законодавчої бази органами державної влади, відчутною конкурентною грою серед професійних учасників ринку, а також завдяки прийняттю Закону України «Про іпотеку», розгортанням українськими банками широкого спектру програм іпотечного кредитування [131, 391]. До того ж, в результаті катастрофи, що відбулася 11 вересня 2001 року в Сполучених Штатах Америки зросло занепокоєння населення щодо надійності грошової одиниці США і спричинило значуще переміщення капіталу в бік ринку нерухомого майна [380]. В цілому інтенсивність процесів купівлі-продажу на ринку нерухомості протягом даного етапу характеризувала фаза поживлення ринку нерухомості.

- 2004-2010 рр. – як наслідок позитивних змін в економічних процесах держави мало місце суттєве збільшення показників попиту з боку населення на об'єкти нерухомого майна, що сприяло значній активізації розвитку будівельної галузі та інвестиційним процесам щодо її стимулювання [380]. Слід відмітити, що разом з збільшенням обсягів будівництва об'єктів нерухомості було також значно покращено і їх якість. Запроваджувалися нові методи та технології будівництва. Почали будуватися об'єкти з великою площею квартир, а самі будинки зводили за монолітно-каркасним принципом. Було

також відмічено появу на ринку особняків, таунхаусів та будинків клубного типу. Персоніфіковані житлові комплекси змінили поодинокі житлові будинки.

Цей період, в результаті високого рівня попиту населення та впливу різних податкових, економічних та політичних факторів, відзначився значним та постійним збільшенням рівня цін на нерухоме майно. Загальний показник реалізованої будівельної продукції в 2006 році склав 71,9 млрд. грн, що є майже в п'ять разів більшим за аналогічний показник в 2000 році [325, 380]. Збільшено було також: кількість введених в експлуатацію об'єктів нерухомості та рівень інвестицій у житлове будівництво [486]. Пізніше, ринок нерухомості в країні охопив колапс, викликаний перегрівом операцій на ринку купівлі-продажу. Прослідковувалися протилежні за своїм змістом тренди – це постійне очікування зниження цін на нерухомість з одного боку, а також подальше та нескінченне їх підвищення з протилежного боку.

Мало місце і підвищення конкуренції між комерційними банками на ринку іпотечного кредитування [325, 380]. Суттєва доступність до позичкових коштів та постійне підвищення цін на об'єкти житлової нерухомості визначало її доступність серед інших альтернативних інвестиційно-привабливих шляхів, що, в результаті, зумовило суттєве збільшення рівня спекулятивної складової на ринку [325, 380]. За підрахунками гільдії реєстраторів України, частка спекулятивного попиту складала близько 45% [196]. Слід також звернути увагу і на регіональні інверсії, що мали місце в процесі ціноутворення. Міграційні процеси та трансферти родичів із-за кордону, котрі інвестувалися, в основному, в об'єкти нерухомості спричинили штучне зростання цін на житло. Стабільний процес цінового підвищення на нерухомість в Західному регіоні, зокрема, в таких містах як Львів, Луцьк, Рівне, Тернопіль відніс їх до десятка найбільш дорогих міст в країні. Зростанню ціни на нерухомість сприяли такі фактори як: ціна на землю, що стабільно зростала; постійні інфляційні процеси в державі; нездатність первинного ринку нерухомості інтенсивно розширятися; велика кількість спекулятивно зацікавлених учасників ринку; обмеженість фінансових інструментів по залученню додаткових інвестиційних ресурсів на ринок будівництва та відтворення нерухомості [180]. Слід також відзначити, що, навіть, за умов активного збільшення тоді обсягів будівництва, в державі не було можливості задовольнити попит на ринку нерухомості, що в той час існував. Показник забезпеченості населення житлом склав близько 20 квадратних метрів на одну людину. В Європі даний показник становив 46 квадратних метрів [325, 341 с. 87-88; 380].

До того ж, четверть населення України, в той час, проживала в житлових приміщеннях з низьким рівнем технічного становища та незадовільними експлуатаційними якостями (Дод. Е).

Зниженню рівня цін на об'єкти нерухомого майна, в свою чергу, сприяли: незмога фінансових інституцій забезпечити інвестиціями потреби ринку; психологічна «втома» споживачів від постійного збільшення цін на нерухомість; низький рівень платоспроможного попиту на ринку; поява великої кількості аналітичних досліджень з протилежними за своїм змістом результатами досліджень [380 с. 116].

В результаті економічних та соціальних протиріч щодо майбутнього ринку нерухомості в Україні відбулося зменшення кількості операцій з нерухомістю, оскільки мала місце абсолютна розгубленість усіх суб'єктів на ринку. Після цього відбулося «просідання» ринку. Ціни на нерухомість знизилися майже у два рази, а доходи населення на третину, що спричинило перші панічні настрої на ринку. Банківські програми іпотечного кредитування було зупинено, так як позичальники стали неплатоспроможними за вже існуючими кредитними угодами, а обсяги непогашених іпотечних кредитів нерухомості значно перевищували реальну вартість придбаних об'єктів нерухомого майна. Відбулося миттєве зменшення попиту на недобудовані об'єкти. Від так, основною причиною, що визначила становище на ринку в даний період було підвищення спекулятивного інтересу до об'єктів нерухомого майна. До того ж, мало місце штучне стримування конкурентних відносин між будівельними організаціями та постійне ускладнення процесу оформлення прав на землю з метою її подальшої забудови. Не дивлячись на оптимістичні моменти, стрибкоподібності операцій на ринках нерухомості, кризові індикатори зробили свою справу, що характеризує цю фазу як спадаючу на даному часовому етапі [325, 380 с. 116].

- 2010-2014 рр. – на початку даної фази економіка держави знаходилася в стадії повної рецесії. Активність на ринку нерухомості знаходилася на мізерному рівні, а ринкові ціни на об'єкти нерухомості продовжили своє падіння. За абсолютної відсутності кредитування фінансовими установами було зупинено будівництво нових об'єктів нерухомості, а угоди з нерухомістю відбувалися переважно з метою зміни місця проживання, або ж поліпшень житлових умов населення. Однак, з часом владі вдалося зменшити облікову ставку Національного банку та стабілізувати курс національної валюти, що дало новий поштовх для зрушення фінансового сектору в державі і тим самим, хоч і не в значній мірі, але було відновлено банківські кредитні програми. Це дозволило відновити фінансування будівництва незавершених

об'єктів нерухомості, що мали достатньо високий рівень готовності, а, з часом, і нових потенційно надійних проектів будівництва. Дані заходи щодо активізації будівельної галузі дозволили збільшити кількість нового житла на ринку [325, 380].

Від так, зміни, що відбулися на ринку іпотечного кредитування та проектного фінансування загалом сприяли активізаційним процесам розвитку фінансово-інвестиційної діяльності в будівельній галузі держави. З часом почав свій ріст і платоспроможний попит населення. Слід відмітити те, що відбулася і певна переорієнтація ринку будівництва житла України в бік об'єктів економічного класу, а саме тих, що мають зменшену площу. Це дозволило значно збільшити рівень попиту на ринку, оскільки за рахунок зменшення загальної площі готових об'єктів нерухомості вдалося зменшити ціни на них. Отже, почав відбуватися підйом ринку нерухомості, про що свідчить і збільшення обсягів операцій з нерухомістю [180, 325, 380].

Позитивний вплив на розвиток ринку було здійснено також прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» [122]. Відповідно до його редакції, право на здійснення реєстрації прав на нерухоме майно окрім Бюро технічної інвентаризації отримали нотаріуси та служби Укрдержреєстру. Слід згадати і про Постанову Національного банку України, що в деякій мірі здійснює негативний вплив на загальне положення справ на ринку нерухомості. Відповідно до її змісту, забороняється здійснення операцій із застосуванням готівки на суму, що перевищує 150 тисяч гривень. Як наслідок, має місце зменшення майже в двічі рівня операцій з нерухомістю на вторинному ринку [380, 410].

На нашу думку, на «слабкий рух» на ринку нерухомого майна здійснили вплив такі фактори: постійне очікування «просідання» курсу національної грошової одиниці; політична нестабільність; загальне економічне становище в державі; зuboжіння середнього та малого класу в державі; скорочення кредитних програм для забудовників, а також їх очікування на стабілізацію ринку. Детермінанти економічного росту та події, які мали місце сприяти перебуванню даного періоду у фазі поживлення [380].

2014-2017 – аналізуючи становлення ринку нерухомості в даному часовому періоді, в першу чергу, слід відмітити суттєву девальвацію гривні по відношенню до євро та долара США, котра відбулася на початку 2014 року. Спричинена вона була у зв'язку з переходом на ринкові умови формування ціни на національну валюту, так званий

«плаваючий курс». Даний фактор значно ускладнив умови для залучення додаткових інвестиційних коштів на ринок нерухомого майна. Хоча слід відмітити і те, що навіть за таких умов, на ринку спостерігається поживлення, а також здійснюється поступове відновлення банками різних кредитних програм, що сприяє стабілізації фази поживлення ринку нерухомості в державі [380].

Зважаючи на те, що саме ціна на нерухомість є чи не основним критерієм для відображення становища на ринку нерухомості та його динаміки, на нашу думку, слід візуалізувати основні етапи цінних змін на ньому, пропонуючи концептуальну схему руху зміни середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в Україні (Табл. 1.4, 1.5).

За нашими спостереженнями, процес становлення та розвитку ринку об'єктів житлової нерухомості формувався з постійними цінними змінами, що циклічно відбуваються і досі. Загалом, вивчаючи природу будь-якого ринку, а тим більше ринку нерухомості, слід особливу увагу звернути на циклічність спадів та підйомів основних його показників. Про це свідчить і світова практика дослідження ринків. Відомо, що для того, щоб зрозуміти зрілість ринку, або ж етап на якому він перебуває, слід визначити його цикли. В країнах з розвинутою економікою та з сформованим ринком нерухомого майна, цикл становить близько 8-9 років [380]. Загалом, довжина циклу становить відрізок часу, коли сам ринок, а також економіка держави загалом перебуває в процесі розвитку [543].

Об'ємність ринку нерухомості відображено в показниках попиту та пропозиції на ньому, а інтенсивність співвідношення між ними демонструє показник вакантності. В той же час динаміка масштабів пропозиції відзначається «запізнілим ефектом» в порівнянні з попитом на ринку, оскільки другий є в більшій мірі гнучким відповідно до динаміки ринкових цін.

Ціноутворення на ринку житлової нерухомості здійснюється відповідно пропорційно попиту та обернено-пропорційно пропозиції.

Зміна показника кількості операцій за об'єктами нерухомості, в певній мірі, характеризує фазу активності ринку, в якій він перебуває та повністю залежить від показників попиту. А час показника експозиції свідчить про рівень ліквідності ринку, до того ж має, зі зміною обсягів попиту, зворотній зв'язок (Табл. 1.5) [380].

Здійснення аналізу масштабності ринку, а також його активності та дохідності дає можливість виявити проблеми та особливості, що мають бути на ринку нерухомості, а також здійснити прогностичні розрахунки щодо його подальшого розвитку. Український ринок нерухомості починаючи з 2010 року та по сьогоднішній день перебуває

на третьому циклі свого існування, оскільки перший цикл ринку припав на період 1991-2000 рр. та становив 10 років.

Таблиця 1.5

Кон'юнктура ринку житлової нерухомості: фази, періоди, цикли

Показники	Цикли ринку			
	Період підйому		Період спаду	
	Фаза поживлення	Фаза піку	Фаза спаду	Фаза депресії
Обсяг попиту	▲	▲	▼	▼
Обсяг пропозиції	►	▲	▲	▼
Рівень вакантності	▼	▼	▲	▲
Ціни купівлі-продажу	►	▲	▼	▼
Ціни оренди	▲	▲	▼	►
Ставки капіталізації	▲	►	▼	►
Кількість угод	▲	▲	▼	▼
Обсяг поглинання	▲	▲	▼	▼
Час експозиції	▼	▼	▲	▲

► – стабілізація; ▲ – збільшення; ▼ – зменшення.

*Вдосконалено та систематизовано авторами на основі джерела: [380, 486, 567].

У період першого циклу ринок нерухомості «пережив» свій початковий етап формування, розвиток та динамічне ціноутворення, процес перерозподілу власності, приватизаційні процеси та початок формування нормативно-правового базису. Під час перебування на другому циклі становлення в період 2001-2009 рр., який тривав 9 років, ринок нерухомого майна України можна охарактеризувати бурхливим розвитком, інтенсивним збільшенням цін на об'єкти нерухомого майна, а також високою інтенсивністю будівництва нових об'єктів нерухомості [380].

На сьогодні ж, під час перебування ринку в періоді третього циклу свого існування, спостерігаються стабілізаційні процеси на ринку нерухомого майна, послідовне збільшення об'єктів нерухомості на вторинному ринку, а також велика кількість будівельних майданчиків, на яких активно зводять нові об'єкти нерухомості. Це все свідчить про стабілізаційний курс розвитку ринку та його активне поживлення. На нашу думку, на сьогодні слід запровадити систему економічних, фінансових, організаційних та соціальних індикаторів впливу, які б дозволили збалансувати обсяги попиту і пропозиції на ринку житлової нерухомості та використовувати механізм регулювання ціноутворення на засадах конкурентоспроможності ринкового середовища [380 с. 117].

Фактори формування кон'юнктури ринку нерухомості в Україні.

Нерухомість є важливим інвестиційним активом. Вона найбільш захищена від інфляції, морального і фізичного зносу, порівняно з іншим майном. Це визначає її високу інвестиційну привабливість. Під інвестиційною привабливістю нерухомості розуміється бажання інвесторів вкладати капітал в її придбання, спорудження чи розвиток з метою отримання прибутку.

На даний момент часу нерухомість як в Україні, так і в світі є одним із найпривабливіших об'єктів інвестиційного залучення. Курси валют, цінних паперів, ціни на благородні метали за останні роки сильно коливалися, на світових валютних біржах відбулися обвали (дефолти). Нерухоме майно, як об'єкт вкладення капіталу, що в меншій мірі, порівняно з іншими активами є вразливим до коливань кон'юнктури ринку, отримало неабиякої популярності. У зв'язку з цим, ціни на нього у всьому світі, в тому числі і в Україні, почали стрімко зростати. Крім вищезазначених чинників, що піднімають інвестиційну привабливість нерухомості, для нашої держави характерний слабкий розвиток фондового ринку, неможливість отримання достовірної інформації про емітентів на ринку цінних паперів, криміналізація економічного життя країни. Це робить інвестиції в українські цінні папери надзвичайно ризиковою справою. Таким чином, в Україні різниця між привабливістю капіталовкладень в нерухомість та в цінні папери є значно вищою, ніж в країнах Західної Європи. Збільшення попиту на дані активи та недостатній обсяг їх пропозиції на ринку призвели до стрімкого зростання цін на них впродовж останніх років.

Слід зазначити, що збільшення вартості нерухомості саме по собі також підвищує її інвестиційну привабливість. Тоді, коли люди впевнені в тому, що певне майно через деякий час подорожчає, вони можуть купувати його не для потреб економічної діяльності, а з метою подальшого перепродажу через деякий час. Поступаючи таким чином, економічні суб'єкти збільшують попит на активи і стимулюють подальше зростання їх ціни. Можна сказати, що в сучасних умовах зростання вартості цін на нерухомість відбувається вже не скільки через вплив економічних факторів, як завдяки недосконалій законодавчій базі і державній управлінській практиці, що перешкоджає зростанню її пропозиції.

Наприклад, незважаючи на значне природне скорочення населення, що відбувається щороку (приблизно на 400 тис. чол.), значні обсяги еміграції, ціни на житло за останній рік зросли на вищий, порівняно з доходами населення, відсоток. Наприклад у м. Луцьк вартість 1 кв. метра

житла зросла на 40%, а реальні доходи населення - лише на 10% (Дод. Д). Аналогічно, незважаючи на значну кількість промислових об'єктів, що простоюють, або не використовуються на повну потужність, розташованих в межах українських міст, вартість індустріальної та комерційної нерухомості також продовжує зростати набагато швидше, ніж зростає внутрішній національний продукт. Цей процес призводить до багатьох негативних наслідків. Так, населення потребує значно більших коштів для придбання або оренди житла, бізнесу необхідно більше капіталу для того, щоб розпочати економічну діяльність; відбувається перелив капіталів з товарних ринків на ринки нерухомості.

У економічних науках під «фактором» розуміються явища, процеси, умови, обставини. Формою прояву факторів виступають економічні категорії, принципи та показники.

Під факторами, що формують конкурентоспроможність різними вченими розуміються різноманітні підходи. Зокрема, Л.І. Піддубна досліджувала динамічний характер конкуренто утворюючих факторів, розділяючи їх на основні та похідні. Основні фактори пов'язані безпосередньо з наданням конкурентної переваги, а другорядні піддаються впливу наступних факторних груп: технологічного, організаційного, інформаційного, природного, інституційного та інтелектуального характеру [393].

М.Н. Субботін класифікує фактори конкурентоспроможності через систему показників технічного, економічного та організаційно-комерційного характеру, де важливу роль відводить маркетинговій складовій [483].

Ш.Ш. Магомедов виділяє три групи факторів: зростання якісного рівня продукції; зменшення вартісної оцінки продукції що використовується; надання різних видів безкоштовних послуг сервісного обслуговування [233].

С.Л. Гарбацевич, А. О. Трубілін розділяють фактори конкурентоспроможності на зовнішні та внутрішні. Внутрішні фактори конкурентоспроможності формуються під дією підприємства; зовнішні – в результаті діяльності підприємства [64, 230, 491].

Через надання іпотечних кредитів фінансово-кредитна система України допомагає вирішити перші дві проблеми, проте, водночас, призводить до подальшого зростання цін на нерухомість. Слід зазначити, що як й інші ринки, ринок нерухомості поводить себе циклічно і за зростанням вартості нерухомості обов'язково настане її падіння. Причому, чим стрімкішим було зростання цін, тим на більшу величину вони впадуть. Через те, що основною заставою при одержанні кредитів є нерухоме майно, зниження цін на нерухомість

здатне викликати фінансову кризу, так як кредитори (в основному це банки) втратять велику частину своїх активів. Тому важливо з'ясувати чинники (фактори) впливу на ціну нерухомості, які ми пропонуємо розділити на чинники (фактори), що впливають на ціну нерухомості, залежно від їх характеру та рівня протікання на наступні групи.

Залежно від рівня: глобальні фактори - ті, що діють у всьому світі; національні фактори - ті, що діють в межах однієї країни; регіональні фактори - чинники, вплив яких відчувається лише в певному регіоні; локальні фактори - ті, які впливають лише на місцевий, селищний та районний (локальний) ринки нерухомості; мікрофактори - ті, що справляють вплив на окремо взятий об'єкт нерухомого майна, наприклад його технічний стан, розміщення, сусідні споруди та будівлі тощо.

Залежно від характеру: ендогенні фактори - чинники, що належать суто до ринку нерухомості. Сюди відносимо еластичність попиту та пропозиції нерухомості, розвиток територій, їх інфраструктура; екзогенні фактори - зовнішні, відносно ринку нерухомості, чинники, множина всіх факторів, які не відносяться безпосередньо до ринку нерухомості, проте на нього впливають. Їх існує велика кількість. Це - фінансові чинники такі як процентні ставки банків, демографічні фактори, доходи населення, вартість енергії та матеріалів і багато іншого; біхевіоральні фактори - поведінкові чинники, які справляють вплив на ринок нерухомості завдяки поведінці його учасників. Внаслідок їх певних очікувань щодо економічної ситуації, пережитого досвіду, етнопсихічних особливостей, кожен ринок нерухомості поводить себе по-різному за подібної сукупності ендо- і екзогенних факторів. Крім того, поведінка учасників ринку є не стабільною детермінантою, внаслідок чого той самий ринок нерухомості може мати різний характер кон'юнктури в різні періоди за подібних обставин. Біхевіоральні чинники роблять ринок нерухомості важко передбачуваним, оскільки до їх оцінки слід застосовувати процедури нечіткої логіки. Приклади чинників, описано та подано в таблиці 1.6.

Відомо, що на різних ринках характер впливу факторів, що визначають їх кон'юнктуру, може значно відрізнятись. В наш час є достатньо розробленими механізми даних причинно-наслідкових зв'язків для багатьох з них. Ми вважаємо, що відправною точкою в пошуку факторів, що впливають на формування цін на нерухомість, обсяг її створення тощо, є пошук аналогій з іншими благами [324].

Розпочнемо з того, що без об'єктів нерухомого майна тобто будівель, споруд, земельних ділянок не може обійтися жодна людина, жодне виробництво. Всім потрібна певна площа для життя чи розміщення виробничих потужностей. Отже, нерухомість є товаром

першої необхідності, тому її ринку притаманна низька цінова еластичність попиту, велика цінність для суспільства, а, отже, і значна роль держави на даному ринку.

Таблиця 1.6

Чинники впливу на ринок нерухомості

Чинники впливу на ринок нерухомості	ендогенні	екзогенні	біхевіоральні
Глобальні	Ринкова кон'юнктура	Світові ціни на ресурси, валютні курси, облікова ставка Національного банку	Стратегія і тактика глобальних будівельних корпорацій, інвестиційних та пенсійних фондів
Національні	Ринкова кон'юнктура	Облікові ставки національних банків, макроекономічна ситуація в окремих країнах, рівень інфляції, безробіття	Очікування відносно розвитку ринку нерухомості
Регіональні	Ринкова кон'юнктура	Плани регіонального розвитку, динаміка обсягів виробництва будівельних матеріалів	Поведінка суб'єктів регіональних ринків нерухомості
Локальні	Ринкова кон'юнктура	Землевідвід, доходи населення	Поведінка суб'єктів регіональних ринків нерухомості
Мікро (Технічні)	Розміщення об'єкту, його технічний стан	Діяльність, що ведеться поблизу об'єкту нерухомості	Поведінка власників об'єктів нерухомого майна

**Побудовано та структуровано авторами*

Оскільки об'єкти нерухомого майна беруть участь у виробництві, то їх ринку притаманні певні риси та характеристики, що й ринкам засобів виробництва. Серед них слід виділити такі, як: незначна кількість виробників чи продавців певного виду засобів виробництва (дійсно, так само, як на ринку рідко коли спостерігається присутність багатьох видів обладнання з однаковими характеристиками), рідко можна зустріти таку ситуацію, коли продається багато об'єктів нежитлової нерухомості в певному, одному місці однакового призначення і водночас. Аналогічно з засобами виробництва немає великої кількості забудовників, які працювали би в одному місці і виконували би ті ж самі роботи чи споруджували аналогічні об'єкти.

Незважаючи на значну подібність об'єктів нерухомості із засобами виробництва, між ними існують також і значні відмінності: по-перше, кожен із об'єктів нерухомості є унікальним через притаманне саме йому розташування, через це його важко стандартизувати і, навіть, поруч розташовані однакові споруди,

можуть відрізнятись в ціні. Іншою характерною відмінністю є те, що на відміну від засобів виробництва, нерухомість не втрачає своєї ціни з плином часу. Хоча будівлі можуть руйнуватися через тривалу експлуатацію, але в багатьох випадках вони не втрачають через це свою вартість, оскільки в неї включена земля, яка, фактично, ніколи не зношується. Відповідно до цього, нерухомість є досить привабливим об'єктом для вкладення капіталу, оскільки її власник може бути переконаний в тому, що вона не знеціниться.

Завдяки тому, що нерухомість виступає в ролі об'єкта для вкладення капіталу, вона має певні спільні риси з іншими інвестиційними об'єктами, наприклад, такими, як цінні папери. Тому на ціну нерухомості, в значній мірі, впливають спекулятивні ігри, макроекономічні показники, інвестиційний клімат і т.д. Відмінність полягає в тому, що нерухомість, порівняно з цінними паперами, має набагато нижчу ліквідність, створюється значно повільніше, внаслідок чого ціни на неї коливаються не так часто, як курси цінних паперів. Отже, ми дійшли висновку, що ринок нерухомості має певні спільні риси з ринком товарів першої необхідності, з ринком засобів виробництва та з ринком цінних паперів, тобто він володіє такими характеристиками, як низька цінова еластичність попиту, обмежена кількість виробників, сильна залежність від інвестиційного клімату та стану економіки.

Відповідно до визначених вище рис, притаманних даному ринку, можна побачити екзогенні (ті, що не належать безпосередньо до ринку нерухомості, але впливають на нього) і ендогенні фактори (які відносяться безпосередньо до даного ринку і визначають його кон'юнктуру) та їх характер. В першу чергу варто розглянути, яким же чином взаємодіють попит і пропозиція та встановлюється рівноважна ціна на даному ринку. Як вже було сказано вище, попит на нерухомість має низьку цінову еластичність. Відповідно, це здатне спричинити значні зростання цін на неї без зменшення обсягів попиту (що й відбувається в наш час). Звичайно, процес підвищення її вартості не може тривати без кінця, в решті-решт відбувається зменшення. На усіх ринках попит урівноважується пропозицією. Дане явище присутнє і на ринку нерухомості. Змоделюємо його для ринку нерухомості.

Звичайно, збільшення ціни на її об'єкти робить вигіднішим їх створення, тому, очевидно, має збільшуватися їх пропозиція, що і має зрівноважити ціни. Чи відбувається це насправді? Для спорудження нової нерухомості, крім будівельних матеріалів, необхідна певна територія для будівництва тобто земля. Тому при зростанні цін на будівлі, споруди збільшується попит на неї. Кількість вільної території для будівництва не здатна збільшуватися безмежно, тому ціна на неї

зростає. Як відомо, ціна будь-якого об'єкта нерухомості сильно залежить від вартості землі в тому місці, де він розташований, навіть в тому випадку, коли не включає в себе вартість ділянки, на якій споруджений (наприклад, окремо взята квартира). Це спричиняє знову ж таки подорожчання нерухомості. Звідси можна зробити висновок про те, що ціни на окремі види нерухомості корелюють між собою.

Механізм взаємозв'язку наступний: при зміні вартості одного з них починає коливатися ціна на землю, що супроводжує падіння чи зростання вартості інших видів нерухомості. Отже, підвищення ціни одного з них здатне призвести до загального зростання вартості нерухомості, що робить її спорудження ще прибутковішим. Відповідно, зростає і пропозиція. Та все ж вона не здатна за короткий строк врівноважити попит, оскільки спорудження нової нерухомості є досить довготривалою справою.

Вторинний ринок також не здатний швидко запропонувати потенційним покупцям нові об'єкти у великій кількості, оскільки нерухомість, як правило, завжди якимось чином використовується і для початку її експозиції потрібний певний час для припинення економічної діяльності, пов'язаної з нею. Таким чином, досить часто спостерігається широко описане в економічній літературі явище, коли ціни на нерухомість зростають значно швидше, ніж темпи зростання її пропозиції.

Тому ринок здатний значно „перегрітись”, поки на ньому не з'явиться нова пропозиція в потрібній кількості. Може здатися, що після цього на ньому неодмінно відбудеться спад. Але це не завжди так. Якби дійсно за допомогою пропозиції нерухомості ціна на ринку врівноважувалася би, то і цикл її зміни наближено дорівнював би терміну будівництва нових об'єктів, тобто біля трьох-чотирьох років. А у світовій практиці він триває біля двадцяти п'яти років тобто ціле покоління людей може від свого народження до досягнення зрілого віку спостерігати або загальне підвищення цін на нерухомість або ж їх зниження.

Очевидно, що попит на нерухомість залежить не тільки від економічної потреби в ній, пов'язаній з проживанням чи виробництвом товарів і послуг. Оскільки нерухомість здатна приносити дохід своєму власнику і при цьому її вартість захищена від руйнування часом внаслідок морального чи фізичного зносу, кон'юнктура її ринку має подібність із взаємодією попиту і пропозиції на ринку цінних паперів. На ньому зростання ціни акції чи облигації в багатьох випадках не викликає зменшення попиту, а, навпаки, провокує його збільшення, тому що збільшує капітал їх власників. При цьому додатковий їх випуск лише в окремих випадках непрофесійної роботи фінансових менеджерів емітента призводить до зниження курсу.

Аналогічно в багатьох випадках попит на нерухомість здатний реагувати на підвищення цін на неї. Економічні суб'єкти очікуючи, що зростання вартості буде ще деякий час тривати, купують її в надії продати через деякий час дорожче, або намагаючись захистити свій капітал від певних ризиків, наприклад, інфляції. Таким чином, на даному ринку може спостерігатися така ситуація, коли не співвідношення попиту і пропозиції визначає рівноважну ціну, а ціна стимулює як зростання пропозиції, так і зростання попиту. Зокрема, сьогодні такий стан речей спостерігається у всьому світі. Але все-таки зниження цін на нерухоме майно час від часу відбувається. І причиною цьому служить або зниження попиту, або зростання пропозиції чи поєднання цих двох чинників.

Ми вважаємо, що на ринку нерухомості взаємодіє триада „ціни, попиту, пропозиції” що визначає те, якої поведінки дотримується більшість економічних суб'єктів. Тобто, від того, чи майно прагнуть придбати для економічних потреб, що з ним пов'язано, наприклад, для проживання або виробництва, чи для захисту капіталу від ризиків, або спекулятивного перепродажу. Якщо домінує перший тип, то і взаємозалежності між її складниками будуть такими, як в класичних законах попиту і пропозиції тобто ціна обернено пропорційна до попиту і прямо пропорційна пропозиції. Тоді ж, коли переважає другий тип, то спостерігатиметься ситуація, за якої зростання ціни стимулюватиме не лише пропозицію, але й попит. Очевидно, що на те, якої позиції дотримуватимуться учасники ринку нерухомості, впливають не лише ціни, встановлені на ньому, але й ряд зовнішніх чинників. На перший тип впливає зміна потреб, на другий - зміна доходності різних інвестиційних інструментів. Такі чинники як зростання/зниження доходів, зміна відсотків по іпотечним кредитам значно впливають на величину попиту на ринку нерухомості, проте вони не визначають тип поведінки його учасників. Розглянемо детальніше, як наведені вище чинники формують поведінку на ринку нерухомості. На нашу думку, слід розглянути цикл економічної активності, щоб змодельювати типову поведінку ринку нерухомості на різних його фазах.

Під циклом економічної активності розуміється періодична зміна обсягів виробництва, фаза зростання (вихід з кризи). Зростання доходів населення, навіть незначне, стимулює попит на нерухомість, так як в певних його представників з'являється можливість для придбання житла. (Власне, сама потреба не виникає і не збільшується. Виникають просто нові можливості для її реалізації). Аналогічно, невелике збільшення прибутків підприємств, розширення їх ринків

збуту дає їм змогу збільшити обсяги виробництва, що в багатьох випадках вимагає створення нових основних фондів, в тому числі і нерухомого майна. Слід зазначити, що, як правило, більшість макроекономічних показників корелюють між собою. Тобто, в ті періоди, коли зростають доходи населення, зростає ВВП, експорт, імпорт, біржові індекси тощо. В ці періоди, коли економіка знаходиться на підйомі є багато інвестиційних можливостей значно кращих, ніж вкладення капіталу в нерухомість (хоча б цінні папери) і тому на ринку спостерігається переважно поведінка першого типу.

Протягом цього періоду відбувається незначне зростання цін на нерухомість. Тоді, коли економіка переходить до стану піднесення, починають зростати не лише доходи, обсяги виробництва, але й ціни. Це пов'язано з тим, що вже немає вільних ресурсів для зростання і кожна додатково використана їх одиниця коштує дорожче. Звичайно, зростають ціни і на будівельні матеріали, енергоресурси та інші ресурси, що використовуються при будівництві. Таким чином, збільшення ціни вже стимулюється не тільки попитом, але й пропозицією.

На наступній фазі, коли відбувається спад, ціни на товари і послуги також падають, але з нерухомістю цього не відбувається. Тоді учасники її ринку починають діяти відповідно до другого сценарію. Тобто, вже немає потреби в ній, як у додатковому засобі виробництва, у населення зменшуються доходи і, відповідно, можливості до покращення житлових умов, але одночасно і зменшується доходність та курсова вартість цінних паперів, рентабельність підприємств тобто інвестиційна привабливість економіки. В цій ситуації може спостерігатися зростання попиту на нерухомість через те, що можливість отримання прибутку за рахунок вкладення капіталу в інші об'єкти знизиться [12]. Таким чином, ціна на нерухоме майно здатна зростати незалежно від стану економіки. Логічно, що вона може і впасти незалежно від фази циклу ділової активності. Дана властивість ринку нерухомості є ще однією його спільною рисою з ринком цінних паперів. Тому, ми вважаємо, що можна аналізувати його за допомогою інструментів, апробованих на акціях і облігаціях.

Якщо розглядати ринок нерухомості за допомогою аналогій з ринками цінних паперів, то можна припустити, що на ньому можна використовувати певні аналітичні інструменти, що їм притаманні і, відповідно, з цього робити висновки про чинники впливу на стан ринкової кон'юнктури.

Отже, вже протягом двох століть найпоширенішим засобом для прогнозу цін на акції є технічний аналіз. Він ґрунтується на наступних постулатах: на основі динаміки цін, що спостерігалася в минулому,

можна передбачити майбутнє; ціна включає в себе все. Достатньо аналізувати лише динаміку змін цін на окремі цінні папери. Вони є відображенням впливу всіх чинників; різні ринки можуть аналізуватися за допомогою одних і тих же інструментів.

Основними інструментами технічного аналізу є екстраполяція трендів, тобто прогноз на майбутнє тенденцій, що мали місце в минулому. Звичайно, можуть існувати певні застереження щодо абсолютної довіри до цього методу. Адже, якби за його допомогою можна було б абсолютно точно передбачити всі тенденції, не існувало би таких неочікуваних злетів і криз на фондових ринках різних країн, які спостерігалися в минулому. Але, все-таки даний метод має рацію. Ми пропонуємо його дещо вдосконалити. На нашу думку, слід розраховувати залежності між середньою ціною на нерухоме майно в майбутньому від минулих її значень та від швидкості її зміни, при цьому розраховуючи періоди в майбутньому, коли відбуватимуться зміни і тенденції. Звичайно, зрозумілим є вплив ціни в минулих періодах на їх майбутнє значення, але, все-таки, постає питання, що ж виступає в ролі поштовху для зміни тенденції?

Як вже було сказано вище, традиційний економічний підхід не дає відповіді на це питання. Ми вважаємо, що його можна пояснити за допомогою нової інвестиційної теорії. Згідно з нею, ціни зростають тоді, коли відбувається велика інтервенція капіталу на ринку, а знижуються тоді, коли спостерігається його евакуація. Даний постулат використовують на вторинних фондових ринках. Так, за допомогою аналізу цінових трендів, можна побачити, коли відбувся притік капіталу на ринок і час евакуації, тоді відбувається різке падіння. Отже, логічним після даного висновку буде вирішення наступної проблеми: що саме є поштовхом для інвесторів вкладати значні капітали в нерухомість регіону і які сигнали змушують їх вийти з нього?

Незаперечним є те, що поведінку економічних суб'єктів визначають їх очікування. Як зазначалося вище, є два типи поведінки на ринку - довга і коротка позиції. При довгій позиції мотивом для придбання нерухомості є фізіологічні чи економічні потреби, тобто нерухомість купується для проживання, виробництва, здачі в оренду чи іншої економічної діяльності. При короткій позиції, її купують або для збереження капіталу від інфляції, або для отримання прибутку від перепродажу за ціною вищою від придбання, або для інших цілей, пов'язаних зі швидким отриманням доходу. Слід зазначити, що існує проміжний тип поведінки. Так, часто люди можуть придбати якийсь нерухомий актив з метою використання його за прямим призначенням і продажем у випадку досягнення ним певної ціни, або побудувати

свою поведінку якимось іншим чином, щоб для максимізації прибутку використовувати в одні періоди коротку позицію, а в інші - довгу. Логічним буде те, що під час зростання ціни на нерухомість привабливість короткопозиційної тактики зростатиме, а при протилежно направленому тренді, навпаки, зростатиме бажання до вкладення капіталу в нерухомість з метою використання її згідно з її основним (виробничим) призначенням. Щодо прогнозного стану економіки регіону, то тоді, коли в ній передбачаються позитивні тенденції, які дадуть змогу збільшити прибутки від виробництва товарів і послуг, переважним типом поведінки на ринку буде перший (довго позиційний), в протилежній ситуації спостерігатиметься інша (друга) стратегія.

Таким чином, регіональний ринок нерухомості формується не лише під впливом його попиту і пропозиції, але й він значно залежить від інших ринків, наприклад, товарних, фінансових [324]. На нього впливають не лише внутрішньо регіональні, але й національні та глобальні тенденції. Важливим чинником впливу на нього є поведінка та очікування його учасників. Тому при формуванні даного ринку слід приділяти увагу не лише внутрішнім, але й зовнішнім, відносно регіону, економічним обставинам та прогнозувати очікування його учасників. При цьому варто аналізувати цінові тренди нерухомого майна та застосовувати процедури нечіткої логіки.

1.3 Характеристика регіональних ринків нерухомості, сегментація та суб'єктна структура

Змістовна характеристика регіональних ринків нерухомості. Нерухоме майно складає значну частину національного багатства будь-якого регіону, відповідно ефективність управління ним має суттєве значення для стабільності його розвитку [324].

Територіальні відмінності функціонування ринку нерухомості, а також вплив управління нерухомістю на економічний та соціальний прогрес було визнано ще такими вченими як М. І. Туган-Барановський [531]. М. Фрідман, М. Джонн, Л. Гітман. Окрім того, значні доробки в дослідженнях ринку нерухомості, містяться також в працях вітчизняних та російських вчених: А. Г. Грязнової, М. Л. Крушицького, І. В. Кривов'язюка, Т. Г. Молодченка, Р.А. Перельот, С. А. Сівця, А. І. Новоселова та ін. Практика свідчить про те, що дана проблема і на сучасному етапі актуалізує дослідження з метою стабільності соціально-економічного розвитку країни.

Оскільки територія більшості країн, в т.ч. і України, є досить неоднорідною за географічним положенням, густотою населення, рівнем розвитку економіки, її спеціалізацією, структурою, обсягами споруджуваного нерухомого майна, доцільно розглядати проблему не за національним принципом, а для певних більш-менш однорідних територій, з яких вона складається, а на регіональному рівні. На даний час існує велика кількість дефініцій поняття „регіон”, які стосуються єдиної історії, природно-кліматичних умов, рівня розвитку економіки тощо [318, 324].

В умовах поглиблення ринкових відносин та перетворення ринкових процесів відбувається групування системності ринків в світових, національних та регіональних масштабах [324]. Найменшою системою ринків є регіональне групування певних видів товарів та їх інституційного забезпечення. Одним із важливих ознак регіонального групування є функціонування ринку нерухомості, об'єкти якого є важливою складовою національного багатства та характеризуються специфічністю регулювання і взаємодією між суб'єктами. Становлення та ефективне функціонування регіональних ринків нерухомості є запорукою успішного розвитку місцевого та регіонального управління, а також добробуту регіону загалом. Проте, наявним залишається ряд нерозв'язаних питань та 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 та методологічної бази, не впорядкованістю основних ціноутворюючих критеріїв вартості об'єктів нерухомості.

В межах країни та її регіонів відбувається переплетення тісних зв'язків між соціально-економічними, науково-технологічними, інституційно-політичними, демографічними, мікро- та макроекономічними чинниками державного регулювання. Неабиякого значення набуває регіональний ринок нерухомості та механізм його організаційно-економічного забезпечення. Для забезпечення ефективного регулювання та підвищення економічного потенціалу регіону слід залучати «людський чинник» та сприяти задоволенню попиту споживачів, поєднуючи при цьому ефективне використання наявних ресурсів.

На сьогодні існує широка палітра підходів до поняття «регіональний ринок нерухомості» під яким розуміється система відносин між суб'єктами ринку нерухомості, в основі яких знаходяться

регіональні особливості ціноутворення та соціальні, стимулюючі, інвестиційні важелі з метою забезпечення ефективного обігу об'єктів нерухомості між власниками [47]. Згідно інших переконань: регіональний ринок нерухомості являє собою систему передачі прав власності та користування нерухомим майном розміщеним в 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, які саме види нерухомих активів потребує регіон в даний момент [318, 324].

За переконаннями Е. А. Божко, регіональний ринок нерухомості як система має наступні властивості: антропогенність, матеріальність, відкритість, динамічність, прозорість, ймовірність [37,38,39].

Узагальнюючи, варто вказати, що «регіональний ринок нерухомості» є системою відносин між суб'єктами ринку нерухомості з урахуванням регіональних організаційно-економічних засад функціонування (ціноутворюючих, соціальних, стимулюючих, інвестиційних тощо) для забезпечення ефективного обігу об'єктів нерухомості між власниками [41, 318].

Регіональна складова в ринку нерухомості виходить з його територіальних особливостей. За ознакою простору дій, ринки нерухомості поділяються на національні, регіональні та глобальні. На розвиток та функціонування національного ринку впливають макроекономічні чинники: зміни сукупного попиту та пропозиції на товари і послуги, інформаційні процеси, стан фінансово-кредитних відносин в країні, економічні та політичні обставини. Умови функціонування національного ринку нерухомості, в свою чергу, впливають на регіональні та локальні сектори. Проте, реальні взаємовідносини відбуваються все ж таки на регіональних ринках нерухомості. Оскільки саме на регіональному ринку відбувається вплив на процеси купівлі-продажу об'єктів нерухомості через такі складові як ціноутворення, вплив попиту та пропозиції.

В свою чергу, локальні ринки нерухомості ще більш адаптовані до ринкової інфраструктури, оскільки відображають результати інших факторів: просторово-масштабних, екологічних, адміністративних, якість 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 нерухомості. Будучи елементом ринків засобів виробництва, важливою ознакою функціонування

регіональних ринків нерухомості є їхнє системне поєднання з функціонуванням ринку капіталів, ринку праці та їх інфраструктурними елементами. На основі цього та за уточненнями І. В. Кривов'язюка можна зобразити таку структуру функціонування регіонального ринку нерухомості (Рис.1.1) [318].

Основними ціноутворюючими факторами є попит та пропозиція на ринку нерухомості, які піддаються впливу різних чинників, зокрема на попит варто відмітити вплив 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. Водночас на пропозицію слід відмітити вплив таких факторів як: ціни на будівельні матеріали, податкові платежі, пільгові кредити розвитку забудовників, кількість конкурентів [38, с. 226-227].



**Вдосконалено авторами на основі джерела: [215, 381].*

Рис. 1.1. Структура суб'єктної взаємодії на регіональному ринку нерухомості

Регіональним ринкам нерухомості, як правило, притаманні такі ознаки: 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 в себе сегменти первинного та вторинного регіональних ринків житлової нерухомості. Первинний ринок житлової нерухомості обумовлює 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 ринку відбувається купівля-продаж, обмін та оренда раніше збудованих та використовуваних об'єктів житлової нерухомості. Ринок нерухомості є складною та розгалуженою системою з власними суб'єктами та «механізмами ціноутворення».

Регіональні ринки нерухомості, в основному, є індикаторами діяльності національних ринків. Спільними ознаками для двох типів ринків є дія наступних чинників: 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 включають дорожнечу об'єктів нерухомості, нееластичність (практично відсутність реакції покупців на зниження вартості житла) пропозиції, що в свою чергу, робить ціну єдиним врівноважуючим чинником між попитом та пропозицією [38].

Регіональний ринок нерухомості - це система передачі прав власності та користування нерухомим майном, розміщеним в межах регіону, за допомогою якої відбувається створення, нагромадження та збереження реального капіталу, гарантується повернення позик, утворюється вартість цінних паперів, встановлюються ціни на товари і послуги, формуються доходи і витрати домогосподарств та надається інформація про те, які саме види нерухомих активів потребує регіон в певний момент. Таким чином, регіональний ринок нерухомості, через зв'язок з фінансовою сферою, здійснює вплив на динаміку вартості капіталу [324].

До сьогоденішнього часу у світі досить широко розглянуто взаємозв'язок між ринками нерухомості та інвестиціями, проте злагоди щодо його характеру не досягнуто і існують різні погляди щодо даного питання. Так, Річард Херрінг стверджує, що зниження цін нерухомого майна викликає банківські кризи через зменшення вартості застави і, як наслідок цього, знижується обсяг інвестицій в економіку [324, 554]. Кеннет Лушт дотримується іншої точки зору. Він вважає, що підвищення вартості нерухомості, а, відповідно, і витрат, пов'язаних з її придбанням, орендою та амортизацією призводить до зменшення фінансових ресурсів економічних суб'єктів і викликає уповільнення темпів економічного росту. Дуглас Даймонд дотримується іншої думки. Він вважає, що динаміка цін нерухомого майна залежить від динаміки цін на товари і послуги, тобто від рівня інфляції. Такі науковці, як Ко

Ванг, Юквінг Жу, Су Хан Чан, Ке Ву Чау стверджують, що надмірна будівельна активність призводить до фінансових криз і стагнації. Ними було проведено аналіз фінансової кризи в країнах Східної Азії наприкінці 90-х рр. ХХ ст. і зроблено висновок про те, що занадто велика пропозиція нерухомого майна веде до зниження як його вартості, так і цінності фінансових інструментів, що зменшує інвестиційну привабливість економіки і спричиняє відтік капіталу [324].

Для того, щоб внести ясність в питання характеру взаємозв'язку між регіональними ринками нерухомості та інвестуванням, слід розглянути фактори, що впливають на динаміку капіталовкладень в економіку та на кон'юнктуру ринку нерухомості загалом. Шляхом аналізу їх зв'язків та взаємовпливу можна буде отримати повну достовірну картину, яка характеризує причинно-наслідкові зв'язки між ними [324].

На даний момент економістами визначено багато факторів, котрі впливають на динаміку інвестиційного забезпечення об'єктів нерухомого майна. Зокрема, такі визначні вчені як Кеннет Дж. Ерроу. [549], Джордж Акерлоф [6], Джозеф Е. Стігліц [476], Уільям Вікрі вважають, що привабливість країн та регіонів і динаміка їх ділової активності залежать, насамперед, від інформації, яку отримують економічні суб'єкти і, відповідно, від їх очікувань. Якщо переважають оптимістичні настрої щодо економічного розвитку певної території, то обсяг інвестицій в об'єкти, розташовані на ній, будуть збільшуватись і навпаки [337].

Даніель Кенеман стверджує, що рішення про придбання нерухомості приймається людьми на інтуїтивному рівні і більше значення має не реальний стан економіки, а сигнали, які отримують економічні суб'єкти [160].

В теорії Гаррі Марковіца ми можемо бачити, що привабливість території залежить, насамперед, від кількості сфер діяльності, розташованих на ній. Так, для максимізації прибутків інвестору необхідно диверсифікувати свої капіталовкладення. Чим розпорошенішим буде капітал, тим буде більшою гарантія отримання прибутку і більшим захистом від можливих потрясінь [255].

Джордж Стіглер доводить, що привабливість території, як і її економічний потенціал, сьогодні залежать, передусім, від її здатності до швидкого впровадження інновацій [475].

Майрон Шолз переконаний в тому, що привабливість території, а відповідно і її потенціал визначаються ліквідністю її економіки та розвитком фінансових інститутів [564].

Узагальнюючи перелічені вище погляди, можна сказати, що інтерес до певної території залежить передусім від рівня її розвитку та очікувань економічних суб'єктів від його перспектив у майбутньому. Так як вартість нерухомого майна складає значну частку національного багатства, інвестиційний потенціал кожної країни і регіону значно залежить від стану ринку нерухомості та його перспектив. При цьому велике значення має прогнозована динаміка вартості нерухомих активів, розміщених на їх територіях [324]. Фактори, що впливають на динаміку вартості нерухомості в певному регіоні можливо визначити шляхом здійснення її оцінки та факторів, що визначають попит та пропозицію на неї. Як відомо, існує три методи визначення вартості нерухомого майна: аналоговий, витратний та доходний [269].

Якщо за основу брати аналоговий метод, то можна сказати, що на вартість будь-якого об'єкта впливає цінова динаміка нерухомості взагалі, тобто саме інформація про те, за якою ціною продавалися подібні об'єкти буде служити орієнтиром для встановлення нових цін. Витратний метод визначає вартість активу як суму витрат, потрібних для його відтворення. Відповідно, на вартість об'єкта нерухомості впливає вартість робочої сили, будівельних матеріалів, відсотки за кредити і. т. д. Доходний метод визначає вартість нерухомості як суму прибутків, тобто різницю суми доходів і суми витрат, протягом часу її використання [224, с. 39]. Варто при використанні даного методу здійснювати порівняння прибутковості об'єкта нерухомості з доходами, можливими при іншому використанні капіталу, наприклад, з дохідністю цінних паперів, банківським відсотком на депозити тощо. Отже, на вартість об'єктів нерухомості впливають ціни на товари і послуги, а також такі показники: як прогнозована дохідність; привабливість альтернативних капіталовкладень; інфляція; динаміка цін, що склалася на ринку; прогнозований розмір орендної плати; дохідність цінних паперів; відсоткові ставки за депозитами та доступність фінансових ресурсів тощо [224]. Тому чинники впливу на динаміку вартості об'єкту нерухомості в регіоні впливають і на його інвестиційну привабливість та динаміку капіталовкладень (Табл. 1.7).

Таким чином, існує три чинники, що позитивно впливають одночасно на попит і пропозицію як інвестицій, так і нерухомості, а саме розвиток економіки і фінансів та прогноз щодо розвитку економіки в регіоні.

Так, зростання доходності нерухомих активів підвищує попит на них і відповідно - потребу в інвестиціях. Відповідно до цього, за умови незмінності сили впливу інших чинників, це призводить до зростання

цін нерухомого майна і зростання процентних ставок. А це в свою чергу, стимулюватиме пропозицію як нерухомості, так і фінансових ресурсів [324].

Таблиця 1.7

Вплив різних чинників на становище регіональних ринків нерухомості

Чинник	Попит на нерухомість	Пропозиція нерухомості	Попит на інвестиції	Пропозиція інвестицій
Зростання доходності нерухомості	+		+	
Зростання ринкової вартості нерухомого майна		+	+	
Зростання доходності інших інвестицій	+		+	
Розвиток фінансової сфери	+	+	+	+
Прогноз щодо розвитку економіки	+	+	+	+

* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерела [224].

Вплив цінової динаміки нерухомого майна на подальший розвиток ринкової кон'юнктури не є стаціонарним. Так, згідно з класичним законом попиту, підвищення ціни мусить призвести до падіння попиту, але на ринку нерухомості це відбувається далеко не завжди. На наш погляд, цьому може дати пояснення розгляд прибутку підприємства за західною концепцією, тобто, прибуток, отриманий за певний період - це різниця вартості власних активів на його кінець і на початок. Таким чином, якщо прогнозується зростання цін нерухомого майна набагато вище за середньозважену інфляцію, то реальні капітали його власників автоматично зростають. Проте, з іншого боку, це явище здатне знизити економічну ефективність виробництва товарів і послуг [324, с. 40].

Отже, цінова динаміка по-різному може впливати на попит. За умови, якщо на ринку більшість учасників дотримуються спекулятивної поведінки, зростання цін стимулює попит, якщо ж метою придбання нерухомого майна є переважно потреби, пов'язані з його використанням, такі як проживання чи виробництво товарів і послуг, то при збільшенні цін активів, попит на них буде падати [324]. Саме-по-собі зростання вартості нерухомого майна без впливу інших факторів також залежить від типу поведінки, що притаманний більшості учасників ринку нерухомості. Також слід відмітити, що

регіональний ринок нерухомості визначається не лише тенденціями на ньому, але й на інших ринках. Зокрема, якщо вартість альтернативних інвестицій (цінних паперів) зростатиме повільніше, ніж ціна нерухомого майна, то останнє буде більш привабливим для спекуляцій, в протилежному випадку - навпаки. Зростання доходності інших інвестицій в будь-якому випадку збільшує попит на фінансові ресурси, а, отже, і процентну ставку та їх пропозицію [324].

Отже, окрім перелічених вище факторів впливу на привабливість регіону та ринку нерухомості у ньому, зокрема можна виділити основний тип поведінки, притаманний більшості потенційних покупців як один з основних чинників впливу на їх кон'юнктуру [324].

За аналогією з ринком цінних паперів спекулятивну стратегію придбання активів (для перепродажу після зростання вартості) можна назвати коротко позиційною, а придбання для тривалої експлуатації - довго позиційною стратегією. Привабливість того чи іншого регіонального ринку нерухомості на пряму залежить від прогнозу його економічного розвитку, тому можна скласти модель залежності типу поведінки від кон'юнктурних очікувань на регіональних ринках нерухомості та прогнозованих тенденціях його економічного розвитку загалом (Табл. 1.8) [324, с. 39].

Таблиця 1.8

Оптимальна стратегія поведінки учасників регіональних ринків нерухомості залежно від тенденцій його кон'юнктури та розвитку економіки

+	ДОВГА ПОЗИЦІЯ	ДОВГА ЧИ КОРОТКА ПОЗИЦІЯ
Тенденції економічного становища в регіоні	ДОВГА ПОЗИЦІЯ	КОРОТКА ПОЗИЦІЯ
-	Цінові тенденції на регіональному ринку нерухомості	
		+

** Розроблено та систематизовано авторами*

Варто розглянути наступні ситуації:

- ціни на ринку нерухомості ростуть і в економіці регіону передбачаються позитивні тенденції. При такій ситуації вигідною може бути як перша, так і друга стратегія.

- ціни на нерухоме майно ростуть в той час, коли в економіці прогнозується зниження обсягів виробництва і доходів. Звичайно, за таких умов його придбання для економічної діяльності буде менш вигідним; в той же час спекуляції з ним будуть більш прибутковими в порівнянні з іншими інвестиціями. Тому переважатиме друга стратегія

поведінки, тобто перевагу надаватимуть короткостроковій позиції.

- ціни на нерухоме майно падають, а в економіці переважають оптимістичні очікування. За таких обставин переважною стратегією буде перша. В цей час коротка позиція по нерухомості зможе принести переважно збитки.

- ціни на нерухоме майно падають, в економіці очікуються негативні тенденції. В даній ситуації попит на нерухомість падатиме, переважатиме довгострокова позиція.

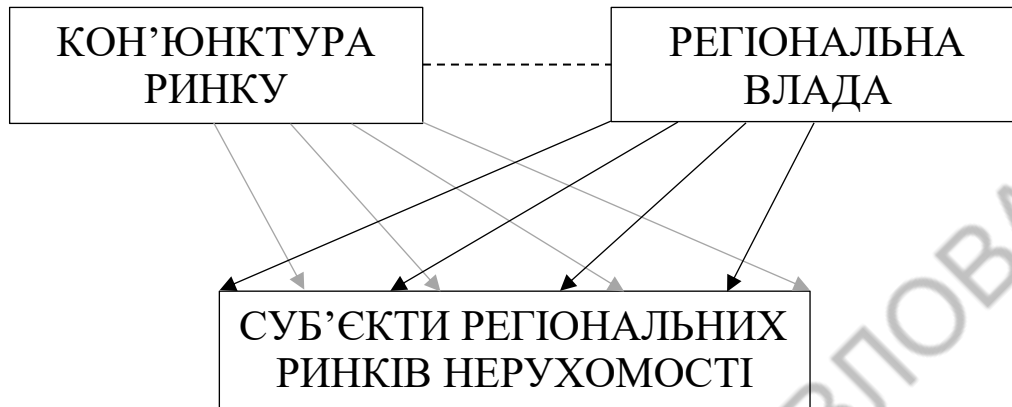
Схематично залежність поведінки учасників ринку нерухомості від його тенденцій та прогнозу економічного розвитку території зображено в таблиці 1.8.

Таким чином, великого значення (важливості) набуває інформація, якою володіють суб'єкти регіонального ринку для прийняття подальших рішень. Слід зазначити, що в багатьох випадках саме прогноз явищ стає провідним чинником впливу на економіку. Зокрема, в теорії інформації існує таке поняття, як „прогноз, який справджується через те, що був зроблений” . Наприклад, якщо авторитетний експерт, який користується високою довірою, передбачить значне падіння чи зростання цін на ринку, його учасники пристосують свою поведінку відповідно до цього повідомлення і почнуть продавати або купувати активи. Внаслідок цього ціни поведуть себе так, як було сказано в прогнозі, навіть якщо він сам по собі був недостовірним [324].

Іншим випадком є прогноз, який не справджується через те, що був зроблений. Наприклад, коли прогножуються значні збитки внаслідок стихійного лиха, господарюючі суб'єкти мінімізують їх внаслідок попереджувальних заходів. Якби цього зроблено не було, втрати були би більшими [324].

Відомо, що регіональний ринок нерухомості - це система передачі прав власності, користування нерухомим майном в межах певних визначених рамках. Від так, він є активною системою, елементи якої вибирають оптимальну для себе поведінку, яка максимізує прибутки або мінімізує збитки. Якщо розглядати ринок нерухомості регіону ізольовано від ринків інших територій, то відповідно до сказаного вище можна розглядати *два основних центри впливу* [324]. Перший з них - *влада*. Навіть в найліберальніших суспільствах вона значно впливає на поведінку суб'єктів ринку. Другим центром є *ринкова кон'юнктура*, вона досить помітно впливає на рішення окремих осіб. Схематично дана система зображена на рисунку 1.2.

На даному рисунку можна спостерігати процес інформатизації з боку центрів впливу до суб'єктів ринку, що від них залежать. Водночас, ринок нерухомості регіону не є ізольованим, тому слід зважати на сигнали, що надходить від центрів впливу, що знаходяться поза його межами.



**Розроблено авторами*

Рис. 1.2. Структура впливу зовнішніх факторів на діяльність учасників регіональних ринків нерухомості

Модель ринку нерухомості регіону при врахуванні екзогенних центрів впливу (тобто тих, що знаходяться поза межами ринку нерухомості) можна описати так. Як вже було сказано вище, економічні суб'єкти, що купують чи продають нерухомість, знаходяться під впливом регіональної влади та кон'юнктури ринку. Крім того, вони можуть керуватися у своїй діяльності сигналами, отриманими з інших ринків як всередині регіону, так і поза його межами [330]. Звичайно, їх цікавитиме різна інформація, залежно від того, тримають вони довгу чи коротку позицію на ринку нерухомості. Так, в тому випадку, коли нерухомість придбана для того, щоб захистити кошти від інфляції чи для отримання прибутку через її наступний перепродаж, вартою уваги буде інформація про ситуацію на валютному і фондовому ринках, процентні ставки по депозитах, динаміка курсів благородних металів, динаміки цін на нерухомість поза межами регіону тощо [324].

За умови тактичних дій другого типу, тобто тоді, коли нерухомість купується для економічних потреб чи проживання, інвесторів цікавитимуть зовсім інші показники. Так, в цьому випадку потрібною буде інформація про те, який прибуток чи дохід можна буде отримати внаслідок придбання нерухомості. У випадку з житловою нерухомістю, придбаною для власного користування, буде розглядатися не наявний дохід, тобто збільшення надходження коштів,

а економічний дохід, виражений у зменшенні витрат на житло [324]. Отже, рішення про придбання нерухомості залежатиме передусім від передбачення про стан економіки регіону в майбутньому. Відповідно на учасників ринку нерухомості впливає й інша інформація. Для зручності об'єднаємо її джерела у два центри. Перший з них визначає поведінку першого типу та впливає через доходність капіталовкладень, не пов'язаних з нерухомістю регіону, названий „інвестиційні альтернативи». Інший центр, впливає через обсяг ймовірних прибутків, від придбання в регіоні об'єктів нерухомості – „інвестиційна привабливість нерухомості регіону” [324].

Керуючись поведінкою, що притаманна більшості учасників ринку нерухомості, залежно від його тенденцій та стану економіки, можна зробити висновки про те, за якими ринками він буде сильно корелювати в певних економічних ситуаціях. Таким чином, беручи до уваги вище зазначене, можна охарактеризувати ринок нерухомості регіону як активну регульовану систему. За одних обставин до центрів впливу на її елементи долучається один центр, за інших - другий. Схема вибору тактики та центру впливу представлена на рисунку 1.3.



**Розроблено авторами*

Рис. 1.3. Варіація обрання центру впливу суб'єктами регіональних ринків нерухомості

Отже, чинники, що впливають на агрегований попит на нерухомість регіону та умови, при яких певні з них починають свою дію, визначено. Водночас, в тому, що кон'юнктура ринку нерухомості регіону теж справляє вплив на інші центри впливу сумніву не виникає.

Придбання чи спорудження нерухомості суб'єктом ринку за умови його довгої позиції позитивно впливає на обсяг надходження інвестицій в усі інші сфери економіки регіону, адже кожна грошова одиниця, вкладена у виробництво товарів і послуг стимулює інвестиції в суміжні галузі. Тоді ж, коли він обирає коротку позицію, ситуація змінюється. Вкладення грошей в нерухомість не стимулює розвиток економіки, оскільки зовсім не пов'язане з економічними потребами, а „відтягує” капітал з виробничих сфер економіки.

З привабливістю альтернативних капіталовкладень в попит на нерухомість, як вже було доведено вище, завжди існує обернена залежність. При вкладенні капіталу в нерухомість регіону в інвестора виникає можливість використати його по-іншому, і навпаки. Як було написано вище за текстом, вибір стратегії поведінки на ринку нерухомості для більшості суб'єктів залежить від цінової динаміки та тенденцій в економіці регіону. Приймаючи до уваги те, що вони приймають сигнали з різних центрів при виборі тієї чи іншої тактики, можна сказати, що при зміні обставин, характер взаємозв'язків ринку нерухомості зі станом економіки регіону та надходженням в неї інвестицій теж буде змінюватися. Тому при управлінні ринком нерухомості стоятимуть різні завдання, залежно від обставин., розглянемо їх [324]:

1. Ціни на ринку нерухомості ростуть і в економіці регіону передбачаються позитивні тенденції. За таких умов переважну поведінку на ринку нерухомості визначатимуть як рентабельність інвестицій в нерухомість регіону, так і можливості отримання прибутків за умови альтернативного вкладення капіталу. В тому випадку, коли альтернативні інвестиції будуть переважно привабливішими, ймовірність використання короткої позиції буде меншою і навпаки.

2. Ціни на нерухоме майно ростуть в той час, коли в економіці прогнозується зниження обсягів виробництва і доходів. За таких умов попит на нерухоме майно в регіоні визначатимуть тільки можливості альтернативних інвестицій. Між доходністю по них і попитом на нього існуватиме сильна від'ємна кореляція.

3. Ціни на нерухоме майно падають, а в економіці переважають оптимістичні очікування. При таких обставинах на попит нерухомості впливатимуть можливості отримання прибутку завдяки їй.

4. Ціни на нерухоме майно падають, в економіці очікуються негативні тенденції. За даних умов попит на нерухомість визначатимуть ті ж самі чинники, що і в згаданому випадку. Згідно зі вказаними вище обставинами, існують різні завдання щодо

регулювання ринку нерухомості регіону. Так, в першому випадку (ціни на ринку нерухомості ростуть і в економіці регіону передбачаються позитивні тенденції), владі необхідно підтримувати ріст цін на нерухомість на рівні, що наближено відповідає темпам приросту регіональної величини доданої вартості. Це підтримуватиме привабливість вкладення капіталу в нерухомість, проте ефекту переливання капіталу з виробничих сфер економіки до ринку нерухомості спостерігатися не буде.

У другому випадку, за умови, коли ціни на нерухомість ростуть в той час, коли в економіці прогнозується спад, слід вжити заходів для їх зниження. Через зростання своєї вартості нерухомість робиться привабливішою для капіталовкладень, порівняно з іншими сферами економіки. Таким чином, ринок нерухомості "перетягує" на себе капітал, який міг би бути використаний для розвитку виробництва товарів і послуг. Вживаючи заходів зі зниженням цін, на ньому можна досягнути зниження привабливості інвестицій в нерухомість, що направить капіталовкладення у виробничому напрямку.

Третій випадок. Ціни на нерухомість падають тоді, коли в економіці переважають оптимістичні очікування. Ми вважаємо, що в цьому випадку влада може дозволити ринку нерухомості саморегулюватися. Збільшення доходів в регіоні та інвестицій в його економіку вплине позитивно на величину попиту на цьому ринку і, відповідно, стимулюватиме зростання ціни і пропозиції.

У випадку, коли ціни на нерухоме майно падають в той час, коли в економіці спостерігаються негативні тенденції, слід підтримувати темп зниження цін на незначному рівні, щоб уникнути їх «обвалу». Надто стрімке зниження цін на нерухомість здатне призвести до зменшення вартості підприємств, відповідно зниження курсової вартості цінних паперів і зменшення інвестиційної привабливості всіх сфер економіки регіону.

Сегментація регіональних ринків нерухомості. З моменту здобуття Україною незалежності виникла велика кількість різних схем та варіантів її територіального поділу за різними критеріями та для досягнення різних цілей. Регіональне районування території України за своїм змістом є важливим кроком, особливо коли мова йде про нерухомість. Адже за своєю суттю передбачає умовний поділ території держави з урахуванням різних характеристик, що притаманні тому чи іншому регіону (вплив соціальних та економічних дефініцій, умови транскордонності, житловий фонд, капітальні інвестиції, збудовані та введені в експлуатацію об'єкти житлової нерухомості - їх кількість та

площа, ціна, обсяги операцій з житловою нерухомістю, іпотечне кредитування, доходи населення, ВВП) [325].

Раніше запропоновані варіанти регіонального поділу території України мають різні назви, адже створювалися для різних цілей та досліджень, хоча і на спільних поняттях, наприклад: соціальне; економічне; господарське; природне; етнографічне; історичне. Від так, для глибокого вивчення ринку житлової нерухомості України питання її територіального поділу на окремі регіони вимагає певних уточнень [325, 428].

Відзначимо, що неоднозначне становище виникає і із застосуванням термінологічного апарату в процесі дослідження проблеми регіонального поділу за різними ознаками (економічний район, земля, макро-регіон, регіон, район тощо), а також, що стосується безпосередньо історичних назв регіонів (Поділля, Волинь, Полісся, Слобожанщина, Придністровський, Донецький райони тощо). Однією з основних проблем, яка постає перед науковцями в процесі поділу України на окремі регіони – це суттєва відмінність між певними територіями. В зв'язку з цим, на нашу думку, слід обирати найбільш актуальні параметри окремо для кожної регіонально-територіальної області [325, 401].

Спірними також є території окремих регіонів України та їх кількість. В дослідженнях науковцями виділено від 2 до 13 окремих регіонів. В основу яких покладено великі міста в розрізі адміністративного поділу, а як регіоноутворюючий фактор взято за основу особливості економічної та соціальної специфіки (Табл. 1.9, Дод. А.4).

Відомо, що власне районування - особлива систематизація районів держави, що визначає територіальний розподіл на відносно цілісні частини з врахуванням мети дослідження [465].

Серед чималої кількості визначень та переконань з приводу районування (регіонування), існують певні спільні та відмінні погляди. 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 спільні риси розвитку областей та процес формування ринку житлової нерухомості на їх територіях [325].

В процесі дослідження зазначеної проблематики, нами було взято за основу моделі О. І. Шаблія (6 районів), В. П. Баштанника (5 районів) та М. І. Долішнього, М. М. Паламарчука, О. М. Паламарчука (6 районів), (Табл. 1.9, 1.10, 1.11, 1.12) [21, 96, 97, 381, 465, 523].

Таблиця 1.9

Авторські модифікації кількісного регіонального розподілу
території України

<i>К-ть регіонів</i>	2	4	5	6	8
<i>Авторський склад</i>	М. Білецький, А. Толпиго, В. Чорновіл, Керівництво частини регіонів Південного- Сходу України	Інститут регіональних досліджень НАН України	В. Поповкін, В. Баштанник, І. Белебеха, В. Бакум В. Тихонов	О. Шаблій, М. Долішній, М. Паламарчук, О. Паламарчук, С. Телешун	В. Гурєєв, Б. Данилишин, Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України,
<i>К-ть регіонів</i>	9	10	11	12	13
<i>Авторський склад</i>	О. Маринич, Ф. Заставний, М. Паламарчук, М. Пістун, С. Дорогунцов, А. Федорищева, П. Масляк, П. Шищенко, В. Симоненко, Я. Дубровий, В. Смолій, П. Слободянюк, Т. Ковальчук, С. Тулуб	В. Поповкін, В. Нудельман	І. Мельник	А. Доценко, А. Колодій, Д. Коптів, В. Медведчук, Концепція реформи адміністративно- територіального устрою (1992 р.)	Л. Немченко,

* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел (Дод. А): [2, 3, 21, 25, 80, 96, 97, 100, 149, 175, 191, 223, 245, 249, 251, 252, 272, 381, 399, 429, 438, 458, 464, 483, 523].

В моделі М. І. Долішнього, М. М. Паламарчука, О. М. Паламарчука 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 вищезазначеної моделі О.І. Шаблія, відмінність лише полягає в віднесенні Хмельницької області до центрального макрорегіону (Табл. 1.12) [325, 438].

В даній моделі 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 (Табл. 1.10) [325].

Таблиця 1.10

Модель районування Шаблія О. І.

Назва району	Західний	Північно-східний	Центральний	Центрально-східний	Південний	Східний
Області в складі району (регіону)	Волинська Рівненська, Львівська, Тернопільська, Хмельницька, Закарпатська, Івано-Франківська, Чернівецька.	Чернігівська, Сумська, Полтавська, Харківська	Житомирська, Вінницька, Київська, Черкаська	Кіровоградська, Дніпропетровська, Запорізька	Одеська, Миколаївська, Херсонська, АР Крим	Донецька, Луганська,

* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерела [523].

Зазначимо, що модель районування В. П. Баштанника побудована за аналогічним принципом, що і модель О. І. Шаблія та відрізняється лише територіальним розподілом регіонів (Табл. 1.11).

Таблиця 1.11

Модель районування В. П. Баштанника

Назва району	Західний	Північний	Центральний	Південний	Східний
Області в складі району	Волинська Рівненська, Львівська, Тернопільська, Хмельницька, Закарпатська, Івано-Франківська, Чернівецька.	Житомирська, Київська, Чернігівська, Сумська	Вінницька, Черкаська, Кіровоградська, Полтавська	Одеська, Миколаївська, Херсонська, АР Крим	Харківська, Донецька, Луганська, Дніпропетровська, Запорізька

* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [21, 325].

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 розташування (Табл. 1.12) [325].

Для ґрунтового дослідження ринку житлової нерухомості України питання її територіального поділу на окремі регіони вимагає певних уточнень. Як вже було зазначено, однією з проблем, що постає в процесі поділу України на окремі регіони – це суттєва відмінність соціально-економічних характеристик регіонів України. В зв'язку з

цим, на нашу думку, слід обирати найбільш актуальні параметри окремо для кожного дослідження [325, 380].

Таблиця 1.12

Модель районування М. І. Долішнього,
М. М. Паламарчука, О. М. Паламарчука

Назва макрорайону	Західний	Центральний	Харківський	Придніпровський	Причорноморський	Донецький
Області в складі макрорайону	Волинська Рівненська, Львівська, Тернопільська, Закарпатська, Івано-Франківська, Чернівецька	Хмельницька, Житомирська, Вінницька, Чернігівська, Київська, Черкаська	Харківська, Сумська, Полтавська	Дніпропетровська, Запорізька, Кіровоградська	Одеська, Миколаївська, Херсонська, АР Крим	Донецька, Луганська,

* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [97, 325].

Від так, в процесі нашого дослідження було взято до уваги не лише узагальнені статистичні показники, а й окремі «неформальні» критерії, що певною мірою здійснюють вплив на регіональні ринки житлової нерухомості в довгостроковому періоді. Було дотримано таких принципів регіонального розподілу:

1. *Статистичної однорідності.* Використання сучасних статистичних методів дає можливість кількісно оцінити ступінь однорідності окремих областей в регіоні, здійснити вибір важливих ознак в процесі їх групування. Групування статистичних показників дозволяє з'ясувати стан та тенденції розвитку регіональних ринків житлової нерухомості та рівень конкурентних відносин на них.

2. *Перспективності.* Визначення часового аспекту регіонального розподілу, оскільки за рахунок його аналізу можливо спрогнозувати подальший розвиток регіональних ринків житлової нерухомості та рівня конкуренції на них. Характеристики того чи іншого регіону повинні мати стійкість у часі та відображати довготривалі процеси.

3. *Проблемності.* Виділення особливостей та проблем, притаманних окремим регіонам України, розвитку регіональних ринків житлової нерухомості та забезпечення регулювання конкурентних відносин на них.

4. *Об'єктивності.* Розуміння того, що регіон функціонує у визначених територіальних межах. Впорядкування показників регіональних ринків житлової нерухомості та забезпечення регулювання конкурентних відносин на них у територіальному відношенні.

5. *Цілісності.* Обов'язковість формування регіонального розподілу на підставі визначеної одиниці територіального управління – області, яка характеризується внутрішньою організованістю [96, 97, 380].

Відтак, вище зазначені ознаки стали важливою передумовою для “умовного” розподілу території нашої держави на шість основних регіонів, що об’єднують в собі різну кількість областей (міст): західний регіон (8 областей); центральний регіон (5 областей); північний регіон (4 області); південний регіон (3 області та АР Крим); східний регіон (4 області); Столичний (1 місто), [325, 380] (Табл. 1.13; Дод. А.5).

Таблиця 1.13

Схема регіонування ринку житлової нерухомості України

Назва регіону	Західний	Північний	Центральний	Південний	Східний	Столичний
Центр регіону	Львів	Харків	Київ	Одеса	Дніпро	–
Області в складі регіону, міста	Волинська, Рівненська, Львівська, Тернопільська, Хмельницька, Закарпатська, Івано-Франківська, Чернівецька.	Чернігівська, Сумська, Полтавська, Харківська	Київська, Житомирська, Вінницька, Черкаська, Кіровоградська	Одеська, Миколаївська, Херсонська, АР Крим	Дніпропетровська, Запорізька, Донецька, Луганська	Київ

* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерела: [325].

Області, що входять до складу регіонів та місто Київ різняться між собою за: територіальними ознаками, кількістю населення, наявним житловим фондом, вартістю кв.м. житлової нерухомості, кількістю збудованих та введених в експлуатацію об’єктів житлової нерухомості, площею збудованих та введених в експлуатацію об’єктів житлової нерухомості, рівнем доходів населення, кількістю капітальних інвестицій в будівництво житлової нерухомості, ВВП. Загальну картину розмежування регіонів за географічно-демографічними та структурними показниками відображено в таблиці 1.14 (Дод. О) [325, 380, 568].

З таблиці 1.12 видно, що найменші за площею області згруповано в Західному регіоні, в результаті чого його загальна площа становить 131277 кв. м., а за кількістю та густиною населення передре Східний регіон – 11444 тис. осіб та 101,75 чол./ кв. м. [568], (Дод. О).

На нашу думку, слід під конкретними регіонами розуміти сукупність територіальних соціально-економічних обласних угруповань, де до уваги береться: територіальне розміщення, доходи населення, показники ВВП, рівень інвестиційної привабливості.

Від так, для визначення рівня розвитку ринку нерухомого майна в Україні та в її регіонах, насамперед слід здійснити класифікацію різних факторів, що здійснюють вплив на нього, а саме: макроекономічні фактори; мікроекономічні фактори.

Таблиця 1.14

Географічно-демографічні особливості регіональних ринків житлової нерухомості України, на 1 січня 2017 року

Області	Площа території, км. кв.	у % до країни загалом	Кількість населення, тис. осіб	у % до країни загалом
Західний регіон				
Волинська, Рівненська, Львівська, Тернопільська, Хмельницька, Закарпатська, Івано-Франківська, Чернівецька	131277	21,7	10640	25,8
Центральний регіон				
Київська, Житомирська, Вінницька, Черкаська, Кіровоградська	129964	21,6	6780,2	15,8
Північний регіон				
Чернігівська, Сумська, Полтавська, Харківська	115862	19,2	6290,9	14,7
Південний регіон				
Одеська, Миколаївська, Херсонська, АР Крим	112450	18,6	4601,6	10,8
Східний регіон				
Дніпропетровська, Запорізька, Донецька, Луганська	112295	18,6	11444	26,1
Столичний регіон				
КИЇВ	839	0,1	2916,2	6,8
Всього по Україні	603766	100	42672,9	100

*Побудовано та структуровано автором з використанням джерел: (Дод. О): [90, 325].

** Показники тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя, Донецької та Луганської областях станом на 01.01.2014 року.

Для змістовного дослідження та характеристики регіональних ринків житлової нерухомості в Україні особливо важливим є дослідження рівня їх розвитку, а саме:

1. Загальної характеристики основних географічних та демографічних показників регіонів України.

2. Вартості об'єктів житлової нерухомості: середня вартість квадратного метра житлової площі на регіональних ринках житлової нерухомості та в обласних центрах України; цінова динаміка вартості квадратного метра житлової нерухомості.

3. Показників житлового фонду в державі: наявний житловий фонд в Україні та її регіонах; динаміка показників наявного житлового фонду в Україні; наявний житловий фонд України в розрізі міст та

сільської місцевості; показники рівня забезпечення житловою площею населення України в її регіонах містах та сільській місцевості.

4. Обсягів збудованих та прийнятих в експлуатацію житлових будівель (об'єктів), а також їх загальної площі в Україні за регіонами: показники загальної кількості збудованих квартир в регіонах України; показники кількості прийнятих в експлуатацію житлових будівель за місцем будівництва (міста та сільська місцевість); показники прийнятої в експлуатацію загальної площі житла за місцем будівництва (міста та сільська місцевість); темпи зростання прийнятої в експлуатацію житлової площі.

5. Капітальних інвестицій в житлове будівництво в Україні та її регіонах: обсяги капітальних інвестицій в житлове будівництво; індекси капітальних інвестицій в житлове будівництво в Україні.

6. Валового внутрішнього продукту: показники обсягів валового регіонального продукту за регіонами України; індекси фізичного обсягу валового регіонального продукту за регіонами України; обсяги валового регіонального продукту у розрахунку на одну особу за регіонами України; індекси фізичного обсягу валового регіонального продукту у розрахунку на одну особу за регіонами України; частка валового регіонального продукту в загальному підсумку за регіонами України.

7. Операцій з об'єктами житлової нерухомості: кількість договорів відчуження житлових об'єктів; кількість операцій з житловою нерухомістю.

8. Демографічних показників: показники народжуваності населення в Україні та її регіонах; показники смертності населення в Україні та її регіонах; чисельність наявного населення України, в розрізі областей, міст, та сільської місцевості; показники рівня зайнятості населення в Україні.

9. Рівня доходів населення: рівень доходів населення України за її регіонами; рівень наявних доходів населення України за її регіонами; рівень наявних доходів населення України за її регіонами в розрахунку на одну особу.

10. Показників розподілу ринку первинної житлової нерухомості серед забудовників-девелоперів в Україні та її регіонах.

Отже, запропонована нами модель регіонального розподілу ринків житлової нерухомості ґрунтується на вищезазначених принципах районування, з врахуванням економічних, соціальних, територіальних особливості областей тощо. Все це дозволило знівелювати розбіжності виділених регіонів у зазначених показниках [325, 380].

Практичне застосування запропонованого нами регіонального розподілу матиме велике значення для досліджень регіональних ринків нерухомості в Україні, а також їх подальшого розвитку.

Суб'єктна структура регіональних ринків нерухомості. В умовах сучасності, в той час, коли відбувається інституалізація ринку нерухомості, з'являється чимала кількість невизначеностей, пов'язаних з його учасниками та їх роллю в процесі організації даного ринку. Виникає необхідність в більш змістовному вивченні старих та визначенні нових шляхів і методів розвитку регіональних ринків нерухомого майна.

Як відомо, основними учасниками будь-яких ринків, в тому числі і регіональних ринків житлової нерухомості є покупці та продавці, що діють в своїх інтересах для досягнення мети: придбання, оренди, продажу об'єктів нерухомості (Дод. А.6).

ПОКУПЦІ (*придбання, оренда*). Покупець являє собою основного учасника будь-якого ринку, в тому числі і ринку нерухомості. Покупцем може виступати як фізична та юридична особа, так і окремий державний орган, що є компетентним для здійснення даної операції. Зазначимо, що саме покупці є центром формування та розвитку ринків нерухомого майна як на національному, так і регіональному рівнях.

ПРОДАВЦІ (*продаж, надання в оренду*). Продавцем може виступати будь-яка фізична і юридична особа, спеціалізовані майнові фонди, а також окремі державні органи, що наділені правом власності на певні об'єкти нерухомого майна. Слід відмітити те, що продавці є саме тим "ринковим" учасником, який задовольняє потребу покупців.

В той же час, не менш важливу роль в процесі діяльності регіональних ринків житлової нерухомості відіграють такі учасники, як: інституційні, професійні, організаційно-обслуговуючі.

ІНСТИТУЦІЙНІ УЧАСНИКИ (*дозвіл, контроль*)

Інституційні учасники ринків нерухомості визначають загальну концепцію існування та розвитку ринку нерухомості в державі та її регіонах, а також місце об'єктів та суб'єктів на ньому. Формують правову основу для надійного та ефективного функціонування ринків нерухомості, організовують механізм соціального захисту суб'єктів ринку нерухомості, здійснюють податкову політику, створюють необхідні інститути для сприяння існуванню ринку нерухомого майна, а також приймають участь в процесі управління ним. До інституційних учасників ринку нерухомості відносять:

(дозвільна система)

- *органи державної реєстрації прав на нерухоме майно та угод з ним.* До повноважень даних органів входять: забезпечення організації та проведення державної реєстрації прав; ведення Державного реєстру прав; взяття на облік нерухомого майна суспільного користування, формування та ведення реєстраційних справ. Державній реєстрації прав підлягають: право власності; речові права, похідні від права власності: право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіції); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки; іпотека; право довірчої власності; інші речові права відповідно до закону; право власності на об'єкт незавершеного будівництва; заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно та інші обтяження [138, 515];

- *бюро технічної інвентаризації (БТІ)* – спеціалізовані підприємства, що здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомості, а також державну реєстрацію прав на них. До основних функцій БТІ відносять: облік об'єктів нерухомості; внесення даних в електронний реєстр прав власності на нерухоме майно; реєстрація прав власності на нерухомість; експертна оцінка об'єктів нерухомості; виготовлення технічної документації на об'єкт нерухомості; здійснення видачі витягів з реєстру прав власності;

- *нотаріальні контори* – органи, на яких покладено завдання посвідчення прав та фактів, що мають юридичне значення, а також інші нотаріальні дії, що передбачено законодавством для надання їм юридичної значущості. Нотаріуси вчиняють такі дії: посвідчують угоди, заповіти, доручення, тощо; вживають заходів по охороні спадкового майна; видають свідоцтва про право на спадщину; видають свідоцтва про право власності на частку в спільному майні; видають свідоцтва про придбання нерухомого майна, яке було предметом іпотеки; накладають заборону відчуження об'єктів нерухомого майна; приймають у депозит грошові суми та цінні папери тощо [250, 515];

- *дозвільні інспекції* – реалізують державну, регіональну та місцеву політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду. Здійснюють державний контроль за

дотриманням законодавства у сфері містобудівної діяльності, проектної документації, будівельних норм, державних стандартів та правил тощо. Важливим аспектом контрольної функції дозвільних інспекцій є дотримання порядків прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, проведення обстеження об'єктів та реалізації заходів щодо забезпечення надійності та безпеки під час їх експлуатації [297];

(система контролю)

-суди – вирішують спори власників та співвласників щодо розпорядження чи користування майном шляхом забезпечення правильного й однакового застосування судами законодавства про виникнення, припинення, захист права власності та інших речових прав тощо [427];

-Державна податкова інспекція – здійснює контроль за своєчасністю, достовірністю, повнотою нарахування та сплати податків та зборів (обов'язкових платежів), контролює валютні операції, контролює дотримання порядку проведення готівкових розрахунків [296];

(дозвільна система та система контролю)

- Фонд державного майна України – центральний орган виконавчої влади, метою якого є реалізація політики в сфері приватизації, використання, оренди, відчуження, а також управління державним майном. Головним завданням, що стоїть перед фондом – забезпечення прозорості реалізації приватизаційних заходів щодо державного майна України;

-муніципальні органи влади –здійснюють функції держреєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;

-агентства з іпотечного житлового будівництва – забезпечують підтримку житлового сектору в Україні та підвищення рівня доступності житла для населення. Основні завдання, що поставили перед агентствами іпотечного житлового будівництва: забезпечення розвитку іпотечного кредитування та іпотечних цінних паперів; розвиток ринку орендованого житла; колективне інвестування в житлову нерухомість; заходи щодо забезпечення забудовників земельними ділянками.

ПРОФЕСІЙНІ УЧАСНИКИ (комерційна та некомерційна основа)

Професійні учасники регіональних ринків нерухомого майна являють собою “посередників”, завдяки діяльності яких здійснюється процес організаційного забезпечення операцій з об'єктами нерухомості. До професійних учасників відносяться:

(комерційна основа)

-*брокерські компанії* - діють переважно на вторинному ринку та забезпечують посередницькі функції при здійсненні біржових та торгових операцій. Їх завданням є забезпечення організаційних послуг в процесі укладання угод купівлі-продажу на замовлення учасників регіональних ринків нерухомості;

-*агентства нерухомості, ріелтори* - діють на первинному та вторинному ринках. Слід також зазначити те, що агентства нерухомості здійснюють продаж послуги, а не об'єкту продажу, адже він їм не належить. У їх функції входить: продаж житла на замовлення продавця; участь в здійсненні торгів щодо збуту об'єктів нерухомості; пошук найбільш оптимальних шляхів для оренди та купівлі-продажу нерухомості;

-*біржі нерухомості* - діють на комерційній основі як на первинному та і вторинному ринках. Біржі нерухомості є значно масштабнішим за агентства нерухомості. Це організації, що створено для укладання "великих" торгових договорів, пов'язаних з нерухомим майном. Біржі забезпечують організацію торгів товаром, на яких виступає нерухомість; розробляють договори; забезпечують місця для здійснення зустрічей продавців та покупців - надають місце для торгівлі; регулюють спори у випадку їх виникнення; встановлюють середньо прийняті ціни на схожі за характеристиками об'єкти нерухомого майна;

-*юристи та адвокати з нерухомості* - своєю діяльністю забезпечують первинний та вторинний ринки. В обов'язки юристів входить діяльність, пов'язана із супроводом операцій з об'єктами нерухомості на регіональних ринках, а саме: аналіз змісту договорів, що укладаються; перевірка правовстановлюючих документів та правочинності основних учасників регіональних ринків нерухомості - продавця; супровід підписання нотаріальних угод; внесення змін та різних застережень з метою їх попередження в зміст угоди;

-*страхові компанії* - діють на первинному та вторинному ринках. Страхові організації покликані проводити роботу на покриття можливих ризиків пошкодження чи повного знищення об'єктів нерухомості (затоплення; пожежа; вибух газу; пошкодження в результаті несправностей в системі водопроводу, каналізації та опалення; стихійні явища; незаконні дії третіх осіб) або ж гарантування виконання умов договорів застави, іпотечних угод, особистого страхування позичальників, страхуванні відповідальності учасників іпотечного ринку тощо;

-*банки, іпотечні кредитори та організації* - це професійні учасники як національного, так і регіональних ринків житлової

нерухомості, що діють виключно на комерційній основі. Іпотечні кредитори (організації) здійснюють надання позик під заставу нерухомості, а також для її же придбання. Іпотечними організаціями, зазвичай, виступають універсальні, комерційні та іпотечні банки, спеціальні іпотечні компанії. Позичальниками в іпотечних установах виступають фізичні та юридичні особи;

- *девелопери* - діють на первинному ринку. Це професійні учасники ринку, з ініціативи яких реалізується найкращий "шлях" розвитку об'єктів нерухомого майна. Девелопмент в нерухомості є дуже містким за своїм змістом, адже охоплює суттєво різні сфери діяльності, а саме: продаж та поліпшення земельних ділянок; надання в оренду будівель та їх подальшу реконструкцію; забезпечення фінансової підтримки інвестиційних проектів; проектування; безпосередньо сам процес будівництва; організація продажу об'єктів нерухомості повністю, або частинами;

- *редевелопери* - на відміну від девелоперів, діють виключно на вторинному ринку, керуючись при цьому комерційними інтересами. Редевелопери займаються повторною забудовою територій, розвитком та перетворенням вже існуючих об'єктів нерухомого майна. Найчастіше - це структурні підрозділи вже діючих великих будівельних компаній та окремих промислових груп;

- *дилери* - працюють, як правило, на первинному ринку. Дилером може виступати фізична або юридична особа, що в процесі виконання обов'язків та функцій продавця і із збереженням його етичних форм та методів взяла на себе зобов'язання щодо розповсюдження та продажу товарів та послуг на окремо визначеній території;

- *менеджери з управління нерухомістю* - працюють, переважно як фізичні особи; іноді здійснюють свої обов'язки як наймані працівники в агентствах нерухомості. В обов'язки менеджера з управління нерухомим майном входить: збір документів та їх організація з метою подальшого переоформлення об'єктів нерухомості; пролонгація орендних договорів; здійснення фізичних оглядів об'єктів нерухомості з метою їх інвентаризації; первинний аналіз документів для укладання договорів купівлі-продажу або договорів оренди; загальний аналіз ринку нерухомого майна як в межах встановленого регіону, так і в загальнонаціональних масштабах; здійснення пошуку підрядних організацій, а також ведення переговорів з ними;

- *проектувальники* - це фізичні та юридичні особи, що здійснюють пошук шляхів та розрахунків в процесі створення проекту майбутнього об'єкту нерухомості. Під час проектувальних робіт здійснюються розрахунки технічних та економічних особливостей

об'єкту, створюються пояснювальні записки, графіки, схеми, калькуляції, описи та кошториси, розробляється конструкторська, проектна та інша документація, яку призначено для забезпечення будівельних процесів;

- *будівельні компанії та організації* - це юридичні особи, що здійснюють будівництво нових або ж модернізацію (реконструкцію, ремонт) вже існуючих об'єктів нерухомості. До будівельних організацій відносяться: домобудівні комбінати, будівельно-монтажні управління, пересувні механізовані колони, будівельні кооперативи тощо;

- *оцінювачі* - це професійні учасники ринку нерухомого майна, що здійснюють ринкову оцінку об'єктів нерухомості. В процесі здійснення оцінки об'єктів нерухомості, оцінювачем складається "звіт про оцінку", який є обов'язковим документом для здійснення будь-яких угод з нерухомим майном на кшталт: іпотечного кредитування, земельного кадастру, оподаткування, купівлі-продажу;

- *інвестори, учасники фондового ринку нерухомості* - страхові компанії, інвестиційні банки, пенсійні фонди тощо, що інвестують фінансовий ресурс у цінні папери різного типу, що забезпечуються іпотечними кредитами;

- *маркетологи* - учасники ринку, що забезпечують вивчення попиту та потреб потенційних покупців нерухомості, визначають найбільш затребуваний тип нерухомого майна на ринку. Також до завдань, що стоять перед маркетологами в сфері нерухомості, слід віднести: дослідження соціального та економічного становища на ринку нерухомості; вивчення попиту-пропозиції; визначення ціни на об'єкти нерухомого майна, що розміщені в конкретному місці; дослідження ефективності інвестиційних проектів загалом.

(не комерційна основа)

- *конкурсні комісії* - організовують та проводять конкурси на право оренди об'єктів, що перебувають в державній власності, зокрема цілісних майнових комплексів державних підприємств, установ, організацій, їх структурних підрозділів, нерухомого майна (будівель, споруд, нежитлових приміщень);

- *аукціонні організації* - здійснюють відкриті аукціонні торги майновими правами на об'єкти нерухомості. Як правило, аукціони реалізують свою діяльність шляхом організації та оформлення форвардних контрактів та договорів диверсифікаційного типу. Це дає змогу забезпечити інвесторам максимально можливі гарантії та методи визначення реальної ціни базових активів, що створить умови для прозорого оподаткування та фінансового обліку;

- *приватизаційні комісії* - в основні їх функції входить: здійснення контролю за дотриманням законодавства про приватизацію, реприватизацію; контроль процесу виконання Державної програми приватизації; здійснення контролю за діяльністю органів приватизації; аналіз наслідку приватизації; контроль за здійсненням інвентаризації майна об'єкта що приватизується; розробка плану-проекту приватизації та подання його на подальше затвердження державному органу приватизації; розробка, при необхідності, рекомендацій щодо реорганізації об'єктів;

- *тендерні комісії* – в основні функції тендерних комісій входить: здійснення вибору шляху та процедури реалізації закупівлі робіт, послуг, товарів; інформування про результати закупівельних процедур учасників; роз'яснювальні заходи виконавцям або постачальникам щодо інформаційного вмісту тендерної документації; здійснення кваліфікаційних заходів щодо постачальників або виконавців робіт; здійснення звітних заходів про результати тендерних закупівель; забезпечення вибору найвигіднішої пропозиції на підставі критеріїв і методики оцінки тендерних пропозицій, а також укладання договору на закупівлю з переможцем тендеру [107];

- *фондові біржі* – це установи, на базі яких здійснюється торгівля цінними паперами на основі попиту та пропозиції. Особливістю фондової біржі є те, що діяльність її базується на некомерційній основі. Доходом слугують кошти, що було сплачено за акції тим самим і за можливість участі в біржових торгах. До функцій фондової біржі відносять: визначення ринкової ціни; популяризація товарів та різних фінансових інструментів; створення постійного ринку; запровадження правил обігу товарів тощо;

- *фонд земельних ресурсів* – це загальний природний ресурс суші, своєрідна основа для розселення та господарства, а також виробничий та сільськогосподарський базис;

(*комерційна та не комерційна основа*)

- *освітні організації* - забезпечують процес навчання, підвищення кваліфікації та фінансової грамотності всіх учасників ринку нерухомості;

- *професіонали з інформаційних технологій* - інформаційні та аналітичні видання, що спеціалізуються на дослідженні ринку нерухомого майна.

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ОБСЛУГОВУЮЧІ (*комерційна та некомерційна основа*)

(*комерційна основа*)

- *управляючі компанії* – здійснюють діяльність з управління житловими багатоквартирними будинками та об'єктами комерційної

нерухомості. Основним завданням управляючої компанії є: організація та забезпечення умов комфортного проживання людей в багатоквартирних будинках; якісне та вчасне виконання профілактичних та ремонтних робіт; здійснення модернізації внутрішньобудинкового інженерного обладнання та комунікацій; забезпечення благоустрою прибудинкових територій, а також територій загального використання; сприяння зниженню витрат з бюджету на забезпечення заходів щодо утримання житла мешканців та комунального господарства; контроль за процесом надання споживачам комунальних послуг; утримання, поточний ремонт та технічне обслуговування житлового фонду та прибудинкових територій;

- *житлово-комунальне господарство (ЖКХ)* – сукупність підприємств та господарств, що забезпечують обслуговування житлових та нежитлових будинків, а також прибудинкових територій; надання комунальних послуг для населення та організацій (водопостачання та водовідведення, електропостачання, газопостачання, теплозабезпечення);

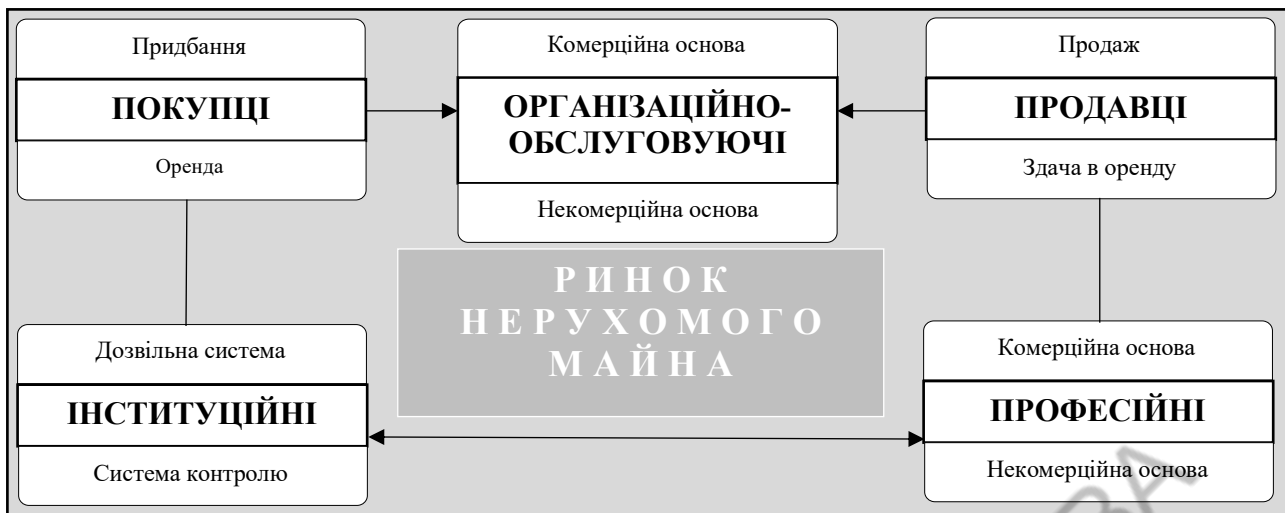
- *організації технічного забезпечення об'єктів нерухомості* – забезпечують комплекс робіт які спрямовано в бік підтримки працездатності елементів будівель чи режимів роботи та заданих параметрів технічного обладнання. Технічне обслуговування житлових будинків полягає в здійсненні робіт з контролю за їх станом, забезпечення працездатності, справності, налаштування та регулювання різного роду інженерних систем [414];

- *організації санітарного забезпечення об'єктів нерухомості* – забезпечують комплексне обслуговування житлових приміщень, будинків та споруд з метою визначення їх санітарного стану, виявлення недоліків та прийняття рішень щодо їх усунення [414].

(некомерційна основа)

- *об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ)* – некомерційні товариства для забезпечення і захисту співвласників та забезпечення умов щодо дотримання їх обов'язків відносно використання та належного утримання спільного майна, управління своїм будинком та прилеглою до нього територією, а також для нормативно-правового оформлення їх майнових прав на будинок та прилеглу до нього територію.

За своїм змістом ринок нерухомого майна - це результат взаємодії різних його суб'єктів, теоретично-методичною основою його функціонування є мотиваційна схема споживача (Рис. 1.4).



* Розроблено авторами

Рис. 1.4. Суб'єктна взаємодія на ринку нерухомості

Водночас, на думку І. В. Кривов'язюка, слід всіляко стимулювати діяльність учасників регіональних ринків нерухомості згідно з діючими правовими та економічними механізмами його регулювання [214].

Нерухоме майно становить основу існування та розвитку будь-якої держави. З нерухомістю пов'язане життя, діяльність різних прошарків населення у різних сферах суспільства, зокрема в соціальній, де задовольняються фізіологічні, психологічні, інтелектуальні та інші потреби людей. Володіння нерухомістю необхідне для формування цивілізованого середнього прошарку суспільства. Розвиток глобалізації може сприяти появі інших властивостей нерухомого майна – характеру прав власності або володіння.

Нерухомість знаходиться на перетині різних суспільних, правових, економічних та інших процесів і відносин. В зв'язку з цим питання нерухомості, функціонування ринку нерухомості майна перебувають у центрі уваги наукової думки.

У розділі висвітлюються теоретичні основи дослідження регіональних ринків нерухомості. Поглиблюється розуміння поняття нерухоме майно, відмічається тривалий шлях його формування. На думку дослідника, нерухомість як економічна категорія являє собою створення людиною об'єкта різного призначення разом із землею. Розроблено уніфіковану класифікацію об'єктів нерухомості за об'єктами та ознаками, дано визначення поняття ринок нерухомості, його функції.

Показано процес становлення ринку нерухомості в Україні, дано характеристику основних етапів його становлення та розвитку. Автором запропоновано впровадити систему економічних,

фінансових, організаційних та соціальних індикаторів впливу, які дозволили б збалансувати обсяги попиту і пропозиції на ринку житлової нерухомості та використовувати механізм регулювання ціноутворення на засадах конкурентоспроможності ринкового середовища [325, 380].

Для визначення рівня розвитку ринку нерухомості майна в Україні та в її регіонах запропоновано здійснити класифікацію різних факторів, які мають вплив на нього. Практичне застосування регіонального розподілу матиме помітний вплив для дослідження регіональних ринків нерухомості України в подальшій перспективі.

К.В. ПАВЛОВ, О.М. ПАВЛОВ

РОЗДІЛ 2. НАУКОВІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ТА ПЕРЕДУМОВИ РОЗВИТКУ КОНКУРЕНТНИХ ВІДНОСИН НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ ЖИТЛА

2.1 Сутнісна характеристика теорії конкуренції на ринку житлової нерухомості

Сутність та значення конкуренції. В процесі реформування національної економіки на ринкових засадах в Україні постала велика кількість проблем щодо функціонування регіональних ринків нерухомості. Це викликано динамікою руху ринкового середовища, що, в свою чергу, вимагає ґрунтовного аналізу економічних показників регіонів нашої держави. Крім того, зазначимо, що регіональні «економічні» кордони не завжди співпадають з адміністративними, бо це спричинено організацією економічних зв'язків та територіальною організацією на міжрегіональному рівні [550].

Для існування та розвитку будь-яких ринкових відносин слід забезпечити, в першу чергу, існування врівноваженого та збалансованого конкурентного середовища, а саме: створення належних умов для взаємовідносин різних агентів, що визначають можливість здійснення впливу певних учасників на ситуацію, котра склалася на ринку. До того ж, слід зазначити, що утворення конкурентного середовища здійснюється, насамперед, в результаті взаємовідносин між суб'єктами господарювання, а не безпосередньо самими учасниками ринку.

За умови ринку, в кожній світовій економіці ймовірний певний рівень небезпеки із-за можливості здійснення спроб ухилення учасників конкурентної боротьби від неминучих правил та ризиків, котрі тісно пов'язані з конкуренцією (її вільним проявом). Можливо, це за умови домовленості щодо ціноутворення, або ж шляхом здійснення імітації певних товарних брендів.

У зв'язку з цим, з метою чіткої регламентації умов конкурентної боротьби державний апарат змушений видавати та запроваджувати в дію різні нормативні документи, які б гарантували: існування конкуренції в цілому; якісні ознаки конкурентних відносин; правову захищеність торгових марок, товарних брендів, завдяки яким споживачу було б легко розрізнити продукцію за критеріями своєрідності та походження; можливість зосередження уваги споживачем на якості та ціні товарів; зареєстровані промислові зразки та патентний захист.

Враховуючи окреслену проблему, виникає потреба у пошуку нових методів економічного регулювання на різних рівнях регіональних ринкових систем. На думку російського вченого А. С.

Новоселова, регіональні ринки – це територіальна організація сфери обігу, в процесі чого між учасниками ринку (споживачами та виробниками) відбувається згода інтересів. Вчений пропонує дослідження регіонального ринку проводити з точки зору процесу відтворення, а саме взаємодії споживачів та виробників товарів і послуг як суб'єктів регіональної економіки [271, С. 115-446].

Даний підхід до тлумачення регіональних ринків вимагає приділення уваги поглибленому дослідженню таких питань, як конкуренція на регіональних ринках, ринкові відносини на регіональному рівні, розвиток ринкової інфраструктури в регіоні, формування міжрегіональних зв'язків, механізм економічної взаємодії учасників регіональних ринків.

Сьогодні значної актуальності набирає проблема розвитку регіональних ринків. До площини формування конкурентних відносин в умовах ринку, в першу чергу, слід віднести вдосконалення відносин та конкурентного середовища, формування ринкової інфраструктури і регіональних ринків [215]. *Конкуренція на регіональних ринках* – це сукупність факторів та ринкових сил, що визначають діяльність на регіональному ринку [215]. Основною метою є сприяння розвитку конкурентного середовища та ефективного застосування механізму регіональних відносин на окремих ринках [215].

З метою підвищення рівня ефективності функціонування ринків на рівні регіону, важливим є дослідження поняття "конкуренція". Від так, конкуренція являє собою одну з основ розвитку економічної системи держави і відіграє значну роль в процесі становлення ринкової економіки. Відповідно до тверджень економіста Ф.Хайєка, саме шляхом конкуренції людство досягло переважну більшість своїх благ [512].

Регулювання економічної конкуренції та її стабілізація - це основна проблема, від якої залежить багато інших питань, оскільки ефективна конкуренція можлива саме за умови впливу певних факторів, зокрема соціальних, економічних, ринкових, політичних, що постійно взаємодіють один з одним на державному та регіональному рівнях. Саме з цих причин основною проблемою є процес регулювання конкурентних відносин.

На сьогодні існує суттєва потреба у вивченні сутності конкуренції та рівня її інтенсивності, економічного змісту, дослідження ринкових факторів та принципів, що визначають механізм регулювання конкурентних відносин [215]. В літературі до останнього часу немає загального твердження поняття «конкуренція», виходячи з цього, здійснення аналітичного дослідження основних відомих її визначень, сформульованих провідними науковцями є доцільним.

Походження слова «конкуренція» бере свій початок від латинського слова – «concurrentia» і означає за своїм змістом – «змагання».

На думку вчених Ф. Шерера і Д. Росса, критерії за яких визначається конкуренція, поділено за типами: функціональний – змагання «нового» з «старим»; поведінковий – шлях розуміння поняття «конкуренція» як процесу боротьби шляхом створення умов для задоволення потреб споживачів за коштів останніх; структурний тип – здійснення дослідження структури конкуренції з метою визначення рівня свобод покупця та продавця в процесі ринкових відносин [528].

В процесі розвитку конкурентних відносин, розуміння «конкуренції» було вдосконалено як за змістом її мети, так і за способом здійснення. Так, марксистська економічна доктрина, яка за своїм змістом жорстко заперечувала основні засади ринкової економіки, трактувала конкуренцію як чітко визначене соціалістичне змагання, а саме взаємодопомогу робітників, здатність їх до ведення суперницьких відносин та товариську співпрацю [398]. У відповідності до змісту трактування, здатності працівників до ведення суперницьких відносин – чи не єдиний шлях підвищення ефективності виробництва та продуктивності їх праці.

Якщо звернути увагу на поведінкове тлумачення поняття конкуренції з точки зору неокласицизму, то воно має логічний зв'язок з процесом боротьби за економічні блага, кількість яких досить обмежена в своїй кількості. Зміст даного підходу полягає в тому, що переважна кількість певних благ є дуже обмежена, а саме – їх кількість менша за потенційну потребу. П. Хейне вважає, що конкуренція – прагнення досягнення найкращого рівня задоволення критеріїв доступу благ, що перебувають в досить обмеженій кількості [209].

Отримало досить широке розповсюдження та структурне трактування конкуренції. Е. Чемберлен, А. Курно, Дж. Робінсон у своїх наукових дослідженнях та заклали основу поняття конкуренції в сучасному її розумінні, а саме: монополістичну форму конкуренції, монополію та олігополію. За змістом їх трактувань, поняття «конкуренції», в першу чергу, звертають увагу на структуру ринку та його змістовний аналіз.

К. Макконел та С. Брю вбачають в конкуренції ринкову участь великої кількості покупців та продавців, що є незалежними один від одного та мають можливість вільної участі у ринкових відносинах [504, 505].

Х. Зайдель і Р. Теммен вбачають в конкуренції «основу значущості усієї системи ринкових та господарських відносин, в яких покупці та продавці змагаються між собою на умовах ринку, керуючись при цьому досягненням кожним особистої мети за рахунок конкурентів» [117].

М. М. Портер вважає конкуренцію динамічним процесом, що постійно розвивається та змінюється, в процесі чого з'являються нові товарні форми, маркетингові шляхи, ринкові сегменти та нові виробничі процеси [401, 402, 403].

Розглядаючи поняття «конкуренція» з точки зору функціонального підходу, відзначимо, що вона примушує виробників та продавців перебувати в постійному пошуці нових видів продукції. Саме за умови її сприяння процесу виробництва товарів та послуг високої якості, спонукає до реагування на споживацькі потреби. В той же час, конкуренція тягне за собою певну нестабільність в середовищі бізнесу, а в окремих випадках взагалі слугує причиною збільшення рівня безробіття населення, банкрутства підприємств та інфляції.

С.Є. Єрохін у своїх працях пропонує дослідження поняття «гіперконкуренція» - ситуативний стан, за умови якого виробники та продавці дедалі більшою мірою зазнають сукупного впливу швидше у випадку відокремлених конкурентних факторів, в результаті чого має місце виникнення динамічної, багатоаспектної та агресивної конкуренції [110].

Суттєвий внесок у розвиток поглядів на конкуренцію здійснив М. Портер у своєму визначенні основних конкурентних сил – стан конкуренції в галузі та факторах, що її визначають [401, 402, 403].

Науковцем було запропоновано визначення конкуренції за п'ятьма основними факторами: можливості торгівлі з боку споживача; суперницьких можливостей серед існуючих учасників-конкурентів; можливості та ймовірності появи нових учасників ринку; можливості торгівлі з боку виробників комплектуючих товарів; ймовірності появи альтернативної продукції чи послуг [401, 402, 403].

А. Сміт вбачав в конкуренції парне змагання, яке відбувається між покупцями та продавцями продукції за найбільш сприятливі умови збуту продукції без попередньої змови. На його думку, конкуренцію слід розглядати як своєрідне змагання між декількома індивідуумами з метою збуту-купівлі наявного в обмеженій кількості товару, або ж збуту надлишкової продукції. Він стверджує, що конкуренція – своєрідний механізм, котрий врівноважує ринкову ефективність в економічній площині, а також інтереси суб'єктів господарювання [462].

В працях вітчизняного вченого О. О. Костусева також приділено значну увагу визначенню економічного змісту поняття «конкуренція» та питанням розвитку конкуренції і захисту українських ринків від проявів монополізму [203, 204, 205].

Г. Л. Азоев, в свою чергу, пропонує розглядати конкуренцію як змагання між зацікавленими в досягненні єдиної мети або максимізації обсягів прибутку юридичними і фізичними особами в будь-якій сфері [4].

Р. А. Фатхудиновим запропоновано розглядати конкуренцію як окремий процес управління учасником ринку власною перевагою задля досягнення максимізації прибутку, або ж інших переваг для задоволення особистих потреб за умови визначених природних умов та законодавчих норм і правил [504, 505].

Вчений А. Ю. Юданов вбачає в «конкуренції» певну форму боротьби учасників ринку за обмежений обсяг платоспроможного споживацького попиту, що має місце на доступних для них сегментах ринку [539].

У свою чергу, в Законі України «Про захист економічної конкуренції» поняття конкуренції трактується як процес суперництва між господарюючими суб'єктами з метою досягнення переваг над іншими суб'єктами господарювання, в результаті чого споживачі мають право вибору між декількома виробниками (продавцями). І це, все, за умови виключення можливості впливу окремих суб'єктів на умови ринкового товарообороту [127].

Зміст даного законодавчого документу не регламентує поняття «конкурентоспроможність», до того ж у даному законі не міститься методика прорахунку показників конкурентоспроможності господарюючих суб'єктів.

У свою чергу в Господарському Кодексі України, в статті 25 визначено, що конкуренція – змагання між окремими господарюючими суб'єктами, що гарантує здобуття окремих переваг шляхом реалізації власних досягнень, в результаті чого покупці будуть мати змогу обрати потрібний їм товар. Це зробить неможливим визначення умов реалізації товару на ринку окремими його учасниками. Вище зазначений варіант з'ясування конкуренції серед вітчизняного законодавства найбільшою мірою співпадає з поняттям конкуренції в досконалому її вираженні, що охарактеризовано рівнем балансу між попитом і пропозицією на ринку товарів та послуг. Зазначимо, що на сьогодні існує ще велика кількість різних точок зору та інших підходів до визначення змісту поняття «конкуренція». Зміст трактувань категорії “конкуренція” провідними вченими наведено в *додатку Г.1* [371].

Будь-які зміни ринкового середовища сприяють генезису старих та нових теорій поведінки суб'єктів господарювання, визначення ступеня втручання держави в різні економічні процеси тощо.

В науковій економічній літературі існує два підходи щодо розвитку конкуренції. Згідно першого підходу, конкуренція виступає ціновим

змаганням, що знайшло прояв в діяльності теоретичних напрямках та школах: меркантилізму, абсолютних та порівняльних переваг, взаємного попиту, факторної теорії, вирівнювання цін на фактори виробництва та теорії міжгалузевого балансу.

Теорія меркантилізму розпочала свою діяльність наприкінці XVI – початку XVII століть, основою багатства згідно її положень служить запас золота в країні. Основним пріоритетом цієї теорії є політика фритредерства (вільної міжнародної торгівлі) та введення в науковий обіг категорії «платіжний баланс» [255, с.10].

Яскравими представниками цієї теорії Т. Меном, А. Монкретьєном, Е. Міссельденом відстоювалася думка про важливість наступних принципів меркантилізму: асоціювання багатства виключно з золотими монетами; важливість переважання експорту над імпортом; стимулювання вивезення вартісних виробів та дешевої сировини, напівсировинних ресурсів; бурхливий розвиток промисловості.

Розвиток теорії абсолютних та відносних переваг відбувався в руслі англійської класичної політичної економії. Зокрема, А. Сміт відстоював як бажану, політику вільної конкуренції в своїй всесвітньо відомій праці «Дослідження про природу та причини багатства народів». На противагу меркантилізму, суть теорії абсолютних та відносних переваг, перенесла центр дослідження з сфери обігу (міжнародної торгівлі) в сферу виробництва, де і створювалося багатство.

Отже, суть теорії полягає в тому, що добробут нації залежить не лише від наявних в ній золотих запасів, але від здатності продукувати певну кількість товарів. Основне завдання орієнтувалося у виробництві за рахунок стимулювання поділу праці та кооперації.

А. Сміт під абсолютними перевагами розумів спеціалізацію однієї країни по виробництву одного товару, витрати якого є нижчими, а ніж в іншій країні. До уваги виробничого ресурсу бралася праця, яка не могла об'єктивно оцінити вигідність торгівлі.

Д. Рікардо, будучи послідовником вчення А. Сміта, побудував модель досконалої конкуренції, де досліджував природу порівняльних переваг, які виражаються як співвідношення продуктивності праці у кожній окремій країні. В своїй роботі «Начала політичної економії та оподаткування» Д. Рікардо акцентував свою увагу лишень на одному факторі – праці, залишивши поза увагою інші. Однак, внесок теорії абсолютних та порівняльних переваг є очевидним, оскільки відбувся новий погляд на конкуренцію та конкурентні відносини, які на сьогодні є основними індикаторами раннього зростання.

Відображення теорії взаємного попиту Дж. Мілля зосереджується в його роботі «Принципи політичної економії», де він ввів поняття

«інтернаціональної вартості». Відстоюючи пріоритети попиту, Дж. Мілль був переконаний, що чим більший попит є на продукцію в середині країни, тим вищу інтернаціональну ціну вона матиме в процесі експортування за кордон. Капітал вважав основним фактором підвищення конкурентоспроможності. Але на відміну від класиків А. Сміта та Д. Рікардо, Дж. Мілль не ідеалізував класичний лібералізм та важливість вільної конкуренції, надаючи перевагу державному регулюванню, а також необхідності залучення не лише фактора праці в виробничий процес, але й інших ресурсів. Результатом даної теорії став захист регіонів держави від іноземної конкуренції через використання обмежуючих інструментів – імпортних тарифів та отримання додаткового доходу від експортної продукції, що користується попитом.

У 20-х роках ХХ ст. економістами-неокласиками Е. Хекшером та Б. Оліном було закладено основи теорії конкуренції за рахунок співвідношення факторів виробництва, які є найсприятливішими для міжнародного обміну. Б. Олін сформулював дане співвідношення через формулювання: міжнародний обмін є обміном надлишкових ресурсів на рідкісні ресурси. Країни зазвичай експортують продукти інтенсивного використання надлишкових ресурсів та імпортують продукцію інтенсивного використання [178, 179]. Дана теорія є актуальною при конкурентоспроможності регіональних ринків нерухомості в умовах використання надлишкових факторів. Однак, при однакових факторах виробництва ця теорія є недієвою.

Американські вчені П. Самуельсон та В. Столпер, у випадку однакових факторів виробництва, досконалої конкуренції та домашнього рівня мобільності, вдосконалили факторну теорію власними переконаннями «вирівнювання цін на фактори виробництва», де міжнародний обмін вирівнює ціну факторів виробництва між країнами [532, 566].

В розробленій теорії міжгалузевого аналізу В. Леонт'євим досліджено структуру зовнішньої торгівлі та засновано метод «витрати-випуск». Історія економіки називає це «парадоксом Леонт'єва». Він був переконаний, що економічні процеси неможливо виміряти та об'єктивно оцінити. Задля цього, ним було розраховано витрати капіталу та праці на одиницю товару, не обмежуючись лишень готовою продукцією, а й відповідними розрахунками для проміжних галузей [480].

Ця думка науковця підвищує конкурентоспроможність регіонів та впливає на підвищення конкурентних переваг регіональних ринків житлової нерухомості. Загалом, вищеназвані теорії використовували

цінову конкуренцію, що ілюструвала широкий ціновий спектр на фактори виробництва та їх порівняння між країнами.

Інший підхід теорії конкурентного ринку з'явився з поглядами А. Курно, В. Чемберлена, Дж. Робінсон, Й. Шумпетера, М. Портера та ін. А. Курно в праці «Дослідження математичних принципів теорії багатства» окреслював теорії олігополістичної конкуренції і монополію як деформований тип конкуренції та випадкове явище.

Дж. Робінсон узагальнила погляди про характер ціноутворення за умов появи нових форм конкуренції та монополії. Дж. Робінсон, розглядаючи кожного товаровиробника як монопольного власника, переосмислила дію ринкового механізму при обмеженій кількості продавців, диференціації продукції, витрат збуту, нецінових форм конкуренції [10].

В праці «Теорія монополістичної конкуренції» В. Чемберлен був переконаний, що в практичному житті рідко зустрічатимуться ситуації чистої конкуренції та чистої монополії. При наявності зазначених обставин, суперництво є основним елементом ринку. В цих умовах створюються сприятливі обставини для розвитку регіональних ринків, їх саморозвитку та вдосконалення.

Й. Шумпетер вважав під ефективною конкуренцією ймовірну обставину при динамічних змінах, інноваціях, які впливають намаганням підприємців отримати надприбуток за рахунок переваг у витратах та якості продукту. Більше того, Й. Шумпетер вбачав реалізацію інвестиційних проектів через конкурентні переваги викликані інноваціями. Механізм запропонований Й. Шумпетером суттєво відрізнявся від цінової конкуренції [535, 536].

Найбільш важливою для розвитку конкуренції є теорія конкурентних переваг М. Портера. В основу конкурентної переваги було закладено продуктивність використання ресурсів. М. Портер розглядав такі конкурентні сили в своїй теорії: фактори виробництва; попит на товари та послуги; стратегія підприємництва, його структура та конкуренти; споріднені та підтримуючі галузі.

В дослідженнях М. Портера відображено на той час новий прогресивний кластерний підхід [561].

Технологічні зміни, що відбуваються в різних галузях країни провокують появу теорії технологічного прориву М. Познера. Нові технології на якомусь етапі стають технологічними перевагами та дозволяють виробляти товари з меншими затратами та мати більшу вигоду від міжнародної торгівлі. З метою пояснення існуючої конкуренції, М. Познер ввів категорію «потік нововведень», яка виникає в різних галузях різних країн. Однак, М. Познер підкреслював про тимчасовість вигоди та технологічного прориву між

країнами, яка дуже швидко копіюється конкурентами. Отже, А. Курно, Е. Чемберлен, Дж. Робінсон, Й. Шумпетер, М. Познер виділяли різновиди конкурентного ринку: чисту монополію та монополістичну конкуренцію.

Третій підхід до генезису теорії конкуренції запропонували Д. Белл, К. Акаману, П. Баклі, М. Кассон, Дж. Джанинг, А. Тихомиров. Він був розроблений в руслі інноваційних змін, які за їх переконаннями, є джерелом конкурентних переваг.

Новації, згідно Д. Белла, лежать в основі третього технологічного способу виробництва. Глобалізація науково-технологічного процесу знаходить вираз в постіндустріальному суспільстві, втілюючи старі ознаки постіндустріальної системи [26].

Дана теорія через інноваційність посилює конкурентні переваги в міжнародному поділі праці. Посилення конкурентних переваг дають змогу покращити якісні та кількісні параметри економічного розвитку держави. Але інноваційність в різних галузях та на різних ринках проявляється по-різному.

Інвестування інноваційних процесів знайшло своє відображення в теорії інтернаціоналізації П. Баклі, М. Кассон, Дж. Джанинг, Р. Нарула. Ця теорія полягає в технології, ноу-хау та бізнес функції між країнами. Через трансакційні витрати було доведено, що ефективний обмін технологій та застосування новітніх прийомів менеджменту створювало переваги у володінні власністю під впливом інвестицій. На цій основі було розроблено теорію інвестиційного розвитку Дж. Джанинга та Р. Нарула. Згідно теорії, експорт та імпорт залежать від прямих інвестицій та рівня економічного розвитку країни і держави загалом. Дослідниками було виділено загалом 5 фаз інвестиційного розвитку: 1-2 фази характеризують низькі приливи і відтоки інвестицій, незначну частину ВВП на душу населення; на 2-3 фазі здійснюється бурхливий розвиток капіталоемних галузей; на 3-5 фазах держава стає основним експортером інвестицій. Отже, зазначена теорія дає можливість дослідити широкий спектр фаз розвитку економіки держави, кожній з яких притаманний різний рівень інвестиційного розвитку. Теорію інформаційної економіки започатковано М. Познером, що стала новою теорією конкуренції започаткованою. Він зазначав, що інформатизація, комп'ютеризація науки є фундаментальним та соціальним аспектом дослідження. Розділяв і точку зору науковців, що відстоювали позицію конкурентоспроможності техно-інновацій в економічному зростанні регіональних ринків нерухомості.

Принципове нове розуміння конкуренції регіональних угруповань внесли англійські фахівці економічної теорії М. Тітінг та Дж. Логлінг, які розробили теорію конкурентного регіоналізму, під яким розуміли

складову інтеграційних процесів. Основне питання вказаної теорії торкається необхідності створення в регіоні соціально-економічного потенціалу для підвищення конкурентоспроможності внутрішніх та зовнішніх ринків. Однак, необхідною умовою розвитку регіонів залишається мобільність факторів виробництва [232].

Загалом розглянуті теорії конкуренції дають змогу об'єднати наступні риси: наявність конкурентних переваг факторів виробництва; сприяння конкурентного середовища як в середині країни, так і поза її межами; техно-інноваційні підходи до моделі соціально-економічного розвитку регіонів; довгострокова стратегічна орієнтація.

Вище розглянуті теорії конкуренції не дають огляду всебічного регулювання регіональних ринків, роблять акценти в основному на міжнародну конкурентоспроможність. Забезпечення конкурентоспроможності регіональних ринків нерухомості натомість вимагає вдосконалення існуючого теоретичного супроводу, формуючи нові теоретичні основи для формування економічного конкурентного середовища.

Однією з теорій регіонального розвитку є теорія просторової економічної рівноваги, яка знайшла відображення в праці «Просторова організація господарства», де було висунуто теорію конфігурації районів та побудову абстрактної моделі районування території.

В якості ринку, А. Мен розглядав межі, які зумовлені міжрегіональною конкуренцією. Згідно його теорії, основними елементами моделі просторового розвитку є функція попиту та витрат. Теорія регулювання Дж. Стінглера та С. Пельцмана запропонувала ряд припущень щодо аналізу, які галузі можуть регулюватися в регіональному масштабі, а які ні. В той же час було сформульовано гіпотезу, згідно якої, регулювання є результатом діяльності зацікавлених груп [565].

Теорія людського розвитку, розроблена Р. Лешковим, М. І. Туган-Барановським, Д. Журавським вважала людську працю багатством країни. Багатство людської праці є проявом всіх людських здібностей, як матеріальних так і нематеріальних та повинно охоплювати всі умови, необхідні для повноцінного людського життя: здоров'я, безпеки, освіти [78].

Знання український вчений М. І. Туган-Барановський стверджував: «Щоб стати дійсно науковою, економічна політика повинна вступити в тісний зв'язок з економікою» [78, С.30]. Тільки етика може надати політичному спрямуванню ідеї верховної цінності людської особи [104].

Теорію економіки знань розглядали Р. Солоу, В. Денісон, Х. Фрідмен, Д. Дой, С. Глазьев. Концепцію економіки знань було узагальнено через

емпіричний порівняльний аналіз тенденцій і рушійних сил економічного розвитку. До означеного результату призвела логіка розвитку теорій, в межах якої сформулювалася категоріальна парадигма цієї концепції, яка на сьогодні є вирішальною [432].

Е. Денинсон був одним із перших, хто використовував фактор знань для впливу зростання продуктивності виробничих факторів до загального темпу зростання. Його поглядами «за мірою накопичення знань, що відносяться до виробництва, в значній мірі розширяється асортимент та обсяги продукції, що можуть бути отримані в результаті використання даної кількості ресурсів. В довгостроковому ж аспекті, прогрес знань та вигреш від економіки, що обумовлено масштабними обсягами господарської діяльності, за умови якщо їх не пов'язано з встановленням неприродних обмежень ринків являють собою головні фактори росту на одиницю витрат» [86, 552].

Е. Денинсон вважав освіту основним джерелом економічного зростання та чинником регіонального прогресу. Отже, окреслені теорії регіонального розвитку, на основі конкурентних відносин, дають можливість виділити їх основні риси: використання економічного розташування регіонів, міст, селищ; врахування асиметрії на всіх рівнях розвитку; державна підтримка слаборозвинених районів; забезпечення людського розвитку.

Отже, зважаючи на вищесказані підходи та теоретичні переконання науковців, конкуренція регіонів країни є насамперед здатністю забезпечити конкурентні переваги у продуктивному використанні ресурсів для підвищення людського розвитку та сприятливого конкурентного середовища між регіональними ринками.

В результаті аналізу тлумачень поняття конкуренції визнаними науковцями, нами було згруповано та сформульовано чотири основних сутнісно-змістовних напрямів визначення вказаної категорії:

- демократичні обставини, що виникають на ринку та дають можливість здійснювати чесну господарську діяльність обох суб'єктів (покупця та продавця) з врахуванням їх досвіду, вміння прогнозувати ринкову кон'юнктуру та пристосовувати вид своєї діяльності до швидкозмінних процесів в економіці;

- функціональний взаємозв'язок між суб'єктами конкуренції, в ході якого відбувається поєднання порівняльної та селективної функції;

- активна боротьба, під якою розуміється змагання покупців та продавців на ринку за найбільш сприятливі для обох умови купівлі-продажу;

- важливу роль при забезпеченні конкурентоспроможного середовища відіграє управлінський підхід щодо використання власних переваг, прийняття стратегічних рішень, мінімізації витрат та

максимізації прибутків з метою задоволення як власних, так і споживчих потреб. Відтак, *конкуренція* – це особлива форма відносин між усіма суб'єктами ринкової економіки, що здійснюються з метою мінімізації витрат та максимізації прибутків. Це своєрідне змагання сфери інвестування та напрямів міграції капіталів, підвищення якості продукції та запровадження новітніх технологій [340].

Однак «конкуренція» на регіональних ринках житлової нерухомості розуміє змагання суб'єктів вказаного ринку за найкреативніші умови щодо придбання, оренди та продажу об'єктів житлової нерухомості. Конкуренцію на регіональному ринку житлової нерухомості слід розглядати в подвійній площині. З одного боку, інвестора або девелопера (продавця). Це є процес виживання за рахунок зниження собівартості та умов заощадження будівельних предметів та засобів праці щодо збереження конкурентних переваг, а з боку покупця – об'єктів житлової нерухомості. Це є найоптимальніший варіант купівлі або оренди за прийнятої для нього ціни.

Класифікаційна характеристика конкурентних відносин та їх види. На сьогодні досить актуальним є питання, щодо роз'яснення характеру конкурентних відносин та їх сутності, оскільки реальне їх становище в українській економіці суттєво відрізняється від загальноприйнятої ідеальної моделі конкуренції. Конкурентні відносини чітко проглядаються між величезними об'єднаннями, між їх відокремленими відділами, організаціями немонополістичного економічного сектору різних форм власності. Особливою якістю цих відносин є те, що осередок суперництва все більше зміщується у сферу виробництва з сфери обігу; на галузевому рівні з міжгалузевого; на інтернаціональний рівень з національного. Методи здійснення конкурентного суперництва, в першу чергу, – це підвищення рівня якості товарів та послуг, інтенсивне оновлення видів продукції та її оформлення, короткочасне зниження цін та умов оплати тощо. В той же час має місце можливість виробників та продавців продукції укладати таємні домовленості про єдину політику збуту продукції.

В процесі розвитку економічних форм і систем зазнав змін і сам зміст поняття конкуренції. На «початках» панувала досконала форма конкурентних послуг, що характеризувалася безліччю виробників і покупців товарів та послуг. До того ж, виробники мали необмежений доступ до будь-якого виду економічної діяльності. *Конкуренція* – це сукупність певних зв'язків між учасниками ринків, що формуються в результаті розвитку конкурентного середовища в межах певної території та у визначений відрізок часу. Дане тлумачення чітко

окреслює регіональний характер ринкових відносин, суб'єктну структуру учасників цих взаємовідносин та визначає вплив ефективності стосунків, що відбуваються на конкурентному середовищі.

Конкурентні відносини – це один з різновидів економічних відносин, в структурі яких чітко виділено виробничу, фінансову, господарську, юридичну складову тощо.

Зміст поняття “конкуренція” з правової точки зору – це постійна боротьба, що відбувається між конкурентами з кінцевою метою здобуття переваг завдяки власним силам та досягненням, в результаті яких споживачі матимуть можливість вибору між окремими виробниками і продавцями за умови, що будь-який з вище зазначених суб'єктів не матиме змоги визначати та контролювати оборот товарів та послуг на ринках [186].

В результаті аналізу різноманітних підходів до визначення конкуренції, можемо виділити такі характеристики:

- розгляд конкуренції як процесу суперництва інновацій із застарілими формами;

- конкуренція як процес боротьби за економічні блага споживачів та боротьба за кращі ринкові умови;

- конкуренція як стан ринку. Одночасна можливість впливу на ціноутворення споживачами та виробниками [215].

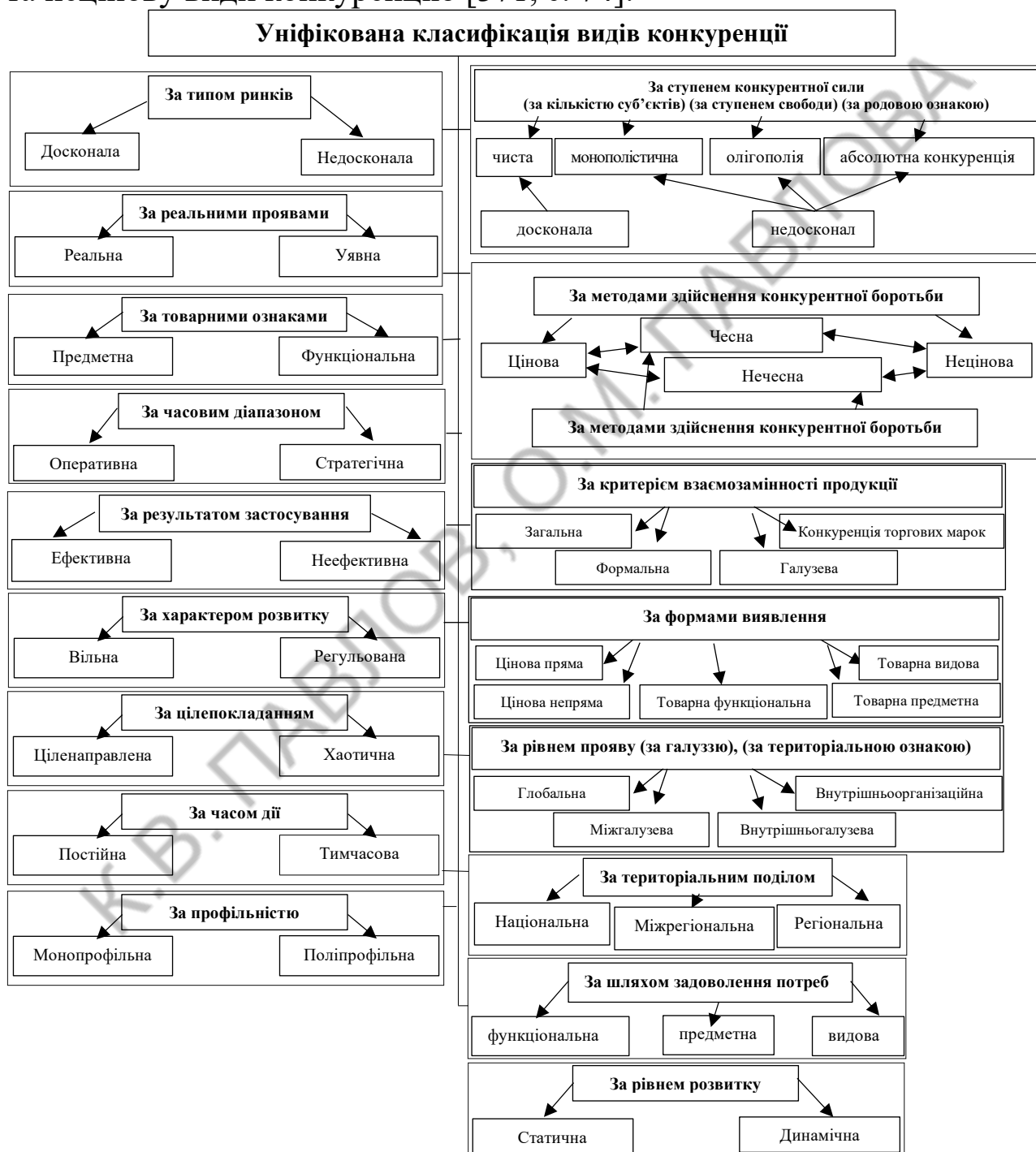
Взагалі, розрізняють такі основні види конкуренції як: *чиста*, яка є досконалою; *монополістична* – яка являється недосконалою. Монополістична конкуренція несе в собі повну відсутність суперництва та боротьби між суб'єктами господарювання. Існуючі на сьогодні види конкуренції, за різними критеріями її класифікації, зображено на рисунку 2.1.

Модель досконалої конкуренції була чітко охарактеризована свого часу в роботах А. Сміта. Науковцем зазначено, що її досягнення можливе лише за умови повної відсутності контролю над бар'єрами проникнення в галузь та цінами на стандартизовані товари і послуги, що виробляються великою кількістю підприємств.

За умови *досконалої конкуренції* повинні мати місце обов'язкові принципи відносин між конкурентами: наявність відкритої інформації про кількість продукції, попит на ринку та ціну; відсутність з боку учасників ринку можливості впливу на пропозицію та ціну товарів і послуг; наявність якомога більшої кількості всіх учасників ринкових відносин; відсутність перешкод для участі на ринку та обмежень щодо цінової політики, пропозиції та попиту; однорідності продукції.

Недосконала форма конкурентних відносин відбувається між великими підприємствами в межах монополізованого сектору, а, саме,

між членами монополістичних груп та середніми і дрібними виробниками товарів та послуг. Характерною особливістю недосконалої форми конкурентних відносин є те, що вона дедалі більше зміщується зі сфери обігу на процес виробництва з галузевого на міжгалузевий рівень та ґрунтується на винайденні нових наукових досягнень та їх впровадженні у виробництво. Спрямовується на процес підвищення рівня якості товарів. В результаті чого розрізняють цінову та нецінову види конкуренцію [371, с. 74].



**Розроблено авторами*

Рис. 2.1. Види конкуренції та її класифікація за критеріями та видами

Окремою різновидністю недосконалої конкуренції є *нечесна конкуренція*, реалізація якої здійснюється неекономічними методами, такими як: шпіонаж, угоди про єдину політику цінового утворення, підкуп, різні диверсійні заходи, спрямовані на заподіяння різного роду шкоди конкурентам тощо.

Цінова конкуренція – процес суперництва між виробниками товарів та послуг за потенційного споживача, який реалізовується шляхом зменшення рівня витрат на виробництво, зниження цін на товари без здійснення суттєвого впливу на їх якість.

Нецінова конкуренція – процес суперництва між виробниками товарів та послуг за споживачів шляхом запровадження в процес виробництва та збуту товарів і послуг науково-технічних досягнень, що тягне за собою неминуче покращення якості продукції [41, 42].

Конкуренція олігополістичного характеру за своїм змістом передбачає співіснування невеликої кількості потужних виробників продукції однакової за своїм змістом. В результаті чого між конкурентами має місце, так звана «умовна» конкуренція, яка, як правило, є контрольованою самими ж виробниками в результаті таємних змов з метою їх монопольного впливу на процес ціноутворення.

В свою чергу, *недосконалою* конкуренцією також є *монополістична*. Під час її впливу виробники товарів і послуг та конкуренти змагаються не лише з позиції ціноутворення, а й шляхом певної диференціації продукції. В результаті чого кожен з виробників продукції, або її продавців є своєрідним монополістом в процесі збуту чи виготовлення аналогічної за своїм змістом продукції.

В результаті вивчення особливостей моделі співіснування на ринку за умови *олігополістичних* конкурентних відносин, можна спрогнозувати, чи можлива ситуація на ринку, за умов якої ускладнюється процес домовленості між суб'єктами, що господарюють щодо розподілу ринку незалежно від галузі.

Монополістичній конкуренції притаманні такі принципи: наявність перешкод для участі на ринку його суб'єктів; відсутність прозорості ринку; диференціація та індивідуалізація товарів і послуг; значна кількість учасників ринку; диференційована або структурована продукція; існування значних перешкод щодо входження в певну ринкову структуру; незначна кількість виробництв; вплив виробника на ціноутворення; присутність узгодженої політики виробників та на основі неї здійснення виробниками контролю за частиною ринку.

Істотний внесок в дослідження теорії та моделей монополії та олігополії здійснив Е. Чемберлен [516]. К. Віксель, свого часу,

досліджував питання, присвячені ціновій дискримінації та недосконалим конкурентним відносинам. У працях науковця А.О. Курно ґрунтовно досліджено питання щодо *чистої монополії* та *дуополії*. Її основою є конкурентні відносини, за умови яких ціноутворення на товари та послуги формуються під впливом споживацького сектору, в результаті чого виробники шляхом зміни обсягів виробництва змушені реагувати на ціни.

Недобросовісна конкуренція (нечесна) - один з різновидів недосконалої конкуренції досягається в результаті застосування недобросовісних підходів в процесі співіснування суб'єктів, що господарюють, зокрема: змови щодо реалізації єдиної цінової політики, хабарництво, промисловий шпіонаж.

Від так, свого часу було ухвалено Закони України: «Про обмеження монополізму і недопущення недобросовісної конкуренції в підприємницькій діяльності» (1992 р.), «Про захист від недобросовісної конкуренції» (1996 р.), «Про захист від економічної конкуренції» (2001 р.). Відповідно до редакції вище зазначених Законів, в поняття недобросовісної конкуренції покладено заходи в процесі конкурентних відносин, що за своїм змістом суперечать загальноприйнятим звичаям та нормам співіснування учасників ринків, а саме: досягнення неправомірних переваг якогось певного «конкурента» в результаті створення перешкод; заподіяння шкоди шляхом неправомірного розголошення та використання закритої інформації комерційного характеру; використання ділової репутації конкурента на неправомірній основі [126]. Якщо ж говорити про *ефективну конкуренцію*, то слід відмітити, що саме за її умов існування, можливе задоволення потреб та інтересів усіх учасників ринку. На думку вченого Й. А. Шумпетера, *ефективна конкуренція* – це процес забезпечення якісно новим рівнем виробництва. Це стає можливим шляхом пошуку та відкриття нових ринків для збуту продукції, залучення інноваційних досягнень науки та техніки, застосування альтернативних сировинних джерел [535, 536].

За умови капіталістичних взаємовідносин вільне конкурентне співіснування досягається в результаті чесної конкурентної боротьби як між приватним капіталом та й в середині нього у формі міжгалузевої і внутрішньогалузевої конкуренції.

Міжгалузева конкуренція розвивається на ринку капіталів. Несе в собі суперництво у взаємовідносинах виробників різних галузей за найбільш вигідні сфери та умови для збільшення об'єму капіталу. Виражається це в намаганні виробників, що діють в галузях з низьким рівнем рентабельності, інвестувати в більш рентабельні економічні сфери. Часто конкуренція міжгалузевого значення проявляється в процесі боротьби між

виробниками різних галузей діяльності, але здатної задовільнити схожі за своїм змістом потреби.

Міжгалузева конкуренція – це боротьба між товаровиробниками, діяльність яких сконцентрована в різних сферах господарства. У зв'язку з різними умовами виробництва продукції, виробники за однакового рівня витрат, отримують неоднакову масу продукту.

Внутрішньогалузева конкуренція сприяє зниженню рівня витрат на виробництво, впровадження певних науково-технічних досягнень, сприяє стимулюванню зосередження капіталу та виробництва. Даний вид конкуренції на сьогодні переважає на окремо визначених ринках з досить вузькою спеціалізацією.

Внутрішньогалузева конкуренція постійно перебуває в відносинах взаємодії з міжгалузевою. Характеризується міжнародним та внутрішньо національним аспектом, проявляється на світовому та локальному полях конкуренції. До того ж, слід зважати і на вплив міжнародної конкуренції, оскільки в поєднанні з внутрішньо національною змінює характер та умови її виявлення. А в свою чергу, внутрішньо національна конкуренція, в результаті впливу зовнішньоекономічних зв'язків, які активно розвиваються, може набути міжнародного характеру.

Внутрішньогалузева конкуренція – процес боротьби між виробниками чи продавцями одного типу товарів за найбільш сприятливі умови виробництва чи збуту та за велику частку ринку визначеного товару. Вона може бути виражена у різних формах. Відповідно до її умов виокремлюють галузі, в яких спостерігається високий, середній та низький рівень конкуренції.

В процесі вивчення наукових досліджень провідних вчених, задля досягнення чесних умов співіснування учасників ринку, було виділено такі напрями:

- регулювання конкурентних відносин неціновим шляхом - застосування в процесі виробництва науково-технічних досягнень з метою підвищення рівня якості продукції та розширення її асортименту;

- регулювання конкурентних відносин шляхом застосування впливу на процес ціноутворення - боротьба за споживача шляхом застосування певних механізмів регулювання ціноутворення методом зменшення витрат в процесі виробництва без зміни якості продукції [215].

В результаті проведеного дослідження, ми дійшли висновку, що:

- задля досягнення максимально можливого рівня задоволення потреб всіх учасників ринку економічна система повинна бути саморегульованою. Досягти це можливо шляхом взаємного врахування цін, попиту та пропозиції;

- з метою унеможливлення застосування неекономічних методів конкурентних взаємовідносин, слід забезпечити вільний доступ до інформації щодо становища на ринку та його максимально можливу прозорість;

- з метою регулювання ситуації на ринку і забезпечення його прозорості слід унеможливити домовленості між учасниками ринку та забезпечити відсутність впливу на його суб'єктів;

- забезпечити високий рівень задоволеності учасників ринку шляхом наближення умов їх конкурентного співіснування до рівня досконалої конкуренції [360, с. 75-77].

З метою уточнення видів конкуренції та сутності конкурентних відносин в нашій державі, слід також приділити увагу важелям впливу та інструментам, що застосовуються в інших державах світу, розвиток економіки яких вже знаходиться на достатньому рівні. З метою підвищення рівня задоволення інтересів суб'єктів ринкових відносин має також місце потреба в дослідженні вже існуючих, розробці та розвитку нових шляхів впливу на конкурентні взаємовідносини.

В результаті дослідження наукових праць таких вчених, як В. Базилевич, М. Деркач, М. Книш, А. Новоселова та ін. щодо систематизації видів та уніфікації класифікаційних ознак конкурентних відносин ми дійшли висновку, що результати їх напрацювань є недостатньо повними, оскільки позбавлені повної структурованої класифікації видів конкуренції та характерних ознак її формування [18, 92, 171, 271, 401, 402, 403, 445].

Однак, слід поняття “конкурентного середовища” розглядати поряд з поняттям “ринку”, адже ринок в собі може об'єднувати не одне конкурентне середовище. Види, ознаки та класифікацію конкурентного середовища зображено в таблиці 2.1.

Наукові підходи до змісту конкурентоспроможності прослідковуються в поглядах Д. Кісіта, А. Сміта, Е. Хекшера, О. Оліна, П. Самуельсона, де вчені досліджували обов'язковість об'єктів: продукції, галузі, регіону як фактору виробництва за умови їх конкурентних переваг. Проте, на нашу думку, конкурентні переваги факторів виробництв жодним чином не відображають потенціал об'єкта. Якщо об'єктом дослідження виступає регіон з високим рівнем наукового та інноваційного потенціалу, що можна класифікувати це як переваги. Однак, якщо позиції конкурентів є сильнішими, то існуючі переваги лишень є основою для розвитку та накопичення потенціалу. Отже, можна зробити висновок, що конкурентна перевага по своїй суті має порівняльний та раціональний характер, суть яких полягає в ефективному використанні факторів виробництва.

Ознаки та види конкурентного середовища

ОЗНАКА	<i>Об'єкт придбання</i>
ВИДИ	<ul style="list-style-type: none"> - конкурентне середовище (товари): товарів короткострокового, а також тривалого використання; предметів споживчого характеру; різних засобів виробництва; - конкурентне середовище (послуги): сфера послуг; охорона здоров'я; освіта; харчування тощо; - конкурентне середовище в інформаційному просторі: спільні дії різних наукових, академічних та технічних об'єднань, навчальних установ, державних органів влади, комерціалізованих організацій сферою діяльності яких є збір та аналіз інформації для подальшого її використання; - конкурентне середовище розробок, що носять наукову та технічну цінність; - конкурентне середовище капіталу: гроші; цінні папери; - конкурентне середовище трудових взаємовідносин.
ОЗНАКА	<i>Територіальна</i>
ВИДИ	<ul style="list-style-type: none"> - конкурентне середовище в масштабах світу (весь світ); - конкурентне середовище в міжнародному вимірі (декілька країн); - конкурентне середовище в національних масштабах (виробники товарів та послуг в межах певної країни); - конкурентне середовище в міжрегіональному вимірі (формується в межах декількох регіонів країни); - конкурентне середовище в регіональному масштабі (формується в межах певного регіону країни); - конкурентне середовище в міжрайонному вимірі (формується в межах декількох районів в межах певного регіону країни); - конкурентне середовище в районному масштабі (формується в межах певного району країни); - конкурентне середовище в межах певної місцевості (формується в межах певної локації чи місцевості); - конкурентне середовище в межах певного підприємства (формується в середині підприємства-виробника товарів та послуг).
ОЗНАКА	<i>Форма конкуренції</i>
ВИДИ	<ul style="list-style-type: none"> - конкурентне середовище в межах досконалої конкуренції; - конкурентне середовище в межах чистої монополії; - конкурентне середовище у вигляді олігополії; - конкурентне середовище у вигляді монополістичної конкуренції.

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерела [72].*

Я. Жаліло, Я. Базилюк, М. Портер під конкурентоспроможністю розглядали явище макроекономічне, яке визначається ефективністю використаних ресурсів. М. Портер вважав, що внутрішнє благополуччя регіону залежить від продуктивності економіки, яка в свою чергу впливає на конкурентоспроможність регіональних ринків житлової нерухомості. В основі конкурентоспроможності регіону закладали потенційні можливості об'єкта досліджень наступні науковці, як С. Позняк, Ф. Фатхудинов, Дж. Кейнс, В. Тейдо, А. Філіпенко [50, 51].

Галузева конкуренція розглядалася в працях К. Маркса, яку він вважав необхідною умовою стабілізації ринкових цін та різних індивідуальних вартостей товару в одній сфері виробництва. Вважаємо, що під конкурентною самостійністю слід розуміти: спроможність товарів та послуг і підприємств галузей формувати систему сукупності технічних, економічних та організаційних сил.

Серед іноземних науковців, конкурентоспроможність регіонів досліджували А. Селезньов, Е. Брюна, А. Сміт, які досліджували це як здатність за рахунок регіональної економіки забезпечувати зростання добробуту нації [460].

А. Гальчинський, В. Геєць, В. Рябцева, В. Семиноженко трактували конкурентоспроможність нації як можливість в конкурентних умовах виробляти і споживати товари та послуги. Згідно вищенаведеного, під конкурентоспроможністю регіональних ринків житлової нерухомості вважаємо спроможність регіонального ринку забезпечити конкурентні переваги у ціні, у продуктивному використанні ресурсів на основі впливу регіональних соціально-економічних показників.

У зв'язку з цим, конкурентоспроможність регіональних ринків житлової нерухомості формує конкурентне середовище, де відбуватиметься забезпечення конкурентно-сприятливих переваг, порівняно з іншими регіональними ринками (Табл. 2.2).

В процесі дослідження регіональних ринків, слід, в першу чергу, звернути увагу на конкурентне середовище, та його структуру, після чого умовно розділити на мікрорівень та макрорівень. Результат дослідження, який дає нам можливість дійти висновків щодо *певних особливостей*, на які слід зважати в процесі здійснення регулювання процесу конкурентних відносин.

На *мікрорівні* діють чинники, які мають пряме відношення до певного регіонального ринку, та, безпосередньо, на ньому функціонують. Дані сили прямо впливають на суб'єкти ринку, таких як споживачі, постачальники та посередники.

На макрорівні формуються сили, що мають вплив на діяльність суб'єктів регіональних ринків досить опосередковано, серед яких: політичні, економічні, природні та демографічні.

Таблиця 2.2

Теоретичні підходи до категорії конкурентоспроможність

<i>Науковці</i>	<i>Об'єкти конкурентоспроможності</i>	<i>Характеристика конкурентоспроможності</i>
Д. Кісіт, А. Сміт, Е. Хекшер, Б. Олін, О. Шнитко	Підприємство, галузь, національна економіка	Максимально-ефективне використання факторів виробництва
Я. Жаліло, Я. Бизилюк	Національна економіка	Сукупність факторів утворюючих пропозицію з інтенсивним використанням інновацій
М. Портер	Галузь	Галузевий підхід до продуктивності праці
Л. Антонюк, Я. Антоній, П. Беленкий, Е. Брюна, А. Сміт, І. Єресько, А. Селезньов	Регіон	Оптимальне використання ресурсів в політиці регіональних ринків та здатність забезпечувати зростання добробуту
А. Гальчинський, В. Геєць, А. Кінах, В. Семиноженко	Національна економіка	Здатність національної економіки виробляти і споживати товари і послуги на основі конкурентних переваг

**Побудовано та структуровано авторами на основі джерел: [10, 532, 553].*

2.2 Характеристика конкурентних особливостей функціонування регіональних ринків житлової нерухомості

Конкурентні особливості між регіональними ринками житлової нерухомості. Загалом, економіка нашої держави – це своєрідний синтез різних за природою, проте пов'язаних один з одним ринків, що в сукупності утворюють досить складну ринкову структуру. Рівень розвитку та функціональні особливості окремих сегментів зазначеної структури, в тому ж числі і ринку нерухомого майна, виступають досить важливим аспектом становлення та розвитку відносин на ринку як на державному, так і регіональному рівнях. Беручи до уваги зростаючий на постійній основі рівень попиту на об'єкти нерухомого майна, в той же час низький рівень платоспроможності населення держави, а також значний дисбаланс в процесі розвитку певних сегментів регіональних ринків нерухомості, видно, що питання конкурентних взаємовідносин між суб'єктами ринку та механізму її функціональних характеристик на сьогоднішній день є досить актуальними [37, 340].

Відомо, що ринок нерухомості являє собою одну з складових економіки держави, оскільки вміщує в себе левову частку національного багатства. А стабільність процесів його функціонування прийнято вважати одним з найскладніших процесів ринкових перетворень, що мають місце в державі.

Інтенсивність функціонування ринків нерухомості являє собою одну з обов'язкових умов для забезпечення стійкого розвитку окремих міст та регіонів, адже слугує основою для високого рівня ефективності процесів управління регіонами що здійснюється в межах системи національного управління та місцевого самоврядування.

Під поняттям ринку нерухомості розуміється система суб'єктних взаємовідносин, що за своєю структурою побудована з врахуванням ряду регіональних, економічних, організаційних, функціональних чинників для забезпечення найбільш ефективного ринкового обігу об'єктів нерухомого майна між їх власниками, на кшталт: інвестиційних; соціальних; інвестиційних; ціноутворюючих [37, 45, 47].

Трансформаційні перетворення регіональних ринків нерухомості в Україні призвели до докорінних змін в інституційній організації внаслідок приватизації та комерціалізації, формування конкурентного середовища, розширення кола їх учасників, утворення нових механізмів їх придбання [340].

Ринки нерухомості в умовах трансформаційних процесів в Україні характеризуються інституційною асиметрією та структурною неповнотою, а їх кризове економічне становище, що виникло через зниження показників ефективності економіки, недосконалість фінансово-кредитної системи, загальний спад виробництва, падіння реальних доходів та посилення соціальної стратифікації населення закономірно уповільнює їх розвиток [340].

Вивчаючи особливості регіональних ринків житлової нерухомості, варто зазначити, що механізм їх функціонування опирається на ті ж економічні категорії, що і загальнодержавного ринку нерухомого майна. Насамперед, це попит, що існує на об'єкти нерухомості, пропозиція нерухомих об'єктів на ринку, умови орендних відносин та головне – процес цінового утворення [340].

Процес формування регіональних ринків житлової нерухомості здійснюється в результаті впливу різних демографічних, економічних, соціальних, кліматичних факторів тощо. В свою чергу, процес визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості залежить не лише від існуючої на ринку кон'юнктури (попиту та пропозиції), а і інших особливостей його функціонування, на кшталт: ризиком інвестування капіталу; рівнем можливого доходу; рівнем ймовірної

ціни на об'єкт нерухомості при умові його продажу на певну дату тощо [37, 152, 340].

В результаті здійснення широкого кола лібералізаційних процесів у сфері прав власності на об'єкти нерухомого майна в державі зазнали інтенсивного розвитку інститути посередництва, випереджаючи при цьому організацію та створення відповідного регуляторного середовища. В той же час, незважаючи на значний дисбаланс в системі реєстрації прав власності на об'єкти нерухомості, на сьогоднішній день ще діють обтяжливі для реалізації та громіздкі процедури технічної реєстрації нерухомості. Разом з тим, в сфері організації та реалізації будівельних процесів також залишається досить складна дозвільна система, хоча й вона не виявилася дієвою відносно запобігання стихійному будівництву в Україні [37, 340, 370].

Оцінюючи механізм функціонування регіональних ринків нерухомого майна, слід виокремити низку проблем, що властиві для нього, серед яких: нерівномірний процес їх сегментного розвитку; суттєва недосконалість нормативних та правових баз, які забезпечують регуляторні процеси відносно економічних відносин, що мають місце на ринках; низький рівень платоспроможного попиту з боку населення; не високий рівень інвестиційного потенціалу юридичних осіб, що має місце, як слідство в різних економічних кризових явищах в більшості регіонів держави [37, 340].

На сьогодні поки не існує професійних підходів до процесу управління нерухомим майном. Пов'язано це з відсутністю уніфікованого термінологічного підходу; відсутністю аналізу специфічних характеристик його економічних законів, що за змістом своїм покликані визначати ринкове становище та критерії оцінки його розвитку; не сформованістю та невизначеністю системи можливих ризиків в сфері нерухомості, а також можливістю управління ними тощо [37, 240, 241].

До важливих недоліків функціонування регіональних ринків житлової нерухомості також слід віднести: недостатній рівень інформатизації їх учасників; відсутність єдиного стандарту відносно послуг в сфері управління нерухомим майном, низький рівень досвідчених кадрів з високим ступенем професійної підготовки тощо [37, 443, 444]. Наразі, на ринку житлової нерухомості як специфічному секторі економіки, варто виділити наступні закономірності: низьку ліквідність; зростання вартості об'єктів нерухомості в часі; обмежену кількість покупців та продавців; незбалансованість попиту і пропозиції; слабкий рівень досліджень; циклічний характер розвитку [220, 340].

На думку Р.В. Манна та інших вчених, конкурентоспроможність нерухомості - це сукупність характеристик, що відрізняють їх від аналогічних об'єктів за ступенем задоволення окремого споживача, за рівнем витрат на його купівлю та подальшу експлуатацію, а також їх здатність бути виділеними споживачем з інших груп аналогічних об'єктів, пропорованих продавцями, завдяки значно вищими економічними і технічними характеристиками і техніко-економічними параметрами [240, 241, 340].

Дійсно, конкуренція на регіональних ринках житла, з одного боку є досить важливою умовою для їх функціонування та подальшого розвитку, адже саме вона сприяє впровадженню на постійній основі найефективніших способів виробництва з боку учасників ринку, пропонувати нові концепції та цінові пропозиції, здійснювати роботу у нових сегментах. З іншого боку, форми прояву та зміст конкуренції, передусім, обумовлені станом регіональних ринків, їх тенденціями та цивілізованістю [240, 241, 340].

Відомо, що за своєю економічною природою регіональний ринок є сукупністю локалізаційних економічних процесів та соціальних відносин у сфері обороту адміністративних і територіальних утворень з врахуванням процесів щодо прийняття комерційних рішень.

З моменту переходу до ринкових економічних відносин в Україні мають місце і зміни ролі та значення ринку в регіональному процесі відтворення. Адже пропорційність процесу регіонального відтворення формується шляхом впливу ринкових чинників на кшталт: податкова політика, ціноутворення, відсоткова політика банківських установ. Регіональний ринок житлової нерухомості, як і будь-який інший, може ефективно функціонувати лише за умов науково обґрунтованої системи дослідження рівня попиту, закономірностей розвитку та загальних тенденцій його функціонування, до яких відносяться:

- загальні вимоги споживачів до якості об'єктів житлової нерухомості;
- загальні обсяги попиту на окремі види об'єктів житлової нерухомості;
- сезонність попиту на окремі види житла;
- структура попиту на один тип житлових об'єктів від різних забудовників.

Взагалі, вивчення попиту на той чи інший тип житлової нерухомості дає змогу здійснити аналіз та спрогнозувати структуру ринку, його ємність та визначити географічний аспект подальшого розвитку ринку.

Від так, за критеріями територіальної організації сфери обігу в межах загальнонаціонального ринку житлової нерухомості виділяють: міжрегіональні; регіональні (локальні); міжобласні; обласні; міжміські; міські; сільські ринки [319].

Кожен з вище зазначених ринків характеризується відповідною сформованою та потенційною інфраструктурою з специфічними ознаками їх розташування, функціонування, тенденцій розвитку, ємності та товаровідтворення.

В ринкових умовах, що панують на регіональних ринках житлової нерухомості, має місце складна та комплексна проблема щодо задоволення потреб населення в конкретних видах об'єктів житлової нерухомості.

Житлова нерухомість, як і будь-який інший тип нерухомого майна - це особливий вид товару, адже характеризується своєю довговічністю та фундаментальністю, задовольняючи при цьому одну з найбільш складних потреб споживача. А сукупність споживацьких характеристик об'єкта житлової нерухомості та зовнішніх до нього параметрів визначають його ринкову цінність.

За своїми конструктивними характеристиками об'єкти житлової нерухомості є унікальними та неповторними. В той же час, досить складний процес передачі прав на нього обумовлює низький рівень ліквідності нерухомого майна як товару [370].

Оскільки регіональний ринок житлової нерухомості являє собою систему соціально-економічних відносин, то його суб'єкти, що своєю діяльністю забезпечують перерозподіл об'єктів нерухомості, особливість яких як товару є: непорушність та зв'язок з місцем розташування; висока вартість; суттєва диференціація споживачів; різноманітність; довгостроковість функціонування; збереження своїх фізичних якостей впродовж всього терміну експлуатації.

Слід також відмітити і те, що становище на регіональних ринках житлової нерухомості залежить від таких факторів як: державна політика щодо приватизації; рівень розвитку інфраструктури, що забезпечує існування ринку та його подальший розвиток; державна та регіональна політика щодо управління нерухомістю як товаром; теориторіально-географічна специфіка (традиції, криміногенне становище, кліматичні умови, політична стабільність).

Суттєве значення для регіональних ринків житлової нерухомості відіграє територіальне розташування житлових об'єктів на ньому, оскільки споживач купує не лише сам об'єкт нерухомості, а інфраструктуру, що його оточує:

- віддаленість до магазинів, місць для розваг, місця роботи тощо;

- забезпеченість до загальних соціальних послуг (поліція, служба порятунку, дитсадки, школи);
- якість природного середовища, що його оточує (якість повітря та води, віддаленість від промислових зон);
- загальний вигляд (технічні характеристики будівель та ландшафт тощо).

На сьогодні, економічна наука виділяє такі основні моделі конкуренції: чисту; олігополістичну, монополістичну та досконалу.

Досліджуючи конкурентні характеристики регіональних ринків нерухомого майна, слід звернути увагу і на розмежування первинного та вторинного ринку житлової нерухомості, оскільки це його важлива структурна особливість. До того ж, слід відмітити те, що кожний з них характеризується різним типом конкурентного середовища. Як відомо, первинний ринок - це ринок новозбудованого житла, що введено в експлуатацію. Вторинний ринок - це житло, що звільняється з різних причин (розширення житлової площі, переїзд на інше місце проживання тощо). В умовах, що склалися в Україні та її регіонах, а також за різними міграційними процесами актуальність вторинного ринку житла залишається на високому рівні.

Предметом пропозиції на вторинному ринку житлової нерухомості виступають вже існуючі об'єкти житлового фонду, а об'єми його можуть бути обмеженими лише кількістю житлових об'єктів, що знаходяться в приватній власності. Продавцями ж об'єктів нерухомості на вторинному ринку в переважній більшості, виступають фізичні особи, відповідно попит також формується населенням [273].

Якщо ж розглядати ринкову структуру вторинного ринку житлової нерухомості, то можна зробити висновок, що даний ринок в переважній більшості характеризується монополістичною (досконалою) конкуренцією, оскільки на ньому діє велика кількість покупців та продавців, а процес ціноутворення здійснюється виключно на ринковій основі, під дією чинників попиту та пропозиції [370].

В свою чергу первинний ринок формуючись в сфері житлового будівництва залишається частиною ринку будівництва. У зв'язку з цим, будівельні суб'єкти стають економічними суб'єктами, а їх взаємовідносини не зовсім «вписуються» в класичну форму взаємовідносин між учасниками ринку за моделлю «покупець-продавець». Від так, за даних умов, продавцем на первинному ринку житлової нерухомості виступають: замовник, підрядник, інвестор, які, як свідчить практика, часто-густо представлені в єдиній юридичній особі – девелопері, який в той же час здійснює функції ріелтора та

інвестора. В той же час, як і на вторинному ринку, в ролі покупця може бути представлено як фізичну так і юридичну особу.

Від так, можемо зробити висновок, що первинний ринок житлової нерухомості характеризується олігополістичною формою. Адже кількість продавців на ринку є обмеженою, до того ж, як правило, на регіональному ринку працює декілька великих забудовників, що займають домінуючі позиції – вони і визначають структуру та динаміку пропозиції, а також технічну та цінову політику [273].

Загалом, на регіональних ринках житлової нерухомості України олігополістична форма конкуренції є досить поширеною та має такі ознаки: нецінова форма боротьби; обмежена кількість забудовників-конкурентів на ринку; панування на ринку девелоперських компаній; контроль над ціноутворенням.

За таких умов, в інтересах будівельного підприємства, як найшвидше піти шляхом картельної змови щодо питань формування ціни на продукцію, а також використання спільних каналів для реалізації своєї продукції. Як наслідок, підприємства-олігополісти фактично діють як монополійний гравець на ринку, але, при цьому, на них не поширюються державні санкції антимонопольного змісту. На сьогодні дана модель конкуренції є найменш дослідженою, особливо, коли мова йде про регіональні ринки житлової нерухомості.

Регіональний ринок житлової нерухомості, як і будь-якого іншого товару, має певні особливості та піддається впливу безлічі факторів на процес ціноутворення, його структуру та формування балансу попиту та пропозиції. В деяких аспектах вони підтримують загальні тенденції, що притаманні певному регіону, а в деяких характеризуються більш глобальним змістом, що відображає загальні процеси, які мають місце в економічному становищі та в масштабах країни загалом. Від так, характерні особливості, до прикладу, Центрального регіону можуть не відповідати тим процесам, що відбуваються з становищем ринку житлової нерухомості в Західному чи то Південному регіонах. Це і спричиняє відмінності між регіональними ринками житлової нерухомості.

В цілому, немає нічого дивного в тому, що рівень розвитку ринку житлової нерухомості в місті Київ, по окремих параметрах, випереджає показники не лише інших обласних центрів, міст-мільйонників, а й окремо взятих регіональних ринків нашої держави. Разом з тим, вартість елітного житла в обласних центрах України може бути співставною з вартістю нового житла нижчого класу в новобудовах столиці, оскільки споживач сьогодні все більше уваги приділяє якості будівель, їх комфорту та енергоефективності. При обранні об'єкта житлової нерухомості покупця вже не задовольняє

надлишок житлової площі. Є попит на нові, а, часто-густо, і індивідуальні планування, а також високоякісні оздоблювальні матеріали імпортного походження. Як вже було зазначено раніше, не мала увага також приділяється і створенню розвиненої інфраструктури, що оточує потенційний житловий об'єкт [557, с. 194].

Разом з тим мають місце і значні відмінності в самій інфраструктурі пропонованих житлових об'єктів на регіональних ринках. На сьогодні склалося таке становище на первинному ринку житлової нерухомості в регіонах, що особливо великим попитом користується житло економ-класу, адже обсяги потенційного споживацького попиту залишаються на досить високому рівні. Нерухомість преміум-класу там зводиться в дуже обмежених обсягах і, як правило, у вигляді індивідуальних котеджів за індивідуальними проектами.

Слід також звернути увагу на те, що за останнє десятиріччя активно почали зводити об'єкти житлової нерухомості в населених пунктах, що територіально розташовані в передмісті столиці - переважно це об'єкти економного класу з монолітних бетонних конструкцій. Аналізуючи світові тенденції розвитку житлового будівництва, можемо зробити висновок, що з часом якість житлових об'єктів, що будуються в різних регіонах держави поступово будуть майже співставні з столичним рівнем. Звісно, рівень життя та добробуту населення в різних частинах держави, у порівнянні з Києвом та між собою, суттєво різняться, а впливає на це як загальне економічне становище певного регіону, або їх групи, так і тенденції, що склалися в певній області чи місті.

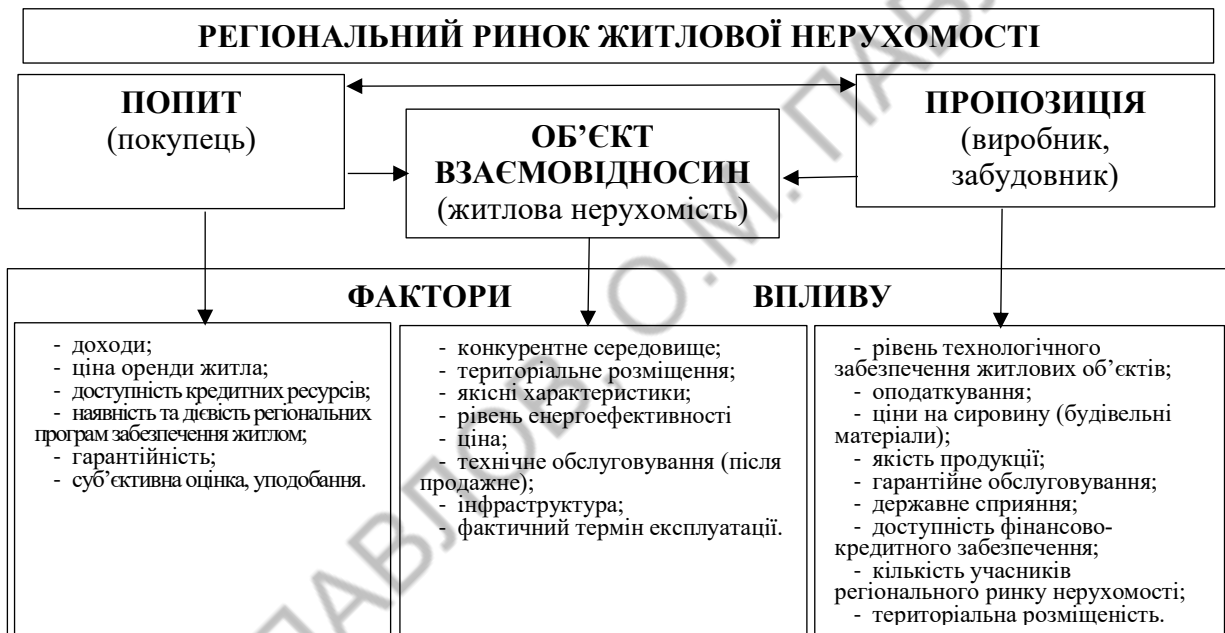
Вплив на інтенсивність і підвищення рівня якості, а також обсягів в житловому будівництві здійснює те, що на регіональні ринки житлової нерухомості "пішли" девелопери з Києва та інших великих міст-мільйонників. Адже завдяки своїм потужним фінансовим становищам вони несуть в регіони інвестиції, інноваційні будівельні технології та нові, значно вищі вимоги та стандарти якості житлових об'єктів.

Такий інтерес столичних забудовників в різних регіонах держави викликаний меншою складністю організації процесу будівництва, доступнішими будівельними матеріалами місцевого виробництва та що є більш важливим дешевшими трудовими ресурсами, що призводить до більшої рентабельності самого процесу будівництва. Хоча, разом з тим і обсяги житлового будівництва не завжди є достатніми для столичних девелоперів, адже ринок нерухомості любого рівня має одні й тіж закони та правила - процес ціноутворення відбувається за одними і тими ж схемами [557, с. 194].

Конкурентне середовище регіональних ринків житлової нерухомості та їх типізація. Конкурентне середовище в межах регіональних ринків житлової нерухомості – це сукупність ринкових суб'єктів та обставин, які формують умови взаємовідносин між учасниками ринку.

Становище конкурентного середовища регіональних ринків житлової нерухомості визначається також видом конкуренції, інституціональною структурою ринку, розвитком різних організаційних та правових форм, а також форм власності суб'єктів ринку [271].

За умов сучасності, для регіональних ринків житлової нерухомості в Україні, притаманні такі структурні типи: регіонально-олігополістична; регіонально-монополістична; деконцентровано-регіональна.



**Розроблено та систематизовано авторами на основі джерела: [557].*

Рис. 2.2. Фактори впливу на конкурентне середовище та взаємовідносини на регіональних ринках житлової нерухомості

В залежності від співвідношення, на регіональному ринку житлової нерухомості столичних (міст-мільйонників) та місцевих девелоперів конкурентна структура може бути такою:

- монополія на регіональному ринку столичних (міст-мільйонників) девелоперів;
- домінування на регіональному ринку столичних (міст-мільйонників) девелоперів;
- олігополії на регіональному ринку столичних (міст-мільйонників) девелоперів;

- конкуруючі на регіональному ринку між собою столичні (міст-мільйонників) девелопери при наявності місцевих забудовників;
- конкуруючі на регіональному ринку між собою столичні (міст-мільйонників) девелопери при відсутності місцевих забудовників.

Утворення та існування будь-якого регіонального ринку житлової нерухомості в Україні, а також умови участі суб'єктів на ньому та їх конкурентних взаємовідносин, залежать від різних факторів, що сприяють цьому, чи навпаки перешкоджають (рис. 2.2).

Від так, конкуренто підсилюючими рисами, що здійснюють вплив на потенційного покупця (попит) в момент здійснення вибору об'єктів житлової нерухомості є [358, с. 196]:

- величина постійних доходів, адже саме від даного показника покупець відштовхується в першу чергу, оскільки це впливає на клас, престижність та регіональну особливість потенційного житлового об'єкту;

- ціна на орендоване житло – даний показник формується в результаті попиту, регіональної особливості, місцевості розташування та технічних характеристик об'єктів;

- доступність кредитних ресурсів – є одним із найважливіших факторів впливу, оскільки фінансовий ресурс в покупців, як правило, є обмеженим, у зв'язку з чим виникає потреба в залученні додаткових коштів. В той же час, інтерес фінансових установ до житлових об'єктів як до майбутньої застави є теж різним та залежить від різних факторів таких як: місце розташування об'єкту в залежності від місцевої особливості та регіональної приналежності, так і технічних характеристик, платоспроможності позичальника, можливих ризиків економічного, фінансового, соціального та техногенного характеру;

- наявність державних та регіональних програм, що сприяють забезпеченості населення житлом, а також покращення умов їх проживання. Важливо відзначити те, що наявність та обсяги реалізації даних програм в окремих областях різняться, що також здійснює вплив на жвавість окремих регіональних ринків житлової нерухомості в державі;

- гарантійність – даний фактор є узагальнюючим, адже несе в собі впевненість покупця (надійність різних суб'єктів та інститутів на регіональному ринку житлової нерухомості, які забезпечують надійні умови придбання та експлуатації житлових об'єктів що є на ринку - забудовника, фінансової установи, державних органів тощо);

- уподобання – фактор, яким керується покупець на інтуїтивному рівні. Адже він є певною квінтесенцією з поміж можливості, бажання

та фінансової спроможності покупця в процесі обрання потенційного об'єкта для придбання.

Якщо ж розглядати сам об'єкт нерухомості як окремих конкуренто формуючий чинник, то слід зосередити увагу на таких факторах:

- конкурентне середовище – даний фактор є одним з основних, адже є визначальним для конкурентоспроможності окремого житлового об'єкту, так і регіонального ринку загалом;

- територіальне розміщення – є одним з ціноутворюючих чинників, адже саме розміщення об'єкту житлової нерухомості є основним критерієм вибору покупця;

- якісні характеристики – даний критерій є також актуальним, адже сьогодні, коли регіональні ринки житлової нерухомості характеризуються відносним наповненням, покупець все частіше звертає увагу на матеріали, які було використано в процесі будівництва житла та інфраструктурного забезпечення навколо нього;

- енергоефективність – даний критерій теж є одним з найпріоритетнішим, адже тенденції сьогодення в бік здороцання енергоносіїв та їх екологічності набувають в суспільстві все більшого значення;

- післяпродажне та технічне обслуговування житлових об'єктів – даний критерій теж набуває своєї актуальності, адже поняття ЖЕКу відходить в минуле, а нові форми об'єднань співвласників житлової нерухомості набувають чималої популярності, до того ж активно лобіюються на державному рівні;

- інфраструктурне оточення житлових об'єктів – даний фактор відіграє величезну роль при обранні покупцем потенційного до придбання житлового об'єкту, адже саме інфраструктура, що оточуватиме майбутнє житло, буде однією з складових якості життя покупця нерухомості;

- фактичний експлуатаційний термін – даний фактор також є актуальним при обранні об'єкта житлової нерухомості, адже на сьогодні існує чимала кількість технологій, будівельних матеріалів та методів їх використання в будівництві.

Досліджуючи умови конкурентного суперництва між девелоперами-забудовниками (виробниками житлової продукції), слід відзначити такі фактори, що здійснюють вплив на конкурентоспроможність як самих забудовників, так і їх потенційної продукції [195, 308, 340, 358]:

- рівень технологічного забезпечення житлових об'єктів – даний фактор є досить дороговартісним, адже для забезпечення його

високого рівня забудовнику слід використовувати новітні, а, іноді, і інноваційні технології в процесі будівництва;

- вартість будівельної сировини та трудового ресурсу – це основа будь якого типу та об'єму будівництва, що формує ціноутворення кінцевої продукції;

- якість продукції – даний фактор також є актуальним на сьогодні, адже забудовники часто-густо нівелюють питання якості щодо їх продукції на користь скорочення темпів будівництва чи здешевлення безпосередньо самого метра квадратного житлової площі;

- гарантійне обслуговування – це поняття прийшло до нас на ринок житлового будівництва не так давно, хоча в розвинених країнах Європи практикується вже близько десятиріччя. Мова йде про після продажне гарантування експлуатаційних якостей житлового об'єкту;

- державне сприяння – також є важливим аспектом діяльності будівельних компаній на ринку, адже на кожному регіональному ринку житлової нерухомості існують свої інституційні особливості, а також є відмінність у рівні ініціювання з боку держави та просуванні програм, що сприяють забезпеченню населення житлом;

- доступність фінансово-кредитного забезпечення. Не секрет, що левова частка всіх девелоперів в країні працюють на позичених коштах, адже процес будівництва є досить ресурсоємним, а від так і залежним від різних фінансово-кредитних інституцій, політика діяльності яких різниться в залежності від регіону її реалізації;

- кількість учасників на тому чи іншому регіональному ринку також відіграє особливе значення, адже від її напряму залежить рівень потенційного ринку збуту житлових об'єктів, а також загальна кон'юнктура ринку будівництва в регіоні;

- територіальна розміщеність – цей фактор впливає на потенційний ринок участі девелопера, його обсяги та можливий ринок збуту [557].

Інституціональна структура регіонального ринку житлової нерухомості. Слід також відмітити те, що однією з основ розвитку конкурентного середовища регіональних ринків житлової нерухомості є саме інституціональна структура економіки регіону. Інституціональна структура представлена різними формами господарюючих суб'єктів на кшталт: державними, місцевими, приватними, спільними та іноземними підприємствами, а також являє собою сукупність різних підприємств, організацій та різних правових фірм [327, 308].

Умови входу/виходу на регіональні ринки житлової нерухомості. Можливі перешкоди для входу нових учасників на регіональні ринки житлової нерухомості - це різні обставини та фактори, що в будь-якій мірі унеможливають вхід на ринок та безперешкодне функціонування нових учасників на рівних умовах з суб'єктами, що вже діють на ринку. Відмітимо, що однією з причин високого рівня концентрації продавців на первинному ринку житлової нерухомості є наявність високих бар'єрів входу на регіональні ринки житлової нерухомості. Вони перешкоджають можливості входження на ринок нових гравців, насамперед – це представників малого бізнесу.

Можливі перешкоди для виходу учасників з регіональних ринків житлової нерухомості - це ті, що, в значній мірі, ускладнюють або ж створюють умови, котрі роблять неможливим зупинку своєї діяльності господарюючим суб'єктам на ринку без значних економічних та фінансових втрат.

Всі бар'єри умовно поділяються на такі групи: нерівні початкові умови на ринку; обмежена ємність регіональних ринків нерухомості; перевага на технологічному рівні діючих забудовників відносно тих, що тільки розпочинають свою діяльність; можливі зв'язки вже діючих на ринку суб'єктів; ефект масштабів будівництва; обмеженість доступу нових забудовників до значно дешевших та зручних сировинних джерел; різні адміністративні обмеження; організаційно-економічні обмеження, що впливають на кредитне, податкове, цінове та митне становище суб'єктів регіональних ринків; високий рівень капітальних витрат.

Для того, щоб осягнути перешкоди, що стоять перед новими гравцями регіональних ринків житлової нерухомості, для входу на нього в їх володінні повинний бути чималий стартовий капітал. Це пов'язано, насамперед, з величезними трудовими затратами та величезними об'ємами будівельної продукції на початковому етапі будівництва. Відповідно, для домінуючих на ринку будівельних корпорацій, що займають більш тверді позиції на первинному ринку житлової нерухомості «вхідні» перешкоди в значній мірі менш відчутні. Адже вони володіють напрацьованими зв'язками в даній галузі. Також не менш важливим є той факт, що саме потужні будівельні компанії можуть дозволити собі довготривалий технологічний процес будівництва житлових об'єктів, що в свою чергу значно збільшує строк окупності інвестованих коштів в будівельний проект.

Слід також згадати і про можливі ринкові ризики, що переслідують нових будівельних підприємств з обмеженим

інвестиційним потенціалом. В той же час, потужний за своїм потенціалом забудовник, у випадку настання кризового явища, в змозі здійснити диверсифікаційні заходи з метою максимального нівелювання можливих ризиків [273].

Резюмуючи вище зазначене, можемо зробити висновок, що завищені вимоги до нових гравців на регіональних ринках житлової нерухомості значно збільшують рівень ринкової концентрації, а також підсилюють ринкову владу потужних виробників будівельної продукції.

Особливості регіональних ринків нерухомості в Україні. На сьогодні регіональні ринки житлової нерухомості характеризуються певними особливостями: диспропорція уявлення з боку як виробників продукції (збудовників), так і покупців про товар, який обертається на ринку, а також зміною його вартості у часі; характерною циклічністю ринку.

Однією з основних особливостей регіональних ринків житла в країні є обмеженість числа покупців та продавців житла. В той же час, в результаті високої вартості об'єктів нерухомості, ємність самого ринку може бути на високому рівні.

Ще однією особливою ознакою регіональних ринків житлової нерухомості є єдине територіальне розташування безпосереднього місця виробництва та продажу об'єктів житлової нерухомості. Дане явище відображає можливість ідентифікації ринку послуг притаманним якому є злиття в часі процесу споживання послуг та виробництва продукції [155].

Рівень впливу державних органів та органів місцевого самоврядування на ринок житлової нерухомості в регіоні також можна охарактеризувати як особливість ринку. Адже їх значення в процесі створення об'єктів нерухомості є неминучою та полягає в установленні законодавчих, податкових та дозвільних основ на регіональному рівні.

Наступною особливістю регіональних ринків житлової нерухомості є диспропорційний баланс та характер попиту і пропозиції. Даний фактор суттєво ускладнює процес досягнення ринкової збалансованості. На сьогодні в Україні відмічається перевищення на ринку житла пропозиції над попитом, в той же час лева частина попиту залишається незадоволеною [155].

Відомо, що сучасні маркетингові заходи є однією з основ активізації конкуренції, що є характерними для ринкової економіки. Адже саме конкуренція є основою відносин на ринку, яка значно

розширює асортимент пропозиції товарів та послуг на ринку, а також популяризації його серед покупців, зважаючи при цьому на мінливість характеру його потреб і популяризації на ринку інноваційних та досконаліших товарів і послуг в сфері будівництва [22].

За аналогією, до класичного товарного ринку конкуренція на регіональних ринках житлової нерухомості містить в собі видову, маркетингову та функціональну конкуренцію.

Видова конкуренція, за своїм змістом, охоплює лише самі об'єкти нерухомості, хоча при цьому характеризується такими ознаками як: рівень розвитку дорожньо-транспортної інфраструктури; рівень розвитку соціально-побутової інфраструктури; рівень розвитку інженерної інфраструктури; поверховість житлових об'єктів; територіальне місце знаходження в межах міста чи його околицях; технологічні та конструкційні методи будівництва.

Маркетингова конкуренція характеризується дослідженням та порівнянням схожих об'єктів за своїми внутрішніми характеристиками. Хоча слід відмітити те, що даний вид конкуренції на ринку рідко зустрічається. Пов'язано це з тим, що кожен об'єкт нерухомості характеризується високим ступенем своєї унікальності. Маркетингова конкуренція несе в собі досить умовний характер, адже в основу її покладена, насамперед, типологія об'єктів, які є умовно розміщеними в межах одного і того самого будівельного комплексу [155].

В свою чергу функціональний тип конкуренції на ринку – слідство розуміння того, що будь-яку потребу ринку товарів та послуг на регіональних ринках житлової нерухомості можна задовільнити шляхом використання різних шляхів. До прикладу, в якості конкретних конкурентів на ринку житлової нерухомості виступають квартири в багатоповерхівках, індивідуальні будинки та невеликі секційні будівлі, що використовуються для житлових потреб.

Важливо звернути увагу на те, що саме в результаті прямої залежності від ринкової кон'юнктури, формуються різні параметри конкурентного середовища, в якому працюють виробники (забудовники, девелопери). Від так, до прикладу, при зведенні масштабних житлових об'єктів двома-трьома потужними девелоперами – кількість конкурентів є малою, проте стверджувати про низький рівень серед них конкуренції є не зовсім коректно. Оскільки успішна реалізація масштабних будівельних проектів потребує суттєвих інвестиційних вкладень, залучення можливих інвесторів та формування різних резервних фондів. Конкуренція в такому випадку перетікає в площину інвестиційного ринку [155].

Як вже нами було відзначено раніше, конкуренція буває ціновою та неціновою. Цінова ж конкуренція у сфері житлового будівництва має певну специфіку, адже результати від її реалізації є в більшій мірі складним, ніж на звичайних товарних ринках, тому вона несе в собі значно ширший ефект. Окрім прямого ефекту, від її застосування – покращення конкурентного становища в результаті зниження цін на об'єкти житлової нерухомості досягається і так званий додатковий ефект – зміцнення рівня престижності окремого забудовника, що володіє значною долею ринку, а також слугує превентивним засобом для запобігання можливим обмеженням його діяльності з боку державних установ адміністративного значення. Об'єднання вище зазначених ефектів в єдине ціле дасть можливість розглядати цінову конкуренцію як надійний регулятор конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості

Якщо ж розглядати регіональний ринок житлової нерухомості крізь призму нецінової конкуренції, то слід відмітити, що її реалізація можлива за рахунок підвищення якості забудовником самих об'єктів житлового будівництва та будівельних послуг. Адже саме в результаті підвищення якості своєї продукції, забудовник отримає переваги перед конкурентами, що можуть бути підставою для підвищення рівня цін на свою продукцію [155].

За умови ж реалізації забудовником своїх дій в напрямку стабілізації цін, то завдяки підвищеній якості продукції, зможе зайняти лідируючі позиції на тому чи іншому регіональному ринку житлової нерухомості.

В процесі діяльності будівельних підприємств та організацій на регіональних ринках житлової нерухомості вищезгадані аспекти мають також широкий спектр для дій, що сприятимуть підвищенню якості своєї продукції – об'єктів житлової нерухомості. Підвищення якості збудованих об'єктів, в більшій мірі, не вимагають суттєвих фінансових витрат, адже їх якість, насамперед, залежить від вдосконалення процесу діяльності самого підприємства, наприклад, в більшій мірі кваліфікований робочий ресурс або ж вдосконалення самої організації виробничих процесів підприємства.

Досліджуючи шляхи вдосконалення конкурентних можливостей забудовників на ринку житлової нерухомості в умовах ринкових відносин, в той час як «густина» ринкових гравців зростає, що виробляють схожу однотипну високоякісну продукцію, особливу увагу слід приділити репутації та іміджу забудовника. Репутація будівельного підприємства сприяє залученню додаткової

інвестиційної підтримки, що може бути використана для збільшення масштабу будівництва.

Конкурентні особливості між об'єктами житлової нерухомості.
Конкурентна спроможність об'єкта житлової нерухомості – це вираження загальної спроможності того чи іншого житлового об'єкта змагатися в межах певного регіонального (локального ринку) з аналогічними об'єктами, що за своїм призначенням задовольняють спільну проблему та є ідентичними за загальними технічними показниками [340].

Резюмуючи значення вищенаведеного визначення конкурентної спроможності житлових об'єктів, видно, що можливість змагатися на ринку із схожими за характеристиками об'єктами формуються в індивідуальному порядку під впливом цілого ряду чинників та факторів.

В роботах С.І. Савчука відмічено, що в наукових працях не має єдиного тлумачення понять «чинник» та «фактор» конкурентної спроможності. Як слідство, ним було запропоновано в зміст даного поняття покласти розуміння властивостей суб'єкта чи середовища, в якому він перебуває, що в якісь мірі здатне впливати на сам процес та на результативність функціональної діяльності зазначеного ринкового суб'єкта в конкурентних умовах перебування [452].

І.М. Ліфіц пропонує чинник конкурентної спроможності розглядати як причину, що сприятиме змінам ряду критеріїв конкурентної спроможності, так як аналіз певних чинників та факторів є складовим узагальненої структури оцінки конкурентоспроможності [227]. Власне кажучи, потреба в здійсненні оцінки конкурентної спроможності об'єкта чи суб'єкта змушує різних вчених зважати на структуру та визначення чинників конкурентної спроможності елементів загальної економічної системи, що приймають участь в конкурентних відносинах. До того ж, М. Портер свого часу відзначив, що саме чітке розуміння основних чинників та факторів конкуренції забезпечує «підвалини» для стратегічного формування плану дій на ринку. Адже це дасть підстави для визначення слабких і сильних сторін товару, ідентифікації його ринкових позицій та з, рештою, можливість досягнути сторони стратегічного розвитку, які дали б максимальну віддачу [310, 402, 403].

Отже, ідентифікація поняття чинника конкурентної спроможності являє собою певний базис для визначення рівня конкурентоспроможності об'єктів житлової нерухомості. Питання щодо визначення чинників впливу на конкурентну спроможність

житлових об'єктів як економічної категорії знаходить своє відображення у формуванні певного ряду критеріїв в процесі дослідження конкурентної спроможності, що мають вплив на його глибину та якість. Беручи за основу різні наукові дослідження та визначення чинників і факторів конкурентної спроможності провідними вченими, нами запропоновано авторську класифікацію чинників конкурентоспроможності об'єктів житлової нерухомості.

Існує чимала кількість моделей подання - трактувань категорії «ринку нерухомості». Так, *ринок житлової нерухомості* – сукупність певних механізмів, за умови використання яких стає можливим передача різного роду зобов'язань, права власності, пов'язаних з ним інтересів, формування ринкової ціни [490].

Водночас, *ринок житлової нерухомості* - сукупність угод із житловими об'єктами, потік інформації стосовної угоди щодо зазначених об'єктів, а також операцій із розвитку управління житловою нерухомістю і її фінансуванню в умовах панування ринкових відносин [11, 12, 13].

В цілому ж, зважаючи на практику здійснення реалізації об'єктів житлової нерухомості в Україні, можна стверджувати, що *ринок житлової нерухомості* – це певна сукупність операцій та угод з об'єктами житлової нерухомості, їх інформаційного супроводу, а також операцій, пов'язаних з фінансуванням та процесом управління [360].

Виходячи з вище зазначеного, можемо резюмувати, що *житлова нерухомість* – це товар, що володіє специфічними характеристиками, який стає товаром лише на визначеному ринку, володіє чіткими вартісними характеристиками в основу яких покладено задоволення першочергових споживацьких житлових потреб. Відтак, становлення та розвиток ринку житлової нерухомості, в певній мірі, відображає процес регулювання житлових потреб населення.

Загалом, *конкуренція об'єктів житлової нерухомості* – являє собою одну з основ його функціонування та подальшого розвитку, адже стимулює виробників житлової продукції до постійного вдосконалення та реалізації найбільш ефективних та інноваційних шляхів і методів виробництва, запровадження абсолютно нових процесів реалізації цінового утворення й здійснення своєї діяльності в нових для себе сегментах ринку. Водночас, зміст конкуренції обумовлено, насамперед, цивілізованістю ринку житлової нерухомості, його становищем та загальними тенденціями розвитку [152].

Конкуренція на ринку житлової нерухомості являє собою одну з найбільш значущих основ його існування та подальшого розвитку. Адже сприяє постійним стимулюючим процесам та створює умови для запровадження учасниками ринку найефективніших шляхів і умов будівництва, створює в процесі виробництва нові інноваційні рішення, суттєво розширяє ціновий спектр.

На сьогодні, ринок житлової нерухомості України та його інфраструктура знаходиться на завершальній фазі свого формування, у зв'язку з чим особливої актуальності набула потреба в чіткому визначенні конкурентоформуючих чинників, особливостей та характеристик житлових об'єктів.

Чинники впливу на конкурентну спроможність об'єктів житлової нерухомості можуть бути досить багатограними, що визначається такими особливостями як: ціна; обмежена кількість пропозиції на ринку; рівень наявного та потенційного попиту на ринку; загальна корисність об'єкта житлової нерухомості; територіальна розміщеність; якісні характеристики; енергоефективність; інфраструктура; забезпеченість технічного обслуговування об'єктів житла; інфраструктурне оточення; призначення та цільове використання тощо.

При дослідженні конкурентних позицій того чи іншого об'єкта житлової нерухомості, слід більш детально заглибитися в його технічні особливості, нематеріальні чинники та ринкові позиції. На кшталт загальне враження споживача від потенційного до придбання житлового об'єкта. Адже, у випадку, коли мова йде про нове будівництво, а рівень його внутрішнього оздоблення знаходиться на опосередкованому рівні - позитивне враження від його зовнішнього оздоблення може бути вирішальним. Ще одним конкурентоформуючим фактором може слугувати відмінна репутація та позитивні відгуки про забудовника.

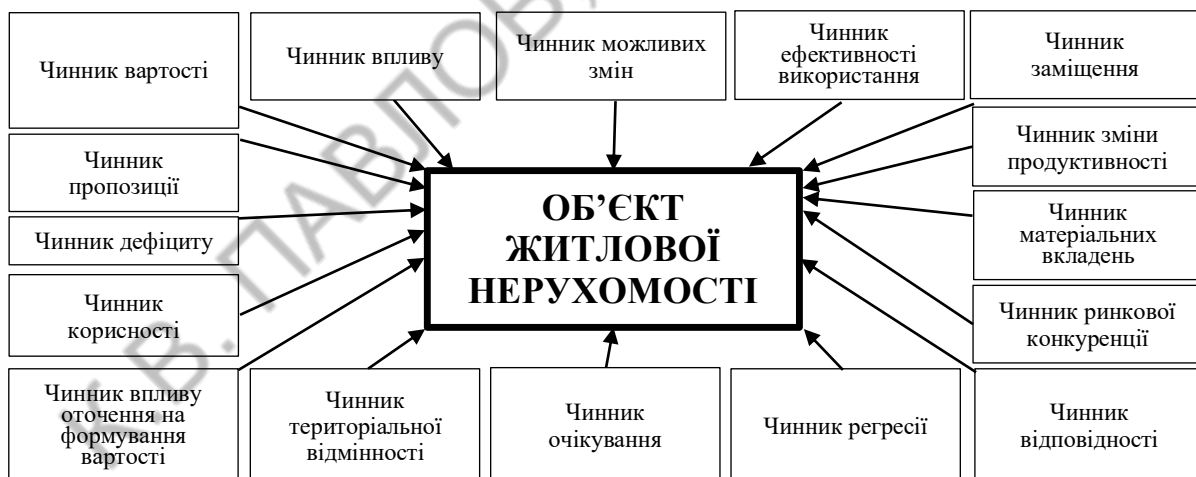
Не менш важливим конкурентним чинником є місце розташування об'єкта житлової нерухомості, адже додаткової престижності можуть додати збудовані іншими будівельними організаціями з відмінною репутацією житлові об'єкти, що знаходяться поруч. Слід також згадати і про різні маркетингові методи збуту житлової продукції, так як житло, що перепродується на ринку, завжди буде вартувати менше, ніж те, продаж якого супроводжується потужними рекламними компаніями.

Ринкова вартість об'єкта житлової нерухомості – це найбільш ймовірна ціна, за яку можливо продати на конкурентному ринку об'єкт житлової нерухомості за умови дотримання раціональності у

відносинах між суб'єктами зазначеного ринку. Мається на увазі передача житлового об'єкта у власність покупцю з боку продавця в певний часовий проміжок.

Позиції конкурентоспроможності того чи іншого об'єкта житлової нерухомості визначаються, в першу чергу, в результаті здійснення його оцінки порівняльним методом (співставлення ідентичних за характеристиками житлових об'єктів). Також слід відзначити те, що ринкові межі можуть включати в себе територію не лише окремого міста чи області, але й цілого регіону. Адже, як свідчить практика, інвестори часто обирають об'єкти нерухомості, що фізично знаходяться на значній відстані від місця їх перебування [224, 559].

В процесі дослідження конкурентних особливостей безпосередньо між самими об'єктами житлової нерухомості, слід звернути увагу також на те, що ринкова ціна може в значній мірі різнитися від ринкової вартості житлового об'єкта, особливо в той час, коли є відсутніми чіткі критерії визначення рівноваги ринку житлової нерухомості. До прикладу, на ринкову ціну здійснює прямий вплив: розвиток та подальша доступність іпотечного кредитування на ринку житлової нерухомості; тарифи оподаткування чи загалом податкове регулювання відносно певного житлового об'єкту; відсутність з боку продавця достатньої кількості часу для виявлення ринкової реакції на ті чи інші суспільні події.



**Розроблено авторами*

Рис. 2.3. Вплив чинників на конкурентну спроможність об'єктів житлової нерухомості в межах регіональних (локальних) ринків нерухомості

Якщо ж розглядати житлову нерухомість як інвестиційний проект – інструмент генерування доходу, то слід відразу зауважити на тому, що інвестиція любых обсягів має за мету самовідтворення з подальшим

її приростом, від так є довгостроковою. Відомо, що вплив різного роду якісних ознак та характеристик житлової нерухомості на її конкурентну спроможність досить широкий. У зв'язку з чим чітка деталізація важливих чинників є досить важливою [559], (рис. 2.3).

Пропонуємо дослідити ряд *чинників*, що здійснюють безпосередній вплив на ринкові позиції об'єктів житлової нерухомості та їх конкурентну спроможність, а саме [559]:

- *чинник вартості*. В оцінку об'єкта житлової нерухомості покладено насамперед вартість майнових прав на нього.

- *чинник впливу*. Житлова нерухомість, як і будь-який інший її тип, є схильною до впливу таких ринкових факторів, як попит та пропозиція. Адже, у випадку, коли рівень пропозиції суттєво просідає відносно показників попиту на ринку, вартість житлових об'єктів демонструє свій ріст. Обмежений обсяг пропозиції на ринку завжди сприятиме збільшенню попиту, тим самим і збільшенню вартості житлових об'єктів.

- *чинник можливих змін*. Різні соціальні та економічні умови мають схильність до змін, а, відповідно, і будь-яка форма власності відчуває на собі зазначені зміни. Не виключенням став і житловий тип нерухомого майна. На ринкових позиціях об'єктів нерухомості житлового призначення відображаються: рівень доступності для населення іпотечних позик; тенденції ефективності попиту на ринку житлової нерухомості; загальна інтенсивність широкого кола споживчих ринків впродовж довгого періоду часу.

- *чинник заміщення*. Особливе значення для покупця відіграє цінність конкретно взятого об'єкта житлової нерухомості, що визначається шляхом зіставлення зі схожим за характеристиками і особливостями нерухомим об'єктом. Отже, позиції конкурентної спроможності певного об'єкта житлової нерухомості полягають у визначенні його вартості із застосуванням метода заміщення (обумовлено наявністю різних варіантів вибору для покупця). Якщо ж підходити до даного питання з боку прибутковості, то чинник заміщення підтверджує можливість чистих надходжень від аналогічного, за характеристиками та ринковими позиціями об'єкта житлової нерухомості.

- *чинник ефективності використання*. З метою визначення найбільш ефективного функціонального призначення щодо застосування того чи іншого житлового об'єкту з метою досягнення найвищого рівня його рентабельності здійснюється порівняння наявного об'єкту нерухомості з його аналогами. Найефективніший – в найбільшій мірі рентабельний.

- *чинник зміни продуктивності.* Поліпшення технічних та експлуатаційних характеристик житлових об'єктів з метою підняття рівня їх матеріальної віддачі та ринкової вартості.

- *чинник матеріальних вкладень.* Поліпшення технічних та експлуатаційних характеристик житлових об'єктів, як правило, призводить до збільшення їх ринкової вартості. В той же час приріст продуктивності нерухомості не завжди є співставним з рівнем витрат на покращення її технічних та експлуатаційних характеристик.

- *чинник ринкової конкуренції.* Даний чинник є фундаментальним, так як характеризує інтенсивність економічних сил, що здійснюють вплив на баланс попиту та пропозиції на ринку. У випадку, коли на окремому регіональному ринку житлової нерухомості рівень конкуренції є досить високим, то для нового учасника ринку зведення нового житлового об'єкту в межах даного ринку виявиться досить складним. За умов, коли на окремому регіональному ринку відчувається високий рівень попиту – придбання нерухомості, з метою спекуляції для окремих комерсантів, буде досить привабливим.

- *чинник відповідності.* Вплив даного чинника можна спостерігати в окремих районах житлової забудови, де переважна більшість будівель одного стилістично-технічного типу формує «умовний стандарт» оточення. Адже, будівництво будівель, що за своєю стилістикою різняться від більшості, що їх оточує, може спричинити суттєву втрату у ринковій вартості прилеглих будівель. З метою контролю над зазначеним чинником, з боку муніципальної влади здійснюється будівельно-архітектурний контроль за процесом та порядком житлової забудови.

- *чинник регресії.* Даний чинник проявляється у тому, що дешевші та більш вартісні житлові об'єкти, які розташовано в межах однієї місцевості (району) оцінюються на ідентичних засадах (дорогі об'єкти – дешевшають у зв'язку з сусідством класом нижчих житлових будівель).

- *чинник очікування.* Даний чинник відображається в «очікуванні» з боку інвесторів впродовж певного відрізка часу на збільшення ринкової ціни на житлові об'єкти, у які інвестовано кошти (очікування збільшення цін та попиту на ринку). Разом з тим, в окремих ситуаціях у випадку, коли в межах окремо взятого локального ринку житлової нерухомості становище в регіоні не передбачає збільшення інтенсивності попиту, – очікування може дати і негативний результат.

- *чинник територіальної відмінності*. Не секрет, що територію України поділено на адміністративні області. Кожна з яких різниться за різними географічними, культурними, ментальними, історичними, соціальними та економічними ознаками. Знаходження певного об'єкту житлової нерухомості в окремій області характеризується набором окремих характеристик, що здійснюють безпосередній вплив на вартість житла.

- *чинник впливу оточення на формування вартості*. Відомо, що ринкова ціна на об'єкти житлової нерухомості напряму залежить від місцевості, середовища та оточення поряд з певним об'єктом. Спокійні, доглянуті та престижні райони притягують увагу підприємців, що прагнуть до розширення кола своїх клієнтів.

- *чинник корисності*. Визначається здатністю та рівнем задоволення житлових потреб населення в процесі практичного використання житлового об'єкту.

- *чинник дефіциту*. Визначається фактом наявності малої кількості пропозиції житлових об'єктів на певному регіональному чи локальному ринках. Адже, чим вищий рівень дефіциту на певний тип житлових об'єктів, тим вище і ціна на них.

- *чинник пропозиції*. Визначається фактом наявності великої кількості пропозиції житлових об'єктів на певному регіональному чи локальному ринках. Відповідно, чим вищий рівень пропозиції на ринку, тим дешевша буде вартість за квадратний метр житла (в економічно обґрунтованих межах).

Резюмуючи вище викладене, можна стверджувати, що *чинник* – певна обставина чи умова, в результаті впливу якої, зазнає змін широкий ряд ринкових процесів, а також меж, що його охоплюють. Що ж стосується поняття конкурентної спроможності житлових об'єктів, можна стверджувати, що чинники, які на неї впливають – це в певному роді рушійна сила, в результаті впливу якої зазнають змін можливості об'єктів житлової нерухомості конкурувати один з одним в межах регіональних (локальних) ринків житлової нерухомості. Загалом, всі економічні системи діють та еволюціонують під впливом великої кількості різного роду чинників та факторів впливу. Одні – є в більшій мірі відчутними для певного кола процесів на ринку; інші – в меншій мірі. Або ж, взагалі, важко оцінити їх вплив. Разом з тим, слідство впливу явища, що досліджується, формується в результаті узагальненої їх дії. Таким чином, для здійснення дослідження рівня конкурентної спроможності того чи іншого об'єкту житлової нерухомості, важливе значення відіграють саме *чинники впливу* [559].

Конкурентні особливості між забудовниками. Як вже було нами зазначено раніше, спираючись на тлумачення природи поняття конкуренції М. Портера, основою любого конкурентного середовища є певна галузь. Мається на увазі, окремо визначена сукупність конкуруючих між собою учасників ринку, результатом діяльності яких є товари та послуги, що за своїм змістом виконують однорідну функцію та мають схоже призначення [401, 402, 403].

В сучасних умовах, коли відбувається процес формування конкурентного середовища на регіональних ринках житлової нерухомості, для будівельних компаній особливо важливим є забезпечення конкурентних переваг своєї діяльності над існуючими і потенційними конкурентами на ринку. В той же час - це складний процес, що за змістом своїм потребує постійного розвитку та альтернативних шляхів його забезпечення. Також, в процесі дослідження специфічних особливостей галузі будівництва за для реалізації заходів, що сприяли б підвищенню рівня конкурентоспроможності забудовників на регіональних ринках нерухомості, в першу чергу, слід визначити, які саме фактори, а також за яких обставин здійснюють найбільший вплив на вище згаданий процес. Адже досі не сформовано чіткого визначення змісту факторів, що могли б, в якійсь мірі, впливати на конкурентну спроможність як окремих забудовників, так і будівельної галузі в регіоні загалом [374].

В науковому світі вже «виділено» значну кількість можливих факторів впливу на ринкове становище будівельних організацій, однак вони не зовсім узгоджені один з одним та потребують певних уточнень. Виходячи з цього, є потреба в дослідженні вже відомих факторів з метою визначення градації відносно рівня їх впливовості на ринкові потуги забудовників як на національному, так і регіональному рівнях.

Відомо, що сфера будівництва в Україні є однією з найбільш динамічних в країні, а її структурна та функціональна складність не викликає ніяких сумнівів. Будівельну галузь України за своїм змістом можна поділити за такими складовими - безпосередньо сам виробничий процес, що характеризується:

- тривалим процесом будівництва - несе в собі всю складність будівельного процесу, адже потребує чіткого прогнозування подальших дій, розрахунків та можливих техніко-економічних ризиків;

- технологічністю методів будівництва - це використання специфічних машин і обладнання, а також його переміщення з поміж різними об'єктами будівництва з метою досягнення лінійного методу виробництва;

- можливою потребою в залученні до процесу будівництва додаткових сил у вигляді співвиконавців - несе в собі неминуче

здороження кінцевої продукції, а також характеризується досить високим рівнем непередбаченості у часі та кінцевому результаті;

- специфікою природного середовища на місці будівництва - в першу чергу це природні умови, що можуть значно сповільнити процес будівництва.

Також окремо слід виділити продукт її виробництва - об'єкт житлової нерухомості, який за своїми специфічними характеристиками має такі особливості:

- індивідуальність конструкції об'єкту нерухомості - кожен об'єкт житлової нерухомості характеризується індивідуальністю архітектурно-конструкторських рішень;

- матеріаломісткість процесу будівництва - проявляється в потребі застосування в процесі будівництва широкого спектру специфічної техніки та будівельних матеріалів;

- трудова місткість самого процесу - потреба в залученні до будівельного процесу не тільки основного персонального складу - будівельників, а й широкого кола фахових спеціалістів із специфічними вміннями;

- нерухомість відносно місця розташування - відображається в неможливості територіального перенесення як самого об'єкту будівництва, так і професійного обладнання.

Більшість вище зазначених факторів впливу на конкурентну спроможність будівельних організацій потребують додаткових інвестиційних вкладень, в той же час деякі з них несуть в собі імовірнісний характер (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

Специфічні характеристики факторів впливу на конкурентну спроможність будівельних організацій

Виробничий процес			
Довго тривалість процесу будівництва	Технологічність процесу будівництва	Ймовірність залучення співвиконавців в будівельний процес	Кліматичне середовище
Продукт виробництва			
Індивідуальність	Матеріалоємність	Трудоємність	Нерухомість відносно місця розташування

* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел [20, 461].

Досліджуючи конкурентні переваги будівельних компаній на регіональних ринках житлової нерухомості слід зважати і на рівень її

доступності для населення, що визначається насамперед ціною на житлову продукцію. Адже це один з ключових критеріїв формування високого рівня конкурентної спроможності забудовника.

В той же час, слід зважати і на те, що процес ціноутворення на об'єкти житлової нерухомості на первинному ринку залежить від рівня економічності технічних та архітектурних підходів, що були застосовані в процесі зведення будинку, рівнем його експлуатаційних витрат, а також вартістю заміщення (зносу та відтворення).

Виходячи з цього, нами було виділено основні критерії, що в тій чи іншій мірі впливають на збільшення ціни на готову житлову продукцію:

- прорахунки на етапі проектування;
- нечіткість змісту проектно-кошторисної документації;
- недостатній рівень організації та забезпечення фінансових, логістичних, маркетингових та управлінських розрахунків в процесі реалізації будівельних проектів;
- циклічна зміна підрядних організацій;
- навантаження на забудовників у вигляді вимоги інвестиційного забезпечення інфраструктури, що оточує об'єкт будівництва;
- неспівставні та значно завищені витрати на створення будівельного майданчика для зведення потенційного об'єкту житлової нерухомості;
- недосконалість розрахунків потенційних витрат на інженерну підготовку будівельного майданчика (підключення різного роду мереж забезпечення процесу будівництва);
- ринкове підвищення цін на будівельні матеріали та професійне устаткування;
- зупинки виробничого процесу (будівництва) забудовниками, адже відновлення даного процесу може вартувати до 15% від початкової кошторисної вартості потенційного об'єкту нерухомості.

Аналіз факторів впливу на ринкові позиції будівельних організацій дають змогу оцінити їх можливі слабкі сторони. Відразу слід зауважити те, що фактори потенційної конкурентної спроможності класифікують за внутрішньою (мікро- рівень) та зовнішньою (макро- рівень) ознаками впливу на конкурентні ринкові позиції будівельних організацій.

Відзначимо, що на сьогодні досить поширеною практикою є застосування до діяльності забудовників класифікаційних ознак факторів конкурентного впливу, а свідченням цього слугують роботи різних науковців [389, 390, 391, 449, 538].

Разом з тим, у зв'язку з авторськими сутнісними розбіжностями у розумінні змісту та класифікації факторів конкурентного впливу на діяльність будівельних організацій – нами було їх узагальнено (*табл. 2.4*).

Таблиця 2.4

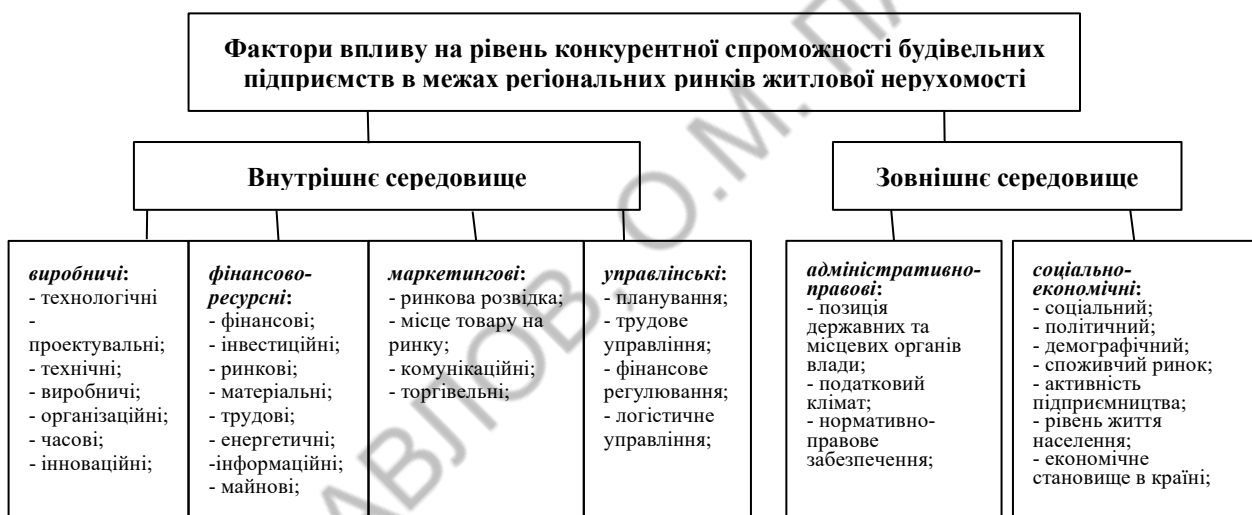
Узагальнення класифікації рівня факторів конкурентної спроможності підприємств будівельної сфери

Мікро- рівень (внутрішній)	Макро- рівень (зовнішній)
Куклінова Т.В.	
<ul style="list-style-type: none"> - високий рівень вимог до якості об'єктів; - високий рівень вимог щодо термінів всього терміну будівництва об'єкту нерухомості та здачі його споживачу; - ускладнення технологічних особливостей продукту 	<ul style="list-style-type: none"> - бюрократичні перешкоди в процесі здачі готового об'єкту нерухомості в експлуатацію; - постійна плинність кадрів на рівні міністерств та відомств регіонального значення; - високий рівень корумпованості чиновників; - дефіцит інвестиційного ресурсу; - обмеженість фінансово-кредитного забезпечення діяльності забудовника; - прогалини в нормативно-правовому забезпеченні інвестиційної діяльності будівельних організацій та споживачів;
Пинда Ю.В.	
<ul style="list-style-type: none"> - плинність часу; - затратність ресурсу (інвестиційного, матеріального, трудового); - значні обсяги капітальних вкладень та їх характер; 	<ul style="list-style-type: none"> - рівень життя населення в регіоні; - рівень розвитку споживчого ринку в регіоні; - рівень нормативно-правової забезпеченості будівельної галузі; - позиція національної грошової одиниці відносно іноземних валют; - кліматичні умови діяльності; - демографічне та соціальне становище в регіоні; - політичне становище в регіоні; - рівень розвитку підприємництва в регіоні.
Россіхіна О.Є.	
<ul style="list-style-type: none"> - фінансовий потенціал; - виробничий потенціал; - інноваційний потенціал; - рівень конкурентної спроможності продукції; - ціна продукції; - якість продукції; - рівень витрат на процес використання продукції; - репутація забудовника; - після продажний сервіс; 	<ul style="list-style-type: none"> - загальне конкурентне середовище; - кон'юнктура ринку; - стандарти будівництва; - нормативно-правове забезпечення; - патентні вимоги;
Щербіна С.А.	
<ul style="list-style-type: none"> - час будівництва; - виробничі потужності забудовника; - методи організації процесу будівництва; - якість технологічного проектування; - інновації; - вивчення ринку; - управління трудовими ресурсами; - фінансово-економічне планування; - логістична діяльність; 	<ul style="list-style-type: none"> - органи місцевої влади; - податковий клімат; - нормативне забезпечення; - демографічне становище; - політичне становище; - рівень життя населення; - підприємницька активність в регіоні;

** Побудовано, вдосконалено та систематизовано авторами на основі джерел: [219, 388, 389, 390, 391, 392, 461, 538].*

Аналізуючи дані таблиці, можемо зробити висновок, що науковці класифікуючи рівень факторів конкурентної спроможності підприємств будівельної сфери, спиралися, насамперед, на показники щодо їх походження, в той же час розподіл не є однозначним.

В процесі дослідження діяльності будівельної компанії, як окремо взятого фрагменту підприємництва, керуючись при цьому природними основами та положеннями, що є притаманними специфічним характеристикам будівельної галузі, нами було визначено структурні елементи окремих факторів, що в тій чи іншій мірі здійснюють вплив на рівень показників її конкурентної спроможності. Відтак, нами було виокремлено ряд однорідних за своєю суттю груп положень, що є складовими двох комплексів факторів впливу на внутрішнє та зовнішнє середовище конкурентного становища будівельних компаній на регіональних ринках житлової нерухомості (рис. 2.4).



* Побудовано, вдосконалено та систематизовано авторами на основі джерел: [220, 538]

Рис. 2.4 Фактори впливу на рівень конкурентної спроможності будівельних підприємств на регіональних ринках житлової нерухомості

Аналізуючи рисунок 2.4 можемо зробити висновок, що конкурентний потенціал забудовників на пряму залежить від ринкових факторів, що характеризують весь процес діяльності будівельного підприємства: виробничі; фінансово-ресурсні; маркетингові; управлінські.

Виробничі фактори впливу на рівень конкурентної спроможності будівельної організації на регіональних ринках житлової нерухомості відображають ринкові переваги тієї, чи іншої будівельної компанії

відносно конкурентів на ринку у вигляді собівартості квадратного метра житлової площі та термінів можливої здачі в експлуатацію житлового об'єкту. Виробничі фактори ґрунтуються на технологічній, проектувальній, технічній, виробничій, організаційній та інноваційній складових усього процесу виробництва забудовника.

Фінансово-ресурсний потенціал будівельного підприємства на пряму впливає на його ринкові позиції, так як характеризує його загальне фінансове становище, інвестиційні можливості, спроможність матеріального та трудового забезпечення, енергетичну залежність тощо.

Маркетингові фактори теж спричиняють неабиякий вплив на ринкові позиції будівельних фірм. Адже регулювання маркетингових процесів на підприємстві дає змогу чітко визначити вектор потенційних змін у виробництві, які сприятимуть розвитку забудовника та забезпеченню його конкурентних переваг на ринку. Інформаційне забезпечення будівельної організації щодо становища на ринку - це чи не найбільш важлива складова організації його діяльності.

Не менш важливими факторами впливу на ринкові позиції будівельної компанії є *управлінські рішення* забудовника. Саме менеджмент діяльності будівельної організації є своєрідною квінтесенцією планування діяльності підприємства, трудового розподілу на виробництві, пропорційного розподілу фінансово-інвестиційних ресурсів та логістичного управління.

Резюмуючи вище викладене, можемо зробити висновок, що на конкурентну спроможність будь-якої будівельної організації «на пряму» впливає широкий спектр можливих факторів. Так, як за умови вірно розробленої стратегії діяльності підприємства кожний фактор сприятиме утворенню та підтримці окремих сильних конкурентних сторін підприємства. А від так, досить важливим є пошук шляхів та нових методів управління факторами впливу на конкурентну спроможність забудовників на регіональних ринках житлової нерухомості.

В той же час, втримати належний рівень конкурентної спроможності будівельних компаній неможливо без врахування адміністративно-правових та соціально-економічних факторів впливу на їх діяльність. Хоча *адміністративно правовий* базис факторів не відноситься “на пряму” до складових елементів житлового будівництва на регіональних ринках житлової нерухомості, проте, безпосередньо, впливає на процес будівництва та реалізації житлової продукції.

В свою чергу, *соціально-економічні фактори* визначають соціальне, політичне та демографічне становище в країні, що здійснює вплив на рівень зацікавленості населення в житловій продукції будівельних компаній.

Політика стимулювання будівельними компаніями споживчого попиту шляхом збільшення споживацького інтересу до своєї продукції. На сьогодні, у зв'язку із значним посиленням конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості, будівельні компанії вдаються до різних методів залучення споживацької цікавості до збудованих ними об'єктів житлової нерухомості: покращують проекти можливого планування житла, вигадують нові та незвичні шляхи благоустрою територій, що забудовуються. При цьому, слід відмітити те, що такі рішення не завжди впливають на кінцеву ринкову вартість об'єктів нерухомості.

В процесі конкурентних змагань за покупця важливо брати до уваги всі аспекти, які в будь-якій мірі могли б вплинути на їх рішення щодо придбання того, чи іншого об'єкту житлової нерухомості. Ось основні з них: зовнішнє враження від житлового комплексу; місце розташування потенційного об'єкту житлової нерухомості; зручність та практичність планування житлової площі об'єкта.

Адже, якщо за вище зазначеними критеріями проект в повній мірі задовольняє покупця, то він інтуїтивно починає заглиблюватися в дрібниці та шукати переваги проекту над конкурентами.

Оригінальність, якою забудовник наділяє свій проект, здатна справити враження на потенційного покупця, а за умови, якщо всі його вподобання будуть задоволені, то іноді, навіть, питання вартості відходить на другорядний план. Викликати цікавість з боку покупця можуть різні за своїм змістом “родзинки” проекту майбутнього житлового об'єкту – це, насамперед, залежить від інтересів потенційного власника, його захоплень та способу життя.

Слід також відмітити те, що будівельні організації на сьогодні дедалі частіше вдаються до хитрощів щодо позиціонування об'єктів житлової нерухомості економічного класу в більш високих сегментах ринку: бізнес та комфорт-класів. І це в той час, коли відмінності між ними полягають в незначній кількості додаткових опцій чи технологічних рішень, на кшталт: покращених зонах загального користування, наявності окремих підсобних приміщень тощо.

Не ціновий тип конкуренції властивий об'єктам житлової нерухомості абсолютно в усіх сегментах ринку. В той же час, елітні житлові комплекси, в більшій мірі, конкурують не ціновими методами,

адже, як правило, вартість в процесі обрання потенційного житлового об'єкту для заможного прошарку населення відіграє другорядну роль.

Для розвитку та використання інструментів для нецінової конкурентної боротьби на будівельному ринку забудовники вдаються до консультацій та допомоги фахових спеціалістів і консультантів. Загалом, без здійснення аналітичних заходів, прогнозування розвитку регіональних ринків нерухомості та економічного становища країни неможливо збудувати затребуваний на ринку високоліквідний житловий продукт. Важливо розуміти потреби покупця, логіку його мислення в процесі інвестування ним коштів з метою придбання житлової нерухомості для особистого користування. Загалом, проектний менеджмент, архітектурне планування, дизайн інтер'єру та екстер'єру майбутнього житлового об'єкту - це ключові складові успішності потенційного проекту.

2.3 Інституційне забезпечення конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості

Правові засади регулювання конкурентних відносин в Україні. Відомо, що в процесі господарської діяльності суб'єкти мають на меті одне – забезпечити максимально зручні та вигідні умови збуту своєї продукції за рахунок дотримання умов конкуренції. В той же час, окремі суб'єкти господарювання зловживають своїм становищем під час ведення конкурентної гри, що викликає потребу в державному регулюванні обмеження свавілля на ринках та забезпечення чесних конкурентних умов співіснування учасників цих ринків. Державне регулювання умов співіснування учасників на ринку реалізується з метою:

- захисту національних інтересів держави та підтримки вітчизняного товаровиробника;
- забезпечення розвитку “здорового” суперництва між продавцями, товаровиробниками та споживачами за найбільш сприятливі умови придбання, збуту та виробництва продукції, а також для підвищення якості товарів та послуг;
- створення умов для стимулювання задля забезпечення підприємництва, саморегулюючої функції ринку та прозорості конкуренції між покупцями та продавцями;
- захисту споживацького права шляхом задоволення його потреб, адже це найбільш слабка ланка у відносинах з продавцями та виробниками продукції.

Регулювання виконання умов чесної конкурентної гри на ринку з боку держави реалізується спеціальними уповноваженими установами шляхом здійснення різних заходів, що направлені на боротьбу та попередження монополістичних зловживань. Система вище зазначених заходів складається з наступних складових:

- контроль за дотриманням суб'єктами ринків встановлених державою норм та правил щодо умов конкурентної гри, а також застосуванням карної функції для порушників;

- ефективним нормативно-правовим регулюванням та створенням сприятливого конкурентного середовища.

Відповідно до законодавства України в зміст поняття "конкуренція" покладено процес змагання між господарюючими суб'єктами з кінцевою метою здобуття шляхом особистих досягнень над іншими господарюючими суб'єктами переваг, в результаті чого споживачі здобувають право обрання між кількома виробниками або продавцями продукції, а окремо визначений господарюючий суб'єкт буде позбавлений можливості визначення правил та умов за яких здійснюватиметься товарооборот на певному ринку.

На сьогодні конкурентні відносини в нашій державі є регульованими. Процес їх регулювання полягає в розробці своєрідного балансу між силами, які конкурують та тими, що їх регулюють. Державне регулювання конкуренції забезпечується шляхом здійснення законодавчого та нормативного контролю щодо дотримання визначених правил функціонування та організації взаємовідносин між учасниками ринку, а також шляхом здійснення вибіркового моніторингу органами місцевої виконавчої влади [336, 337, с.148].

У відповідності до законодавства України, антиконкурентним узгодженням щодо подальших дій господарюючих суб'єктів є факт змови та укладання господарюючими суб'єктами угод, прийняття об'єднаних рішень та інша форма взаємоузгодженої поведінки господарюючих суб'єктів. Узгодженими діями рахуються також організація та створення господарюючого суб'єкта з метою, чи наслідком якого є регулювання конкурентної поведінки та відносин між існуючими господарюючими суб'єктами, якими було створено своєрідне картельне угруповання [336, 337, с.148].

Суб'єкти або певні особи, що здійснюють або мають наміри здійснити взаємоузгоджені дії - учасники узгоджених дій. Дії, що є взаємоузгодженими і призводять до недопущення усунення конкуренції та суперечать ознакам чесної конкуренції, - узгоджені антиконкурентні дії, а саме:

- ціленаправлене спотворення результатів конкурсів, тендерів та торгівлі;

- здійснення заходів, що сприяють розподілу потенційних споживачів товарів та послуг за асортиментом продукції, обсягом її реалізації, територіальним принципом тощо;

- вплив на ціноутворення;

- усунення з окремих ринків або обмеження до них доступу іншим учасникам;

- здійснення заходів щодо обмеження об'ємів виробництва, ринків товарів, інвестицій, техніко-економічному розвитку;

- здійснення заходів, що суттєво обмежують конкурентоспроможність інших господарюючих суб'єктів ринкових відносин без обґрунтованих на те причин;

- застосування різних умов до рівнозначних угод з іншими господарюючими суб'єктами з метою поставлення їх в невігідне становище;

- організація та укладання угод за умови прийняття іншими господарюючими суб'єктами додаткових або не вигідних зобов'язань [523].

В Україні на законодавчому рівні визначено обмеження щодо недопущення монополізму та шляхи дотримання правил добросовісної конкуренції між учасниками ринкових взаємовідносин [139, 336, 337].

Зазначимо, що на сьогодні не лише в нашій державі, а і у світовій практиці мають місце факти недотримання, часткового або повного ігнорування законодавства антимонопольного спрямування. Спричинене це відсутністю чітких формулювань в змісті існуючих нормативних і правових документів та «формальною» діяльністю органів, що забезпечують регулювання конкуренції на ринках [324, 336, 337].

У світі, в державах з сформованою ринковою економікою та у тих, що знаходяться на шляху її формування, відмічається тенденція до збільшення рівня державної підтримки щодо регулювання конкурентних сил шляхом зміни пріоритетів та економічних функцій держави. Насамперед, завданням є організація та створення сприятливого клімату для залучення інвестицій і стимулювання процесу капіталоутворення в приватному секторі, що можливо досягнути шляхом:

- реалізації кредитно-грошової та бюджетно-податкової політики;

- створення приватному сектору окремо визначених умов з метою сприяння розвитку ринкової діяльності;

- заохочення усіх сторін конкурентної боротьби;

-здійснення дерегуляційних заходів в окремих економічних галузях;

-проведення реформи управління компаній, що знаходяться в державній власності;

-створення нових законів, які регулювали б антимонопольну діяльність;

-здійснення ревізії існуючого законодавства та нормативних засад [170].

За умов сучасності, процес ринкових відносин, за своїм змістом, передбачає створення рівних умов діяльності та конкурентних умов для учасників ринкових відносин. Створення належної системи регулювання конкуренції можливе лише за умови наявності досконало розробленого антимонопольного законодавства та висококваліфікованої співпраці органів центральної влади держави і профільних органів [336, 337].

На сьогодні, в нашій державі має місце значна кількість монополістичних структур. Таке становище спричинене, в першу чергу, політикою спеціалізації та територіальної концентрації виробництва. Саме з цих причин, в ЗУРСР "Про економічну самостійність України" від 3 серпня 1990 р. було визначено основні пріоритетні напрямки та мету економічної самостійності України як окремої суверенної держави, механізм регулювання її економіки, господарювання і соціальної сфери, організацію грошової системи, кредитної та фінансово-бюджетної політики [145, 336, 337].

Верховна рада в своїй постанові про реалізацію даного законопроекту включила до законодавчих актів антимонопольне законодавство, що забезпечило б дію та виконання ЗУ "Про економічну самостійність України" [454].

Загалом, основу правового забезпечення процесу регулювання конкурентних відносин в державі закладено в Конституції України, а саме, в статті № 42 "Держава забезпечує захист конкуренції у підприємницькій діяльності. Не допускаються зловживання монополістичним становищем на ринку, неправомірне обмеження конкуренції та недобросовісна конкуренція. Види і межі монополії визначаються законом" [198, 336, 337].

Підґрунтям, що слугувало подальшою основою для розвитку законодавчої бази щодо регулювання конкурентних взаємовідносин між учасниками ринку в Україні, став Закон України "Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції в підприємницькій діяльності" від 18.02.1992 року. В зміст його було

покладено основні принципи регулювання конкурентних відносин, оскільки визначено правові основи щодо обмежень і попередження проявів монополізму, здійснення державного контролю за дотриманням норм антимонопольного законодавства та недопущення недобросовісної конкуренції в підприємницькій діяльності. В даному законі чітко визначено, що монопольним становищем слід вважати таке, за умови якого ринкова частка п'яти найбільших підприємств становитиме більше 70% ринку; трьох підприємств - більше 50% ринку; одного виробника товарів чи послуг більше – 35% обсягу ринку [336, 337].

Від так, до дій що призводять до зловживання монопольним становищем на ринку відносяться: навмисне усунення з терен ринку інших учасників (покупців, продавців, виробників) або ж створення бар'єрів для їх входження на ринок чи виходу з нього; дії, що пов'язані з процесами обмеження виробничих обсягів, розвитку технологій та окремих ринків в результаті яких можливе заподіяння шкоди іншим учасникам ринку; безпідставне та неконтрольоване ціноутворення до ідентичних за характеристиками товарів; навмисне застосування різних умов реалізації ідентичних угод з іншими учасниками ринку без належних на те причин; використовуючи монопольне становище встановлення завищеного рівня цін на продукцію чи послуги; навмисні дії щодо зменшення конкурентної спроможності інших суб'єктів господарювання [139].

Слід відмітити, що відповідно до даного закону, лише у випадку наявності фактів зловживання на ринку монопольною владою їх можна класифікувати як порушення діючого законодавства, оскільки саме монопольне становище не є підставою для визнання протиправними дії окремого суб'єкта господарювання. Сьогодні переважна більшість ринків в державі є неконкурентними, оскільки лише незначна кількість підприємств в ній є конкурентоспроможними. Спричинене таке становище пануванням тіньової економіки в нашій державі [336, 337].

Також, важливим етапом був Закон України "Про антимонопольний комітет України" від 26 листопада 1993 року, зміст якого визначив становище комітету, його структурних підрозділів та посадових осіб. В свою чергу, правила захисту споживачів та господарюючих суб'єктів від впливу нечесної конкуренції визначаються в Законі України "Про захист від недобросовісної конкуренції" від 7 червня 1996 року [336, 337, 352].

Зазначимо, що процес формування державної системи конкурентного законодавства пройшов ще ряд етапів, пов'язаних з прийняттям важливих нормативних документів, а саме:

- Закон України “Про ціни і ціноутворення” № 507 від 03.12.1990 року [136];
 - Закон України “Про господарські товариства” №1576 від 19.09.1991 року [132];
 - Закон України “Про Антимонопольний комітет України” № 3659 від 26.11.1993 року [130];
 - Постанова Верховної Ради України «Про Державну програму демонополізації економіки й розвитку конкуренції» №3757 від 21.12.1993 р. [405];
 - Указ Президента України «Про створення Міжвідомчої комісії з питань демонополізації економіки» №885/95 від 21.03.1995 р. (діяв до 2001 р.) [494];
 - Закон України “Про захист національного товаровиробника від демпінгового імпорту” №330 від 22.12.1998 року [132];
 - Закон України “Про застосування спеціальних заходів щодо імпорту в Україну” №332 від 22.12.1998 року [133];
 - Указ Президента України від 26.02.1999 р. № 219/99. “Про Основні напрями конкурентної політики на 1999–2000 роки та заходи щодо їх реалізації” [496];
 - Закон України «Про природні монополії» №1682 від 20.04.2000 р. [143];
 - Розпорядження Антимонопольного Комітету України “Про затвердження Типових вимог до узгоджених дій суб’єктів господарювання для загального звільнення від попереднього одержання дозволу органів Антимонопольного комітету України на узгоджені дії суб’єктів господарювання № 27р від 12.02.2002 року [446];
 - Розпорядження Антимонопольного Комітету України “Про затвердження Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб’єктів господарювання на ринку” № 49р від 5.03.2002 року [447];
 - Господарський Кодекс України №436 від 16.01.2003 року [70].
- В свою чергу, з врахуванням досвіду роботи Антимонопольного комітету, та досягнень світової правової та економічної думки в сфері конкурентного законодавства, наступним суттєвим етапом в процесі становлення законодавчого підґрунтя щодо регулювання конкурентних відносин в Україні стало прийняття Закону України “Про захист економічної конкуренції” зі змінами від 11 січня 2001 року, що створило нові механізми конкурентного захисту за рахунок суттєвого збільшення рівня відповідальності за його порушення. Даний закон став суттєвим правовим підсумком діяльності Антимонопольного Комітету України [127, 336, 337].

Даний нормативно-правовий документ включає в себе основи захисту конкуренції, засади, що сприяють обмеженню монополістичних проявів. Даний закон спрямований на створення умов для “здорового” функціонування економіки держави та розвитку конкурентного середовища. Згідно змісту даного правового документу до порушень віднесено [70]:

- узгоджені дії, що суперечать конкурентним нормам (в т.ч. муніципалітетів та органів влади);

- навмисне невиконання вказівок та рішень органів антимонопольного контролю;

- зловживання доміантним становищем на ринку;

- навмисна концентрація сил та виробничих потуг на одному ринку;

- діяльність, яку спрямовано на дискримінацію конкурентів та пропонування збуту по ринках їх продукції.

Державна політика щодо заходів, направлених на демонополізацію економіки та розвиток конкуренції, стала одним з основних нормативних документів, які забезпечили основу реформування економіки України. Завдяки її прийняттю та практичному застосуванню, процес демонополізації став керований державою. Зазначимо, що в результаті набрання чинності ЗУ "Про захист економічної конкуренції" від 11 січня 2001 р. ЗУ "Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції в підприємницькій діяльності" втратив свою чинність [336, 337].

Після цього Президентом України було видано Указ N 381 від 26.12.2001 р. “Про основні напрями конкурентної політики на 2002-2004 рр.”, в зміст якого було покладено мету, завдання та механізми реалізації конкурентної політики держави на сучасному етапі розвитку національної економіки [493].

Отже, в результаті введення в дію запропонованих актів, законодавство антимонопольної дії трансформувалося в законодавство, що захищає економічну конкуренцію. На даний час, в Україні визначено правові основи щодо обмеження монополізму, недопущення недобросовісної конкуренції у діяльності виробників товарів, послуг та здійснення державного контролю за його дотриманням [336, 337].

З огляду на вищезазначене бачимо, що процес регулювання конкурентних відносин в Україні полягає в дотриманні оптимального балансу конкуренто-регулюючих та монопольних сил на ринках. Засобами завдяки яким здійснюється вплив держави є нормативно-правове забезпечення щодо правил створення, функціонування,

припинення діяльності підприємств та регулярний вибірковий контроль з боку виконавчої влади [336, 337].

Загалом, процес реалізації законодавства щодо регулювання конкурентних відносин між учасниками ринку базується на таких основних принципах: повна відповідність діючому законодавству; публічність заходів щодо його реалізації; реалізація заходів щодо регулювання конкурентних відносин з врахуванням інтересів та особливостей інших економічних сфер; дотримання чіткого та послідовного здійснення заходів щодо реалізації плану регулювання конкурентних відносин; повна відповідність зовнішній політиці держави та міжнародним нормам і правилам; відповідність економічному становищу держави та врахування його особливостей; виявлення виробників товарів і послуг, що знаходяться в монопольному становищі на ринку; за умови виявлення фактів порушення антимонопольного законодавства прийняття рішень щодо їх припинення [246, 412].

На сьогодні в сфері конкурентних відносин склалося становище, за умов якого, можливий потенційний його розвиток. Але, йому перешкоджають такі перепони як об'єднання різних бізнес-груп з органами влади та нерівні умови конкурентної гри між учасниками ринку. Причиною цьому є непрозора система державного сприяння діяльності підприємств, система податкових пільг, непрозора діяльність дозвільної системи. Вище зазначені проблеми можливо вирішити завдяки таким заходам:

- обмеження у видачі державних дозволів для здійснення підприємницької діяльності та суттєве ускладнення процедури їх отримання;

- унеможливлення стягнення плати державним органом за здійснення будь-яких функцій, що пов'язані з дозвільною системою;

- максимальне скорочення кількості підприємств, які користуються податковими пільгами у будь-якому їх прояві;

- організація та запровадження загальнообов'язкових норм та правил щодо допомоги підприємствам з боку держави [337, с. 150].

Не менш вагомим є забезпечення конкурентного середовища і на регіональних ринках нерухомості, які диференціюються за місцезнаходженням, транскордонним сусідством, інвестиційним залученням, інноваційним введенням, кредитним інструментарієм та ціною на житловий об'єкт і на практиці здебільшого представлені олігопольною структурою або структурою монополістичної конкуренції. З огляду на важливість державного регулювання

конкурентних відносин, варто відмітити, що процес його перетікання на регіональних ринках нерухомості здійснюється на тих же самих засадах, що й із дотриманням нормативно-правового та інституційного забезпечення, яке є на ринках товарів, послуг та грошей [308, 352].

Значення, роль та завдання державних антимонопольних органів. Заходи, щодо здійснення регуляторних процесів з боку держави, включають в себе нормативне та адміністративне регулювання, а також є основою для забезпечення економічної та соціальної рівноваги інтересів суб'єктів ринку [327].

За умови дослідження державного антимонопольного регулювання як окремої системи, слід відмітити, що крім законодавчої бази, важливу роль відіграє система органів, що здійснює державний нагляд за дотриманням правил чесних конкурентних відносин, а саме:

- центральні органи влади (Президент України, Кабінет Міністрів України, Верховна рада України), виконавча влада та місцеві органи самоврядування;

- профільні органи (Антимонопольний комітет України та його територіальні відділення, комісії регулювання природних монополій).

Для забезпечення контролю з боку державних органів за виконанням нормативно-правових вимог щодо ринкової конкуренції та взаємодії учасників ринку було утворено спеціалізований орган - Антимонопольний комітет України, а також в 1993 році (26 листопада) з прийняттям Закону України «Про Антимонопольний комітет України» визначено його структуру, статус, основні принципи роботи та повноваження, чим було започатковано його діяльність [130].

Антимонопольний комітет України - державний орган, що має спеціальний статус в державі. Його метою є державний захист конкуренції у підприємницькій діяльності, функцією - здійснення державного контролю за дотриманням антимонопольного законодавства. Основні його завдання здійснюються у процесі реалізації антимонопольної діяльності та у формуванні конкурентної політики, а саме:

- забезпечення сприяння конкурентної політики на добросовісній основі;

- здійснення контролю з боку держави за процесом дотримання законодавчих норм щодо захисту правил чесних конкурентних взаємовідносин;

- дотримання законодавчих актів та положень про захист конкурентних відносин;

- створення умов для розвитку чесних конкурентних відносин;

- контролювання з боку держави за дотриманням учасниками ринкових взаємовідносин законодавства;
- стимулювання заходів щодо припинення та недопущення порушень умов чесної конкуренції;
- обумовлення захисту інтересів споживачів та виробників товарів та послуг;
- накладання стягнень за порушення, що передбачено законодавством України;
- регулювання тарифів і цін на товари та послуги, що виробляються чи реалізуються суб'єктами природних монополій, а також узгодженням їх дій [534];
- функціонування дорадчих дій державними органами влади та місцевого самоврядування, окремими суб'єктам ринку щодо заходів, спрямованих на припинення, обмеження та недопущення різних форм зловживань на ринку.

Діяльність Антимонопольного комітету України як основного державного контролюючого органу за виконанням умов забезпечення добросовісної конкуренції в нашій державі, побудована на таких принципах як гласність, законність та забезпечення захисту конкуренції на засадах рівності юридичних та фізичних осіб перед законом та пріоритету споживацьких прав.

Антимонопольний комітет та його особливий статус в Україні обумовлений визначеними повноваженнями, завданнями та відведеною роллю у процесі формування конкурентної політики в Україні.

Склад Антимонопольного комітету України включає в себе Голову та вісім державних уповноважених Верховною Радою України та є підпорядкованим Президенту України, підзвітним Верховній раді України. Державні уповноважені є членами Антимонопольного комітету України як вищого колегіального органу. З числа державних уповноважених призначаються перший заступник та заступник Голови Антимонопольного комітету України [7].

В свою чергу, процедура розгляду Антимонопольним комітетом України справ щодо фактів порушень антимонопольного законодавства України визначена "Правилами розгляду справ про порушення антимонопольного законодавства України" від 19 квітня 1994 р. (в редакції розпорядження від 29 червня 1998 р.), а на сьогодні регулюється розділами VII та XI ЗУ "Про захист економічної конкуренції" [352].

Національна система органів антимонопольного контролю включає:

1. Антимонопольний комітет України (АМК) структурно утворено в такому складі: голова, якого за поданням Президента України та зі згодою Верховної Ради України, призначають на 7 років; 10 членів-уповноважених державою (п'ятеро з яких призначаються заступниками голови); підрозділи апарату, що забезпечують діяльність комітету; адміністративні колегії. Діяльність АМК здійснюється у вигляді засідань.

2. Територіальні відділення АМК в регіонах України (областях, АР Крим, м. Київ, м. Севастополь). Метою їх є виконання та контроль антимонопольних заходів на окремих територіях, реалізація окремих завдань АМК.

З метою зменшення монополізації окремих ринків, а також загальним зловживанням монополічним становищем та обмеженню конкурентного впливу підрозділами АМК здійснюється контроль на рівні держави за концентрацією окремих учасників ринку.

Попередження економічної концентрації та контроль за нею - це один з пріоритетних напрямків державної діяльності щодо нормалізації конкурентного становища на ринку. Це дозволяє запобігти монополічним явищам як на національних, так і на регіональних ринках, а також захищає споживачькі інтереси та забезпечує створення однакових можливостей у конкурентному змаганні для всіх учасників ринку. Слід зазначити, що одним з пріоритетних напрямків діяльності антимонопольних органів є також розгляд справ щодо звернень про порушення конкурентного становища на ринках. Цей напрямок діяльності підкріплено Законом України "Про захист економічної конкуренції", в змісті якого визначено порядок розгляду АМК справ щодо порушень законодавчих норм.

В даному розділі розглянуто наукові засади формування конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. На основі аналізу поняття конкуренції згруповано та сформульовано чотири основних змістових напрямки визначення названої категорії. У зміст поняття конкуренція покладено процес змагання між господарюючими суб'єктами для здобуття особистих досягнень, а споживачі отримують право обрання між кількома виробниками чи продавцями продукції. Основні засади правового забезпечення процесу регулювання конкурентних відносин в державі закладено в Конституції України [337].

Дано характеристику конкурентного середовища на регіональних ринках нерухомості, окреслені особливості конкурентних відносин між регіональними ринками житлової нерухомості. Під регіональним

ринком житлової нерухомості розуміється система відносин між суб'єктами ринку нерухомості, побудованих з урахуванням регіональних організаційно-економічних чинників функціонування для забезпечення ефективного обігу об'єктів нерухомості між власниками [340].

В результаті проведеного аналізу зроблено висновок, що для досягнення максимально можливого рівня задоволення потреб усіх учасників ринку, економічна система повинна бути саморегульованою та забезпечувати високий рівень задоволеності учасників ринку шляхом наближення умов їх конкурентного співіснування до рівня досконалої конкуренції. В процесі вивчення конкурентних особливостей між об'єктами житлової нерухомості зосереджено увагу на тому, що ринкова ціна може різнитися від ринкової вартості житлового об'єкта, особливо тоді, коли відсутні чіткі критерії визначення рівноваги ринку житлової нерухомості. Виділено основні критерії, які в тій чи іншій мірі впливають на збільшення чи зменшення ціни на готову житлову продукцію.

К.В. ПАВЛОВ, О.М. ПАВЛОВ

РОЗДІЛ 3. КОНЦЕПТУАЛЬНІ ОСНОВИ РЕГУЛЮВАННЯ КОНКУРЕНТНИХ ВІДНОСИН НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ ЖИТЛА

3.1 Пріоритетні напрями реалізації державної конкурентної політики: вітчизняна та закордонна практика

В умовах ринку, із загостренням конкурентної боротьби, гостро постає питання відносно необхідності розробки механізму регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. Провідна роль тут відводиться державі. Адже саме вона розробляє, підтримує, захищає економічні, політичні та соціальні-правові засади розвитку конкуренції між регіональними ринками нерухомості.

В Україні сьогодні спостерігаються стабілізаційні процеси відносно її соціально-економічного розвитку, чого не можна сказати про конкуренцію між регіональними ринками житлової нерухомості. Вона досі нестала предметом спеціального державного регулювання, що і свідчить про важливість вирішення названої проблеми нині та її надзвичайну актуальність.

Державне регулювання, на нашу думку, повинне займатися пошуком орієнтирів, які давали б регіональним ринкам житлової нерухомості можливість максимально використовувати їх переваги, не вступаючи у суперечності із законом, не порушуючи при цьому інтереси сусідніх регіональних ринків [178].

Державне регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості, на нашу думку, повинно базуватися на основі таких складових: якісному нормативно-правовому забезпеченні; дієвості органів державної влади, в межах повноважень яких входить формування та реалізація антимонопольної діяльності; в системі інструментів регулювання конкурентних відносин з боку держави.

Цьому сприяє чимала кількість програм розвитку національної економіки. Нами було відзначено основні з них:

Леонід Кучма. “Україна: поступ у XXI століття [224].

Віктор Ющенко. Програма Президента України з 2005 року [93].

Віктор Янукович. “Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава” [546].

Кабінет Міністрів України. “Концепція загальнодержавної програми розвитку конкуренції на 2014-2024 роки” [196].

Шлях розвитку конкурентного законодавства складається з кількох кроків. Першим кроком стало прийняття в середині 1990р. Закону УРСР «Про економічну самостійність України РСР» [145].

Цей закон запроваджував ринкові засади, що використовувалися в процесі управління економікою, окреслював основні свободи підприємництва та його незалежність. Підкреслювалося, що держава сприяє конкуренції, ліквідує прояви монополізації ринку в процесі виробництва товарів та послуг. Було розроблено ряд нормативно-правових актів, які регулювали би конкурентні відносини. Вони мали відношення в основному до конкурентного середовища, залишаючи осторонь питання регулювання конкурентних відносин між регіонами та конкуренцію в середині галузі.

Формування та розвиток конкурентного середовища підприємств здійснювалося у відповідності до нормативно-правових актів: «Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції у підприємницькій діяльності», «Про антимонопольний комітет України», «Про захист економічної конкуренції», «Про захист від недобросовісної конкуренції», «Про Державну програму демонополізації економіки і розвитку конкуренції» [127, 130, 134, 405].

Основним нормативно-законодавчим актом при регулюванні конкуренції та конкурентних відносин є Конституція України. У Статті 42 Конституції України підкреслюється, що держава захищає конкуренцію у підприємницькій діяльності. Усувається зловживання монопольним становищем на ринку. Види і межі монополій визначаються Законом [198].

Закон України "Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції у підприємницькій діяльності" створив фундамент для захисту конкуренції [139].

Зазначений Закон України заборонив зловживання монопольним становищем, усунув неправомірні договори між підприємствами, обмежив недобросовісну конкуренцію, ліквідував дискримінацію підприємців органами влади. Спочатку дія закону стосувалася лише тих відносин, де беруть участь тільки підприємці. Пізніше сфера дії була розширена. Сьогодні ж вона поширюється на всі відносини, у яких беруть участь будь-які суб'єкти господарювання. Під суб'єктами господарювання виступає юридична особа, що незалежна від організаційно-правової форми та форми власності. Під фізичною особою, розуміється особа котра займається виробничою діяльністю, реалізацією, придбанням товарів. Будь-яка юридична чи фізична особа, котра займається здійсненням контролю за суб'єктами господарювання, а також група суб'єктів господарювання, коли одним з них чи декілька здійснюють контроль над іншими. Суб'єктами господарювання визнаються й органи державної влади, органи

місцевого самоврядування, а також органи адміністративно-господарського управління [178].

Специфіка завдань і функцій, покладених на Антимонопольний комітет України, викликали необхідність прийняття спеціального нормативного акту. Ним став Закон України «Про Антимонопольний комітет України» [130].

У законі установлюються основні завдання, повноваження, компетенція Антимонопольного комітету України, його правовий статус, посадові особи, піднімається питання матеріально-технічного і соціально-економічного функціонування даного комітету.

Завданням Антимонопольного Комітету України, згідно із статтею 3 Закону України «Про антимонопольний комітет України» є [130]: державний контроль за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції, дотримання принципів рівності суб'єктів господарювання перед законом, усунення порушень законодавства з питань захисту економічної конкуренції; здійснення контролю за компетенцією, узгодженими напрямками роботи суб'єктів господарювання, регулюванням цін та тарифів на товари, котрі виробляються чи реалізуються суб'єктами монополій; створення умов для розвитку добросовісної конкуренції; методичне забезпечення роботи законодавства з питань захисту економічної конкуренції.

Головне завдання Антимонопольного комітету полягає у створенні ефективного конкурентного середовища, яке б забезпечило стабільне економічне зростання і підвищення рівня життя населення. Антимонопольному комітету надано право визначати монополістів, видавати розпорядження, накладати штрафні санкції, затверджувати правові акти в межах своєї компетенції [178].

Створення законодавчої бази для захисту економічної конкуренції розпочалося з 1992 році. Але перші кроки застосування конкурентних норм були запроваджені лише в 1994 році. Саме в цей час були затверджені мінімальні умови для застосування конкурентного законодавства в Україні.

Нині, в Україні існують суб'єкти господарювання, котрі займають монопольне становище. Це не дозволяє сформувати ефективне конкурентне середовище як всередині регіону, так і в галузі загалом. Монопольне становище на ринку визначається у відповідності до Закону України «Про захист економічної конкуренції» [127].

Згідно з цим законом, суб'єкт господарювання може зайняти монопольне становище на ринку коли: на ринку немає жодного конкурента; через обмеження можливостей доступу інших суб'єктів господарювання до ринку.

Правила ведення конкурентної боротьби між суб'єктами господарювання регіону та галузі відбито у Законі України «Про захист від недобросовісної конкуренції» [126].

Даний закон визначає правові основи, які захищають господарюючих суб'єктів та споживачів від недобросовісної конкуренції. Під недобросовісною конкуренцією вважаються дії конкурентів будь-якого характеру, котрі суперечать правилам та чесним звичаям у підприємницькій діяльності. Дія закону поширюється і на відносини, до яких залучаються господарські суб'єкти, об'єднання, органи державної влади, громадяни, юридичні особи, їх об'єднання, котрі не є господарюючими суб'єктами у зв'язку з недобросовісною конкуренцією, в тому числі і за межами України, коли їх дії сприяють негативному впливу на конкуренцію в Україні.

Найбільш активне втілення державної політики у галузі конкуренції було розпочато з прийняттям Державної програми демонополізації економіки та розвитку конкуренції, котра схвалена Верховною Радою України від 21.12.1993 року [406].

Дії програми спрямовувалися на формування і розвиток конкурентного середовища, передбачали регіональні особливості демонополізації економіки. Зазначається, що об'єктами демонополізації та антимонопольного регулювання виступають загальнодержавні і регіональні монополізовані ринки.

Під монополізованим ринком вважається ринок, визначений територіальними і товарними межами, в яких існує хоча б одне монопольне об'єднання або наявні бар'єри, що протидіють роботі господарюючих суб'єктів.

Уже в 1994 році стало видно, що процес демонополізації, розвитку конкуренції не показав бажаних показників. Тому для виконання завдань Державної програми демонополізації економіки та розвитку конкуренції була створена міжвідомча комісія з питань демократизації економіки. Цим документом було визначено цілком новий напрям економічної політики – котрий отримав назву антимонопольна політика.

Програма державної демонополізації економіки та розвитку конкуренції встановлювала такі завдання:

- зменшення рівня монополізації, підвищення рівня розвитку конкуренції на ринку;
- відстоювання інтересів підприємств і споживачів, захист їх від монопольної діяльності;
- створення «горизонтальних» зв'язків між господарюючими суб'єктами, забезпечення саморегулюючих механізмів розвитку економіки;

- зменшення залежності господарюючих суб'єктів від державних монополістичних структур;

- управлінські кадри та їх об'єднання і адаптація до роботи в нових умовах.

На сьогодні боротьба учасників ринку за конкурентні переваги значно загострюється, а від так стає актуальним для нашої держави пошук шляхів підвищення рівня конкурентоспроможності як окремих учасників ринку, так і товарів та послуг.

В результаті здійснених демонополізаційних реформ та приватизаційних програм, становище в конкурентній сфері значною мірою змінилося. При тому, що ключовою проблемою реалізації антимонопольної політики був не сам факт усунення проявів монополістичного становища певних фірм на окремих ринках, а організація ефективного конкурентного середовища, яке би сприяло постійному зростанню економічних показників та як слідство добробуту населення.

На початку ХХІ століття в Україні усю увагу було спрямовано на заходи, що сприяли розвитку економічної конкуренції на ринку та її захисту, а не в бік заходів, які б забезпечили зменшення рівня ринкового монополізму, або ж взагалі подолання його проявів. На сьогодні, основою політики антимонопольного спрямування, в першу чергу, виступають заходи, спрямовані на забезпечення ефективного функціонування конкурентних відносин на діючих ринках та захист вже сформованого конкурентного середовища.

Усе це спричинило трансформації в процесах державної антимонопольної політики в окрему конкурентну політику, яка в повній мірі забезпечена нормативно-правовим базисом конкурентного змісту. Як слідство, національна антимонопольна політика здійснюється, насамперед, в напрямку попередження організації нових монополістичних утворень та забезпечення контролю за діяльністю вже існуючих монополістів.

Помітним кроком у розширенні конкурентної політики України став Указ Президента України «Про основні напрями конкурентної політики на 2002-2004 роки». Основним його завданням було – зміцнення конкурентоспроможності економіки України, створення сприятливих умов для інвестиційних ресурсів, розширення внутрішнього попиту, утворення вітчизняної стабільності та сталого зростання економіки країни [493].

На сьогодні, конкурентна політика України є комплексом організаційно-правових заходів, які захищають конкуренцію, долають монополістичні тенденції, недобросовісну конкуренцію в економіці,

сприяють фінансовій матеріально-технічній, інформаційній, інноваційній, а також іншій підтримці суб'єктів господарювання.

Для регулювання конкурентних відносин, що утворилися в сфері конкуренції в межах окремого регіону, або ж галузі, має місце спеціалізоване нормативне забезпечення. В Україні здійснюються лише перші кроки у регулюванні конкурентних відносин регіонів. До нині немає ні одного нормативно-правового акту для їх вирішення.

У посланні Президента України до Верховної Ради України «Європейський вибір. Концептуальні засади стратегії національного та соціального розвитку України на 2002-2011 роки» йдеться про конкурентні відносини в межах окремих регіонів [404].

Тут відзначається, що "... на новому щабелі реформ ринку відчутного значення отримує фактор балансування конкурентних умов на місцевому та більшому за обсягами регіональному рівнях".

Для вирішення зазначеної проблеми існує два варіанти: модернізація вже діючого нормативно-правового забезпечення, що створює відповідні "рамки" для формування конкурентних відносин в межах окремого регіону в напрямку внесення змін відносно конкурентного регулювання між регіонами; написання нового закону відносно конкурентного регулювання на регіональному рівні та (або) у визначених межах.

Для виконання першого варіанту вирішення відзначеної проблеми бажано внести такі доповнення:

1. У законі України «Про захист економічної конкуренції» внести доповнення щодо визначення монопольного становища регіонів країни. В Україні є регіони, котрі посідають монопольне становище на ринку інвестицій [127].

2. У Законі України «Про Антимонопольний комітет України» внести доповнення у питання про регулювання ефективного конкурентного середовища у регіонах, а також щодо отримання справедливих конкурентних переваг, нормативно-методологічного забезпечення регулювання конкурентних відносин між регіонами [127].

3. У Законі України «Про захист від недобросовісної конкуренції» внести доповнення щодо роз'яснення неправдивих, неточних, неповних відомостей, які можуть знизити інвестиційну привабливість, підкуп працівників державних органів влади з метою отримання конкурентних переваг над іншими регіонами [127].

4. У Державну програму демонополізації економіки держави та сприяння розвитку конкуренції додати змістовий розділ щодо створення та подальшого функціонування механізму формування регіонального конкурентного середовища.

У якості альтернативного - другого шляху врегулювання окресленої проблеми, то варто написати абсолютно новий Законопроект "Про конкурентні відносини на регіональному рівні та (або) у визначених межах". Законопроект має мати такі розділи:

Розділ 1. Загальні положення. Тут повинна бути розроблена термінологія, котра за змістом відноситься до конкурентної регіональної характеристики, відзначення сфери застосування закону.

Розділ 2. Зміст та порядок ідентифікації становища монополізації регіону. Доцільно розробити методологію визначення монопольного становища регіону.

Розділ 3. Заходи антиконкурентного змісту відносно фактів зловживання становищем монополіста в регіоні. Розділ повинен містити відомості, які б визначали характерні випадки зловживання монопольним становищем.

Розділ 4. Отримання нечесних переваг конкурентного характеру. Поміщається інформація про випадки, коли регіон отримує нерівноцінні конкурентні переваги, котрі негативно відбиваються на діяльності інших регіонів.

Розділ 5. Правові засади захисту та відповідальності за недобросовісну конкуренцію. Тут повинна поміщатися інформація про факти недобросовісної конкуренції з боку регіонів, відповідальність за отримання неправомірних конкурентних переваг.

Вносячи відповідні доповнення в існуючу базу нормативного та правового наповнення, стане можливим формування правових підвалин для конкурентного регулювання відносин.

Говорячи про органи державного регулювання, З.М. Борисенко виділяє органи загальної та спеціальної компетенції [41, 42].

До органів загальної компетенції слід віднести: Адміністрацію Президента України, Верховну Раду України, Кабінет Міністрів України. Вище зазначені органи безпосередньо формують законодавче поле суспільної та економічної діяльності, кадрову політику, матеріальне та технічне забезпечення. Окрім того, до органів що відповідають загальній компетенції також слід віднести і судову систему України, адже саме вона розглядає питання правильності застосування законодавчих та нормативних норм конкурентного змісту [178].

До органів спеціальної компетенції слід віднести територіальну мережу Антимонопольного комітету України, Раду конкурентоспроможності України, комісію регулювання природних монополій.

Загалом, в коло діяльності та повноважень Антимонопольного комітету України входять заходи, що забезпечують конкурентну спроможність регіональних ринків житлової нерухомості, а також формування його конкурентного середовища, усунення монопольного становища окремих суб'єктів господарювання. Що стосується питання відносно регулювання конкурентних відносин регіональних ринків житлової нерухомості, то головну позицію тут займає Рада конкурентної спроможності України [435].

З метою підвищення рівня ефективності діяльності зазначеної Ради, варто було б у структуру Антимонопольного комітету ввести посаду державного уповноваженого з питань, пов'язаних з підвищенням рівня конкурентної спроможності регіональних ринків житлової нерухомості та регулювання конкурентних відносин в регіоні.

До компетенцій нової структурної одиниці повинні входити такі повноваження:

- проведення постійного контролю за дотриманням норм та правил у відповідності до змісту конкурентного законодавства з питань регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості;
- визначення показників рівня конкурентної спроможності, розвитку конкурентного середовища регіону;
- розгляд пропозицій органами регіональної влади щодо заходів, спрямованих на обмеження монополізму.

До функцій Департаменту конкурентної політики, що перебуває у віданні державного уповноваженого з питань підвищення конкурентної спроможності регіону, повинні включатися питання формування конкурентної політики регіону, затвердження пріоритетів конкурентоспроможності.

Антимонопольний Комітет України (АМК) повинен формувати порядок визначення рівня монопольного становища що склалося в регіоні та умов відповідальності за користування неправомірними конкурентними перевагами.

Регулювання конкуренції, що сприятиме попередженню негативним проявам, збалансуванню рівня економічного регіонального розвитку, попередженню проявів монополізму передбачає застосування регулюючих інструментів.

Від так, заходи регулювання з боку органів державної влади є важливою складовою ринкової економіки. Для підвищення конкурентної спроможності регіональних ринків житлової нерухомості слід вивчити діюче антимонопольне та конкурентно-

законодавче забезпечення в державі, взяти на озброєння дозволені Законом норми конкурентної боротьби, ступінь економічної концентрації та ринкової влади.

Загалом, узагальнюючи визначення конкурентної політики різних провідних урядовців та з огляду на загальнодержавний підхід та змістову схожість можемо дійти висновку, що конкурентна політика держави розглядається як діяльність, що сприяє заходам протидії монополізму в будь-якій його формі, захисту ринкової конкуренції, а також забезпечує умови ефективного функціонування ринків [63]. Слід також відзначити те, що дане тлумачення є домінуючим у редакції більшості нормативно-правових документів та положень, які забезпечують на сьогодні реалізацію державної регуляторної політики. Схожої точки зору дотримується і ряд провідних вітчизняних та іноземних вчених, а саме: Г. Ангіловська, В. Геєць, Б. Кваснюк, В. Семиноженко, Г. Филюк тощо. На їх думку, окрім заходів, щодо демонополізації та захисту чесної конкуренції, конкурентна політика держави включає в себе (*табл. 3.1*):

- забезпечення розвитку інфраструктури ринку;
- заходи підвищення привабливості окремих регіонів для інвесторів;
- регулювання та забезпечення балансу в процесі управління структурними пропорціями розвитку;
- забезпечення сталості економічного розвитку держави;
- забезпечення умов для підвищення рівня конкурентної спроможності національного виробника;
- сприяння розвитку бізнесу на малому та середньому рівнях;
- захист споживацьких інтересів;
- створення умов для підвищення економічного рівня товарних ринків.

Від так, О. Перепечкіна розуміє *конкурентну політику* як окремі державні дії, що є законодавчо закріпленими та направлені на забезпечення процесу використання ефективного економічного інструментарію [384].

На думку Ю. Рубіна, *конкурентна політика* складається з окремо визначених елементних частин (тарифна, антимонопольна, інвестиційна, податкова, промислова), що здійснюють вплив на ринок та його конкурентне становище [450].

В. Лагутін, в свою чергу, в *конкурентній політиці* вбачає державні дії, що направлені на процес створення та забезпечення конкурентного середовища, регуляторних заходів на ринку, заохочення учасників ринку до конкурентної гри, боротьбу з наслідками, спричиненими

монополюним становищем окремих учасників ринку і його попередження, захист вітчизняного виробника, сприяння процесу вдосконалення сучасних ринкових відносин та захисту споживацьких інтересів [225].

Таблиця 3.1

Домінуючі тлумачення пріоритетних напрямків конкурентної політики держави

<i>Науковці</i>	<i>Тлумачення пріоритетних напрямків конкурентної політики</i>
Перепечкіна О.	забезпечення розвитку інфраструктури ринку
Мальцова О., Рубін Ю.	заходи підвищення привабливості окремих регіонів для інвесторів
Мальцова О., Лагутін В., Перепечкіна О., Серяковська С.	регулювання та забезпечення балансу в процесі управління структурними пропорціями розвитку
Гречишкіна І., Лагутін В.	забезпечення сталості економічного розвитку держави;
Манн Д., Князева І., Лагутін В., Мальцова О., Рубін Ю.	забезпечення умов для підвищення рівня конкурентної спроможності національного виробника;
Перепечкіна О., Серяковська С.	сприяння розвитку бізнесу на малому та середньому рівнях
Лагутін В., Перепечкіна О.	захист споживацьких інтересів
Авдашева С., Головінова С., Федулова Л., Шастітко	створення умов для підвищення економічного рівня товарних ринків
Филюк Г.	розвиток конкурентного процесу, а також його всебічний розвиток

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [74, 172, 173, 212, 225, 238, 240, 241, 384, 450, 457, 510, 524, 556].*

І. Князева вважає, що до поняття державної конкурентної політики входять абсолютно всі можливі рішення, які за своїм змістом спрямовуються на забезпечення розвитку конкуренції, економічний розвиток країни та забезпечення належного рівня зайнятості населення [178]. В свою чергу Г. Филюк, не погоджується з твердженням І. Князевої, адже вважає неприпустимим співставлення економічної та конкурентної політик держави [510].

В свою чергу, відповідно до змісту нормативно-правових документів Світової організації економічного співробітництва та розвитку, метою *конкурентної політики* держави є насамперед забезпечення всебічного розвитку конкуренції, оскільки саме цей напрямок слугує основою для забезпечення ефективного виробництва, пропорційного поділу у часі праці та послуг шляхом їх пристосування до технологічних змін впливу та розвитку ринкових, технологічних, економічних та соціальних інновацій [556].

Загалом, аналізуючи різні погляди провідних вчених на поняття *конкурентної політики*, ми можемо дійти висновку, що поява вище зазначених точок зору в економічній науці держави є особливо значущою, оскільки саме державним завданням та обов'язком є протидія ринковим зловживанням, цінове регулювання та захист конкуренції. Реалізувати ж свій “обов'язок” держава може шляхом задіяння та паралельного використання інших, не менш важливих напрямків державної економічної політики, адже саме в них містяться “потужні резерви”, що сприятимуть позитивному впливу на економіку країни та її регулятивні процеси.

Відомо, що на сьогодні конкурентна політика держави базується на вузькозмістовних принципах, що є недостатнім для її результативності. Як слідство, взагалі не досліджено конкурентну політику держави в розрізі її макроекономічних показників, має місце лише дослідження окремих релевантних ринків.

На сьогодні є актуальним приділення уваги питанням, що стосуються світового досвіду щодо боротьби з явищем монополізації влади з метою їх подальшого застосування на прикладі України. Оскільки за відсутності регульованого конкурентного середовища та без створення прийнятних умов для співіснування суб'єктів ринку її економіка не зможе ефективно функціонувати.

Відомо, що заходи щодо реалізації законодавчих норм конкурентного спрямування є фундаментом успішного розвитку економіки нашої держави.

Антимонопольна діяльність, в тому числі антимонопольне нормативно-правове забезпечення - це обов'язкова передумова спрямована на забезпечення прозорих конкурентних засад співіснування господарюючих суб'єктів [103, 104].

Сучасне розуміння антимонопольного законодавства виникло ще у ХІХ столітті в Канаді та США, де на той час відбувалися перші процеси монополізації, що здійснювали негативний вплив на економіку цих країн. Розуміння монополій, в той час сприймалося як повне усунення будь-яких конкуренцій з метою панування певної

компанії на ринку, а нормативно-правове антимонопольне забезпечення діяло лише умовно. В найкращому випадку здійснювалися антимонопольні заходи шляхом заключення угод щодо ціноутворення та поділу ринків.

Сьогодні ж, законодавство антимонопольного спрямування є значно ширшим, як за своїм змістом, так і сферою впливу та має свої відмінності в залежності від країн його застосування, хоча і зводиться до регуляторної чи заборонної системи.

Антимонопольне нормативно-правове забезпечення – це сукупність нормативних актів та законів, дію, яких направлено на підтримку, захист та розвиток конкурентних засад і боротьбу з монополіями у різних формах їх прояву.

Законодавство антимонопольного спрямування, на сьогодні є сформованим в більш, ніж 60 країнах світу, хоча і різниться за назвою. Від так, в країнах Європейського Союзу – це боротьба з обмеженням конкурентних свобод; безпосередньо в Австрії, Німеччині, Швеції – антикартельне законодавство; в Сполучених Штатах Америки – антитрестівські законодавчі основи; в азіатських країнах – антимонопольне законодавство.

Перший антитрастівський закон (закон Шермана) було прийнято 1890 року в Америці. По мірі поглиблення ринкових відносин зміст закону постійно підсилювався. Найважливішим показником, що визначає рівень монополізації ринку є індекс Герфіндаля – Гіршмана. До основних дій підприємств, які спричиняють антимонопольну реакцію є протидія нововведенням; масовий обсяг продукції; нечесне витіснення конкурента та утримання надприбутків.

Підприємство відноситься до монопольного за умови, коли його частка ринку перевищує 35 % [482].

В кожній з країн світу існують свої підходи до теоретичних основ та практичної ефективності дій, що пов'язане, з регулюванням конкурентних норм та правил на ринку. Загалом, на сьогоднішній день існує три загальноприйнятих системних підходи до регулювання конкуренції.

1. В переважній більшості європейських країн панує “*Регуляторна система*”. Характеризується вона спрямованістю щодо протидії зловживанню монопольним становищем на ринку. В її основі покладено основні норми контролю та регуляторні принципи. Слід також зазначити те, що утворено Європейську регуляторну систему у післявоєнні часи, що значно пізніше, ніж в Сполучених Штатах Америки. За змістом основних антимонопольних законодавчих норм Європи, монополістична діяльність на території країн-членів

Європейського Союзу не є забороненою та допускається до того часу, поки не порушує законодавства. Тобто, за своїм змістом, в меншій мірі лобіює чесну конкуренцію, а ніж інтереси виробників національного значення серед інших країн Європейського союзу та носить протекціоністський характер.

Європейська антимонопольна правова система “вбачає” в картельних об’єднаннях певну користь для економічного розвитку держав і шляхом обліку та реєстрації організації картельних змов спеціальними державними органами направлена, в першу чергу, на процес регулювання їх діяльності. В Німеччині цю функцію виконує Федеральне управління картелів. В країнах Європейського союзу, процесу реєстрації в першу чергу підлягають ті угоди, зміст яких в тій чи іншій мірі може зашкодити вільним конкурентним відносинам. На законодавчому рівні в країнах Європи визначаються ті угоди монопольними, зміст яких несе в собі чіткій ринковий розподіл та “фіксацію” цін, або ж у випадку зосередження більш як третини ринку під впливом однієї фірми.

До того ж, в країнах Європи процес регулювання конкурентних відносин здійснюється централізованим шляхом. Даний процес забезпечується завдяки застосуванню міжнародних об’єднань національного законодавства країн-учасниць.

В цілому, єдине бачення політики щодо регулювання конкурентних відносин в країнах Європейського союзу досягнуто завдяки уніфікованим принципам, в основу яких покладено попередження інфляційних процесів, забезпечення єдиних умов для виробників товарів та послуг, створення сприятливої платформи для підвищення рівня ефективності національних виробництв та стабілізації підприємництва.

Слід зазначити, що вагоме місце в антимонопольному правовому забезпеченні відводиться унеможливленню втручання з боку держави у економічні процеси ринку, а саме: субсидювання, датаціювання та будь-якої іншої форми допомоги з боку як державних органів, так і приватних підприємств.

У свою чергу, в процесі формування антимонопольного законодавства в Східноєвропейських країнах було взято досвід Японії та Сполучених Штатів Америки. В Росії процес регулювання конкурентних відносин забезпечує Державний комітет Російської Федерації з антимонопольної підтримки. Антиконтурентне законодавство Росії, з метою забезпечення прозорого та ефективного функціонування ринків, направлене на суттєве обмеження, або ж

взагалі повну ліквідацію функціонування нечесної конкуренції та будь-яких монопольних проявів [239].

Система антимонопольного спрямування американського типу, що активно застосовується насамперед в Сполучених Штатах Америки та інших країнах західної півкулі, спирається на принципи заборон на монополію в любых її проявах. В її основу покладено захист чесної конкуренції на національному ринку та обов'язкове збереження національних компаній, виробництв, що є неконкурентоспроможними.

“*Заборонна система*” законодавства антимонопольної дії характеризується повною забороною будь-яких монополій та спроб щодо монополізації ринку. Вона бере свій початок ще з 1890 року у США, з моменту прийняття закону Шермана. Вона і по цей день залишається основним антитрестовським законом, метою якого є попередження можливості таємних змов з метою поділу ринків. В 1914 році у США було проголосовано та прийнято закон Клейтона, після чого доповнено законом Робінсона-Патмана в 1936 році, зміст якого забезпечував регуляторну дію у випадках усунення конкурентів шляхом, здійснення нечесної цінової політики, створення штучних перешкод входу на певний ринок, заборони придбання конкурентних товарів [394].

В Сполучених Штатах Америки реалізація антимонопольного законодавства здійснюється шляхом діяльності Антитрестовського управління Міністерства юстиції та Федеральної торгової комісії, діяльність якої ґрунтується на Законі про Федеральну торгову комісію з 1914 року. Основними шляхами щодо забезпечення реалізації антимонопольної політики в США є контроль за процесом ціноутворення монополістів та оподаткування монопольних прибутків за спеціальними ставками [103, 104].

Кінцевою метою створення нормативно-правового забезпечення антимонопольного спрямування є повне недопущення монополій та використання у любых проявах, контроль над об'єднаннями різних підприємств, розвиток конкурентного середовища та підтримка його життєздатності.

Зазначимо, що за своїм змістом “заборонна система” реалізації законодавства антимонопольного спрямування є жорсткою та чітко вказує межі “дозволеного”, чим створює надійну основу для реалізації повноважень контролюючих органів [394].

2. *Азійська антимонопольна система* використовується на сьогодні в Північній Кореї, Японії та інших провідних державах азійської частини східної півкулі. Завданням даної системи є створення умов для забезпечення та сприяння розвитку чесних конкурентних

засад в діяльності всіх учасників внутрішнього ринку. Відтак, національні виробники товарів та послуг поступаються позиціями на користь іноземних учасників ринку. Хоча, за умови гри національних компаній на іноземних ринках, задля досягнення переваг часто-густо має місце взаємодія між виробниками однієї держави.

В Японії ж, органом, що контролює дотримання антимонопольного законодавства, являється Комітет по справедливих угодах. Також зазначимо, що японське антимонопольне законодавство теж базується на системі заборонного характеру. Одним з основних законів є Закон “Про заборону приватної монополії та забезпечення чесних угод”. При розробці даного законопроекту було взято за основу практику США. В його зміст державою покладено кількісне обмеження виробництва певного виду товарів чи послуг, а саме, ринкова частка однієї фірми не повинна перевищувати 50% від усього обороту на ринку, або ж межі даного показника у 75%, якщо ситуація стосується двох виробників.

Монопольним також вважається становище, за умов якого ціноутворення з боку монополіста здійснюється на необґрунтовано високому рівні. До того ж, значна увага з боку держави приділяється контролю щодо не завищення реалізаційних та управлінських витрат відносно опосередкованих показників [239].

Загалом, особливості антимонопольних систем та відмінності між ними полягають насамперед в пріоритетності та кінцевій меті їх реалізації, а саме: індустріалізації чи боротьбі з монополіями.

До прикладу, в Сполучених Штатах Америки індустріальні засади значно поступаються антимонопольній політиці, тобто заходи, що спрямовано на забезпечення чесної конкуренції для країни є важливішими, а, ніж, її загальний економічний розвиток. В свою чергу, в країнах Європейського Союзу та Азіатських країнах, навпаки, за мету стоїть, в першу чергу, розвиток загальних економічних позицій держави, а не конкурентних умов співіснування учасників ринку.

Також слід відзначити, що в переважній більшості Європейських країн та передових азіатських державах менш жорстким є сприйняття монополізації ринків. В Європі політика щодо регулювання конкуренції являє собою важливий інструмент для успішного регулювання економіки її країн-членів.

Якщо говорити безпосередньо про самі методи та випадки реалізації антимонопольних заходів, то в першу чергу слід реалізовувати демонополізаційну політику за обставин, коли ринкові відносини в державі не мають змоги розвиватися у зв'язку з наявністю бар'єрів для вільної конкурентної гри та високим рівнем монополізму

економіки. Основні шляхи реалізації демонополізаційних заходів полягають в стимулюванні окремих конкурентних напрямів в середині компанії; цілеспрямованому розукрупненню окремих учасників ринку; диверсифікації капіталу між галузями; організації ідентичних виробничих суб'єктів з паралельною групою товарів та послуг тощо.

Відмітимо, що є також практика реалізації законодавчих норм антикартельного та антитрестового спрямування. Метою їх застосування насамперед є протидія різним формам об'єднань компанії, що перебувають в змові одна з одною та попередження випадків поділу ринків за територіальною ознакою, ціновою політикою, чи купівельною спроможністю покупців.

В Україні ж процес регулювання конкурентних відносин на ринку та забезпечення прозорих взаємовідносин між учасниками ринку забезпечуються шляхом реалізації саме *“регуляторної системи регулювання конкурентних відносин”*.

3.2 Державна політика регулювання конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості

Досліджуючи конкурентні відносини на будь-якому ринку в Україні, насамперед привертає увагу їх недосконалість. Пов'язане це з тим, що лєвова частка підприємств та комерційних організацій в країні працюють в умовах олігополії та різних модифікацій монополістичних умов конкуренції.

Чимала кількість ринків на сьогодні залишаються в значній мірі монополізованими, адже досі на них не забезпечено однакових умов участі для всіх суб'єктів, що створює суттєві перешкоди для їхнього економічного розвитку. Це, в значній мірі, ускладнює шлях розвитку національної конкурентної політики [560].

Ще з часів початку становлення державності України, після радянського періоду вся увага акцентувалася на подоланні монополізму, або хоча б обмеженню його обсягів, що, як слідство, було спричинене перебуванням України в соціалістичному таборі.

Як свідчить практика, однією з складових, що формує та забезпечує конкурентну політику держави є саме проконкурентне усвідомлення, тобто розуміння необхідності у сприянні конкурентного розвитку (рис. 3.1).



**Побудовано авторами*

Рис. 3.1. Державна конкурентна політика та шляхи її реалізації

Як ми можемо бачити з Рисунок 3.1, забезпечення процесу розвитку вільних конкурентних відносин в державі реалізується шляхом формування чіткого проконкурентного усвідомлення громадян [542]. Досягнути цього можливо шляхом охоплення усіх існуючих конкурентних відомств, діяльність яких сприяє захисту чесних конкурентних відносин, що не мають, при цьому, нормативно-правового забезпечення:

- сприяння державним інстанціям в процесі формування чіткого визначення меж регуляторних заходів;
- уникнення відмежування окремих державних органів від реалізації практики конкурентнотворчої діяльності та лобіювання інтересів окремих комерційних груп;
- здійснення заходів, що сприяють усвідомленню органами судової системи держави, суб'єктами підприємницької діяльності тощо позитивних ефектів від підтримки та забезпечення реалізації конкурентної політики як в державі загалом, так і окремих її ринків.

Важливо також відзначити, що одним з основних факторів, що здійснює вплив на загальне становище конкурентноспроможності держави - це тіньова економіка. Адже її існування, разом з офіційною економікою, створює додаткову паралельну конкуренцію між офіційними та нелегальними капіталами.

На сьогодні державна конкурентна політика базується насамперед на створенні та підтримці ефективного конкурентного середовища,

метою якого є створення умов для забезпечення загального ефективного економічного зростання в державі та забезпечення належного рівня добробуту її населення. Можемо зробити висновок, що вітчизняна конкурентна політика повинна виконувати стабілізаційну функцію в суспільному, політичному, соціальному та економічному житті держави [560].

Отже, конкурентна політика держави являє собою чітко визначений багатосекторний та довгостроковий напрямок діяльності різних владних суб'єктів з метою підтримки рівня розвитку економічних, ринкових та соціальних відносин на основі ефективного використання капіталів та трудових відносин, пріоритетною ціллю якого є захист інтересів суспільства [261].

Від так, конкурентна політика держави - це, насамперед, не заходи спрямовані на попередження можливих порушень законодавчих норм щодо конкурентних відносин, а цілий комплексний підхід до організації, створення та забезпечення подальшого дотримання ефективно діючого конкурентного середовища в державі. До того ж, забезпечення процесу вдосконалення конкурентної політики держави є неможливим без застосування досвіду інших країн світу, економічне становище яких вже, в повній мірі, є сформоване [560].

Разом з тим, слід відмітити і те, що в економічно розвинутих країнах світу державна конкурентна політика спрямована, насамперед, в напрямку підтримки вже діючого процесу конкурентних взаємовідносин між суб'єктами на ринках. І це тоді, як в нашій державі слід сприяти процесу створення чесного конкурентного середовища. Як слідство, механічне перенесення шаблону зарубіжної практики є не ефективним.

Не дивлячись на те, що на сьогодні державними органами влади вже застосовується цілий ряд заходів щодо забезпечення належних конкурентних умов на різних ринках, все ж таки залишається потреба в розробці значно жорсткіших адміністративних заходів впливу.

До того ж, на сьогодні гостро стоїть питання, що стосується антиконкурентних порушень окремих владних органів, що створюють значні перешкоди для діяльності та розвитку підприємництва в Україні. На нашу думку, вирішити дану проблему можливо за рахунок посилення контролю за підлеглими на предмет виконання норм та правил конкурентного законодавства в країні. Слід також відзначити і те, що не всі державні інстанції (особливо на місцевому рівні) дотримуються основних вимог ЗУ “ Про Антимонопольний комітет України”, що стосуються потреби погодження з ними рішень, які

можуть призвести до обмежень в процесі забезпечення чесної конкуренції на ринках [130].

Для попередження подальших проявів нечесної конкурентної гри з боку окремих суб'єктів на різних ринках слід:

- розробити нормативно-правову базу, яка забезпечила б суттєве підсилення доказової основи в процесі викриття можливих порушень конкурентного законодавства;

- значно розширити, за змістом, поняття “недобросовісних конкурентних відносин”, що наведено в ЗУ “Про захист від недобросовісної конкуренції” [126].

- запровадити в дію комплексну державну політику регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла.

Державна політика щодо реалізації та стимулювання належних конкурентних відносин включає в себе наступні складові-елементи:

- *політика антимонопольного впливу* за своїм змістом визначає окремі методи та засоби обмежень та контролю вже існуючих державних та природних монополій; контроль за процесом злиття окремих підприємств та організацій з метою запобігання появі нових монополізованих елементів на ринку; перетіканням приватизаційних процесів; безпосередній нагляд за здійсненням процесу оплати заробітної плати та ціноутворенням; спрощення процедури створення та ведення бізнесу в конкретній галузі;

- *політика фінансового стимулювання та забезпечення належних умов конкуренції* – базується на процесах, що стосуються забезпечення та належного регулювання фінансово-кредитних важелів, оподаткування, відсоткових ставок за депозитами, рентабельності виробництва-будівництва тощо;

- *політика участі держави в процесі виробництва, будівництва та реалізації продукції* – шляхом забезпечення належної підтримки галузевих підприємств, здійснення державних замовлень та капітальних вкладень в зазначену галузь;

- *політика стандартизації та сертифікації на загальнодержавному рівні* – продукції, технологій, охорони навколишнього середовища, екологічності процесу виробництва-будівництва.

- *політика цінового регулювання на засоби виробництва, сировини, землі та енергетичні ресурси;*

- *політика забезпечення соціального захисту споживачів.*

На сьогоднішній день, економічне становище України, в порівнянні з іншими розвиненими країнами світу, значно різниться, що впливає також на видозміну усієї ринкової структури держави,

включаючи і ринок житлової нерухомості, що перебувають на початковому етапі свого становлення та потребують радикальних змін як на загальнонаціональному так і регіональному рівнях.

Відразу слід відмітити те, що відмінною та специфічною ознакою ринку житлової нерухомості в нашій державі є непропорційність процесу його формування та розвитку. Регіональні особливості окремих ринків та їх показники мають суттєві відмінності: географічні ознаки; розвиток інфраструктури; рівень добробуту населення; цінові тенденції; політичне становище; цілісність об'єктів нерухомості, що перебувають на різних етапах будівництва та густоти їх розташування. Слід також звернути увагу і на те, що має місце суттєва відмінність великих і малих міст за населенням, територією та темпами розвитку відносно один-одного. Досліджуючи регіональні ринки житлової нерухомості в Україні, особливу увагу слід приділити його суміжності з окремими фінансовими та інвестиційними ринками, адже доступність позичкового фінансового ресурсу є обмеженою, що створює додаткові коригуючі фактори в процесі формування регіональних ринків. Разом з тим, досліджуючи механізми регулювання регіональних ринків нерухомого майна можна зауважити і на якість, що також є притаманною й іншим ринкам - особливості об'єктів нерухомості як товару.

Стимулювання розвитку сфери житлової нерухомості та її будівництва сприятиме розвитку й інших сфер господарства в державі та її регіонах, хоча часом трапляється і навпаки. До прикладу, підвищення рівня пропозиції на окремому ринку житлової нерухомості може спричинити стрімке зниження рівня показників його привабливості як інвестиційного центру, а також його загальним показникам дохідності. Як наслідок, діяльність регіональних ринків житлової нерухомості слід організовувати таким чином, щоб баланс попиту та пропозиції на них урівноважувався не здійснюючи суттєвого впливу на загальну ринкову кон'юнктуру. Очевидним на сьогодні є те, що жоден ринок не має можливості саморегулюватися. Дане явище особливо спостерігається в країнах, економічний стан яких перебуває в процесі становлення "природного" ринкового управління. Це ж стосується і регіональних ринків житлової нерухомості.

Регіональні ринки житлової нерухомості включають в себе абсолютно усі трансакції, які пов'язані з передачею прав власності на усі види суб'єктів нерухомості, або ж отримання плати за користування ними. Розвиток регіональних ринків житлової нерухомості є важливою складовою процесу становлення економіки країни. Нерухоме майно, окрім використання за своїм функціональним

призначенням, може виступати і джерелом для залучення фінансових засобів на розвиток бізнесу шляхом здійснення іпотечного кредитування. Отже, ринок нерухомості та фінансово-економічний сектор є взаємопов'язаним та може слугувати важливим рушієм розвитку національної економіки загалом.

На сьогодні, в країнах з розвиненою економікою вже сформовано сферу економічної діяльності, яка пов'язана, водночас, з операціями, з житловою нерухомістю та із залученням інвестицій. В цих країнах урядом не здійснюються заходи щодо управління ринком житлової нерухомості, але створюється інфраструктура та необхідні умови для його розвитку.

На нашу думку, засади щодо розвитку регіональних ринків житлової нерухомості в країнах, економіка яких перебуває в стані розвитку, слід згрупувати наступним чином: соціальне та економічне становище; стабільність фінансово-кредитної системи; ринкова інфраструктура; діяльність органів влади; політична ситуація; культурне середовище.

Уряд може різними методами впливати на ринок житлової нерухомості, але повинен це робити, таким чином, щоб не заважати його розвитку.

Нерухоме майно є важливим джерелом для формування податкових надходжень як центральних, так і регіональних та місцевих бюджетів, але податки, накладені на нерухоме майно та операції з ним, повинні бути справедливими і не гальмувати економічний розвиток. Оскільки ринок житлової нерухомості не здатний самостійно впоратися з розвитком вище запропонованих сфер, тому для його розвитку необхідне державне втручання. В свою чергу, діяльність держави, що спрямована на створення основи для розвитку регіональних ринків нерухомості, слід згрупувати у наступних функціональних заходах:

- організація та підтримка інститутів, які б гарантували отримання прибутку від експлуатації об'єктів нерухомості шляхом встановлення її вартості;

- створення прозорої законодавчої основи для використання об'єктів нерухомості, а також володіння ними;

- забезпечення прозорого та раціонального управління нерухомим майном, яке перебуває у державній власності;

- створення справедливої системи оподаткування об'єктів нерухомості, що перебувають у власності;

- регулювання процесу використання, а також забезпечення розвитку нерухомості, яка призначена для суспільних потреб.

Політика розвитку конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості повинна спиратися на таку систему інструментів, котрі б спрямовувалися на формування та забезпечення їх конкурентоспроможності.

Державна регіональна політика полягає в наступному:

- у врахуванні регіональних особливостей при визначенні економічної, соціально, фінансової та ін. видів політики;

- у розробленні стратегії територіального розвитку країни, реалізація якої дозволить підняти рівень конкурентної спроможності країни та її регіонів;

- у підтримці тих регіональних ринків житла, котрі самостійно не спроможні подолати кризові явища під час формування конкурентоспроможності.

Державна регіональна політика визначає цілі, пріоритетні напрямки розвитку регіональні ринки, розробляє програми формування, забезпечення та підвищення їх конкурентного розвитку, стимулює розвиток конкурентних відносин у регіонах, здійснює контроль за досягненням стратегічних орієнтирів на рівні держави та регіону.

Об'єктами державної регіональної політики виступають об'єкти нерухомості, з різним рівнем конкурентоспроможності. Для розширення державної антимонопольної політики проводиться класифікація нерухомості за рівнем їх конкурентної спроможності. Це сприятиме визначенню пріоритетних напрямків підвищення конкурентоспроможності для кожного виду житла. У центрі державної регіональної політики повинні перебувати регіональні ринки житла з низьким рівнем розвитку і конкурентоспроможності.

У системі міжрегіональних інструментів важливе місце відводиться прогнозуванню рівнів розвитку житла в регіоні. Головне призначення прогнозування - це аналіз та оцінка розвитку спроможності регіональних ринків, виділення чинників впливу на підвищення конкурентоспроможності нерухомості, створення бази для розробки державної регіональної політики [68, С.119.].

Прогнози дозволяють визначити в майбутньому їх показник конкурентоспроможності, активізувати державну роль у розвитку тих ринків житла, у яких низький рівень конкурентоспроможності [177, 178]. Державні органи управління спрямовують ресурси переважно у слаборозвинені регіональні ринки, щоб зменшити різницю у рівнях конкурентоспроможності нерухомості регіонів.

Підтримка з боку держави регіонів що характеризуються показниками низької конкурентоспроможності здійснюється в інтересах безпосередньо самих регіонів [177, 178]. Фінансова

допомога слаборозвинутим регіонам здійснюється шляхом державної підтримки (міжбюджетні трансфери). Із державного бюджету вони отримують трансфери у вигляді державних субвенцій, дотацій, субсидій. В такий спосіб реалізується розподіл доходів з боку розвинутих регіонів в бік низько розвинених [177, 178]. Часто перерозподілені кошти потрапляють у фонд споживання, а не як вбачалося раніше у фонд розвитку. Це не сприяє підвищенню їх конкурентоспроможності. У зв'язку з чим фінансово-кредитне сприяння слід реалізовувати на пріоритетний, інноваційний, пріоритетний розвиток регіону [177, 178]. Фінансова допомога регіону є однією з умов його саморозвитку. Це залежить не тільки від розподілу чи перерозподілу фінансових ресурсів, але й від наповнюваності місцевих бюджетів. Фінансова допомога регіону є одним із факторів зростання попиту на об'єкти житла.

Для регіонів із різним рівнем конкурентоспроможності важливу роль відіграє такий інструмент регулювання як розвиток інфраструктури. Ефективно спрямована інфраструктура підвищує конкурентоспроможність регіональних ринків, сприяє відтворенню його конкурентних переваг. Так, галузева структура передбачає скорочення диспропорцій у рівнях конкурентоспроможності на основі скорочення сировинних галузей на користь обробних, визначення пріоритетних галузей економіки, створення конкурентного середовища.

В якості інструментів за рівнем конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості, запропоновано:

- цільові комплексні програми з наданням фінансових дотацій для регіонів з низьким рівнем конкурентоспроможності;
- цільові комплексні програми для забезпечення конкурентоспроможності регіональних ринків житла;
- цільові комплексні програми для підвищення фінансово-кредитне стимулювання доступності житла.

Цільові комплексні програми допомагають вирішити питання щодо підвищення конкурентоспроможності регіональних ринків житла. Їхня реалізація сприятиме економічному розвитку регіону в цілому та вдосконаленню економічних відносин між суб'єктами господарювання, ефективному використанню переваг регіону. Програми виступають засобом діяльності процесів по підвищенню конкурентоспроможності регіону за рахунок використання резервів економічного розвитку.

Основним завданням цільових комплексних програм, як інструменту регулювання конкурентних відносин регіону, є:

ефективне використання існуючих конкурентних переваг регіону; умови відтворення конкурентних переваг регіону; створення оптимальної територіальної та галузевої структури економіки регіону; забезпечення економічного та соціального розвитку регіону; підвищення соціально-фінансового добробуту [477].

Серед інструментів, за змістом, вирізняється фінансово-бюджетне регулювання та вдосконалення організаційної структури управління щодо підвищення конкурентоспроможності регіональних ринків житла. Важливого значення набуває роль держави у сфері фінансів, яка проводить правове регулювання стабільності фінансової системи (банки, пенсійні, страхові фонди, брокерські контори, інвестиційні компанії, фондова біржа тощо). У системі регулювання економіки державою так її регіонами провідне місце належить бюджету. Він виступає невід'ємною частиною ринкових відносин, інструментом реалізації державної політики [448].

Перерозподіляючи фінансові ресурси між регіонами держава встановлює оптимальні взаємовідносини між державним і місцевими бюджетами, забезпечує стабільність місцевих бюджетів і конкурентоспроможність регіону та певним чином регулює житлову нерухомість.

Проте, регулярна недостатність бюджету в негативній мірі впливає на конкурентоспроможність регіонів. Відсутність коштів на фінансування пріоритетних видів економічної діяльності не дає можливості нарощувати експортний потенціал регіону, забезпечити йому належний рівень конкурентоспроможності.

Ефективність функціонування бюджетної системи тісно пов'язується з розширенням самостійності регіональних органів влади. Доходи місцевих бюджетів поповнюються переважно за рахунок двох податків: податку на майно і податку на доходи. До центрального уряду відноситься утримання військових потуг держави, забезпечення виплати національного боргу, забезпечення розвитку науки і техніки, капіталовкладення державного значення. Всі інші статті видатків фінансуються місцевими органами влади, котрі більш краще знають реальні потреби економіки регіону і потреби громадян. Тому першочерговим завданням є проблеми формування, законодавчо закріплення державного механізму формування бюджетів як на рівні регіонів, так і держави в цілому. Розробляючи документацію заходів економічної політики, розподіляючи асигнування з державного бюджету повинні спрямовуватися головним чином на фінансування найменш розвинених детермінантів конкурентів переваг регіонів.

Регіональні органи управління зобов'язані спрямовувати всі свої зусилля на піднесення розвитку соціально-економічної сфери нерухомості регіону.

Важливим фактором подолання кризових явищ в економіці регіону та ефективним джерелом фінансування виступає інвестування. За допомогою оновлення морально застарілого основного капіталу, впровадження новітніх досягнень науки і техніки долається депресія. Інвестиційне вкладення спрямовується переважно у ті види діяльності, котрі успішно розвиваються і характеризуються швидким обігом коштів. У підвищенні конкурентоспроможності регіону важливого значення набуває фінансування проектів, визначення їх як пріоритетних. Даний вид фінансування передбачає пільги при оподаткуванні. Практичне забезпечення рівня серед бюджетів в практичному значенні є неможливим, адже регіони різняться один від одного ресурсом робочої сили, інноваційними та природними ресурсами тощо [177,178]. Міжбюджетне вирівнювання не сприяє саморозвитку регіонів. Тому доречно буде фінансувати пріоритетні види діяльності регіону, створювати сприятливий клімат для розвитку місцевого бізнесу.

Значущим економічним регуляторним інструментом відносно показників регіональної конкурентоспроможності слугують цінове утворення, кредитне забезпечення та податкове обтяження [177,178]. За допомогою оподаткування держава здійснює регуляторний вплив на економічні процеси в межах регіону та держави в цілому [177, 178]. Держава використовує податковий механізм для економічного впливу на суспільне виробництво та його структуру шляхом збільшення чи скорочення маси податкових надходжень. Зі зміною форми оподаткування, податкових ставок, тарифів, звільнення від оподаткування окремих видів діяльності держава може давати імпульс зростанню чи гальмуванню господарської діяльності, розвитку пріоритетних видів економічної діяльності.

Серед дієвих інструментів регулювання є кредитування, хоча воно має ряд недоліків. Основний недолік - високі відсоткові ставки сплати за кредит, ускладненість в процесі прийняття позитивних рішень про надання кредиту. Зменшення відсоткових ставок сприятиме доступності кредитів до менш рентабельних регіонів щодо економічної діяльності, підвищить віддачу на капітал, слугуватиме стимулом до інвестування. Все це сприятиме освоєнню потенційних конкурентних переваг регіону, збільшуватиме його конкурентоспроможність.

При існуванні різних форм трансформації до ринкових економічних відносин потрібно сформувати принципово нову модель механізму

кредитування. Вона повинна враховувати ту обставину, що разом із банківськими формами кредиту повинні використовуватися і позабанківські.

Національний банк повинен підтримувати кредитування тих видів економічної діяльності регіонів та об'єктів нерухомості, які мають ефективні програми виходу з кризового стану, зможуть здійснювати перепрофілювання та переорієнтацію виробництва на випуск конкурентоспроможної продукції та підтримання соціального житла. Нажаль нинішня кредитна політика не сприяє підвищенню рівня конкурентоспроможності регіону. Наприклад, біля 90 відсотків кредитів банківських установ є короткостроковими. Вони використовуються тільки для усунення тимчасових проблем і не сприяють переобладнанню виробництва.

Кредитна діяльність комерційних банків має переорієнтуватися на надання цільових пільгових кредитів для доступності населення. Система пільгового кредитування поширена в багатьох країнах світу: Італія, США, Японія тощо. В Італії, наприклад, термін видачі кредитів становить в середньому близько 15 років для програм відносно нового будівництва, 10 років для програм щодо модернізації та розширення існуючих об'єктів виробництва [466].

Говорячи про ціноутворення, то слід зазначити, що держава повинна встановлювати рекомендовані межі цін для суб'єктів господарювання. В одних випадках встановлюється максимальна ціна, вище якої не можна реалізовувати продукцію чи надавати послуги, в інших випадках – мінімальна ціна, нижче якої не можна продавати продукцію. Підприємства повинні дотримуватися встановлених державою цін.

Від так, в даному розділі досліджено концептуальні підходи до регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості. Визначено пріоритетні напрями забезпечення з боку держави прозорих конкурентних відносин на ринку та подальшого їх регулювання.

Для узагальнення визначення поняття «конкурентної політики держави» автором було досліджено домінуючі тлумачення пріоритетних напрямів конкурентної політики держави провідних вітчизняних та зарубіжних науковців.

В процесі дослідження державної конкурентної політики та шляхів її реалізації, автором було виділено поняття «конкурентної усвідомленості», адже як свідчить практика, саме завдяки її наявності на сьогодні в державі реалізується процес розвитку вільних конкурентних відносин. В якості інструментів за рівнем конкурентної спроможності регіональних ринків було також запропоновано ряд цільових комплексних програм [558].

РОЗДІЛ 4. МЕТОДОЛОГІЧНІ ПІДХОДИ ДО ВИЗНАЧЕННЯ РІВНЯ КОНКУРЕНЦІЇ НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ ЖИТЛА

4.1. Методичні підходи до визначення конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості

Відзначимо, що процеси регулювання конкурентних відносин на ринку житлової нерухомості України потребують забезпечення конкурентної спроможності її регіональних ринків. Адже, саме сукупний результат успішності забезпечення конкурентної рівноваги на регіональних ринках житлової нерухомості покладено в основу позитивного зростання економічних показників держави. В зв'язку з чим визначення “недостатніх” показників певних регіональних ринків житлової нерухомості як на державному, так і регіональному рівнях відіграє важливе значення в процесі реалізації державної конкурентної політики [558].

В результаті проведеного аналізу (*Розділ 5*) соціально-економічних показників нерухомості в основу оцінки конкурентних позицій регіональних ринків житла України покладено запропонований автором порівняльний метод визначення конкурентних особливостей, що полягає в співставленні основних групових індикаторів конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості. Групові індикатори впливу на конкурентні позиції РРЖН включають в себе такі показники: площа, яку охоплює регіональний ринок; валовий регіональний продукт; валовий регіональний продукт в розрахунку на одну особу; чисельність наявного населення в регіоні; рівень урбанізації регіону; житловий фонд регіону; капітальні інвестиції в житлове будівництво регіону; рівень забезпеченості регіону житловим фондом; демографічне становище в регіоні; рівень зайнятості населення регіону; наявні доходи населення регіону; наявні доходи населення регіону на одну особу; ціна на житлові метри [558].

На нашу думку, в сучасних умовах, що панують на ринку житла в державі, для “початкового” визначення конкурентних особливостей та місця кожного виокремленого в *розділі 1.3* нами регіонального житлового ринку по відношенню один-до-одного слід базувати на основі саме цих показників (групових індикаторів).

Методика побудови інтегральних індексів будівельного ринку. В останні роки ринок нерухомості в Україні відчуває деяке поживлення, що пов'язане з притоком капіталу, який був виведений з банків в результаті «банкопаду» 2016 – 2017 років. З іншого боку, купівельна спроможність

українців залишається низькою і це зумовлює найнижчий за останні роки рівень цін на нерухомість. Так виглядає ситуація у загальному, але вона має свої регіональні особливості. Конкуренентоспроможність регіональних ринків житла залежить від цілої низки чинників, таких як: попит на житло, пропозиція житла, ціна житла, купівельна спроможність громадян, культурно-географічні особливості регіону тощо. Ці чинники є інтегральним вираженням інших чинників, таких як дохід громадян, середній рівень заробітної плати, кількість збудованого житла, умови проживання в регіоні тощо. При виконанні майбутніх аналітичних оцінок будемо вважати, що конкурентоспроможність регіонального ринку житла визначається наступними інтегральними чинниками: попит на житло (ПО), пропозиція житла (ПР), доступність житла (ДЖ), купівельна спроможність громадян (КС), рівень комфорту регіону (РК), географічно-культурні переваги регіону (ГКП) [558].

Для оцінювання рівня конкурентоспроможності регіонального ринку житла регіону слід використати комплекс статистичних показників його соціального та економічного розвитку. Сукупність показників можна представити у вигляді матриці X :

$$X = \begin{bmatrix} x_{11} & x_{12} & \dots & x_{1j} & \dots & x_{1m} \\ x_{21} & x_{22} & \dots & x_{2j} & \dots & x_{2m} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ x_{i1} & x_{i2} & \dots & x_{ij} & \dots & x_{im} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ x_{n1} & x_{n2} & \dots & x_{nj} & \dots & x_{nm} \end{bmatrix}, \quad (4.1)$$

де n – кількість регіонів,

m – кількість показників,

x_{ij} – значення j – го показника для i -го регіону.

Для здійснення оцінювання конкурентоспроможності ринку житла регіону необхідно сформулювати його комплексну оцінку за результатами багатьох показників. Для отримання такої комплексної оцінки використаємо один з методів таксономії – метод рівня розвитку [395]. Перевагами даного методу є те, що він дозволяє одержати рівневу кількісну оцінку стану регіону у вигляді інтегрального показника, що поєднує в собі вплив всіх показників. Інтегральний показник знаходяться в діапазоні від 0 до Π_{\max} , де Π_{\max} – невелике додатне число. Таким чином, отримані оцінки легко піддаються ранжуванню та економічній інтерпретації. У нашому випадку рівень розвитку регіону буде відображати рівень конкурентоспроможності та інвестиційної привабливості регіону з точки зору житлового будівництва та

девелопменту. Тому, в подальшому, для даного показника будемо використовувати термін «рівень конкурентоспроможності регіону» [558].

Ми побудували алгоритм визначення розрахунку рівня конкурентоспроможності регіону за методикою [395], але у дещо зміненому вигляді. Наш алгоритм має наступний вигляд. На першому кроці формується матриця вхідних показників:

$$X = (x_{ij}), i = 1, n; j = 1, m,$$

де x_{ij} - значення j -го показника для i -ї області України (або м. Київ).

На другому кроці алгоритму до початкових показників застосовується процедура стандартизації, оскільки вони можуть бути задані в різних одиницях виміру. Для цього спочатку відбувається поділ показників на стимулятори і дестимулятори. Показники, які мають позитивний вплив на конкурентоспроможність ринку житла будуть вважатися стимуляторами, інші показники – дестимуляторами. Таким чином для високої конкурентоспроможності ринку житлової нерухомості регіону необхідні високі значення показників-стимуляторів та низькі значення дестимуляторів.

Для кожного показника x визначаємо середнє вибіркове значення \bar{x} та стандартне відхилення s_x . Стандартизація показника-стимулятора x передбачає приведення його до безрозмірного вигляду z за правилом

$$z = \frac{x - \bar{x}}{s_x}. \quad (4.2)$$

Стандартизація показника-дестимулятора відбувається за іншим правилом

$$z = \frac{\bar{x} - x}{s_x}. \quad (4.3)$$

Використання стандартизованого показника є зручним тим, що він є безрозмірним, а більшість його значень розташовані в інтервалі від -2 до +2. Використання стандартизованих показників дозволяє легко здійснювати рейтингування регіонів за різними показниками. Всі стандартизовані показники слід оцінювати так: високе значення (близьке до +2) є свідченням високого рівня даної якості, низьке значення (близьке до -2) є відображенням низького рівня якості [558].

На третьому кроці на основі стандартизованих показників будується «негативний еталон», тобто вектор P_0 з наступними координатами

$$P_0 = (z_{01}, z_{02}, \dots, z_{0n}), \text{ де } z_{0s} = \min_r z_{rs}, r = 1, n. \quad (4.4)$$

Відстань поточного показника до негативного еталона може служити показником позитивного розвитку даного об'єкта (чим більша відстань – тим кращий стан об'єкта). Показник «відстань до еталона» може бути використаний для ранжування регіонів за різними показниками, тобто для побудови рейтингових оцінок регіонів.

Рейтингові оцінки можуть бути розраховані не тільки для окремих статистичних показників, але і для інтегральних компонент конкурентоспроможності ринку нерухомості таких як: попит, пропозиція, рівень комфорту, культурно-географічні переваги, доступність (ціна) житла, купівельна спроможність громадян тощо. Такі локальні рейтингові оцінки дозволяють здійснити ґрунтовну діагностику рівня конкурентоспроможності області (регіону) в сфері житлового будівництва та девелопменту, проаналізувати роль окремих чинників у формуванні високого індексу конкурентоспроможності та визначити пріоритетні напрямки його підвищення [558].

Відповідно до сказаного вище сформуємо наступну ієрархічну структуру підмножин множини показників конкурентоспроможності:

- Попит на житло (ПО):
 - кількість придбаних квартир за одиницю часу (1 рік) - КК;
 - кількість жителів області/регіону (КЖ).
- Пропозиція житла (ПР):
 - капітальні інвестиції у житлове будівництво, млн грн (КІ);
 - кількість збудованих квартир за один рік (КЗК);
 - площа житла, зданого в експлуатацію за 1 рік, м.кв. на 1000 осіб (ПЖ);
 - темпи росту зданої житлової площі, % (ТР).
- Доступність (ціна) житла, дол.США/м.кв. (ДЖ).
- Купівельна спроможність громадян (КС):
 - ВРП на особу, тис грн/особа (ВРП);
 - Середня зарплата, грн (ЗП);
 - Дохід населення на 1 особу, грн (ДН);
 - Рівень безробіття, % (БР).
- Рівень комфорту області/регіону (РК):
 - Середня площа житлового фонду на 1 особу, м.кв. (ЖФ);

- Середня очікувана тривалість життя, роки (ТЖ);
- Обсяг шкідливих викидів в атмосферу, тисяч тон (ОВ);
- Кількість кримінальних правопорушень на 10 000 осіб (КП).
- Географічно-культурні переваги області/регіону (ГКП):
- Географічні особливості (близькість до зони бойових дій, близькість до кордону з ЄС), бали (ГП);
- Наявність культурних та історичних пам'яток, туристичних принад, бали (КП).

Дана система показників формує систему статистичних рейтингових оцінок, як за всією сукупністю показників, так і за їх окремими групами, що дозволяє здійснити різні види рейтингування регіонів. Інтегральний показник оцінки стану i -ї області за деяким напрямком можна отримати, використовуючи набір $k \leq m$ стандартизованих безрозмірних показників даної області $\langle Z_i \rangle = (z_{i1}, z_{i2}, \dots, z_{ik})$ та порівнюючи їх з показниками «негативного еталону» $\langle Z_0 \rangle = (z_{01}, z_{02}, \dots, z_{0k})$

$$III_i = \sqrt{[(z_{i1} - z_{01})^2 + (z_{i2} - z_{02})^2 + \dots + (z_{ik} - z_{0k})^2] / k}. \quad (4.5)$$

У розділі 1.3 нами було запропоновано поділ областей України на шість регіонів, кожен з яких складається з декількох сусідніх областей, для яких показники будівельного ринку та ринку житла є близькими. Розрахунок інтегрального показника оцінки стану регіону, який включає декілька областей, за деяким напрямком передбачає два етапи. На першому етапі формується інтегральний показник регіону за кожним j -им показником статистичних даних (ВРП на 1 особу, дохід на 1 особу тощо). Для цього використовуються наступні співвідношення [558]:

– для західного регіону

$$III_{j,зах} = \sqrt{[(z_{2j} - z_{0j})^2 + (z_{6j} - z_{0j})^2 + (z_{8j} - z_{0j})^2 + (z_{12j} - z_{0j})^2 + (z_{16j} - z_{0j})^2 + (z_{18j} - z_{0j})^2 + (z_{21j} - z_{0j})^2 + (z_{23j} - z_{0j})^2] / 8}; \quad (4.6)$$

– для центрального регіону

$$III_{j,ц} = \sqrt{[(z_{1j} - z_{0j})^2 + (z_{5j} - z_{0j})^2 + (z_{9j} - z_{0j})^2 + (z_{10j} - z_{0j})^2 + (z_{22j} - z_{0j})^2] / 5}; \quad (4.7)$$

– для північного регіону

$$III_{j,пн} = \sqrt{[(z_{15j} - z_{0j})^2 + (z_{17j} - z_{0j})^2 + (z_{19j} - z_{0j})^2 + (z_{24j} - z_{0j})^2] / 4}; \quad (4.8)$$

– для південного регіону

$$III_{j,nd} = \sqrt{[(z_{13j} - z_{0j})^2 + (z_{14j} - z_{0j})^2 + (z_{20j} - z_{0j})^2] / 3}; \quad (4.9)$$

– для східного регіону

$$III_{j,ex} = \sqrt{[(z_{3j} - z_{0j})^2 + (z_{4j} - z_{0j})^2 + (z_{7j} - z_{0j})^2 + (z_{11j} - z_{0j})^2] / 4}; \quad (4.10)$$

– для столичного регіону

$$III_{j,cm} = z_{25j} - z_{0j}. \quad (4.11)$$

При побудові розрахункових формул (4.6) – (4.11) використані номери областей України у загальноприйнятій алфавітній класифікації: Вінницька -1, Волинська – 2, ..., Чернігівська – 24, м. Київ – 25.

На другому етапі можна отримати інтегральний показник оцінки стану вибраного регіону за даним напрямком, використовуючи співвідношення (4.5).

4.2. Методичні підходи до визначення рівня монополізації регіональних ринків первинної житлової нерухомості

Особливою формою ринкових відносин є ринок первинної житлової нерухомості. Його розвиток є одним із основних напрямів формування економічної системи в Україні, що базується на перевазі приватної власності та ринкових механізмів саморегулювання, функціонування та розвитку економіки [260, 55, 558].

Ринок житлової нерухомості необхідно розглядати як цілісну систему, що являє собою сукупність взаємопов'язаних та взаємодіючих елементів – продавці-покупці, що діють на основі цінового механізму, беручи до уваги правовий режим привласнення, соціальне значення, властивості та родові ознаки нерухомості [260]. Ринок первинної житлової нерухомості напряму залежить від закономірностей функціонування фінансового та товарного ринків. Особливими характеристиками нерухомості є її непереміщуваність, зв'язок із землею, речова та натуральна форми, багатократне їх використання, перенесення вартості в часі.

Завдяки здійсненню операцій з купівлі-продажу об'єктів нерухомості, ринок первинної житлової нерухомості утворює певне середовище та стимулює розвиток інших видів економічної діяльності. В цьому контексті можна стверджувати, що ринок первинної нерухомості належить до одного з ключових ринків національної економіки [260].

Оскільки ринок первинної житлової нерухомості є складовою частиною загальнонаціонального різновекторного ринку, для нього є

характерними всі проблеми української економіки такі, як: непропорційний розвиток окремих її сегментів, низький рівень інвестиційної підтримки з боку держави, присутність тіньового сектору [167].

В той же час, ніякий з ринків не може належним чином функціонувати без конкуренції та підходів до її регулювання. Існування ефективної конкуренції, яка урівноважує інтереси учасників ринку, сприяє впровадженню іновативних рішень та змагання в усіх сферах діяльності, є однією з фундаментальних умов економічного розвитку України. Така конкуренція відкриває нові можливості вдосконалення виробництва, формує оптимальну структуру ринкового попиту і пропозиції, сприяє оптимізації витрат виробництва.

Конкуренція на ринку первинної житлової нерухомості є важливою умовою для його функціонування та подальшого розвитку, стимулюючи учасників ринку до реалізації значно ефективніших способів виробництва, пропонувати нові концепції та цінові пропозиції, започатковувати роботу в нових сегментах [340].

Відомо, що, існують різні типи ринків, серед яких: ринок чистої або досконалої конкуренції, ринок монополістичної конкуренції, олігополістичний ринок та ринок чистої монополії. Згідно із Законом України "Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції у підприємницькій діяльності" конкуренція – це змагальність підприємств, в той час, як самостійні дії обмежують можливості кожного з них здійснювати вплив на умови за яких здійснюється реалізація товарів та послуг на ринку, в той же час стимулюють виробництво товарів, в яких відчуває потребу споживач [139].

Ринок *чистої вільної конкуренції* характеризується наявністю великої кількості продавців та покупців, жоден з яких не впливає на рівень поточних ринкових цін. Прикладом ринку вільної конкуренції є міжнародні ринки лісу, руд кольорових металів, пшениці, цінних паперів [262]. Для ринку з конкуренцією *монополістичної форми* є характерною велика кількість покупців та продавців, які здійснюють угоди за цінами, розміщеними в широкому ціновому діапазоні. *Олігополістичний* ринок складається з обмеженої кількості продавців, товари яких можуть характеризуватися своєю однорідністю та взаємозамінністю, а також відмінними один від одного. Ринок *чистої монополії* – це ринок, де господарює один продавець. Продавець-монополіст під час встановлення цін на продукцію, як правило, володіє значним рівнем свободи. В той же час рівень цінової межі визначається керуючись попитом на свою продукцію. Загалом, в економічній системі розвинутих країн світу поєднуються між собою різні ринкові важелі

державного регулювання, господарського саморегулювання та корпоративного планування, однак слід відмітити, що і їх економіка періодично зазнає кризових явищ. Однією з значущих факторів недосконалої дії механізму поєднання вищезазначених важелів є наявність різного роду монополій в різних господарських сферах.

Самуельсоном П.Е. охарактеризовано реальну економіку як поєднання елементів конкуренції з недосконалостями, породженими монополіями [262]. Вивчення сутності конкуренції та механізму її дії дає змогу більш ефективно впливати на розвиток сучасного господарського механізму.

За величиною частки ринку, належної певній фірмі, можемо аналізувати ступінь концентрації ринку (Табл. 4.1). Однак економічна теорія надає цілий ряд більш досконалих вимірників рівня концентрації, до яких належать [262]: коефіцієнт ринкової концентрації; індекс Херфіндала - Хіршмана; дисперсія ринкових часток; ентропія ринкових часток; індекс Джині [325].

Таблиця 4.1

Типи та основні характеристики ринків

Тип ринку	Кількість суб'єктів ринку		Однорідність продукції	Замінюваність товарів	Взаємозамінюваність суб'єктів ринку	Вхід-вихід на ринок	Частки суб'єктів на ринку
	Продавців	Покупців					
Досконала конкуренція	Багато	Багато	Однорідна	Повна	Немає	Вільний	Рівні і невеликі
Монопольстична конкуренція	Обмежена	Багато	Диференційована	Високий ступінь	Незначна	Обмежений	Домінуюче підприємство і підприємства - аутсайтери з малими частками на ринку
Олігополія	Деякі	Багато	Однорідна або диференційована	Високий ступінь	Значна	Обмежений	Крупні, приблизно рівні
Монополія	Один	Багато	Однорідна	Немає	Немає	Заблокований	100%
Монопсонія	Багато	Один	Незначно диференційована або однорідна	Незначна	Немає	Заблокований	100%

* Побудовано авторами на основі джерел: [47, 48]

В процесі аналізу ринкової структури часто-густо застосовуються кількісні підходи та методи до оцінки показників рівня його концентрації [514, 558]. Показники концентрації продавців відображають відносні масштаби та кількість будівельних організацій-девелоперів, що працюють в галузі. Ніж їх менше, тим вищим є рівень концентрації. При однаковій

кількості будівельних організацій-девелоперів на ринках, чим більше відрізняються вони одна від одної за розміром, тим вищим є рівень концентрації. Але, спочатку слід визначити, що служить показником розміру будівельної організації-девелопера та межі ринку.

За для визначення розміру будівельної організації-девелопера в якості показника, можуть слугувати показники обсягів його будівництва, або ж продажів готової житлової продукції в загальному обсязі реалізації, показник рівня зайнятості у межах загальної чисельності задіяного у будівництві персоналу, або ж обсяги частки вартості активів підприємства у загальній вартості активів усіх підприємств. У зв'язку з обмеженістю статистичних даних для ринку будівництва первинної житлової нерухомості, частка будівельної організації-девелопера найчастіше оцінюється відношенням кількості житлових об'єктів, які зводить забудовник, до загальної кількості об'єктів на будівельному ринку первинного житла в межах окремого регіонального ринку.

Для характеристики показників концентрації на певному РРПЖН може слугувати показник масштабності найбільших будівельних організацій-девелоперів, що також прийнято називати *пороговою часткою ринку* [514].

Для прикладу, згідно з російським законом 1991 р. «Про конкуренцію і обмеження монополістичної діяльності на товарних ринках», за умови коли частка підприємства-фірми перевищувала на даному ринку поріг у 35%, в такому випадку підприємство включається до Державного реєстру підприємств-монополістів. За більш новою редакцією закону від 1995 року, абсолютним монополістом прийнято вважати підприємство, під контролем якого перебуває понад 65% ринку. Підприємство, доля ринку якого знаходиться в межах 35-65%, також може вважатися як монополіст, за умови якщо органи антимонопольного забезпечення зможуть довести, що воно домінує на ринку, як слідство – зловживає ринковим становищем [514].

Разом з тим, за умови дослідження показника порогової частки як показника що характеризує структуру ринку варто відзначити той недолік, що він використовується по відношенню до певного будівельного підприємства та не окреслює безпосередньо структуру ринку певного товару загалом. Для визначення цих показників слугують інші показники [514].

Індекс концентрації ринку. Для аналізу стану конкурентного середовища обчислюють коефіцієнт ринкової концентрації CR_n . Цей коефіцієнт визначається як сума ринкових часток найбільших фірм,

діючих на ринку. Характеризує частку декількох найбільш крупних підприємств у відсотках у загальному обсязі ринку.

Від так, коефіцієнт ринкової концентрації – це показник, що володіє широким спектром застосування та є популярним в багатьох країнах світу для визначення та оцінки структури ринку [260]. Його недолік полягає у тому, що він не враховує інформацію про вплив фірм, що залишилися за межею найбільших, а також не показує, як розподілилися частки продажів між найбільшими учасниками ринку. Цей показник дозволяє відмежувати олігополію від монополістичної та чистої видів конкуренції в галузі. Визначається він як певний відсоток від загальних обсягів продажів в галузі, який припадає на декілька масштабних будівельних організацій-забудовників, що ранжовані відносно ринкової частки [269]. Даний показник розраховується за співвідношенням [558]:

$$CR_n = \sum_{i=1}^n S_i, i = 1, 2, \dots, n. \quad (4.12)$$

де n - кількість найбільших фірм на ринку, для яких розраховується показник; S_i – частка i -ї фірми на ринку (в галузі).

За умови наближення індексу концентрації до значення 100%, РРПЖН можна охарактеризувати високим ступенем монополізації. Якщо ж його значення знаходиться «трохи вище» нуля, в такому випадку його можна розглядати як конкурентний [514].

Також слід відмітити те, що індекс концентрації не враховує ринкові структурні особливості будівельної галузі загалом. До прикладу, за умови аналізу двох галузей, в той час як в кожній з них присутні чотири найбільші підприємства виробляють близько 60% усієї галузевої продукції, в такому випадку отримуємо ідентичний індекс концентрації. Тим не менш, становище на ринку може відрізнятись, адже в одній галузі може бути 10 підприємств, в іншій – 100. До того ж і в самому «ядрі» ринку можливий абсолютно різний розподіл часток. На кшталт, чотири фірми по 15% (рівнозначний розподіл) або 35%, 10%, 10%, 5% - домінантна позиція одного підприємства над іншими [514].

Індекс концентрації прийнятний лише, як «грубий» та узагальнений фактор, що демонструє наявність на РРПЖН невеликого числа будівельних організацій-девелоперів позиції яких є домінуючими, що і відрізняє олігополістичну від монополістичної та досконалої видів конкуренції, або ж в ролі додаткового показника, що застосовується одночасно з іншими показниками рівня концентрації на ринку [514].

В.Г. Шеферд охарактеризував всі американські ринки по чотирьохдольному (CR_4) коефіцієнту концентрації, розділивши їх на чотири групи [69]: чиста монополія ($CR_4 \approx 100\%$); домінуючі фірми ($50\% < CR_4 < 90\%$); обмежена олігополія ($CR_4 > 60\%$); ефективна конкуренція ($CR_4 < 40\%$).

Одним з найголовніших завдань регулювання конкурентних відносин на шляху створення ефективного конкурентного середовища на РРПЖН є здійснення жорсткого контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції. Тому в Україні, на відміну від зарубіжних країн, більш жорстко визначається частка суб'єктів господарювання, яка визнається монопольною. Відповідно до норм Закону «Про захист економічної конкуренції», ринкова частка одного суб'єкта господарювання, що перевищує 35%, трьох, що перевищує 50%, і п'яти, що перевищує 70%, є однією з умов, за наявності якої становище суб'єкта господарювання на ринку може бути визначене як домінуюче [84, 215, 558].

Індекс Лінда. Недосконалість індексу концентрації для характеристики концентрації виробництва та економічної конкуренції пов'язана з тим, що він не відображає розподілу часток ні в групі найбільших будівельних організацій-девелоперів (БОД), ні між БОД (аутсайдерами). З метою вирішення зазначеної проблеми, в країнах Європейського союзу застосовується індекс Лінда (IL), який свого часу було запропоновано співробітником Комісії Європейського Союзу в Брюсселі – Ремо Лінда. Даний індекс, як і індекс концентрації, слід застосовувати в розрахунку лише до кількох найбільших підприємств, що за своєю суттю не враховує становище «біля» ринку. Однак, на відміну від індексу концентрації, індекс Лінда за своїм призначення орієнтований на врахування відмінностей в «центрі (ядрі)» ринку [514]. Індекс Лінда дозволяє визначити кількість фірм і які саме з них займають лідируючі позиції на РРПЖН. Для реалізації цієї мети індекс розраховується поетапно: на початок – для двох найбільших БОД, потім – для трьох, і так до тих пір, поки не буде порушено безперервність функцій (тенденція зниження індексу не буде змінено на тенденцію його наступного збільшення) [277]. Дане порушення безперервності ілюструє, що остання додана до розрахунку БОД володіє значно меншою часткою ринку, ніж будь яка з попередніх БОД [514]. Для двох найбільших БОД він дорівнює процентному відношенню їх ринкових часток:

$$IL_2 = \frac{S_1}{S_2} \times 100\%. \quad (4.13)$$

Якщо $S_1 = 50\%$, $S_2 = 25\%$, то $IL_2 = 200\%$.

Для трьох найбільших БОД індекс Лінда визначається за формулою:

$$IL_3 = \frac{1}{2} \left[\frac{S_1}{(S_2 + S_3)/2} + \frac{(S_1 + S_2)/2}{S_3} \right] \times 100\%. \quad (4.14)$$

Для чотирьох БОД індекс Лінда дорівнює:

$$IL_4 = \frac{1}{3} \left[\frac{S_1}{(S_2 + S_3 + S_4)/3} + \frac{(S_1 + S_2)/2}{(S_3 + S_4)/2} + \frac{(S_1 + S_2 + S_3)/3}{S_4} \right] \times 100\%. \quad (4.15)$$

Зменшення індекса Лінда при додаванні БОД означає, що ядро ще не сформоване. У випадку, якщо ядро ринку утворює одна БОД, індекс при додаванні другої і третьої БОД буде підвищуватися. Наприклад, якщо індекс Лінда для одної БОД дорівнює 250, для двох БОД – 200, для трьох БОД – 150, а для чотирьох БОД – 220, це означає, що «ядро» ринку утворюють перші три БОД.

Індекс Херфіндаля-Хіршмана. В Сполучених Штатах Америки ще з 1982 року державна служба статистики в повній мірі відмовилася від використання індексу концентрації, а в процесі реалізації державної антимонопольної політики почали використовувати індекс Херфіндаля-Хіршмана (ННІ). Даний показник також можливо розглядати як своєрідний індекс концентрації, про те, він визначає не частку ринку, що перебуває під контролем декількох найбільших БОД, а розподіл «ринкового володіння» між усіма суб'єктами певного ринку [514, 558].

Розрахунок даного показника здійснюється у відсотках як сума квадратів ринкових часток всіх суб'єктів на ринку в загальному його обсязі:

$$HNI = \sum_{i=1}^n S_i^2, \quad (4.16)$$

де S_i - частка i -ї БОД в галузі, в %; n - кількість БОД в галузі, часто беруть $n = 50$. При цьому ринкові частки БОД можуть виражатися в частках або у відсотках. У першому випадку ННІ буде набувати значення від 0 до 1, у другому – від 0 до 10 000.

Якщо число БОД більше одиниці, то може *ННІ* приймати значення від 0 до 10 000 (до 1) в залежності від розподілу ринкових часток. У випадку досконалої конкуренції, за умови як на ринку безліч продавців, кожен з яких володіє незначною часткою ринку, індекс Херфіндаля-Хіршмана буде наближатися до нуля, За умови, якщо ж на ринку здійснює свою діяльність лише одне БОД-монополіст, значення ННІ буде рівним 1

(або 10000). Для ринку з високим рівнем конкуренції, де умовно, діють 100 БОД, частка кожного з яких відповідає значенню в 1%, ННІ буде рівним 100 (або 0,01). Ринок на якому діють 10 БОД з ідентичним обсягом ринкових часток дасть величину що дорівнюватиме 1000 (або 0,1). Від так, ніж більшим є значення індексу ННІ, тим вищим є рівень концентрації на ринку продавців, і навпаки, ніж меншого значення набуває індекс ННІ, тим потужнішим є рівень конкуренції на ринку та меншою концентрація і влада БОД на ринку [277].

Індекс Херфіндаля-Хіршмана використовується в США в якості орієнтиру для визначення можливості злиття фірм [59]. Згідно зі змістом американської Директиви з питань горизонтальних злиттів, оновленою 19 серпня 2010 року, якщо індекс Херфіндаля-Хіршмана є меншим за 1500, ринок вважається низькоконцентрованим, і будь-яке злиття безперешкодно допускається і не потребує нотифікації. Якщо індекс *ННІ* перебуває в межах від 1500 до 2500, тоді ринок вважається помірно концентрованим [260]. Якщо ж індекс *ННІ* перевищує межу 2500 - ринок вважається висококонцентрованим. У цьому випадку злиття фірм дозволяється лише тоді, коли в результаті злиття індекс Херфіндаля-Хіршмана збільшиться менше ніж на 50 пунктів; за умови збільшення індексу від 50 до 100 пунктів, призначається додатковий контроль та перевірка; за умови якщо ж збільшення ННІ становить більше 100 пунктів – злиття є забороненим [475]. До того ж, економістами було доведено наявність кореляції між індексом ННІ та індексами кореляції що дозволяє зробити певні маркетингові висновки відносно ринкової структури, типології, конкурентного становища та рівня монополізації ринку (Табл. 4.2), [27, 277, 558].

Таблиця 4.2

Показники інтерпретації взаємозв'язку між ННІ та CR

Значення ННІ	Мінімально можлива кількість учасників ринку (тип ринку)	Максимально можлива частка найбільших продавців, %			
		CR ₁	CR ₂	CR ₃	CR ₄
500	20 - ринок досконалої конкуренції	22	31	39	44
1000	10 - ринок досконалої або монополістичної конкуренції	31	44	54	63
1800	6 - ринок монополістичної конкуренції з наближенням до олігополії	42	60	72	85
3000	4 - олігополія з наближенням до монополії	54	75	95	100
5000	2 - монополія	70	100	100	100

* Попудовано авторами на основі джерела: [475].

Одним з основних недоліків індексу ННІ є те, що точність його розрахунку вимагає наявності повної аналітичної бази відносно всіх

ринкових учасників, збір якої, в умовах сьогодення часто буває ускладненим [277]. Дослідження впродовж останніх років дозволило виявити пряму залежність концентрації процесів виробництва окремо обраної для дослідження держави від стадії на якій перебуває консолідація національних та іноземних корпорацій.

Американськими вченими Г. Дінзом, Ф. Крюгером, С. Зайзелем вперше була введена в наукове застосування концепція кривої консолідації, відповідно до якої процес консолідації в різних галузях здійснюється з різною інтенсивністю і з різним ступенем, що характеризується різною часткою концентрації трьох найкрупніших компаній галузі [290, 558]. Згідно з цією концепцією, процес галузевої консолідації проходить чотири стадії: початкову; зростання; спеціалізація; рівноваги; альянсів (Табл. 4.3).

Таблиця 4.3

Стан світової галузевої концентрації

Стадії консолідації	Початкова	Зростання	Спеціалізація	Рівноваги альянсів
<i>Коефіцієнт концентрації трьох найбільших товаро-виробників</i>	До 30 %	До 35 %	35-75 %	75 %
<i>Галузі</i>	текстильна промисловість, будівництво, послуги, страхування.	хімічна промисловість, банки, пивоварні заводи, продаж автозапчастин виробництво, паперу, ресторани, фармацевтика.	виробництво вугілля, молочних продуктів, двигунів, роздрібна торгівля, металургія, автомобілебудування, шинна промисловість, літакобудування, суднобудування.	виробництво алюмінію, цементу, добування і переробка залізної руди, переробка нафти, виробництво взуття, виробництво безалкогольних напоїв, тютюнова промисловість
<i>Тривалість стадії</i>	До 5 років	До 7 років	До 5 років	До 5 років

* Попудовано авторами на основі джерела: [286].

Як видно з таблиці 4.3, міжнародний ринок будівництва характеризується низьким рівнем концентрації та високим рівнем конкуренції. Індекс ННІ як показник рівня концентрації напряду пов'язаний з показником монопольної влади Лернера. Дана властивість широко використовується в економічних дослідженнях [277, 514].

В курсі мікроекономіки індекс, який характеризує монопольну владу, розглядається як певна величина, ціна якої перевищує граничні витрати:

$$L = P - \frac{MC}{P} = -\frac{1}{e_D}, \quad (4.17)$$

де P – ціна одиниці продукції, MC – граничні витрати, пов'язані з виробництвом додаткової одиниці продукції, e_D - еластичність попиту по ціні продукції даної фірми. Чим більший розрив між P і MC , тим більшим є ступінь монополізації ринку. Величина L знаходиться в інтервалі між 0 і 1. При досконалій конкуренції індекс Лернера дорівнює 0.

Значення індексу Лернера можна на пряму пов'язати з індексом ННІ для олігополістичного ринку, допустивши, що його описано моделлю Курно [486, 570]. В даному випадку для окремого підприємства індекс Лернера обчислюватиметься за формулою (показник монопольної влади):

$$L_i = -s_i / e_D, \quad (4.18)$$

де s_i - ринкова частка БОД; e_D - показник еластичності ринкового попиту [486]. В такому випадку середній індекс для галузі (у випадку, коли вагами слугують частки підприємств на ринку):

$$L = -\text{ННІ} / e_D. \quad (4.19)$$

Слід відмітити, що також існує залежність індексу Лернера від рівня концентрації з врахуванням узгодженості цінової політики підприємств [275, 486]:

$$\text{для БОД} - L_i = -b / e_D - (1-b) k_i / e_D; \quad (4.20)$$

$$\text{для будівельної галузі} - L = -b / e_D - (1-b) \text{ННІ} / e_D, \quad (4.21)$$

де b - показник узгодженості цінової політики БОД (ступінь змови), що приймає значення від 0, що відповідає взаємодії БОД за Курно, до 1, що відповідає випадку картельної угоди. Чим вище показник узгодженості цінової політики, тим менше залежність індексу Лернера для БОД від її частки на ринку, а для будівельної галузі - від рівня концентрації продавців [277, 514, 558].

Для більш глибокої оцінки нерівномірності розподілу часток ринку інколи використовуються специфічні показники – коефіцієнт ентропії, індекс дисперсії ринкових часток. При визначенні рівня монопольної влади підприємства у світовій практиці використовуються також коефіцієнт Джині і крива Лоренца [277, 514, 558]. Така велика кількість індексів та коефіцієнтів, які характеризують рівень концентрації ринку, говорить, з одного боку, про складність об'єкта дослідження, а з іншого – про відсутність єдиної методики, яка розв'язувала б поставлене завдання. Ця обставина є причиною того, що досі економісти розробляють нові індекси або модифікують старі [277].

Показник дисперсії ринкових часток оцінює ступінь відхилення ринкової частки кожного БОД від середньої ринкової частки. Дисперсію ринкових часток розраховують за формулою [260]:

$$\sigma^2 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \left(S_i - \frac{1}{n} \right)^2, \quad (4.22)$$

де S_i - частка i -ої БОД, n - загальна кількість БОД на ринку.

Чим меншим є показник дисперсії ринкових часток σ^2 , тим одноріднішими є розміри БОД і частки господарських суб'єктів на ринку, тим нижчий рівень концентрації. І навпаки, ніж більшою є величина дисперсії, тим нерівномірнішим є ринок, тим слабшою є конкуренція і сильнішою влада на ньому великих за розміром БОД [101, 260, 558]. Значення індексу ННІ пов'язане з показником дисперсії часток БОД на ринку співвідношенням

$$ННІ = n\sigma^2 + 1/n. \quad (4.23)$$

З метою визначення рівня непропорційності розподілу часток ринку між його учасниками було також використано коефіцієнт варіації:

$$v = \frac{\sigma}{\bar{S}} \cdot 100\%. \quad (4.24)$$

Тут $\bar{S} = \frac{1}{n}$ - середня ринкова частка. В таблиці 4.4 представлена шкала визначення ступеня однорідності сукупності залежно від значень коефіцієнта варіації. Чим вищою є нерівномірність розподілу ринкових часток, тим при інших рівних умовах більш

концентрованим є ринок. Кількісне значення коефіцієнту варіації відображає інтенсивність наявної варіаційної ознаки та свідчить про однорідність всього складу сукупності, що досліджується. Ніж вищим є показник коефіцієнта варіації, тим ширше коливається значення ознаки відносно показника середнього значення, відповідно значущою є неоднорідність сукупності.

Таблиця 4.4

Шкала для визначення показника однорідності сукупності

V	Ступінь однорідності сукупності
До 30%	Однорідна
30% - 70%	Середня
70% і більше	Неоднорідна

*Побудовано авторами на основі джерела: [81].

Ще одним показником ступеня нерівномірності розподілу ринкових часток є *індекс ентропії*. Індекс ентропії показує середнє значення логарифма величини, зворотної до ринкової частки, зважене по ринкових частках фірм:

$$E = \sum_{i=1}^n S_i \ln \left(\frac{1}{S_i} \right). \quad (4.25)$$

Коефіцієнт ентропії є показником, зворотним до концентрації: чим вище його значення, тим нижча концентрація продавців на ринку первинної житлової нерухомості, тим, відповідно, нижча їх можливість впливати на ринкову ціну [84]. Якщо значення індексу ентропії знаходиться в інтервалі від 0 до 0.5, це означає, що ринок є монополізованим, або близьким до одноосібної монополізації. Якщо значення індексу ентропії знаходиться в інтервалі від 0.5 до 2.0, йдеться про олігополістичну форму ринку. Якщо значення індексу перевищує 2.0, це свідчить про високий рівень конкуренції на даному ринку.

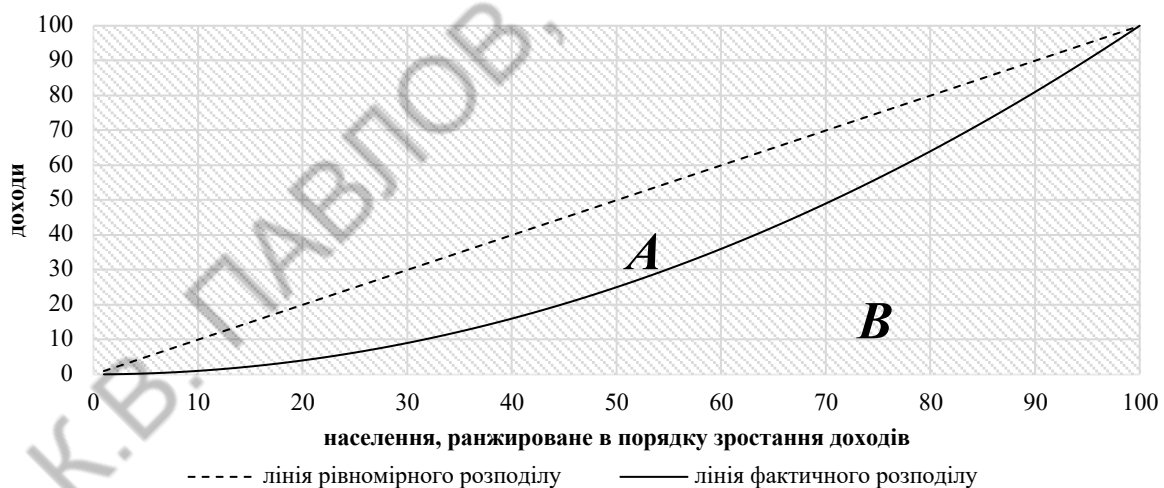
Крива Лоренца є традиційним інструментом вимірювання ступеня нерівності у розподілі доходів населення чи розподілу серед нього багатств. З часом цей інструмент почав використовуватися для оцінки ступеня сконцентрованості різних ринків. Крива Лоренца показує, яка частина загального випуску продукції припадає на певну частку підприємств, які розподілені по різних групах у залежності від розмірів доходів.

Кількісною інтерпретацією кривої Лоренца є *коефіцієнт Джині* G , який відображає характер розподілу всієї суми доходів населення

(фірм) між окремими його групами. Його величина може коливатися в межах значення 0-1. За умови ж рівномірного поділу доходів відбувається наближення коефіцієнта в бік 0. Ніж вищим є рівень значення показника, тобто ні ближчим є воно до 1, тим більш нерівномірними є розподілені доходи на ринку серед суспільства.

В основу коефіцієнта Джині покладено розрахунок який здійснюється з використанням кривої Лоренца, є ідея, що крайніми позиціями в процесі розподілу між окремими групами осіб, благ чи доходів є егалітарні. Мається на увазі те, що всі, хто приймає участь в процесі розподілу отримують рівні частки. І антиегалітарне – коли один учасник процесу розподілу отримує всі блага. У першому випадку прослідковується повна рівність, в другому ж, абсолютна нерівність в процесі розподілу благ [558].

Розрахунок коефіцієнта Джині здійснюється на основі даних про розподіл домогосподарств (будівельних організацій-девелоперів) за рівнем середнього на домогосподарство (будівельну організацію-девелопера) доходу. Щоб відобразити криву Лоренца з відсотковою шкалою на осях координат в межах 0 - 100 відкладаються накопичені, або кумулятивні результати розподілів: на осі по горизонталі - квантилі осіб, які отримують дохід, по вертикальній - квантилі доходів що отримано [253, 558].



Створено авторами.

Рис. 4.1. Крива Лоренца (штрихова лінія)

За умов рівномірного поділу доходів кожна група населення (будівельна організація-девелопер) мала б однакову частину доходів. На графіку це зображується діагоналлю квадрата і є лінією рівномірного розподілу (Рис. 4.1). За умови непропорційного поділу лінія концентрації має вигляд, вгнутої до низу кривої. Ніж більш значущим є

відхилення кривої Лоренца від діагоналі квадрата, тим більш не рівномірно є розподілені доходи на ринку серед суспільства.

Коефіцієнт Джині допомагає виявити середню різницю в доходах між двома отримувачами. На кшталт, за умови якщо коефіцієнт Джині дорівнюватиме значенню 0,2, в такому випадку це означитиме, що середня різниця в доходах отримувачів, що належать до цієї сукупності, становитиме 40% відносно середнього доходу сукупності. В розвинених країнах значення коефіцієнту Джині становить 0.25 – 0.35, в слаборозвинених – 0.70 – 0.80 [558].

Коефіцієнт Джині являє собою відношення площі сегмента A , створеного кривою Лоренца, і лінії рівномірного розподілу до площі трикутника $A + B$ нижче лінії рівномірного розподілу: $G = A / (A + B)$. Наприклад, якщо площа криволінійного сегмента A становить 12 000 одиниць, то коефіцієнт Джині дорівнює $G = 12\,000 / 50\,000 = 0.24$. Тут $A + B = 50\,000$ – площа нижнього трикутника, який є половиною квадрата. Для розрахунку площі нижнього сегмента B можна використати наближений метод трапецій [520, 558].

$$B = \frac{h}{3} (S_0 + 4S_1 + 2S_2 + 4S_3 + \dots + 4S_{n-1} + S_n). \quad (4.26)$$

Тут $s_i - i$ – е значення ординати кривої Лоренца. Кількість значень n повинна бути парною. Площу сегмента A розраховують за співвідношенням

$$A = \frac{1}{2} - B. \quad (4.27)$$

Отже, в четвертому розділі було досліджено цілий ряд методологічних підходів до оцінки рівня конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості, на кшталт методика побудови інтегральних індексів будівельного ринку; а також методологічні підходи до визначення рівня монополізації регіональних ринків житлової нерухомості: індекс концентрації ринку; індекс Лінда індекс Херфіндаля-Хіршмана; показник монопольної влади Лернера; показник дисперсії; індекс ентропії; крива Лоренца.

РОЗДІЛ 5. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ ЖИТЛА УКРАЇНИ

5.1. Загальна характеристика регіональних ринків житлової нерухомості України

Наша держава – Україна, являє собою одну з найбільших за площею та населенням країн Європи. Площа території, яку займає Україна, становить – 603766 кв.км, а це близько – 6% всієї площі Європи. За обсягами займаної території Україна перевищує показники таких країн як Іспанія, Франція, Польща.

Територіальна протяжність нашої держави із заходу на схід складає не більше – 1300 км, а з північної до південної її частини становить близько – 890 км. Територія України в південній частині омивається Чорним та Азовським морями; розташована в помірних широтах та межує з такими країнами як: Польща, Словаччина, Угорщина, Румунія, Молдова, Білорусь та Російська Федерація. Протяжність кордону складає близько 6500 км, з яких проходить морем – трохи більше тисячі [315, 568].

Загалом, характер господарського та промислового територіального освоєння держави чітко простежується в специфіці регіонального профілю господарства певних її територій.

В Західній та Центральній частинах держави найбільше зосереджено сільське господарство за буряково-цукровим, зерновим та консервним господарськими напрямками, а також – легка і хімічна промисловість, машинобудування [315, 568].

Східна ж та Північна частини нашої держави характеризуються наявністю електротехнічного, транспортного машинобудування та сільського господарства. В той же час на даній території домінуючим є машинобудівний комплекс.

Південно-Східна частина територій країни характеризується високим рівнем промислового розвитку, особливо в напрямку важкого машинобудування, металургії та хімічного виробництва. В свою чергу, Північний регіон характеризується харчовою та сільськогосподарською галузями, високо розвиненим рекреаційним потенціалом, а також портово-господарськими можливостями.

Як вже було відзначено, Україна займає лідируючі позиції серед Європейських країн за показниками чисельності населення. Від так, за даними Державної служби статистики, станом на 01 січня 2018 року загальна кількість населення України склала майже – 42,7 млн. осіб. З

яких, близько – 69% проживає в містах та відповідно - 31% в сільській місцевості [90, 315, 568].

Загальний вигляд системи розселення території України представлено різними за формою та характером поселеннями, що утворилися в результаті історичних, соціальних, господарських та економічних особливостей (Рис. 5.1).



* Розроблено авторами

Рис. 5.1. Регіональні ринки житлової нерухомості України

Західний РРЖН характеризується високими показниками густини розміщення окремих поселень, низьким рівнем урбанізації та високою щільністю населення.

Центральний РРЖН характеризується високими показниками наявного населення безпосередньо в столиці країни та на її околицях; низьким показником заселеності інших суміжних областей, не великою щільністю населення, середнім та високим показниками людяності в сільських поселеннях [315, 486, 568].

Північний РРЖН можна охарактеризувати відносною щільністю населення, низьким рівнем заселення сільської місцевості та значним рівнем урбанізації.

Південний РРЖН володіє незначним рівнем урбанізації, високим рівнем людяності у сільській місцевості та низьким рівнем щільності як самого населення, так і поселень загалом.

Східному ж РРЖН характерні високі показники густини міських поселень, а також загальної щільності заселення.

Столичний РРЖН є в певній мірі “особливим”, оскільки до його складу включено лише місто Київ. Пов’язано це з тим, що за своїми соціально-економічними показниками, на кшталт доходів населення, ВВП, індексу інвестиційного забезпечення, кількості населення тощо він є співставними з окремими адміністративними областями, а іноді навіть з цілими регіонами.

Від так, на територіях західної та центральної частин країни в найбільшій мірі зосереджено сільське господарство. Східний та Північний регіони України є профільованими в напрямку транспортного та електротехнічного машинобудування, а також сільського господарства. Південні ж землі, та частина східного регіону характеризуються досить високим рівнем розвитку, металургії, хімічного виробництва та важкого машинобудування [315, 568].

Резюмуючи вище зазначене, зважаючи при цьому на суттєві розбіжності економічного і соціального розвитку українських територій та особливості системи територіального розселення, нами було виділено 6 окремих регіональних ринків житлової нерухомості, серед яких: Західний, Центральний, Північний, Південний, Східний та Столичний, [315, 568] (Рис. 5.1).

5.2. Соціально-економічні показники Західного регіонального ринку житлової нерухомості

В межі Західного регіону включено вісім областей, серед яких: Волинська, Рівненська, Львівська, Тернопільська, Хмельницька, Закарпатська, Івано-Франківська та Чернівецька [338].

Даний регіон за територією яку охоплює посідає першу позицію зпоміж інших регіонів що нами виділено – 131277 кв.км, або 21.7% території України та друге за показником кількості населення – 10640 тис. осіб. Він налічує, з усіх нами запропонованих регіонів, найбільшу кількість областей – вісім. В його межах знаходиться 298 – населені пункти міського типу та найбільша кількість населених пунктів в сільській місцевості – 8082 одиниць [317, 345].

Характерною особливістю даного регіону є те, що 6 областей з 8 існуючих, які включено до його складу, межують з іншими державами, тим самим є прикордонними. Як слідство, перспективність соціально-економічного розвитку даного регіону, в значній мірі, залежать від стану взаємовідносин з сусідніми державами. Варто також відмітити і

те, що територією даного регіону прокладено газові, нафтові магістралі та лінії транспортування електроенергії. До того ж, даний регіон знаходиться на шляху важливих міжнародних шляхів шосейного та залізничного сполучення [325, 338].

Відмітимо, що Волинська область (південно-західна її частина), яка входить до складу даного регіону, характеризується як високорозвинений рекреаційний центр, адже на її території розміщено велику кількість озер та Шацький національний парк [325, 338].

Західний регіон, за показниками загальнодержавного валового регіонального продукту (ВРП) зпоміж інших регіонів, займає третє місце, а його частка відносно загальнодержавного обсягу становить близько – 14% (Дод. К). За рівнем ВРП у розрахунку на одну особу, даний регіон вважається не достатньо розвиненим, оскільки його середній показник в 2016 році склав близько – 28899 грн. у фактичних цінах (Дод. К.3) [51, 317, 345].

Західний регіон в структурі національного господарства представлений переважно в галузях матеріального виробництва. Не дивлячись на те, що особливе місце серед галузей соціальної сфери в регіоні посідає будівництво, транспорт та державне управління – це в першу чергу аграрний регіон [317, 345, 486].

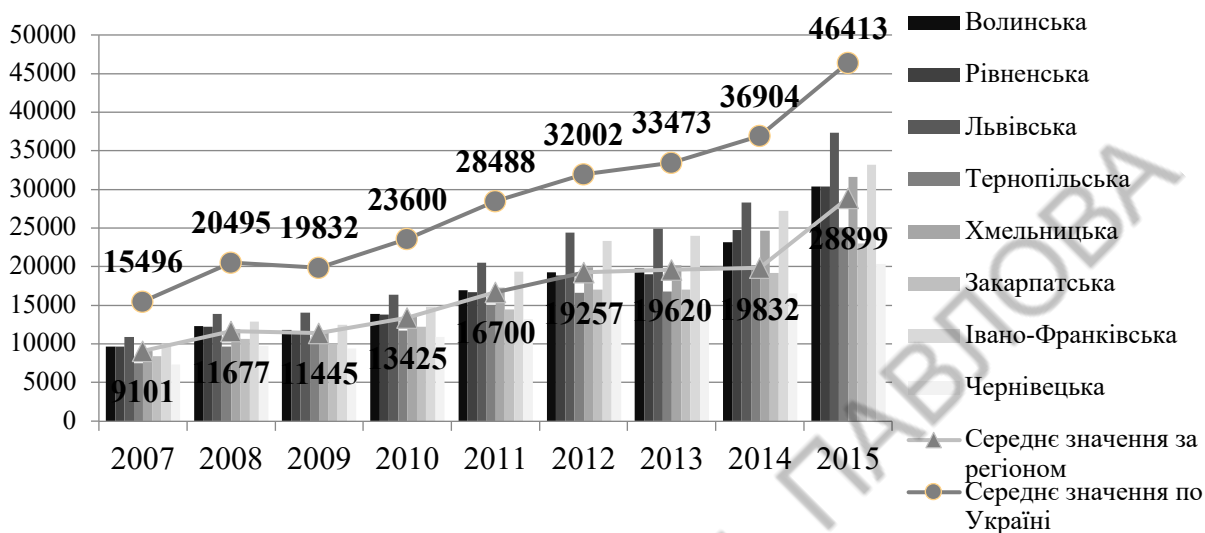
Якщо ж розглядати даний регіон крізь призму територіального поділу праці, то слід, в першу чергу, виділити машинобудування, легку промисловість, хімічну, нафтопереробну та газову промисловість, сільське господарство, виробництво спеціалізованого технологічного обладнання, лісову та деревообробну промисловість.

Загалом, агропромисловий комплекс на території Західного регіону є досить різноманітним. Як слідство, більшість областей, що включено до його меж спеціалізуються на виробництві овочевої, плодової, бурякоцукрової, молоко-м'ясопромислової та зернової продукції [338].

Якщо ж розглядати випуск готової продукції в регіоні, то слід відзначити, насамперед, сільське господарство та переробну промисловість. Зпоміж галузей соціальної сфери, слід виділити транспортні, торгівельні та освітні послуги [317, 345].

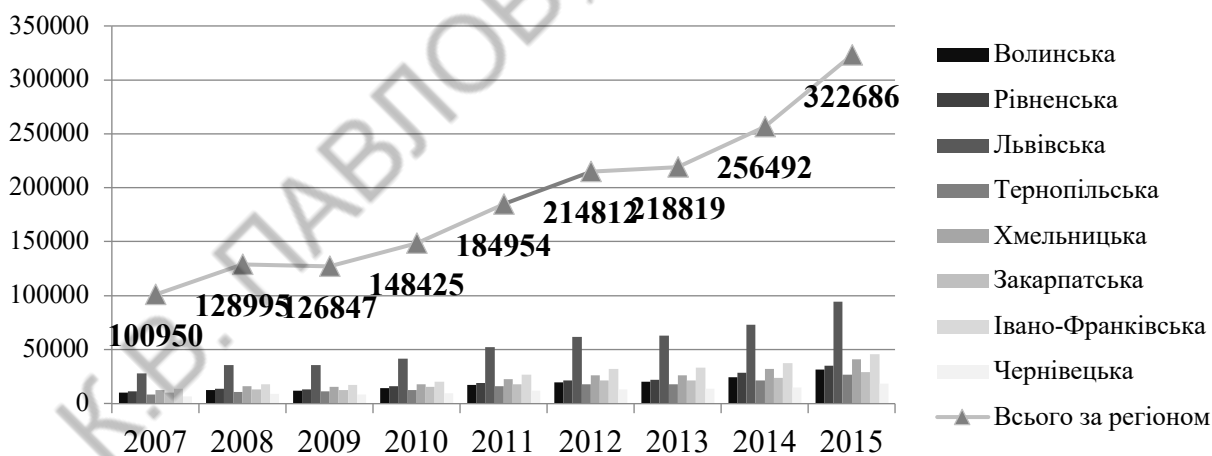
Валовий регіональний продукт в Західному регіоні. В процесі дослідження основних соціально-економічних показників даного регіону, слід зацентрувати увагу на рівні показників валового регіонального продукту з розрахунку на одну особу. З чого видно, що Західний регіон характеризують найнижчі середньо-душові показники ВРП серед зазначених нами шести регіонів (Рис. 5.2; Дод. К).

З рисунку 5.2 видно, що в Західному регіоні лідируючі позиції за показниками ВРП у розрахунку на одну особу, впродовж багатьох років займає Львівська область – в 2015 році даний показник у фактичних цінах становив – 37338 грн. В той же час, найнижчий показник, останнім часом, спостерігався в Чернівецькій області, що в 2015 році становив – 20338 грн.



* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [51, 93, 156, 472].

Рис. 5.2. Показники обсягу валового регіонального продукту Західного регіону, (на 1 січня, у розрахунку на одну особу, у фактичних цінах, грн.)



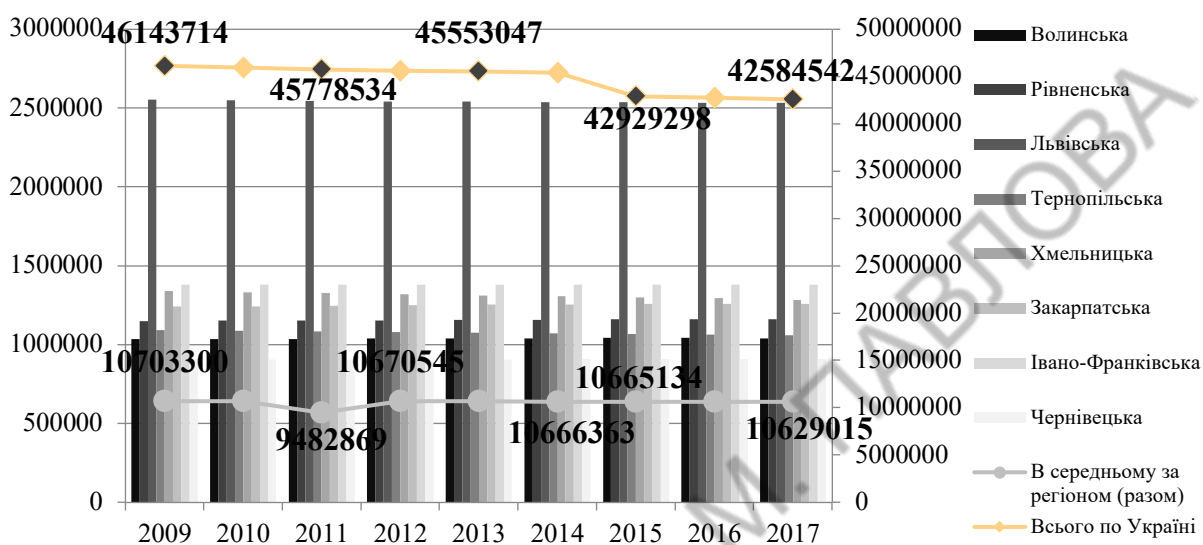
* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [51, 93, 156, 472].

Рис. 5.3. Валовий регіональний продукт Західного регіону, (на 1 січня, млн, грн.)

В той же час, якщо вивчати результати діяльності областей в Західному регіоні за показниками загального обсягу ВРП, то картина виглядає інакше. Відповідно, місце Західного регіону серед шести нами запропонованих, буде третім, а показник рівня загального обсягу

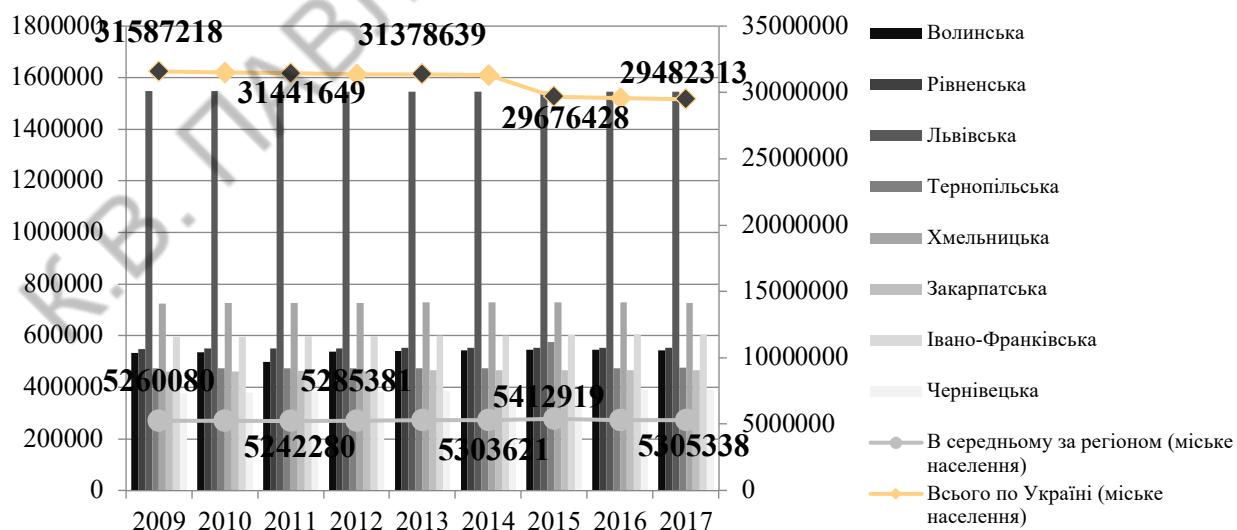
ВРП за регіоном станом на 1 січня 2016 року становив – 322686 млн. грн. [317, 345] (Рис. 5.3; Дод. К).

Урбанізація, чисельність та густина населення Західного регіону. Даний регіон характеризується низьким рівнем урбанізації, про що свідчить пропорційність показників щодо розселення його жителів. Показники чисельності наявного населення в період 2009-2017 років зображено на рисунках 5.4, 5.5, 5.6 (Дод. М.3).



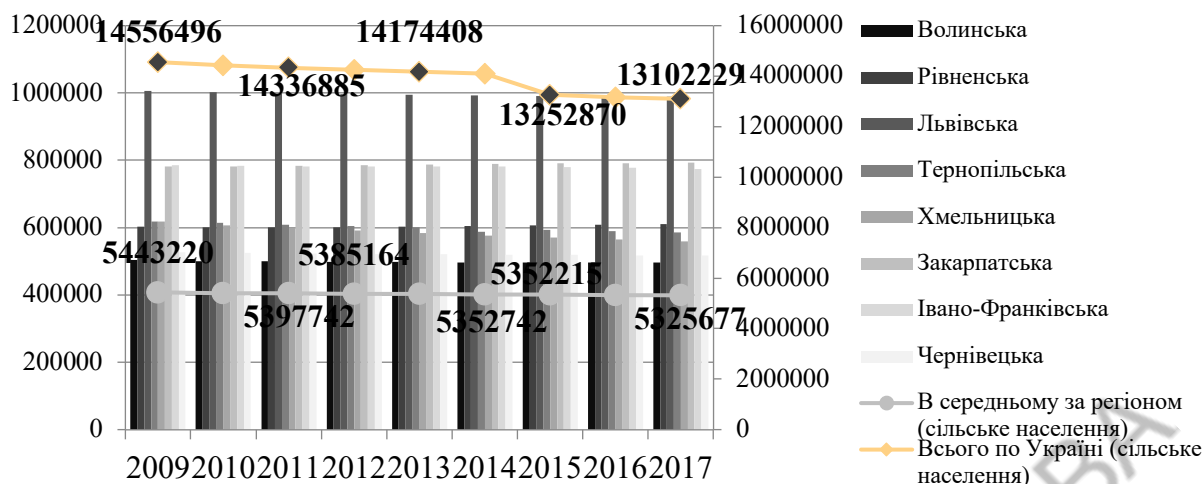
**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [469, 470, 471, 472]*

Рис. 5.4. Чисельність наявного населення в Західному регіоні, (на 1 січня; осіб)



**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [469, 470, 471, 472]*

Рис. 5.5. Чисельність наявного міського населення в Західному регіоні, (на 1 січня; осіб)



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [469, 470, 471, 472]

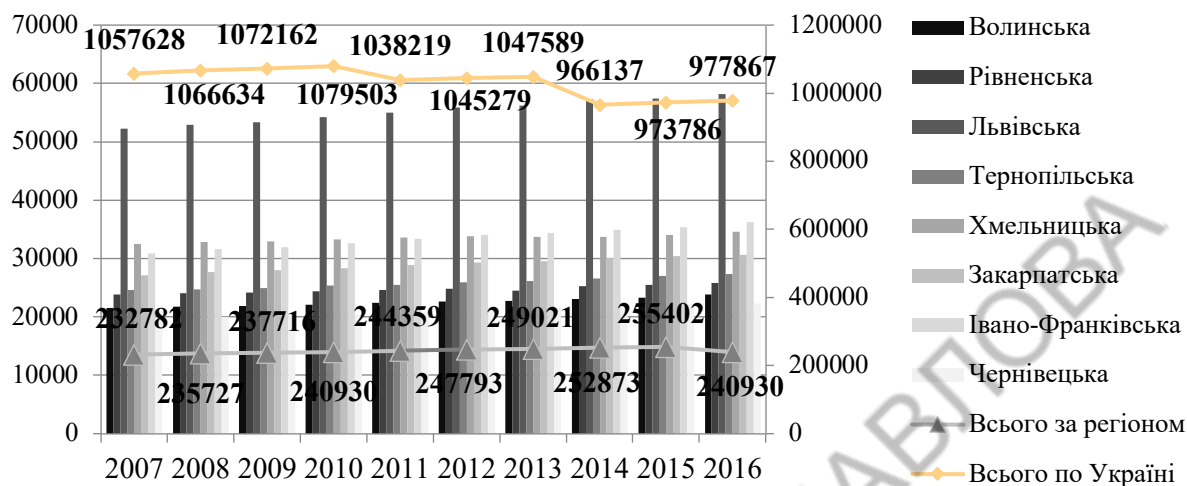
Рис. 5.6. Чисельність наявного населення в сільській місцевості Західного регіону, (на 1 січня; осіб)

Аналізуючи показники рисунків 5.4, 5.5, 5.6, можемо зробити висновок, що лідируючі позиції за показниками урбанізації в порівнянні з іншими областями, які включено до Західного регіону, займає Львівська область – 29%. В той же час, найменші показники чисельності наявного населення в містах відзначено в Чернівецькій області, що у 2017 році склали трохи більше – 7%. Загалом, західному регіону притаманна велика кількість малих за територією та поселенням міських поселень та селищ міського типу [317, 345].

Найбільшим містом за показниками заселеності в регіоні є місто Львів, населення якого станом на 1 січня 2017 року склало – 2534027 осіб. В той же час інші міські поселення, в даному регіоні, в значній мірі поступаються за даним показником місту Лева, а саме: м. Хмельницький – 268527 осіб; м. Чернівці – 266034 осіб; м. Рівне – 247356 осіб; м. Івано-Франківськ – 233360 осіб; м. Тернопіль – 217866 осіб; м. Луцьк – 217033 осіб; м. Ужгород – 114007 осіб; м. Мукачеве – 86037 осіб; м. Дрогобич – 76702 осіб; м. Калуш – 67079 осіб; м. Ковель – 69294 осіб; м. Нововолинськ – 52624 осіб; м. Вараш – 42160 осіб; м. Дубно – 38039 осіб (Дод. М.3). Загальний показник густини населення за Західним регіоном є відносно високим та становить – 84,3 осіб/кв.м. (Дод. М.3) [469, 470, 471, 472].

Житловий фонд Західного регіону. Показник обсягів житлового фонду, що розміщено на території Західного регіону на 1 січня 2017 року, становив – 240930 млн.кв.м. загальної площі, що становить близько – 24,6% від загального національного об'єму (Дод. Е.1).

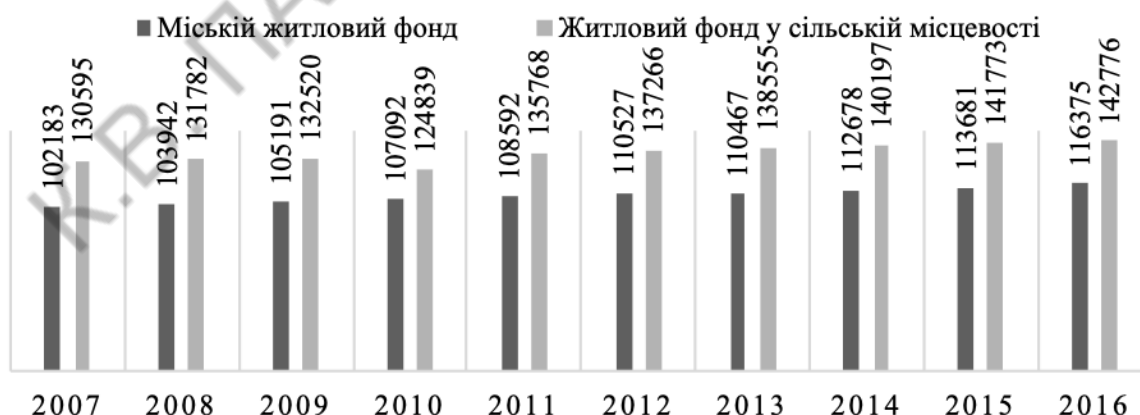
Відтак, на територію Львівської області припало – 58161 млн.кв.м; Хмельницької – 34618 млн.кв.м; Івано-Франківської – 36242 млн.кв.м; Закарпатської – 30543 млн.кв.м; Тернопільської – 27403 млн.кв.м; Рівненської – 25866 млн.кв.м; Волинської – 23891 млн.кв.м; Чернівецька – 22337 млн.кв.м (Рис. 5.7).



* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 407, 468, 472]

Рис. 5.7. Житловий фонд Західного регіону за 2010-2016 рр., (тис.кв.м., загальної площі)

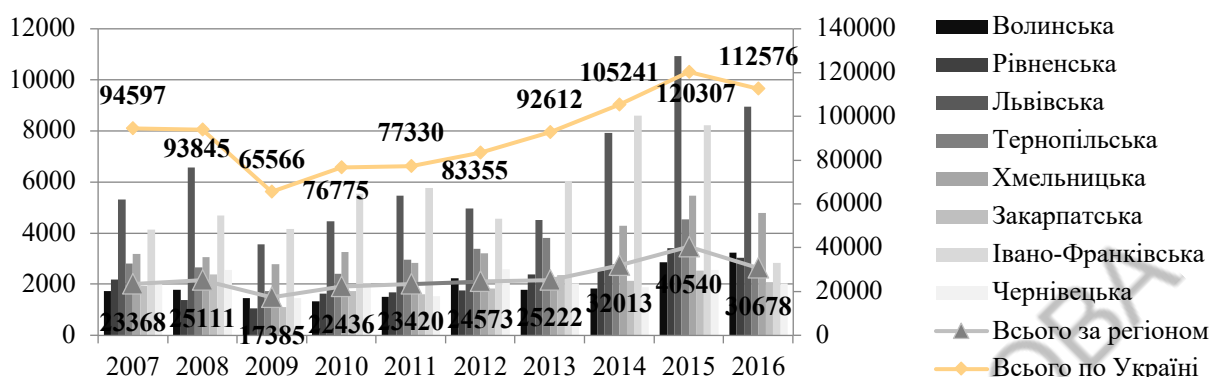
Житловий фонд у міських поселеннях в Західному регіоні на кінець 2016 року становив – 116375 тис.кв.м. В той же час, зазначений регіон вирізняється з поміж інших значною кількістю наявного житлового фонду на території сільських поселень, який складає – близько 142776 тис.кв.м, а це майже – 55,1% відносно загального обсягу житлового фонду в регіоні (Рис. 5.8; Дод. Е).



* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 407, 468, 472]

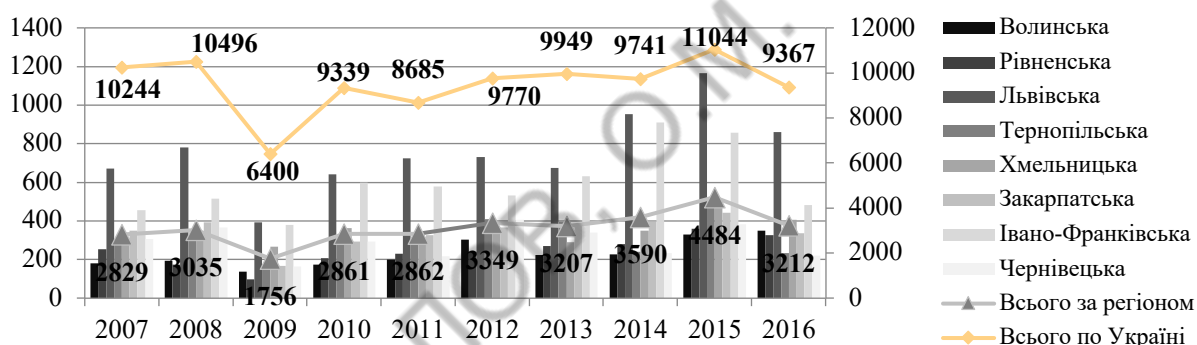
Рис. 5.8. Динаміка показників житлового фонду Західного регіону за період (тис.кв.м. загальної площі)

В період протягом 2007-2016 років на території Західного регіону було збудовано близько – 264806 квартир та прийнято в експлуатацію – 31185 млн.кв.м загальної площі житла, що становить близько 32,6% від загального національного обсягу (Рис. 5.9, 5.10; Дод. Ж).



* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 407, 468, 472]

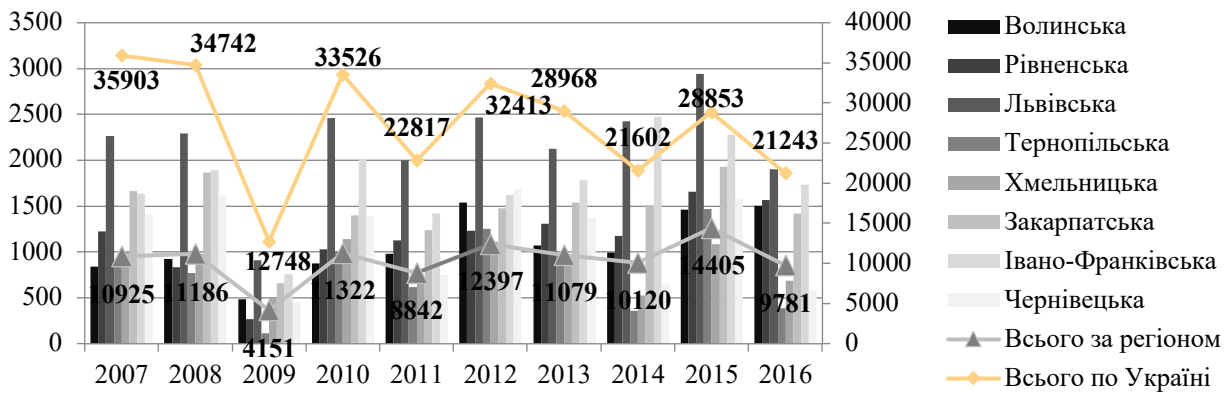
Рис. 5.9. Динаміка загальної кількості збудованих квартир в Західному регіоні за 2007-2016 рр., (одиниць)



* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 407, 468, 472]

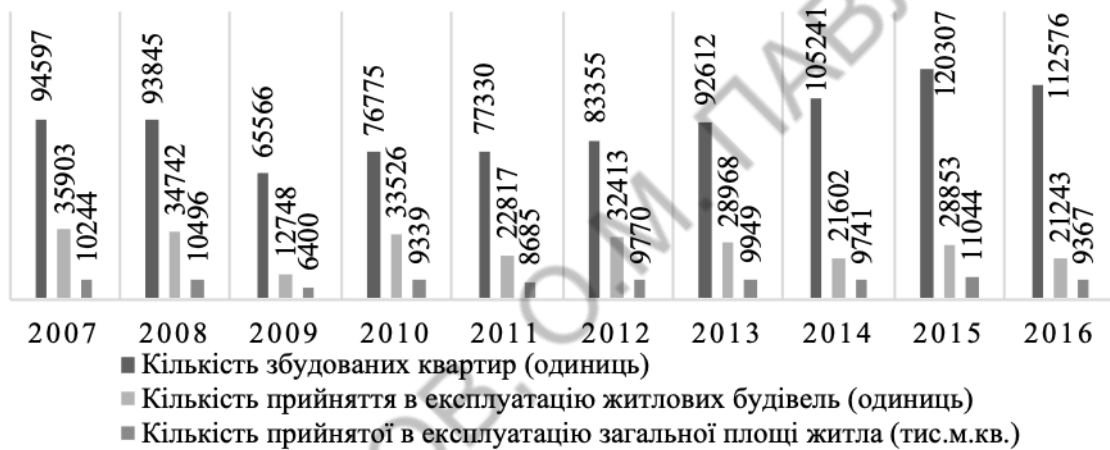
Рис. 5.10. Динаміка обсягів прийнятої в експлуатацію загальної площі житла в Західному регіоні за 2007-2016 рр., (млн.кв.м. загальної площі)

Аналізуючи показники рисунків 5.10, 5.11 та 5.12 відзначимо, що переважну кількість новобудов сконцентровано на території Львівської області, що за період 2007-2016 років склала близько – 21800 одиниць (20,8% відносно загального обсягу регіону). В інших областях, що включено до складу Західного регіону даний показник знаходиться в межах – 11514 одиниць у Чернівецькій області та 17620 одиниць у Івано-Франківській області [317, 345] (Дод. Ж).



* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 407, 468, 472]

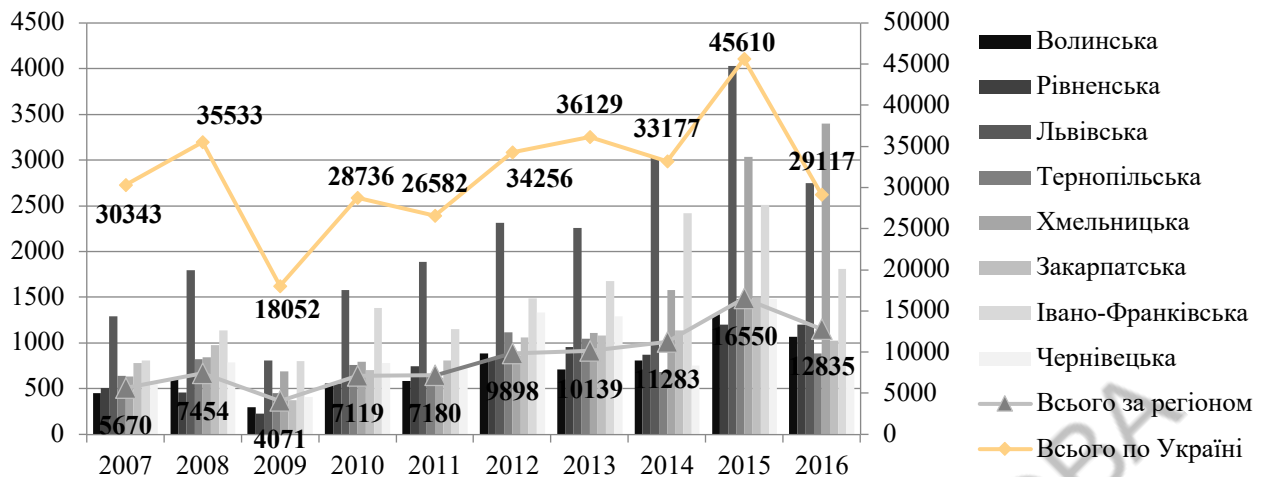
Рис. 5.11. Динаміка кількості прийнятих в експлуатацію житлових будівель в Західному, (одиниць)



* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 407, 468, 472]

Рис. 5.12. Динаміка зведених показників житлового будівництва Західного регіону

Капітальні інвестиції в житлове будівництво Західного регіону. Становище, що склалося з розподілом загальної житлової площі в регіоні пов'язане, насамперед, з обсягами інвестиційних вкладень в житлове будівництво. Відомо, що до капітальних інвестицій у житлове будівництво відносять роботи щодо зведення, переобладнання, розширення будинків та споруд, в тому числі: монтаж конструкцій; роботи санітарно-технічного спрямування (будівництва та обладнання водопроводом, каналізацією, тепловою та газовою мережами, телефонізацією, радіофікацією); іригаційні, осушувальні та днопоглиблювальні роботи [317, 345].



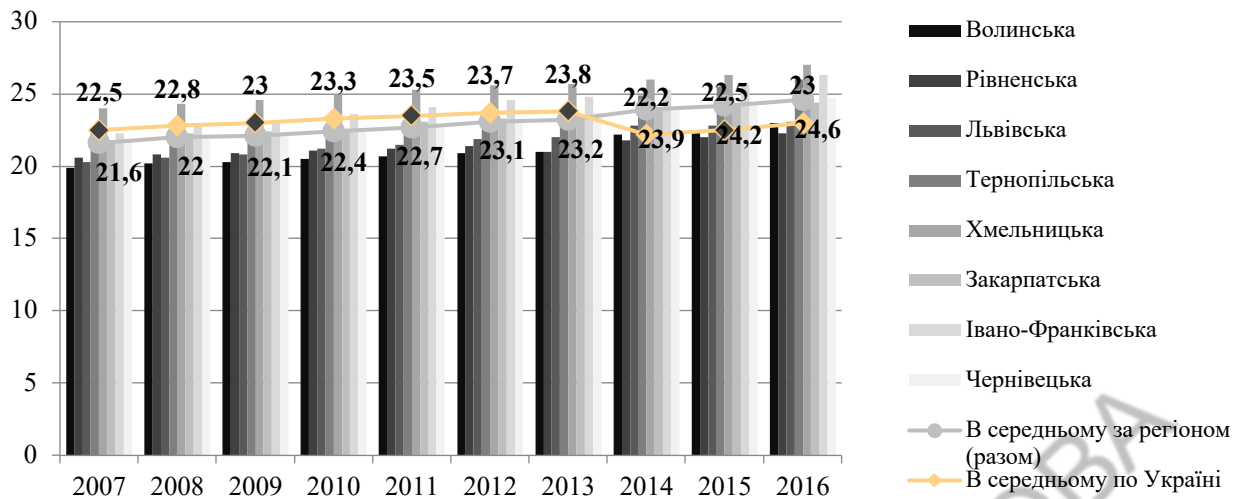
**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 161, 162, 163]*

Рис. 5.13. Динаміка обсягів капітальних інвестицій у житлове будівництво Західного регіону, (у фактичних цінах, млн.грн.)

Загалом, в продовж 2007-2016 років на територію восьми областей, що включено в межі Західного регіону, припало капітальних інвестицій на суму – 92199 млн.грн., а це не більше – 20% від загального показника по країні. Найбільший інвестиційний показник в межах регіону відмічено у Львівській області – 21756 млн.грн.; найнижчий в Рівненській області – 7560 млн.грн. (Рис. 5.13; Дод. 3).

Забезпеченість населення Західного регіону житловим фондом. Досліджуючи рівень та умови житлового забезпечення населення Західного регіону, слід відмітити, що за показником наявного житлового фонду з розрахунку на одну особу, він посідає третє місце серед шести нами виокремлених регіонів та становить – 23,0 кв.м/осіб. При цьому, найбільший показник забезпеченості житловою площею серед областей даного регіону відзначено в Хмельницькій області - 27,0 кв.м/осіб. В той же час найменший показник відзначено в Рівненській області – 22,3 кв.м/осіб [317, 345] (Дод. Е.6).

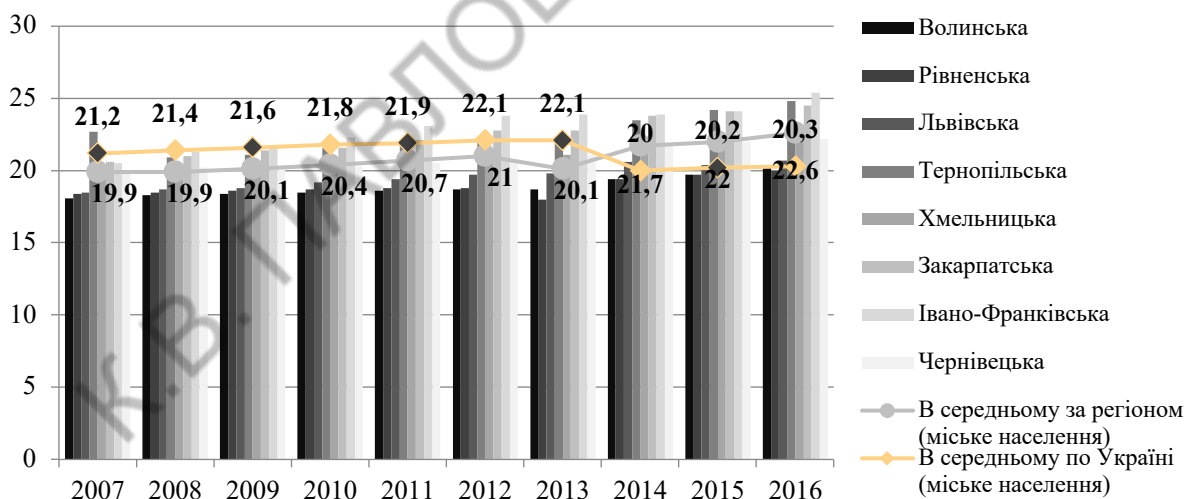
Важливим також є той факт, що показники житлового забезпечення населення на території міст, в зазначеному регіоні, різняться. Від так, в адміністративних областях Західного регіону показник житлового забезпечення населення в містах знаходиться в межах 18,5-22,3 кв.м/ос. (Рис. 5.14; Дод. Е.6).



**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [113, 114, 468, 473].*

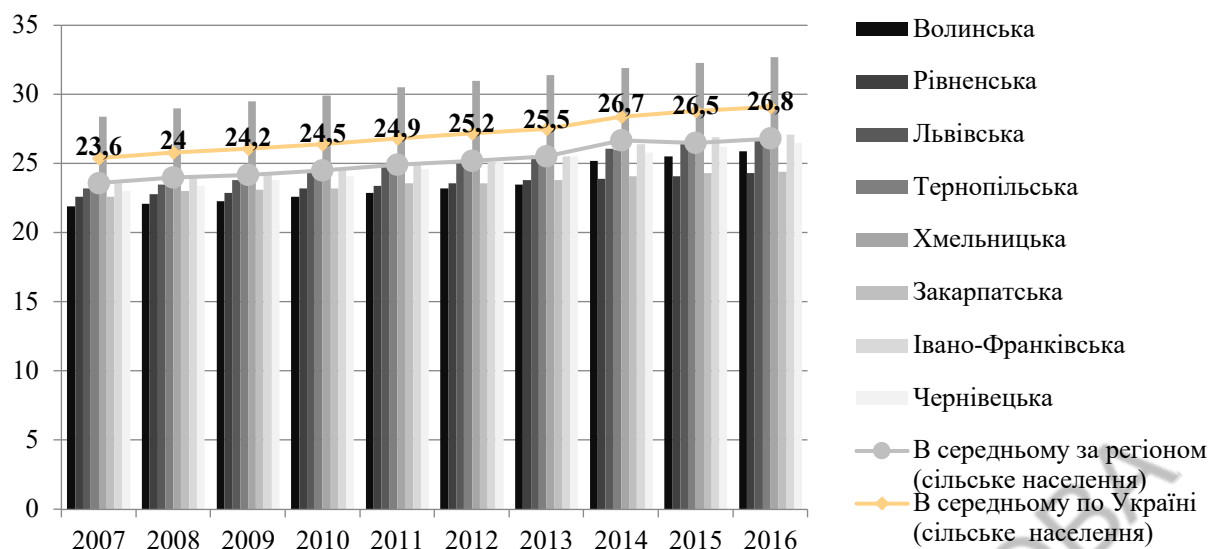
Рис. 5.14. Показники рівня житлового забезпечення населення Західного регіону, (у середньому на одну особу; кв.м., загальної площі)

В цілому ж, Західний регіон характеризується низькими показниками житлового забезпечення населення на території сільської місцевості. В порівнянні з середнім показником по країні – 26,5 кв.м/особу, в регіоні в 2016 році він склав – 24,6 кв.м/особу (Рис. 5.14; Дод. Е.6).



**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [113, 114, 468, 473, 161, 162, 163].*

Рис. 5.15. Показники рівня житлового забезпечення населення в містах Західного регіону (у середньому на одну особу; кв.м., загальної площі)



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [113, 114, 468, 473, 161, 162, 163]

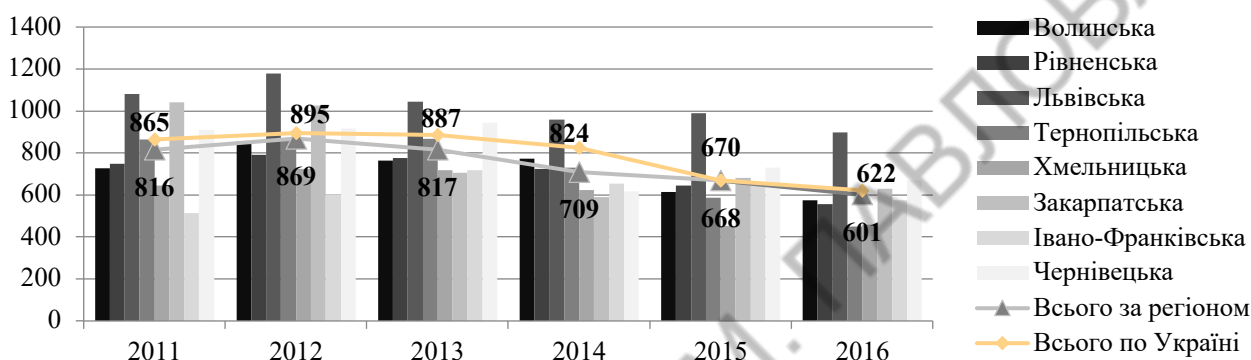
Рис. 5.16. Показники рівня житлового забезпечення населення в сільській місцевості Західного регіону, (у середньому на одну особу; кв.м., загальної площі)

Демографічне становище в Західному регіоні. Також, не менш важливим фактором, що здійснює безпосередній вплив на рівень попиту на ринку житлової нерухомості в регіоні – демографічне становище. Даний показник в регіоні характеризуються відносно низьким рівнем. Про що свідчить середнє значення рівня народжуваності – 131388 осіб та смертності – 142674 осіб в Західному регіоні за період 2007-2016 років [317, 345] (Дод. М.1).

Зайнятість та доходи населення в Західному регіоні. Показники, щодо зайнятості населення західного регіону, серед шести нами виділених, знаходяться на другій позиції. Вже довгий час даний регіон вирізняється серед інших надлишковістю обсягів трудового потенціалу. Кількість зайнятого населення, що проживає на його території, складає близько – 50%. Загалом, рівень зайнятості населення за окремими областями має такий вигляд: Волинська - 51,0%; Рівненська – 56,9%; Львівська область – 55,9%; Тернопільська- 52,0%; Хмельницька – 53,9%; Закарпатська – 54,8%; Івано-Франківська – 54,7%; Чернівецька – 56,2% [317, 345] (Дод. М.4).

Вивчаючи питання щодо наявних доходів населення, що проживає в Західному регіоні, відразу слід відмітити, що даний показник знаходиться на рівні – 20,9% відносно загальнонаціонального показника. Серед зазначених областей Львівська область традиційно є лідируючою та займає позиції вищі за середні, що становили – 85332 млн.грн. (Дод. Н.).

Ціноутворення на об'єкти житлової нерухомості Західного регіону. Становище, що панує на території Західного регіону з боку ціноутворення за окремо взятими обласними центрами суттєво різниться. Найвищий ціновий показник за квадратний метр житлової площі в кінці 2016 року було відзначено у м. Львів – 898 дол.США. В той же час, у інших обласних центрах, що знаходяться в межах Західного регіону, ціновий показник коливався в діапазоні – 450-669 дол.США. Середня ціна за квадратний метр житлової площі на регіональному ринку житлової нерухомості становила близько – 601 дол.США. (Рис. 5.17; Дод. Д.1, Д.2, Д.3).

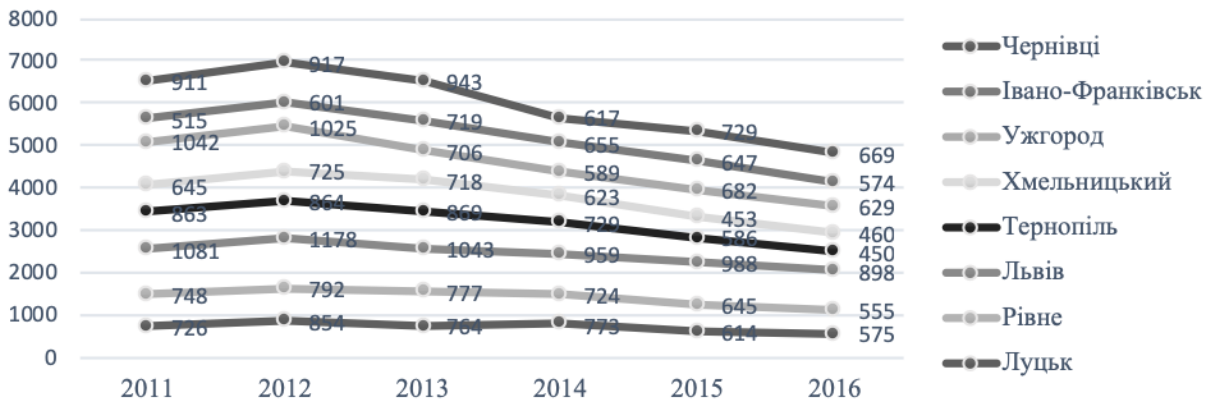


* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [196, 197, 400]

Рис. 5.17. Динаміка середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в обласних центрах Західного регіону за 2007-2016 рр., (дол. США)

Загалом, якщо розглядати показники цінової динаміки на об'єкти житлової нерухомості на регіональному ринку західного регіону у період 2011-2016 років в доларовому еквіваленті, ми можемо спостерігати тенденцію до спаду. В той же час, не слід забувати про різкий прояв девальвації національної грошової одиниці, що мав місце в 2014 році (майже в три рази).

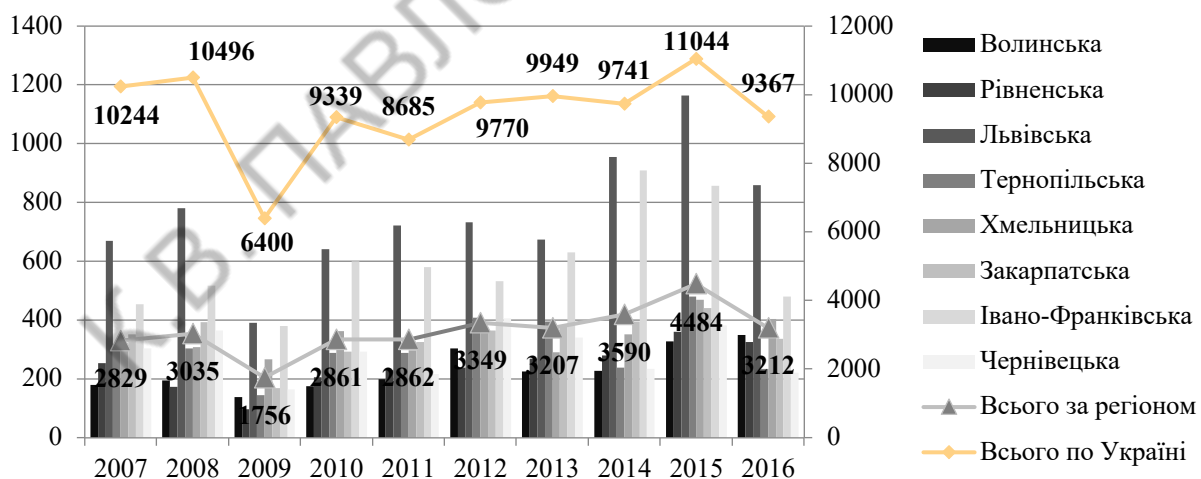
Який, в свою чергу, слугував, з одного боку, обвальним спадом попиту на нерухомість; з іншого – сприяв продажу вільних квадратних метрів на ринку, адже частина населення, що мала незадіяні гривневі заощадження, мала, за мету їх збереження, шляхом придбання будь-якого виду житлової нерухомості. В 2015 році мав місце деякий прояв стабілізації цін та, надалі, в продовж 2016-2017 років вартість квадратних метрів в значній мірі не зазнала змін [317, 345] (Рис. 5.17, 5.18).



* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [196, 197, 400]

Рис. 5.18 Показники динаміки вартості квадратного метра житлової нерухомості в обласних центрах Західного регіону

Якщо ж, звернути окрему увагу на первинний ринок житлової нерухомості в Західному регіоні, то цікавим є той факт, що до 2017 року попит суттєво перевищував пропозицію, адже в результаті великої фінансової кризи 2008 року ринок житлової нерухомості ще довгий час перебував в стані стагнації. Нові житлові проекти не реалізовувалися, а вже початі – перебували в незавершеному та замороженому стані. В той час, на ринку переважали в більшій мірі житлові об'єкти так званого економічного рівня, адже лише на нього, з боку населення, відчувався незначний попит [317, 345] (Рис. 5.19; Дод. Ж.2, Ж.3, Ж.4).



* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 411].

Рис. 5.19. Динаміка обсягів прийнятої в експлуатацію загальної площі житла в Західному регіоні за 2007-2016 рр., (тис.кв.м. загальної площі)

Пожвавлення в сфері нового житлового будівництва почало відбуватися лише з 2011 року, що за своїми показниками, в цілому є однорідними за всіма обласними центрами, що включено до Західного регіону. В той же час, найстрімкіший ріст будівництва об'єктів житлової нерухомості було відзначено в Львівській, Івано-Франківській та Хмельницькій областях [317, 345].

5.3. Соціально-економічні показники Центрального регіонального ринку житлової нерухомості

Як вже було відзначено раніше, до меж Центрального регіону нами було віднесено 5 областей: Київську, Житомирську, Вінницьку, Черкаську та Кіровоградську. Відразу зауважимо, що місто Київ не входить до складу даного регіону. Адже, за своїми соціально-економічними показниками, а також у зв'язку з позиціонуванням його в якості столиці України, він співставний з окремим областями, а іноді і цілими регіонами [347, 379].

Центральний регіон за площею займає другу позицію в запропонованому нами територіальному розподілі, яка охоплює – 129964 кв.км та покриває 5 адміністративних областей України. В його межах розміщено 228 населених пункти міського, та 5991 - населених пунктів сільського типу. В даному регіоні проживає близько - 15,8% населення держави що складає - 6780,2 тис. осіб (Дод. II) [325, 347, 379].

Загалом, даний регіон вирізняється серед інших, насамперед вигідним географічним розташуванням та суспільним положенням. Особливість його територіального розташування полягає у пропорційній віддаленості від інших обласних центрів, окремих сировинних баз та промислових центрів держави. Важливим є і те, що його територією пролягає безліч національних сполучень, а також важливі міжнародні транспортні з'єднання, що сполучають країни Кавказу, Східної Європи, Прибалтійські країни та Росії [347, 379].

Територіями трьох областей з п'яти що включені до меж центрального регіону, протікає р. Дніпро, що характеризує дані області як ті, що володіють значним рекреаційним потенціалом. Також особливістю даного регіону є те, що в його центрі розташовано Столичний регіон [325].

В загальнонаціональному масштабі обсяги регіонального валового продукту Центрального регіону становлять близько – 14,6% [347, 379] (Дод. К).

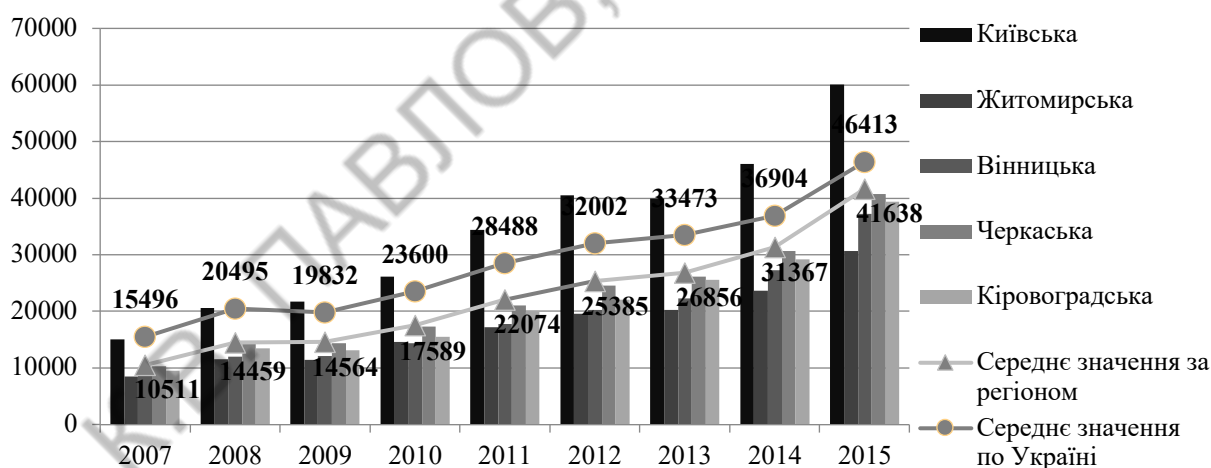
Як уже було зазначено, важливою перевагою для даного регіону є те, що в його центрі розташовано столицю країни – Київ. Даний фактор

сприяє формуванню високого рівня питомої ваги даного регіону в сферах фінансової діяльності, державного управління, торгівлі, готельної та ресторанної справ, а також, зрештою, операцій з об'єктами житлової нерухомості та їх оренди.

Промисловою спеціалізацією Центрального регіону є машинобудівна, хімічна, легка промисловість, кольорова металургія, харчова промисловість, високорозвинена будівельна індустрія, лісопереробна промисловість та сільське господарство [347, 379].

Сільськогосподарські позиції Центрального регіону особливо виділено у вирощенні та переробці цукрових буряків, соняшника, картоплі, зернових, ягід, хмелю, льону та м'ясо-молочної продукції [347, 379].

Валовий регіональний продукт Центрального регіону. Показники рівня економічного розвитку даного регіону, відносно інших, є узагальнено середнім та становлять – 41638 грн. В той же час, рівень економічного розвитку областей, що включено до меж регіону суттєво різняться. Лідируючі позиції за обсягами валового регіонального продукту, у розрахунку на одну особу, займає Київська область (станом на січень 2016 року) – 60109 грн., нижчі показники нам демонструє Черкаська область – 40759 грн. В інших областях Центрального регіону показник ВРП, в розрахунку на одну особу, коливається в межах – 30698-39356 грн. [347, 379] (Рис. 5.20; Дод. К).

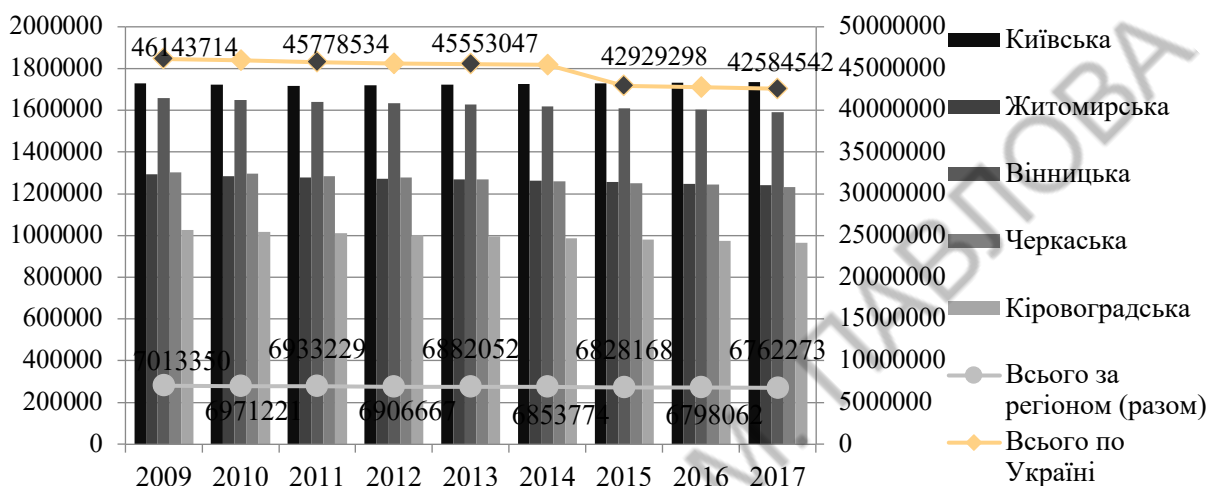


* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [89, 90, 156, 472].

Рис. 5.20. Динаміка показників валового регіонального продукту Центрального регіону у розрахунку на одну особу, (на 1 січня, у фактичних цінах, грн.)

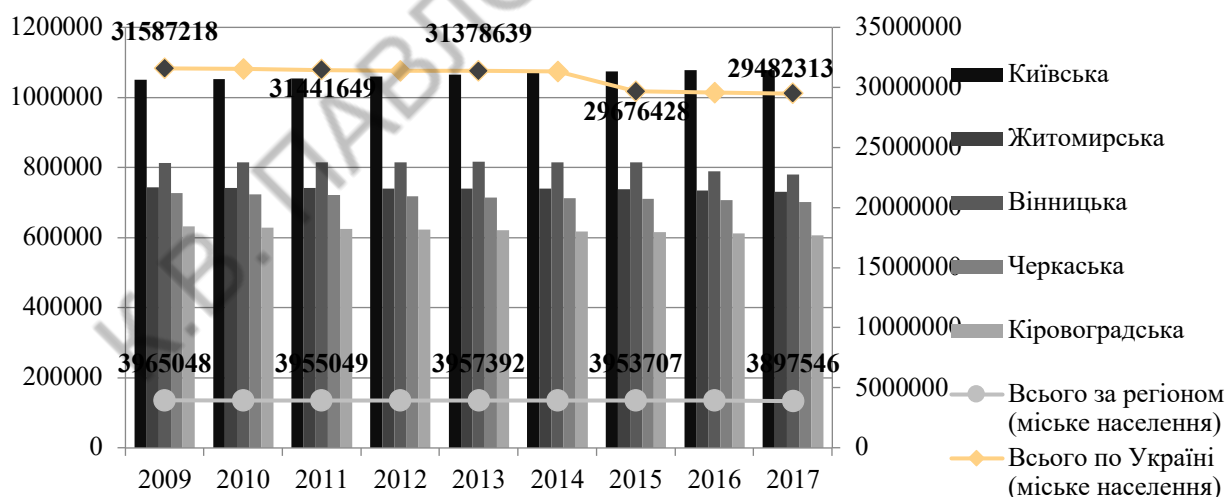
Урбанізація, чисельність та густина населення Центрального регіону. Даний регіон характеризується відносно середніми

показниками урбанізації та займає третє місце серед виділених нами регіонів. Частка його міського населення складає близько - 57,6%, відносно масштабів держави, даний показник становить майже – 9,2%. Серед областей, що входять до складу регіону, найбільш урбанізованою є Київська область, на січень 2017 року показник становив – 1077880 осіб, що проживало в містах. Найменшим даний показник є в Кіровоградській області та становив – 607183 осіб (Рис. 5.21, 5.22, 5.23; Дод. М.3) [347, 379, 469].



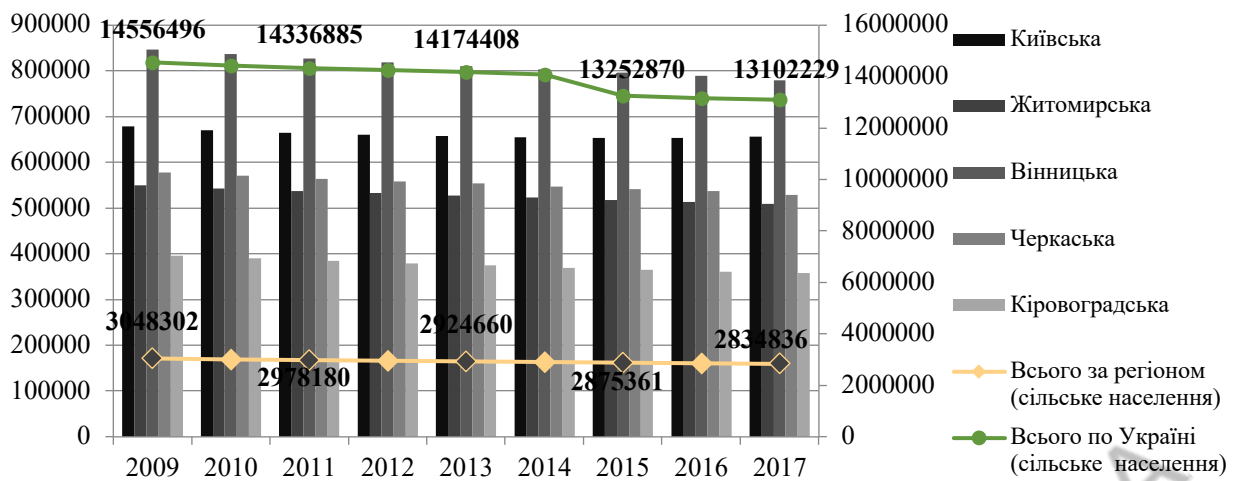
*Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 469, 470, 471, 472, 473].

Рис. 5.21. Чисельність наявного населення Центрального регіону в розрізі областей, (на 1 січня, осіб)



*Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 469, 470, 471, 472, 473].

Рис. 5.22. Чисельність наявного населення міст Центрального регіону в розрізі областей, (на 1 січня, осіб)



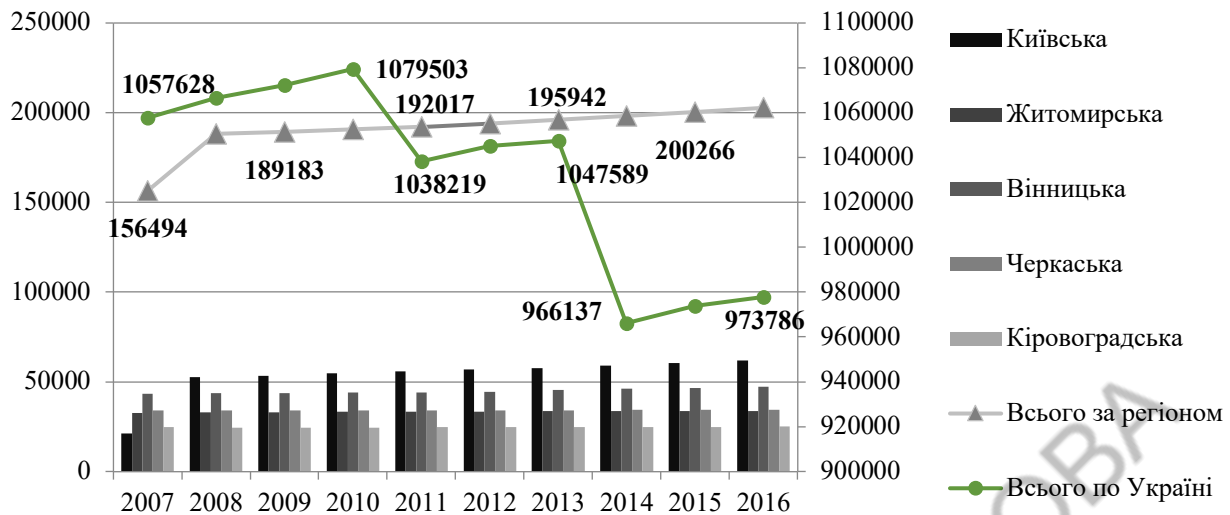
*Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 469, 470, 471, 472, 473].

Рис. 5.23. Чисельність наявного населення в сільській місцевості Центрального регіону в розрізі областей, (на 1 січня, осіб)

Переважає більшість міст, що розташовані в регіоні, характеризується великою чисельністю населення, що не переважає – 20 тисяч осіб. Звісно, найбільшим містом регіону є Київ з населенням близько – 29257 тисяч осіб. Про те, як вже було зазначено раніше, дане місто нами виділено в окремий – Столичний регіон, а відтак до уваги не взято. Чисельність населення в найбільших містах регіону має наступний вигляд: Вінниця – 372672 осіб; Черкаси – 281549 осіб; Житомир – 267363 осіб; Кропивницький – 229632 осіб; Біла Церква – 208192 осіб; Умань – 85473 осіб; Олександрія – 81294 осіб; Бердичів – 76711 осіб [90, 347, 379, 469, 470, 471, 472, 473].

В свою чергу, показники чисельності населення Центрального регіону на території сільської місцевості на 1 січня 2017 року становили – 2834836 особи, що склало близько – 42% відносно усього регіону. Найбільше даний показник представлено в Черкаській області – 1231207 осіб, що проживає в селах; найменший показник в Кіровоградській області – 358573 осіб (Рис. 5.23; Дод. М.3).

Житловий фонд Центрального регіону. За показниками пропозиції на ринку житлової нерухомості Центральный регіон посідає перше місце, адже за період 2007-2016 років на його території було збудовано близько – 177294 квартири та прийнято в експлуатацію – 70715 житлових будівель (Дод. Е). В той же час, за показниками існуючого житлового фонду, він займає другу позицію серед шести нами запропонованих регіонів – 202728 тис.м.кв. загальної площі [347, 379], (Рис. 5.24; Дод. Е).

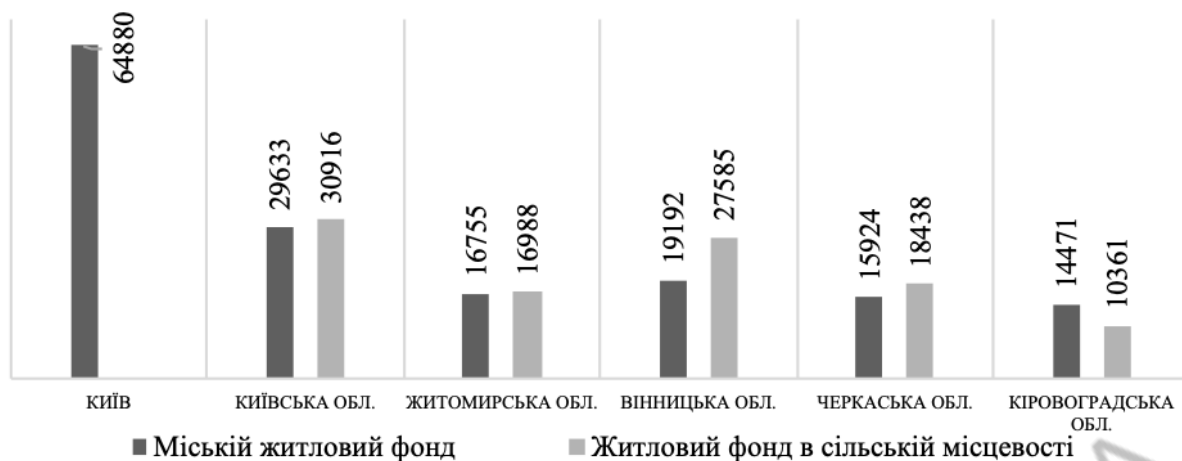


* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 113, 114, 472].

Рис. 5.24. Житловий фонд Центрального регіону, (тис.кв.м. загальної площі)

Аналізуючи рисунок 5.24 бачимо, що більше чверті усього житлового фонду Центрального регіону розташовано в Київській області – 62038 тис.м.кв. (якщо взяти до уваги місто Київ, то даний показник зростає вдвічі – до 125501 тис.м.кв., загальної площі). В свою чергу, на територію Вінницької області припадає близько – 23,4% відносно загального обсягу в межах регіону. Наступною областю в регіоні слід відзначити Черкаську, адже обсяги житлового фонду, що розташовано в її межах склали майже - 17%. Відповідно у Житомирській області даний показник становив – близько 16%; в Кіровоградській – 12,4% відносно загального показника Центрального регіону [347, 379], (Дод. Е.1, Е.2, Е.3).

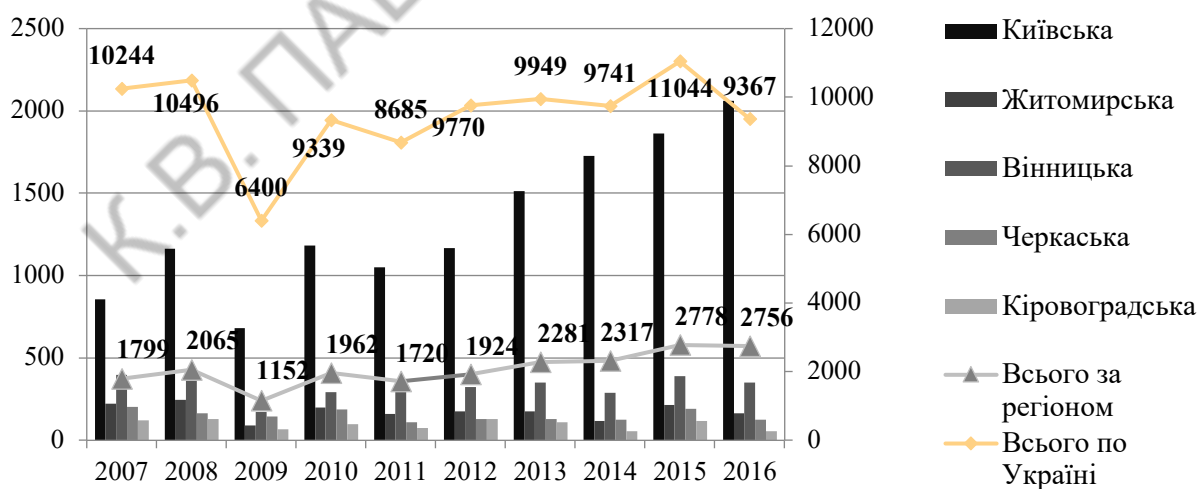
Також, цікавим є той факт, що показники наявного житлового фонду в містах та сільській місцевості Центрального регіону є майже співставним (без врахування м. Київ): міста – 49%; сільська місцевість – 51%. В той же час, лише у Кіровоградській області показники наявного житлового фонду в значній мірі переважають в містах – 14471 тис.м.кв., проти – 10361 тис.м.кв. в сільській місцевості. Водночас у Вінницькій області, суттєва перевага даного показника спостерігається на території сільської місцевості – 27585 тис.м.кв., проти 19192 тис.м.кв. житлового фонду, що розташовано у містах [347, 379], (Рис.5.25; Дод. Е.4; Е.5).



* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 113, 114, 472].

Рис. 5.25. Житловий фонд Центрального регіону в містах та сільській місцевості на 1 січня 2017 року, (тис.кв.м.)

Впродовж 2007-2016 років, на території Центрального регіону було прийнято в експлуатацію близько – 20754 тис.м.кв. житлової площі. Найбільшу концентрацію об'єктів нового будівництва було відмічено в Київській області (м. Київ до уваги не взято), в співвідношенні – 63,8 % відносно усього обсягу за регіоном в зазначений період. Що стосується інших областей регіону, то їх показник суттєво різниться між собою відносно Київської області. Відтак, доля Вінницької області становить - 15,6%; Житомирської – 8,4%; Черкаської – 7,7%; Кіровоградської – 4,6% (Рис. 5.25; Дод. Ж.2, Ж.3, Ж.4).

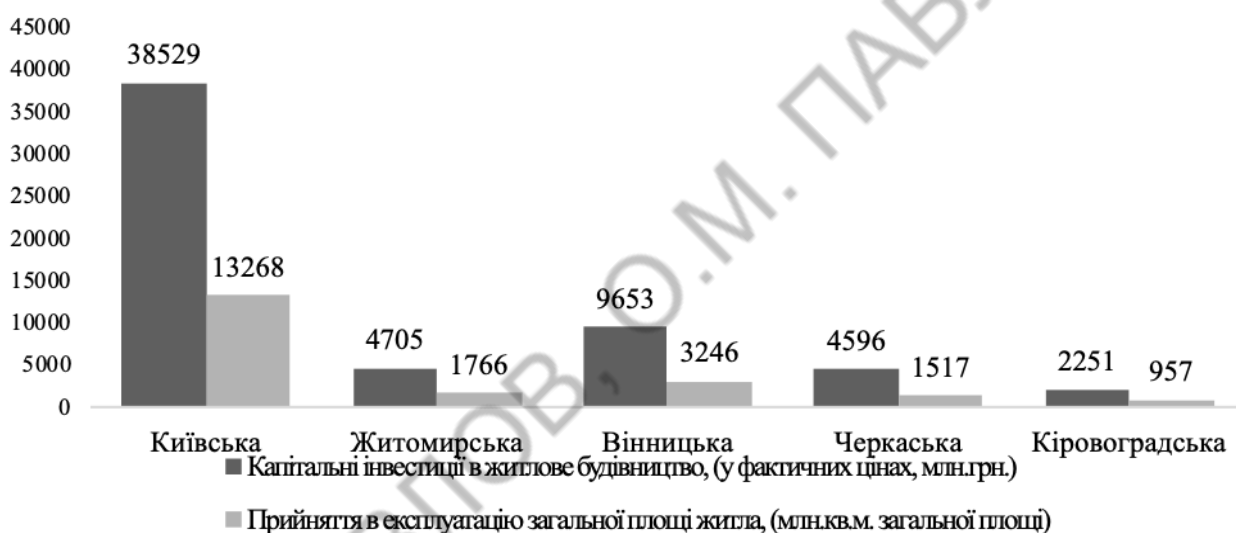


*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [[90, 112, 113, 114, 472].

Рис. 5.26. Динаміка показників прийнятої в експлуатацію загальної площі житла в Центральному регіоні, (тис. кв.м. загальної площі)

Зауважимо, що в Центральному регіоні спостерігається значна перевага нових житлових об'єктів на території сільської місцевості. Спричинене дане явище тим, що великою популярністю серед населення користується котеджний тип будівництва, висока концентрація якого відмічена в Київській області (особливо в передмістях та на околицях столиці), (Рис. 5.26, 5.27; Дод. Ж).

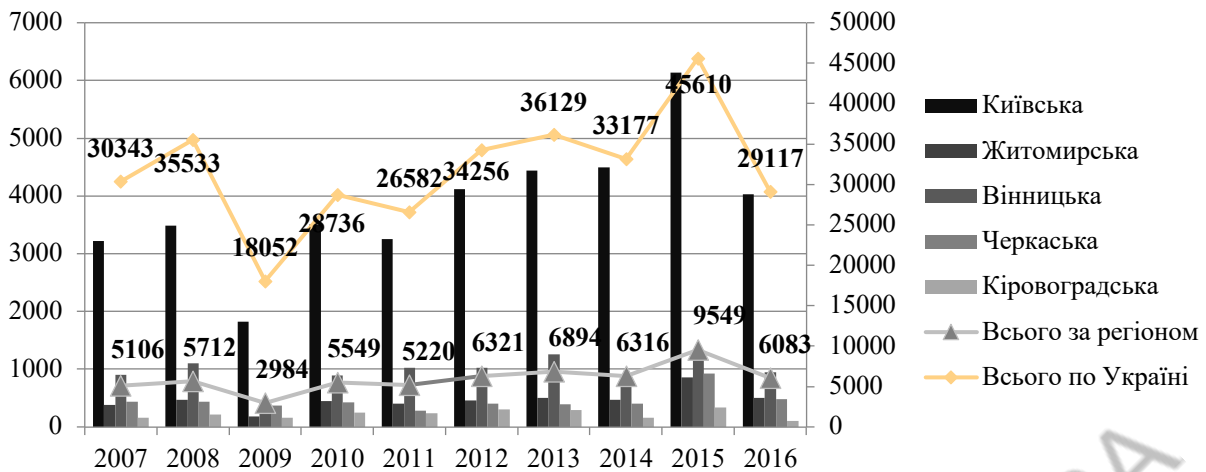
Відмітимо, що пропозицію на регіональному ринку житлової нерухомості в столиці представлено широким спектром та класифікацією об'єктів нерухомості – від елітного та преміального класу до бюджетних, економічних рішень. А сама забудова характеризується комплексністю та мікрорайонним типом забудови. Водночас, в інших великих містах регіону асортимент пропозиції є значно вужчим та має вигляд окремих одиничних житлових проектів, в переважній кількості бюджетного класу [347, 379].



**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 161, 162, 169]. **Показники міста Києва (Столичного регіону) не включено*

Рис. 5.27. Будівельна діяльність Центрального регіону за 2007-2016 роки

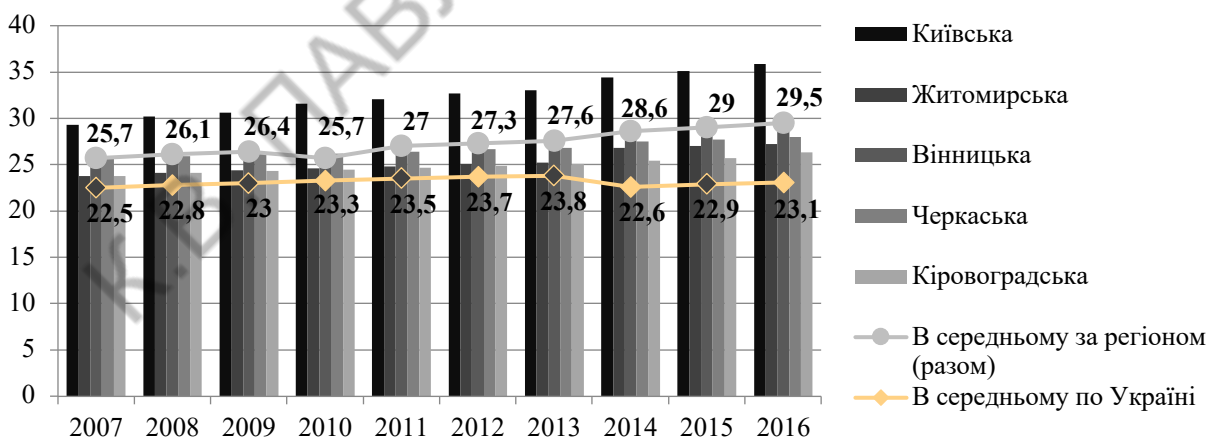
Капітальні інвестиції в житлове будівництво Центрального регіону. В цілому, за період 2007-2016 років рівень пропозиції та її структура на регіональному ринку житлової нерухомості в Центральному регіоні є співставними з об'ємами капітальних інвестицій в житлове будівництво. Частка Центрального регіону капітальних інвестицій в житлове будівництво складає – 18,8% (без урахування міста Київ) відносно загального національного показника (Рис. 5.27, 5.28; Дод. З).



**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 161, 162, 163].*

Рис. 5.28. Капітальні інвестиції у житлове будівництво Центрального регіону, (у фактичних цінах, млн.грн.)

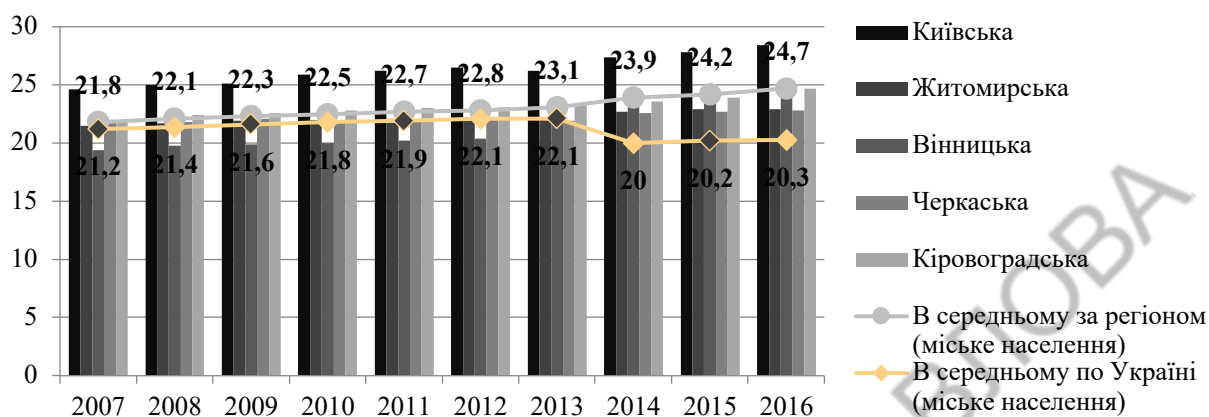
Забезпеченість населення Центрального регіону житловим фондом. Одні з найвищих в Україні показників капітальних інвестицій у житлове будівництво, а також масштабні показники щодо прийняття в експлуатацію житлової площі дозволили Центральному регіону посісти першу позицію з шести нами заявлених регіонів за показниками загального забезпечення населення що проживає на його території житлом, який на 1 січня 2017 року становить – 29,5 кв.м./осіб [347, 379]. При цьому, середній показник по країні складає – 23,1 кв.м./осіб.



**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114].*

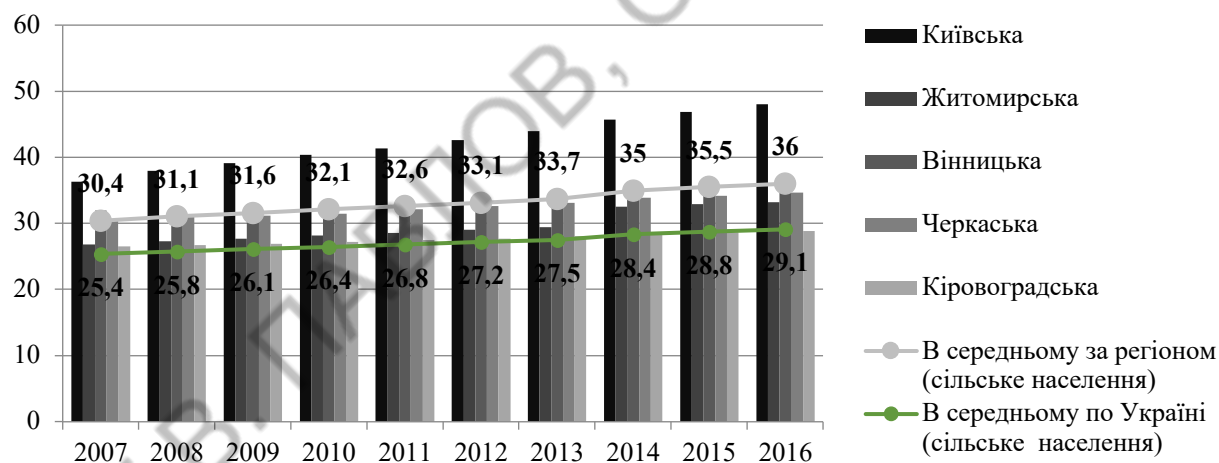
Рис. 5.29. Динаміка показників житлового забезпечення населення Центрального регіону, (у середньому на одну особу, кв.м. загальної площі)

В той же час, значення показників забезпеченості житлом населення вище середнього рівня по країні володіють майже всі області даного регіону: Київська – 35,9 кв.м./осіб; Житомирська – 27,2 кв.м./осіб; Вінницька – 29,9 кв.м./осіб; Черкаська – 28,0 кв.м./осіб; Кіровоградська – 26,3 кв.м./осіб. (Рис. 5.29, 5.30, 5.31; Дод. Е.6).



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: 90, 112, 113, 114].

Рис. 5.30. Динаміка показників житлового забезпечення населення в містах Центрального регіону, (у середньому на одну особу, кв.м. загальної площі)



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114].

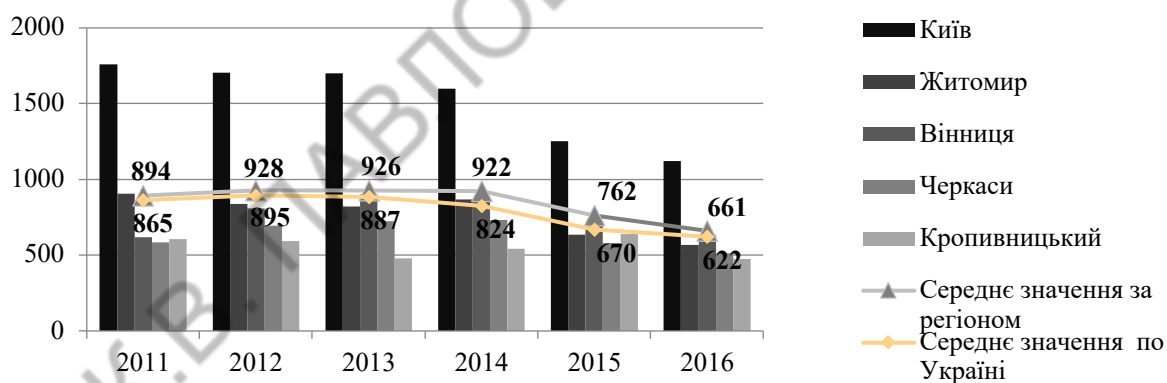
Рис. 5.31. Динаміка показників житлового забезпечення населення в сільській місцевості Центрального регіону, (у середньому на одну особу, кв.м загальної площі)

Загалом, ринковий попит на об'єкти житлової нерухомості в Центральному регіоні характеризується чіткими територіальними відмінностями, що викликано різними тенденціями географічного

характеру, які мають місце в регіоні, а також загальними показниками рівня матеріального забезпечення населення.

Демографічне становище в Центральному регіоні. Загалом, в останнє десятиріччя, столиця та прилеглі до неї міста та села демонструють стабільність процесів розвитку та приросту населення [347, 379]. Водночас, стабілізаційні процеси демографічних характеристик чітко відмежовують і самі обласні центри регіону. Проте, на іншій частині території Центрального регіону, скрізь спостерігається тенденції стабільного скорочення показників популяції населення (Дод. М.1, М.2, М.3).

Ціноутворення на об'єкти житлової нерухомості Центрального регіону. Тенденції формування цінової динаміки на регіональному ринку житлової нерухомості в Центральному регіоні в повній мірі віддзеркалює загальнодержавне становище. Досліджуючи цінову динаміку на об'єкти житлової нерухомості в обласних центрах, в період 2007-2016 років ми можемо спостерігати чітку тенденцію до її спаду [347, 379]. Разом з тим, піковими в даний період можна рахувати 2012-2014 роки, адже середня ціна за квадратний метр житлової площі в обласних центрах становила в середньому – 922-928 дол. США за кв.м., після чого відбувся різкий ціновий спад. Хоча, якщо розглядати ціни на житлову нерухомість крізь “призму” національної грошової одиниці слід відмітити навіть деяке здорожчання житла [347, 379].



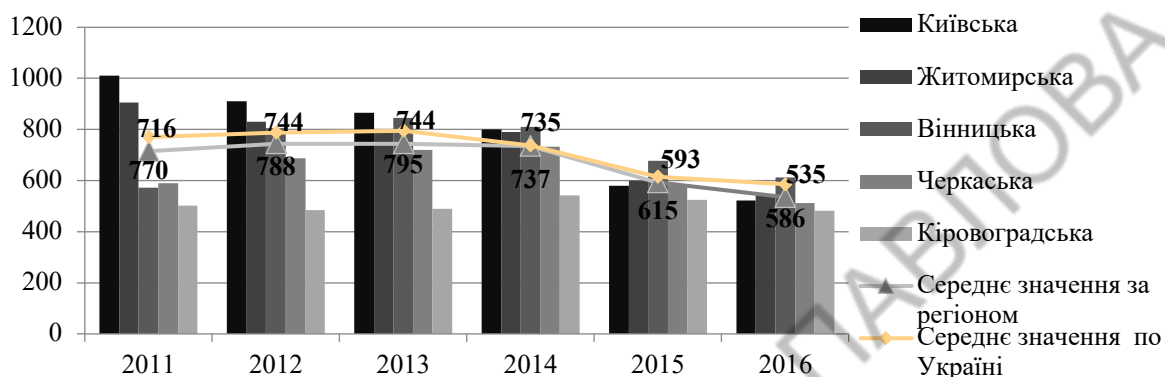
* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [196, 197, 400].

Рис. 5.32. Динаміка середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в обласних центрах Центрального регіону, (дол. США)

Відтак, звісно, найдорожчою житлова площа є в Києві та його околицях, що становила в 2016 році – 1122 дол.США. за кв.м. В той же час, саме в Києві у період 2011-2016 років було відмічено найбільш

значний ціновий спад – майже на третину вартості [347, 379], (Рис. 5.32; Дод. Д.1, Д.2, Д.3).

За умови дослідження цінової динаміки на житлову нерухомість в межах регіонального ринку Центрального регіону в порівнянні з іншими, нами визначеними шести регіонами зазначимо, що за ціновим показником – його позиція знаходяться на останній позиції [347, 379]. Адже середня ціна квадратного метра житлової площі в період 2007-2016 роки становила – 677,8 дол.США. (Рис. 5.33; Дод. Д.1, Д.2, Д.3).



* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [196, 197, 400].

Рис. 5.33. Динаміка середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості на регіональному ринку Центрального регіону, (дол. США)

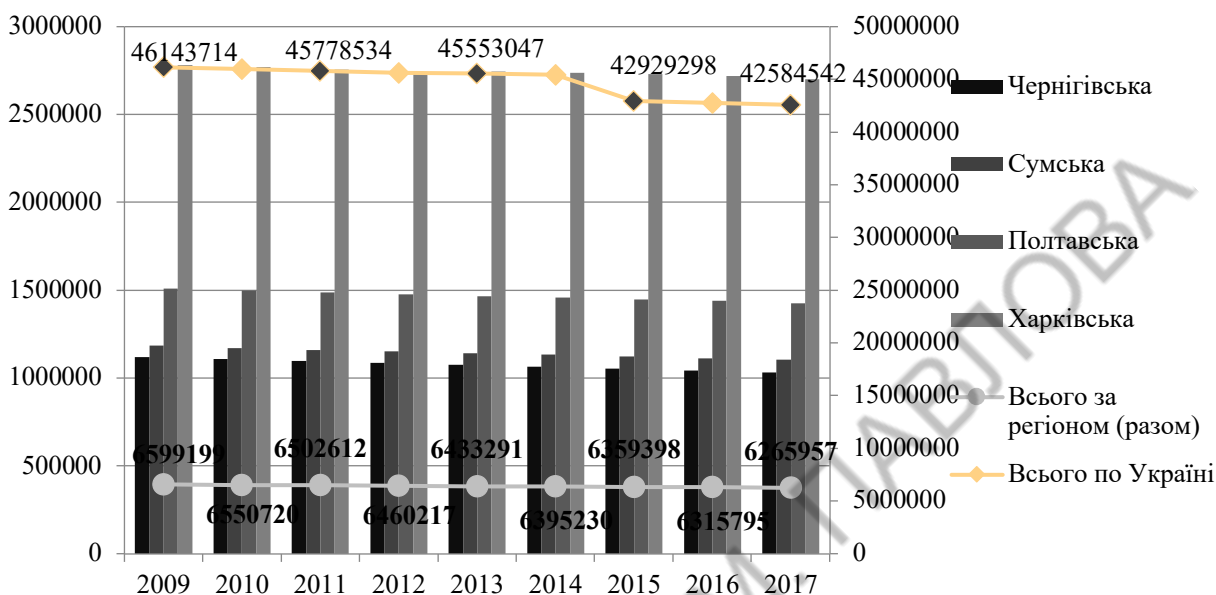
Не менш важливим є цінова кон'юнктура регіональних ринків житлової нерухомості, що входять до меж центрального регіону [354, 390]. Від так, в період 2011-2016 років, середня ціна за квадратний метр житлової площі в Київській області становила 781,5 дол.США.; Житомирській – 745,2 дол.США.; Вінницькій – 721,0 дол.США.; Черкаській – 637,3 дол.США.; Кіровоградській – 503,7 дол.США (Дод. Д).

5.4. Соціально-економічні показники Північного регіонального ринку житлової нерухомості

Північний регіон охоплює чотири адміністративні області України (Чернігівську, Сумську, Полтавську, Харківську) та посідає третє місце за сумарною площею, яка становить близько – 19,2% території України або – 115862 кв.км. В порівнянні з іншими регіонами, характеризується відносно низькою чисельністю населення, що станом на 1 січня 2017 року становило – 6265957 осіб. З яких – 4492804 осіб проживає в містах та 1673153 осіб в сільській місцевості. Північний регіон, в своїх межах, налічує 184 – населених пункти

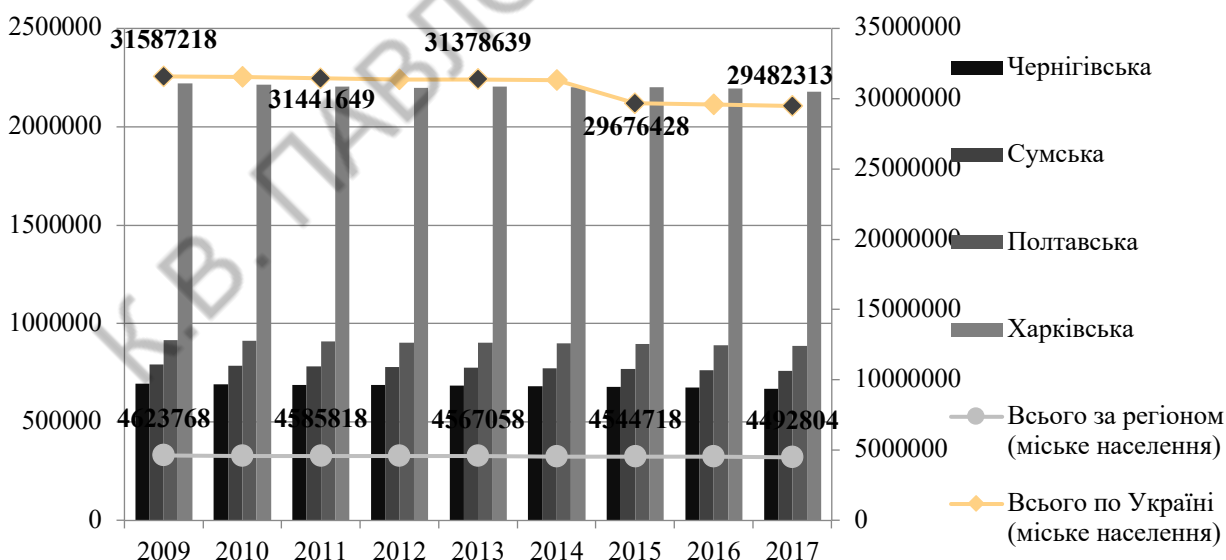
міського типу, та 6407 – населених пунктів сільського типу (Рис. 5.34, 5.35, 5.36; Дод. М. 3, О) [325, 350, 356].

Зазначимо, що особливою відмінністю даного регіону є те, що в його межах розміщено осередок інвестиційної привабливості, високо розвинене місто-мільйонник – Харків [353, 356].



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [85, 90, 469, 470, 471, 472, 473].

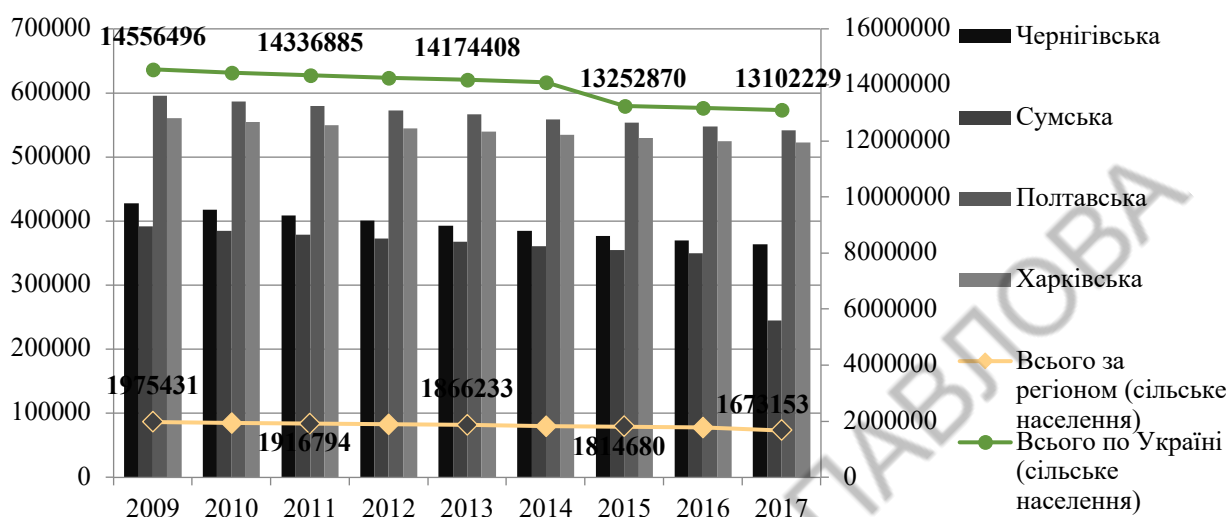
Рис. 5.34. Динаміка чисельності наявного населення Північного регіону в розрізі областей, (на 1 січня, осіб)



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [85, 90, 469, 470, 471, 472, 473].

Рис. 5.35. Динаміка чисельності наявного населення в містах Північного регіону в розрізі областей, (на 1 січня, осіб)

Важливим аспектом переваги Північного регіону над іншими є його географічне та суспільне положення. Адже, три області, що входять до складу даного регіону, межують з важливими стратегічними партнерами нашої держави: Білоруссю та Росією [350, 356].



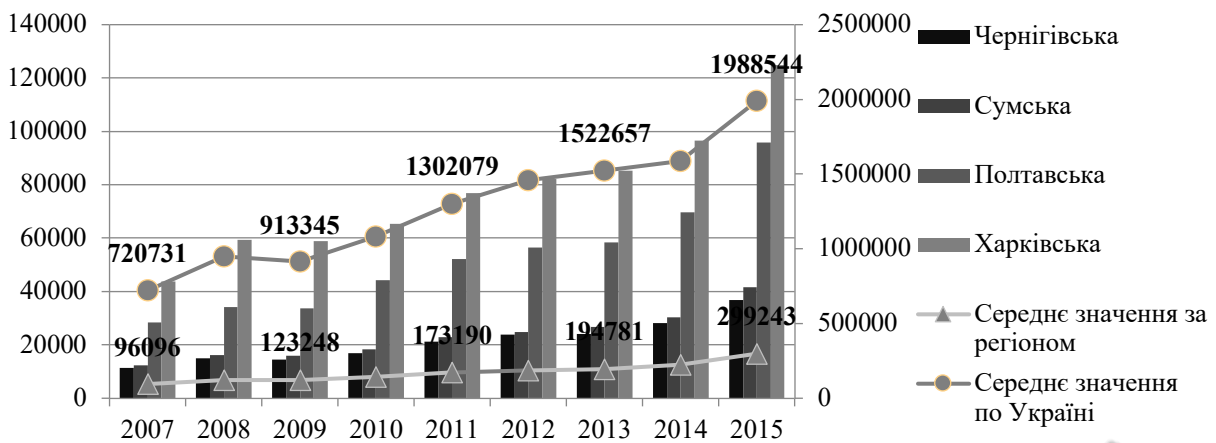
*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [85, 90, 469, 470, 471, 472, 473].

Рис. 5.36. Динаміка чисельності наявного населення в сільській місцевості Північного регіону в розрізі областей, (на 1 січня, осіб)

В той же час, в умовах сьогодення, особливість територіального сусідства з Російською Федерацією слід розглядати скоріше як негативну рису. Адже такі міста, як Суми та Харків постійно перебувають під соціальним та політичним впливом східного сусіда. Зазначена особливість не сприяє позитивному враженню потенційного покупця об'єкту житлової нерухомості, а також окремого інвестора у будівельний бізнес з інших регіонів країни [350, 356].

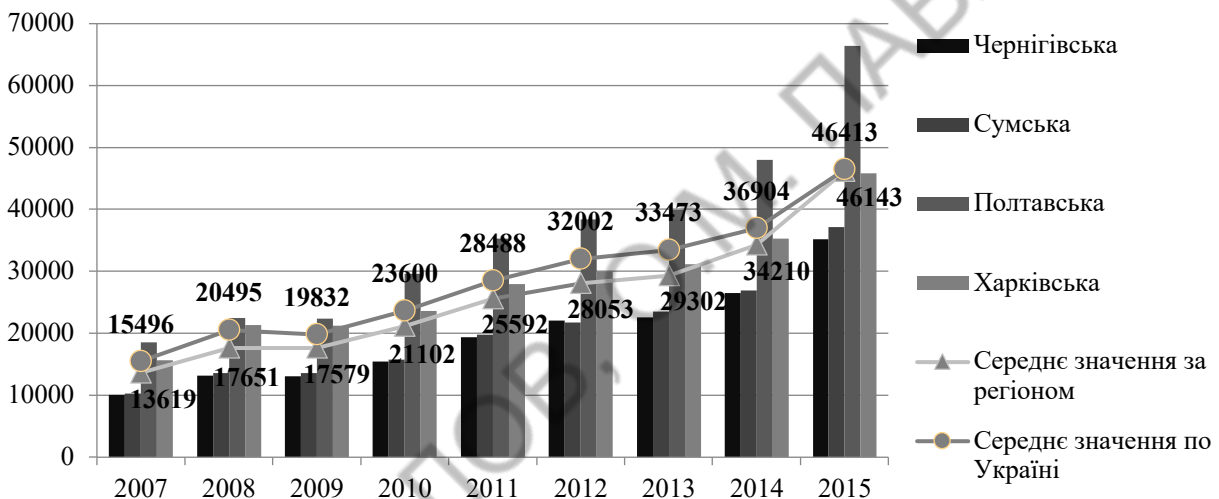
Не менш важливою є наявність потужних мереж автомобільних та залізничних шляхових з'єднань. Адже територією Північного регіону пролягають важливі міжнародні лінії електричних передач та газотранспортний трубопровід.

Валовий регіональний продукт в Північному регіоні. В масштабах України, відносно валового регіонального продукту, Північний регіон посідає другу позицію серед шести нами заявлених, а загальна частка його на 1 січня 2016 року склала – 14,7%; у розрахунку валового регіонального продукту на одну особу регіон посів другу позицію з шести можливих та склав у фактичних цінах – 46143 грн. [350, 356], (Рис. 5.37, 5.38; Дод. К.1, К.2, К.3, К.4, К.5).



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [51, 89, 90, 475].

Рис. 5.37. Динаміка обсягів валового регіонального продукту Північного регіону, (млн. грн.)



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [51, 89, 90, 475].

Рис. 5.38. Динаміка обсягів валового регіонального продукту Північного регіону у розрахунку на одну особу, (у фактичних цінах, грн.)

Господарська структура Північного регіону. Важливою особливістю даного регіону є його загальна господарська структура, яка, в переважній більшості, представлена матеріальним господарством та суміжними з ним галузями, а саме: фінансові, торгівельні та транспортні послуги. Північний регіон відноситься до аграрних та індустріально розвинених. Його спеціалізація полягає в енергетичному, транспортному, сільськогосподарському та електротехнічному машинобудуванні. Досить розвинене також приладо- та верстатобудування, виробництво широкого спектру спеціалізованого обладнання для харчової і легкої промисловостей. Не менш важливими в регіоні є газова, нафтопереробна та хімічна

промисловості, а також промисловий видобуток та збагачення залізної руди [350, 356].

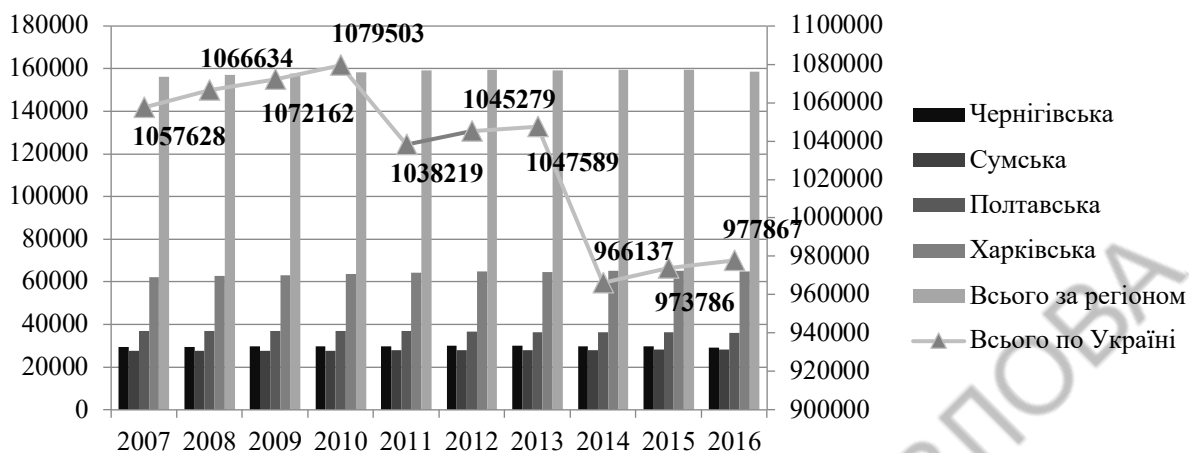
Окремо слід відмітити різноманіття агропромислового комплексу Північного регіону, що характеризується такою спеціалізацією: молочна, м'ясопереробна та льняна; в значній мірі розвинене виробництво та зберігання зернової продукції і картоплі, особливо на Поліссі; також немала увага приділяється олійно-продуктовій і плодово-овочевій продукції з наступним її консервуванням. С поміж соціально-спрямованих галузей слід окремо відзначити фінансові, транспортні та торгівельні послуги тощо [350, 356]. Як вже було нами відзначено раніше, Північний регіон характеризується досить високими економічними показниками, значення яких, загалом, є вищими за середній показник по країні. Лідуючі позиції в регіоні займають Полтавська область – 66390 грн. ВРП у фактичних цінах з розрахунку на одну особу; Харківська область – 45816 грн. (Рис. 5.37, 5.38; Дод. К.1, К.2, К.3, К.4, К.5).

Урбанізація, чисельність та густина населення Північного регіону. За показниками урбанізації Північний регіон посідає четверте місце з шести нами виділених. Переважна більшість населення даного регіону проживає в містах, їх частка складає – 71,1% відносно жителів сільської місцевості – 28,9%. З поміж всіх областей, що включено до даного регіону, особливо виділено Харківську область, показник її урбанізації становить майже – 80,7% [350, 356]. В Чернігівській, Сумській, Полтавській областях, за показниками Держстату на 1 січня 2017 року рівень урбанізація населення коливається в межах – 61-68% (Дод. М).

За обсягами населення найбільших міст становище в Північному регіоні має такий вигляд: Харків – 1425531 осіб; Полтава – 291963 осіб; Чернігів – 291641 осіб; Суми – 265555 осіб; Кременчук – 222325 осіб; Конотоп – 91635 осіб; Прилуки – 56270 осіб. [45, 46, 47, 350, 356].

Житловий фонд Північного регіону. За показником житлового фонду Північний регіон, в загальнодержавній його структурі, посідає четверту позицію та становить – 158632 тис.кв.м житлової площі, що складає трохи більше – 16,2% відносно загального показника по країні. Відтак, на територію Харківської області припала найбільша його площа – 65015 тис.кв.м (6,6% - відносно країни; 40% - відносно регіону); Полтавську – 36151 тис.кв.м (3,7% - відносно країни; 22,8% - відносно регіону); Чернігівську – 29200 тис.кв.м (3,0% - відносно країни; 18,4% - відносно регіону); Сумську – 28266 тис.кв.м (2,9% - відносно країни; 17,8% - відносно регіону). Обсяги міського житлового фонду в регіоні на початок 2017 року становили – 101653 тис.кв.м;

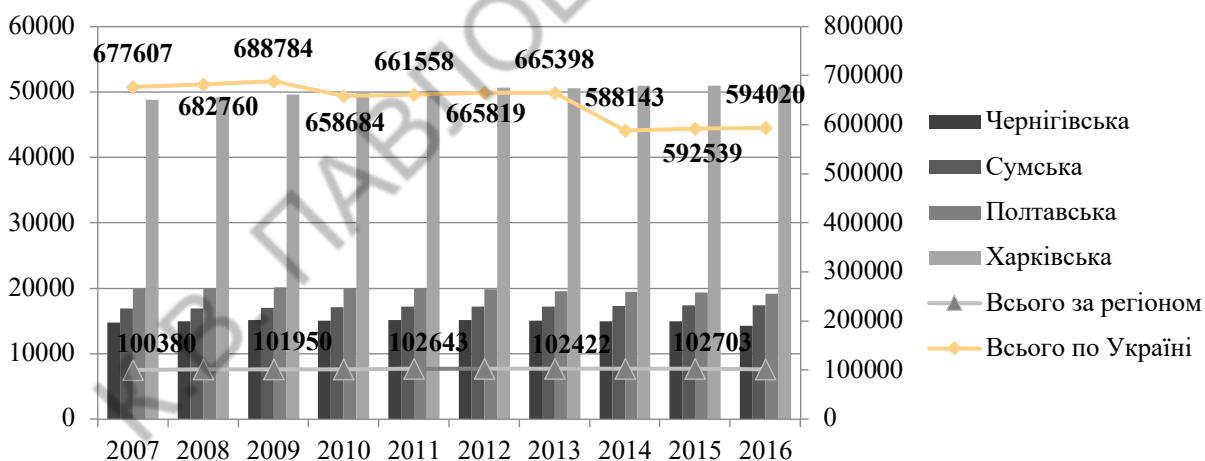
(відносно загального обсягу по країні – 17,3%), з яких Харківська область – 8,5%; Полтавська – 3,3%; Сумська – 2,9; Чернігівська – 2,5% [353, 356], (Рис. 5.39; Дод. Е.1, Е.2, Е.3, Е.4).



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 472].

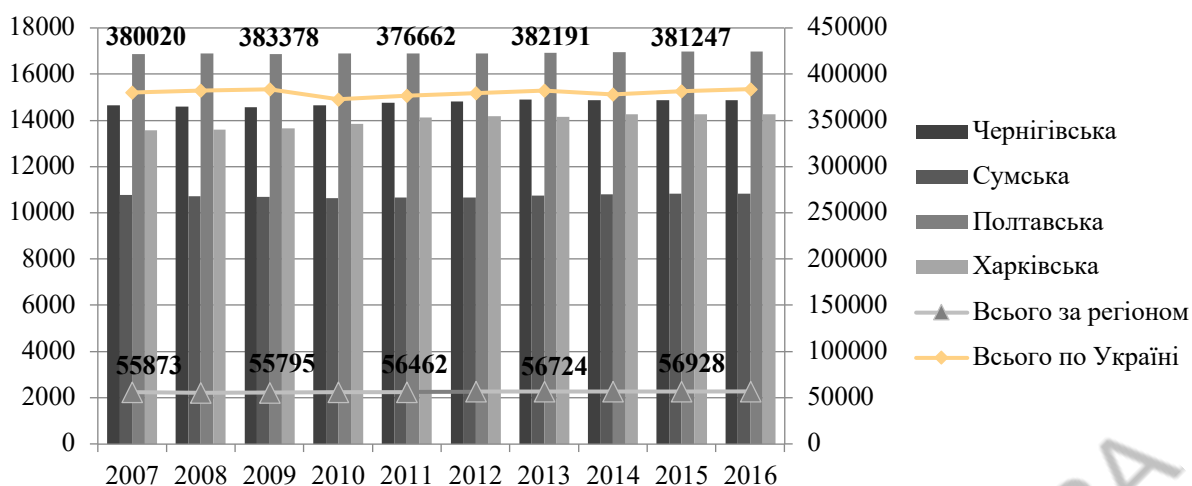
Рис. 5.39. Динаміка показників житлового фонду Північного регіону, (тис.кв.м. загальної площі)

Північний регіон характеризується значною перевагою наявного житлового фонду у містах – 64,7% відносно сільської місцевості – 35,3% (Рис. 5.40, 5.41; Дод. Е.3, Е.4, Е.5).



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 472].

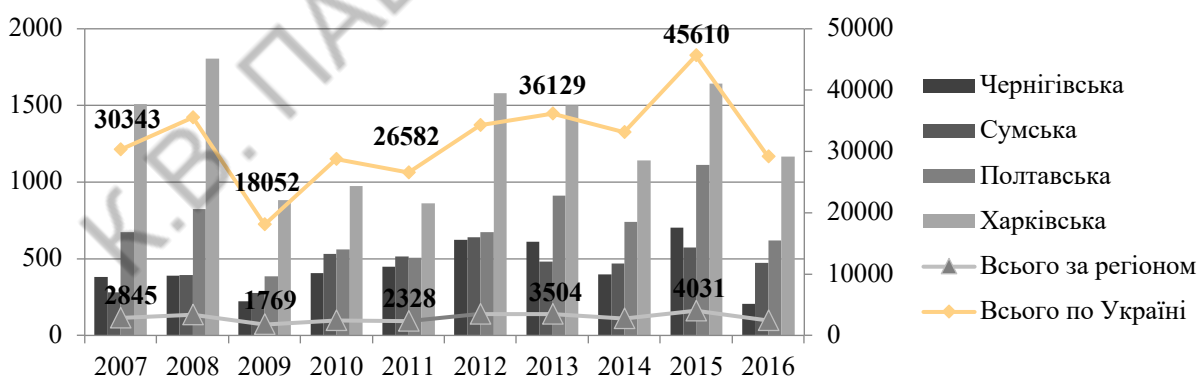
Рис. 5.40. Динаміка показників житлового фонду в міських поселеннях Північного регіону, (тис.кв.м. загальної площі)



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 472].

Рис. 5.41. Динаміка показників житлового фонду в сільській місцевості Північного регіону, (тис.кв.м. загальної площі)

Забезпеченість населення Північного регіону житловим фондом. За період 2007-2016 років на території Північного регіону було прийнято в експлуатацію трохи більше як – 9159 млн.кв.м загальної житлової площі [350, 356]. З яких в Харківській області сконцентровано – 470 млн.кв.м; Полтавській – 137 млн.кв.м; Сумській – 119 млн.кв.м; Чернігівській – 106 млн.кв.м. Капітальні інвестиції у житлове будівництво Північного регіону, за десятирічний період, у фактичних цінах склали всього – 29094 млн.грн, що у розрахунку до загального показника по країні становить майже - 9,2% (Рис. 5.42, 5.43; Дод. Ж.3).



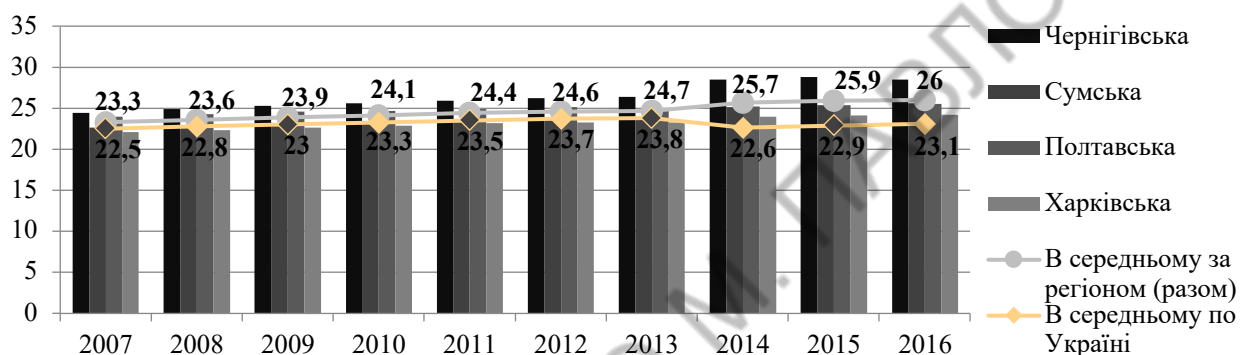
*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 161, 162, 163].

Рис. 5.42. Динаміка обсягів капітальних інвестицій у житлове будівництво в Північному регіоні, (у фактичних цінах, млн.грн.)



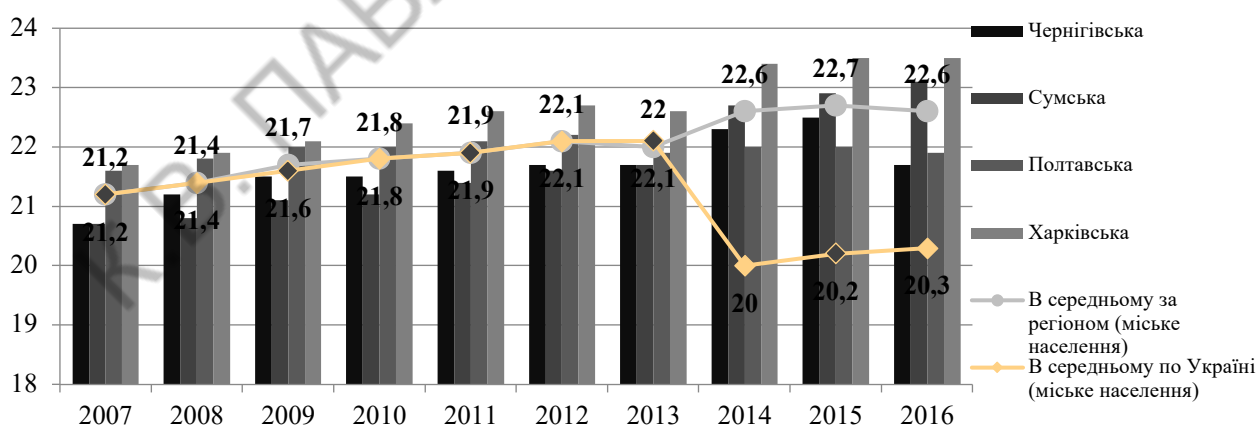
*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 161, 162, 163].

Рис. 5.43. Будівельна діяльність в Північному регіоні, (на 1 січня 2017 року)



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 161, 162, 163].

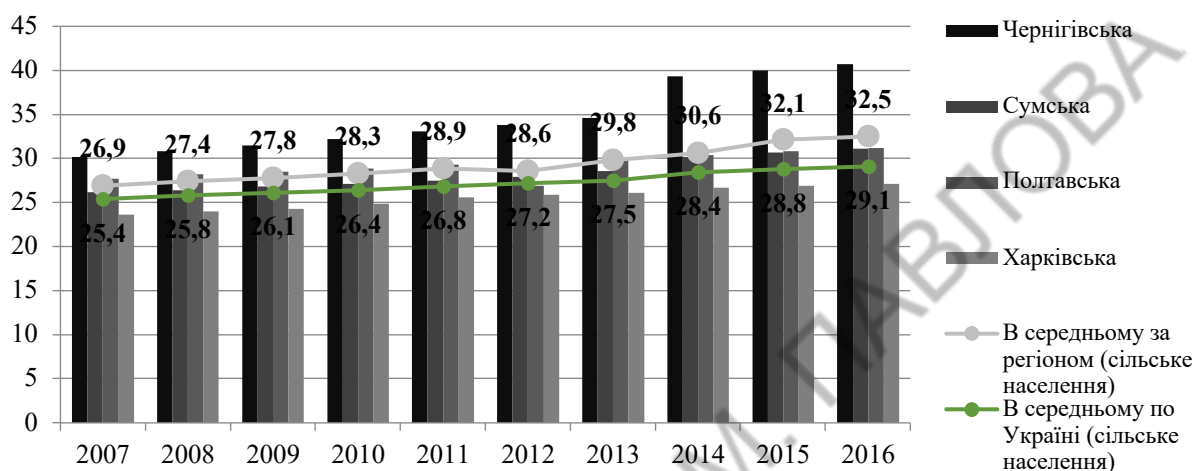
Рис. 5.44. Динаміка показників житлового забезпечення населення житлом Північного регіону, (у середньому на одну особу; кв.м. загальної площі)



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 161, 162, 163].

Рис. 5.45. Динаміка показників житлового забезпечення населення житлом в містах Північного регіону, (у середньому на одну особу; кв.м. загальної площі)

За характеристиками житлових умов населення та показниками рівня його забезпечення житловим фондом Північний регіон посідає друге місце серед нами виділених, що на 1 січня 2017 року становив – 26,0 кв.м./осіб [353, 356]. Водночас, показники щодо забезпеченості населення регіону житловою площею в містах мають такий вигляд – 22,6 кв.м./осіб; в сільській місцевості рівень забезпечення населення житловою площею дорівнює – 32,5 кв.м./осіб (Рис. 5.44, 5.45, 5.46; Дод. Е.6).



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 161, 162, 163].

Рис. 5.46. Динаміка показників житлового забезпечення населення житлом в сільській місцевості Північного регіону (у середньому на одну особу; кв.м. загальної площі)

Демографічне становище в Північному регіоні. Аналізуючи вище зазначені соціально-економічні показники, видно, що ринок житлової нерухомості Північного регіону характеризується чіткою територіальною неоднорідністю. Спричинене таке явище складним демографічним становищем: значним рівнем економічного розвитку Полтавської та Харківської областей; водночас – низьким рівнем аналогічних показників Чернігівської та Сумської областей [350, 356].

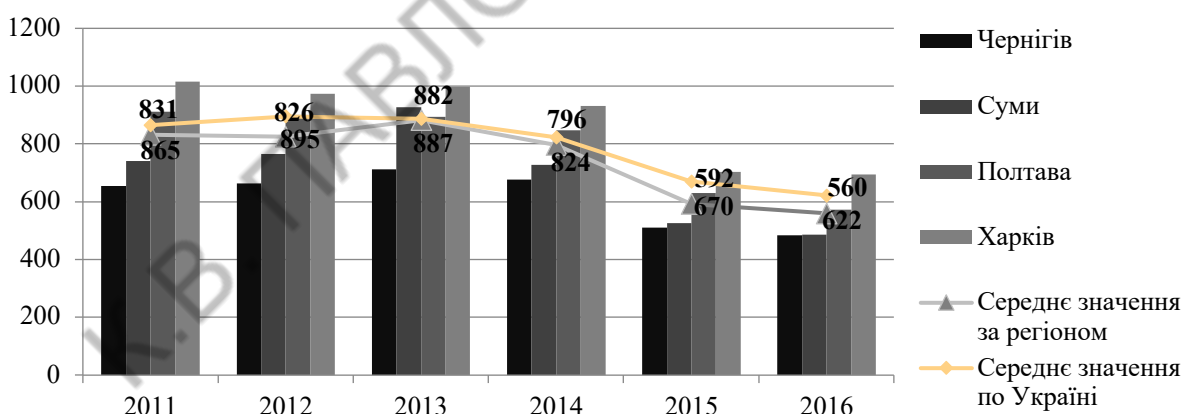
Загалом, демографічне становище, що склалося в Північному регіоні, в порівнянні з іншими по країні, має не найкращі показники та тенденції. Адже показники народжуваності знаходяться на низькому рівні, в той же час показники смертності носять майже катастрофічний характер. Середній показник народжуваності за регіоном складає – 47967 чол.; смертності – 67433 чол. В той же час, середнє значення даного показника по країні становлять – 138349 чол. та – 228997 чол. [350, 356], (Дод. М.1, М.2, М.3).

Середній показник рівня зайнятості населення в Північному регіоні складає – 56,3%. В той час, коли показники місткості регіонального ринку праці знаходяться на достатньому рівні; в Чернігівській, Сумській, Полтавській областях відмічено депресивні настрої серед населення (Дод. М).

Що стосується показників рівня наявних доходів населення, то станом на 1 січня 2017 року становище в регіоні мало наступний вигляд: загальний показник за регіоном відносно обсягів країни становив – 73996 млн.грн. Найбільшим він є в Харківській області – 132641 млн.грн., найнижчий – 43858 млн.грн. в Чернігівській області [350, 356], (Дод. М.4, Н.1, Н.2, Н.3, Н.4).

Ціноутворення на об'єкти житлової нерухомості Північного регіону. Виходячи з обставин, що склалася в Північному регіоні, ситуація з ціноутворенням на ринку житлової нерухомості характеризується високими ціновими показниками в містах Харкові і Полтаві, та відповідно, низькими у Чернігові і Сумах.

Зважаючи на соціально-економічні показники областей регіону, процес ціноутворення на об'єкти житлової нерухомості на ринку є прямо пропорційно залежним від обласних центрів. А саме, найвищу ціну за квадратний метр житлової нерухомості було відмічено в 2011 році у місті Харків – 1016 дол.США/кв.м та Полтаві – 912 дол.США/кв.м. В 2013 році у Сумах даний показник становив – 926 дол.США/кв.м; у Чернігові – 712 дол.США/кв.м.



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [195, 199, 400].

Рис.5.47. Динаміка середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в обласних центрах Північного регіону, (дол. США)

Загалом, в період 2011-2013 років в процесі “оговтаньня” ринку житлової нерухомості після великої фінансової кризи яка мала місце 2008 року, в Північному регіоні спостерігався стабільний ріст цінових

показників на житло. Разом з тим, у зв'язку з агресією Російської Федерації відносно України та, як слідство, початку ряду кризових явищ в економіці держави, в період 2014-2016 років спостерігається значний спад цін на квадратні метри [350, 356].

Лідируючі позиції за показниками цінового спаду 2011-2016 років в регіоні належать місту Полтава та складають – 37,2%. У місті Суми даний показник був незначним, менше – 34,4%. Не зважаючи на тверді позиції міста Харків щодо цін на нерухоме майно, в зазначений період вартість квадратного метра житлової нерухомості втратила у ціні близько - 31,6% від своєї початкової вартості. Порівняно, найменших цінових змін на ринку житлової нерухомості зазнало місто Чернігів - 25,8%. Загалом, спад рівня цін за регіоном складає – 32,6% [350, 356], (Рис. 5.47; Дод. Д,1 Д,2 Д,3).

5.5. Соціально-економічні показники Південного регіонального ринку житлової нерухомості

Південний регіон, за площею, посідає в країні четверту позицію – 112450 кв.км. (18,6%) та останнє місце за чисельністю наявного населення – 4601,6 тис. осіб (10,8%). Регіональне угруповання об'єднує Одеську, Миколаївську, Херсонську області, Автономну Республіку Крим та місто Севастополь [325].

В його межах знаходиться найбільша кількість населених пунктів, а саме: 184 населених пунктів міського типу, одне, з яких, місто республіканського значення - Севастополь та найменшу кількість населених пунктів сільського типу – 3628 одиниць [325, 346, 348].

Зазначений регіон, насамперед, характеризується тим, що всі області, які ним об'єднані та АР Крим мають морське узбережжя, тим самим являються рекреаційним центром України. До того ж, даний регіон відзначається важливим транспортно-морським з'єднанням держави з різними країнами світу [325, 346, 348].

Південний регіон займає вигідне територіальне розташування та відмінні суспільні позиції. Однією з особливостей даного регіону є наявність сухопутних кордонів з Румунією та Молдовою. В той же час, сусідніми до даного регіону зі сторони водного розмежування є такі країни: Болгарія, Туреччина, Грузія. До того ж, завдяки наявності широко розвиненої річкової транспортної мережі, регіон володіє транспортним сполученням з більшістю країн Європи [346, 348].

Наявність морських портів, які розташовано узбережжям регіону, береги якого омиваються Чорним та Азовським морями, мають

величезне значення, особливо якщо мова йде про питання реалізації економічної діяльності країни на міжнародному рівні. Відмінні транспортні та географічні характеристики Південного регіону виділено також розвиненою сіткою транспортних з'єднань і коридорів, що функціонують на його території [346, 348].

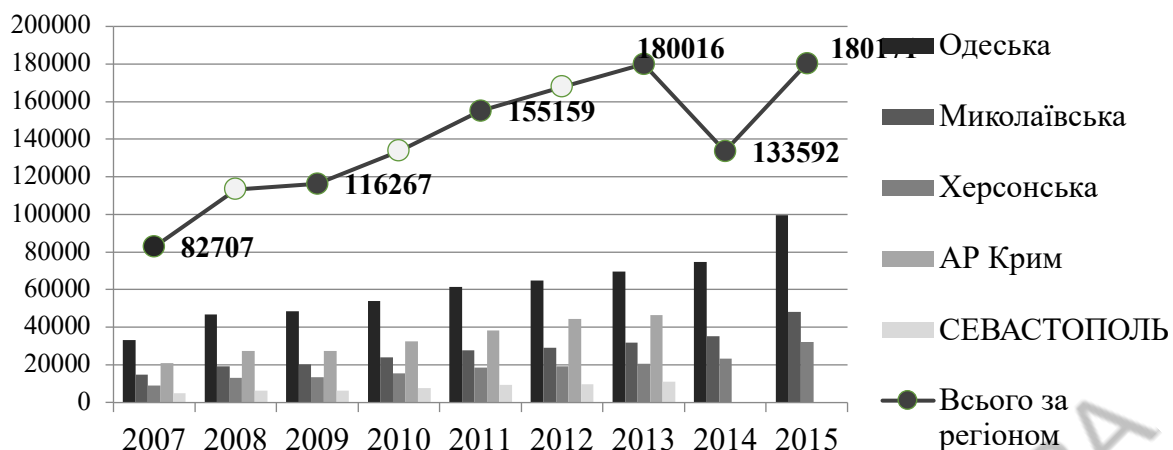
Як вже було зазначено, в Південному регіоні має місце розвинена мережа транспортних з'єднань річками: Дніпро, Дунай, Південний Буг. Також через територію регіону прокладено транзитні трубопроводи різного специфічного призначення [356, 348].

Господарська частина Південного регіону базується на транспортуванні вантажів, будівельній галузі, також окремо слід виділити рибну ловлю. Це промислово-аграрний регіон, в якому загальна доля промислового сектору більше, як вдвічі переважає сільське господарство [346, 348].

Загалом, даний регіон спеціалізується на рекреації, вирощуванні різних сільськогосподарських культур та їх переробці. Машинобудівний комплекс регіону характеризується виробництвом спеціалізованого обладнання для харчової та легкої промисловостей, приладо- та верстатобудування, транспорту [346, 348].

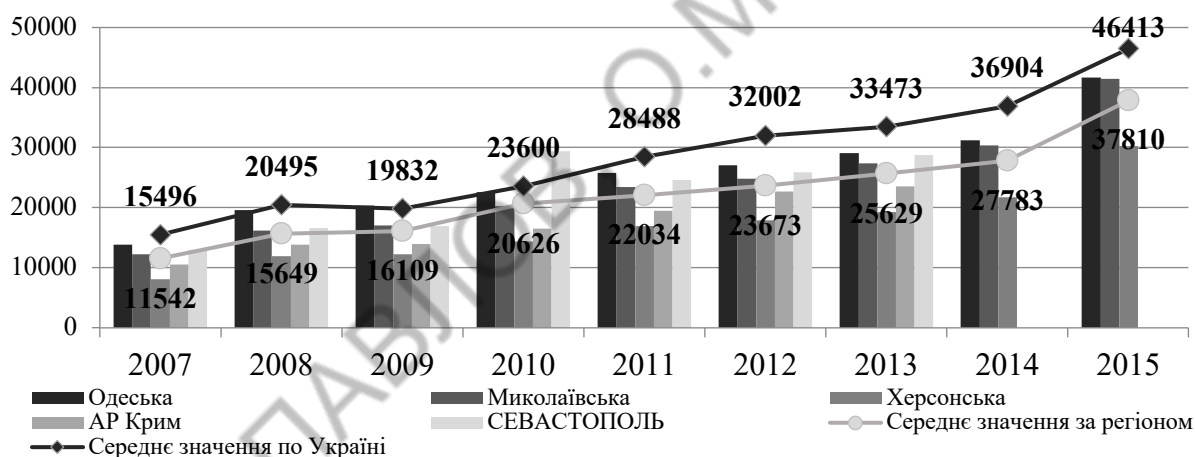
Також, однією з провідних галузей є харчова промисловість, що займає близько третини питомої ваги усього промислового виробництва. Трохи менша частка належить машинобудуванню, хімічній промисловості та електричній енергетиці. В загальній структурі машинобудівного комплексу, окремо слід виділити суднобудування, адже регіон володіє високорозвиненим портовим комплексом. Окремо, в Миколаївській області, слід виділити кольорову металургію, що займає близько чверті усього її промислового виробництва в державі. Також важливою особливістю загальної господарської структури галузей є те, що велику долю в ньому займають зв'язок, транспорт, рекреація тощо.

Валовий регіональний продукт Південного регіону. В цілому, Південний регіон, за показниками економічного розвитку, займає найнижчі позиції серед шести нами виокремлених регіонів та становить – 180171 млн.грн [346, 348]. Важливо відмітити те, що у зв'язку з окупацією Російською Федерацією території Автономної Республіки Крим в 2014 році та по сьогоднішній день, в процесі здійснення нами розрахунків, показники його соціально-економічних активності до уваги не взято. Звісно, лідером регіону є Одеська область, адже за показниками валового регіонального продукту в масштабах країни посідає п'яту позицію та станом на 1 січня 201 року склав – 99761 млн.грн. (Рис. 5.48; Дод. К).



* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [51, 90, 156, 472]. ** 2014-2016 рр. – без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.48. Динаміка обсягів валового регіонального продукту Південного регіону, (на 1 січня 2016 року, млн. грн.)



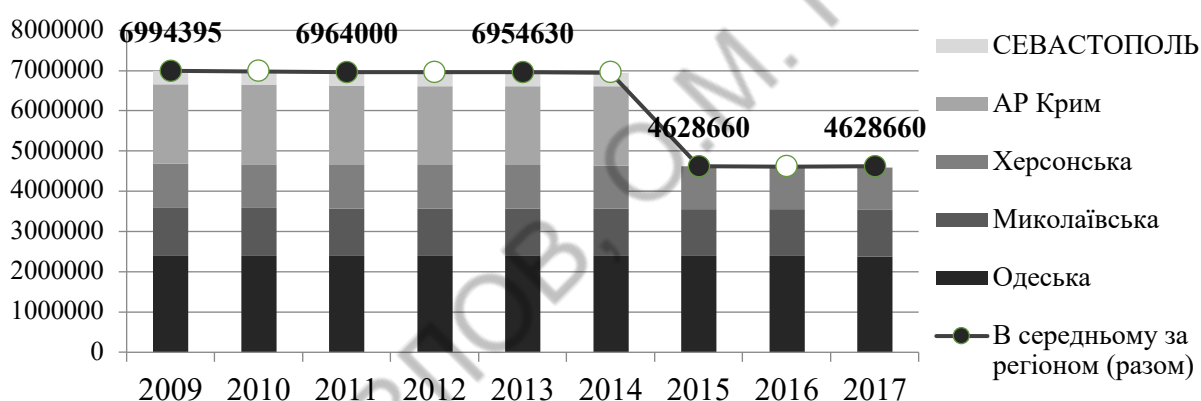
* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [51, 90, 156, 472]. ** 2014-2016 рр. – без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.49. Динаміка обсягів валового регіонального продукту Південного регіону у розрахунку на одні особу, (на 1 січня 2016 року, млн. грн.)

Якщо ж, розглядати загальні економічні показники регіону крізь призму валового регіонального продукту у фактичних цінах з розрахунку на одну особу, то ситуація на 1 січня 2016 року мала

наступний вигляд: Одеська область – 41682 грн.; Миколаївська область – 41501 грн.; Херсонська – 30246 грн. [346, 348]. До того ж, Південний регіон посів п'яту сходинку серед шести можливих, оскільки середнє значення щодо ВРП, в розрахунку на одну особу, на початок 2016 року становило – 37810 грн., в той час, як середнє значення даного показника по країні знаходилося на рівні – 56413 грн. (Рис. 5.49; Дод. К).

Урбанізація, чисельність та густина населення Південного регіону. Південний регіон, за показниками чисельності населення, посідає 5 місце серед шести можливих [346, 348]. Його показник на початок 2018 року становив – 4628660 осіб. В той же час регіон характеризується середнім рівнем урбанізації, адже частка його міського населення становить – 65,4% (3028115 осіб) проти – 34,6% (1564176 осіб) населення, що проживає в сільській місцевості (рис 5.50, 5.51, 5.52; Дод. М.3).



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел [90, 469, 470, 471].

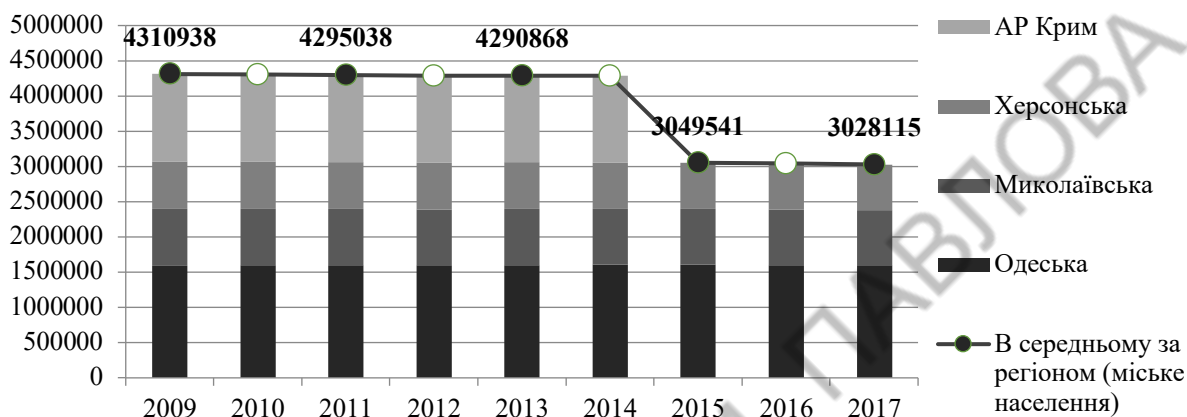
** 2014-2016 рр. – без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.50. Динаміка чисельності наявного населення Південного регіону в розрізі областей, (на 1 січня; осіб)

Градація найбільших міст в Південному регіоні за показниками обсягів їх населення має наступний вигляд: Одеса - 1 010 912 осіб; Миколаїв - 489 146 осіб; Севастополь - 344 853 осіб (на 1 січня 2014 р.); Сімферополь - 338 319 осіб (на 1 січня 2014 р.); Херсон - 293 299 осіб; Керч - 149 566 осіб (на 1 січня 2014 р.); Євпаторія - 107 040 осіб

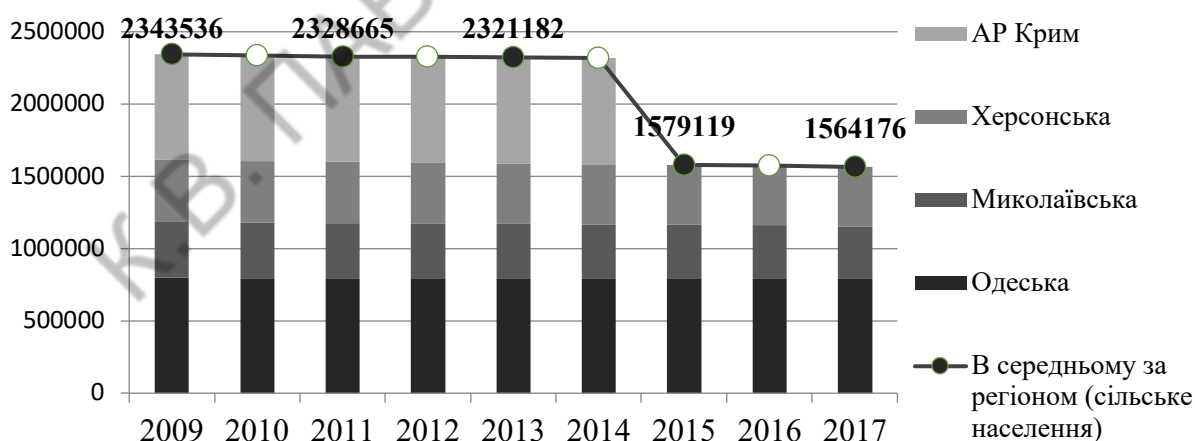
(на 1 січня 2014 р.); Ялта - 78 200 осіб (на 1 січня 2014 р.); Феодосія - 69 145 осіб (на 1 січня 2014 р.). (Дод. М), [90, 469, 470, 471].

Також слід відмітити те, що за останні десятиріччя утворилася своєрідна система міського розселення в межах регіону з ядром Одеської агломерації. Показники середньої густоти населення в регіоні становить – 57,7 чол./кв.м. В той же час, найнижчим даний показник є в Херсонській області та становить – 37,0 чол./кв.м. [346, 348], (Дод. О).



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел [90, 469, 470, 471]. ** 2014-2016 рр. – без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

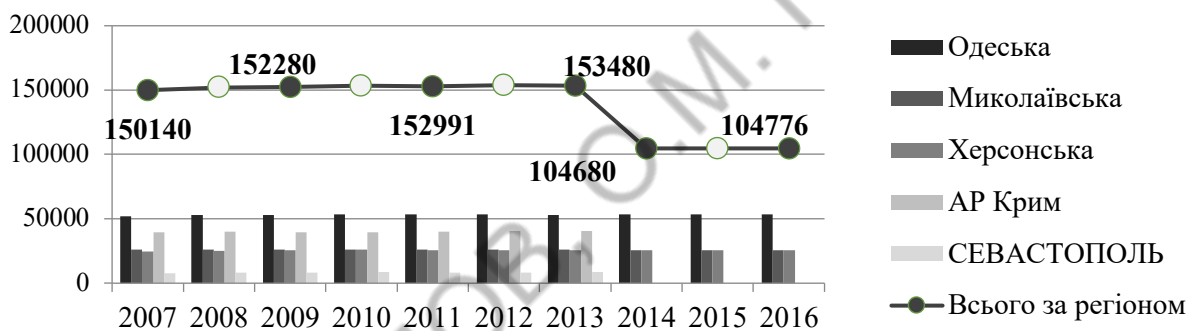
Рис. 5.51. Динаміка чисельності наявного населення в містах Південного регіону в розрізі областей, (на 1 січня; осіб)



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел [90, 469, 470, 471]. ** 2014-2016 рр. – без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.52. Динаміка чисельності наявного населення в сільській місцевості Південного регіону в розрізі областей, (на 1 січня; осіб)

Житловий фонд Південного регіону. Станом на січень 2017 року включає в себе – 104776 млн. кв.м. житлової площі, що складає близько – 10,7% відносно загальних обсягів по країні. Слід зауважити, що обсяги житлового фонду регіону значно скоротилися відносно 2013 року – майже на третину (на 2013 рік – 153480 млн.кв.м). Викликане таке явище агресією Російської Федерації проти України та неправомірного захоплення території Автономної Республіки Крим, на території якої знаходиться близько – 48971 млн.кв.м житлової площі [346, 348]. Як слідство, даний регіон, з-поміж інших шести нами виділених, за показниками наявного житлового фонду займає п'яту позицію. За умови статистичного розподілу житлового фонду серед областей, що включено до Південного регіону маємо наступний вигляд: Одеська область – 51,2%; Миколаївська – 24,6%; Херсонська – 24,2% (Рис. 5.53; Дод. Е).



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел [90, 112, 113, 114]. ** 2014-2016 рр. – без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.53. Динаміка показників житлового фонду Південного регіону, (тис.кв.м. загальної площі)

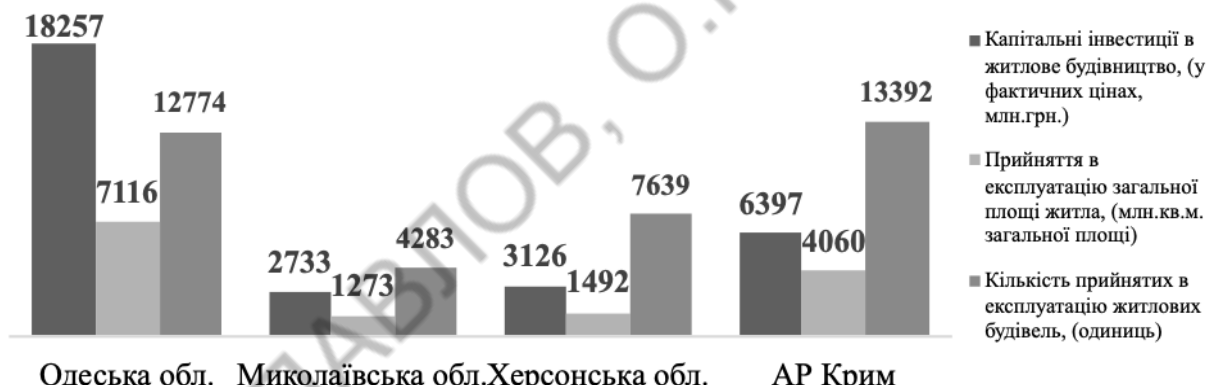
Житловий фонд регіону, що знаходиться у містах, складає – 64588 млн.кв.м, загальна частка якого відносно країни становить – 10,9%. Слід також відзначити те, що майже половина міського житлового фонду регіону знаходиться в місті Одеса та сягає – 31711 млн.кв.м. Південний регіон чітко вирізняється з-поміж інших суттєвою перевагою кількості наявного житлового фонду в містах – 61,6%, проти - 38,4%, що розташовано у сільській місцевості [346, 348], (Рис. 5.54; Дод. Е.3, Е.4, Е.5).



**Побудовано та систематизовано авторами, (Дод. Е)*

Рис. 5.54. Розподіл житлового фонду Південного регіону відносно міст та сільської місцевості, (на 1 січня 2017 року, млн.кв.м. загальної площі)

В продовж – 2007-2016 років, в межах Південного регіону, було прийнято в експлуатацію – 15248 млн.кв.м загальної площі житла, а це близько - 15,6% від загальнонаціонального показника. З яких в Одеській області закумульовано близько – 7116 млн.кв.м; Миколаївській - 1273 млн.кв.м; Херсонській – 1492 млн.кв.м; АР Крим – 4060 млн.кв.м (за період 2007-2013); м. Севастополь – 1307 млн.кв.м (за період 2007-2013 рр.) (Рис. 5.55; Дод. Ж).



Одеська обл. Миколаївська обл. Херсонська обл. АР Крим

**Побудовано та структуровано авторами, (Дод. Ж); **АР Крим за 2007-2013 роки*

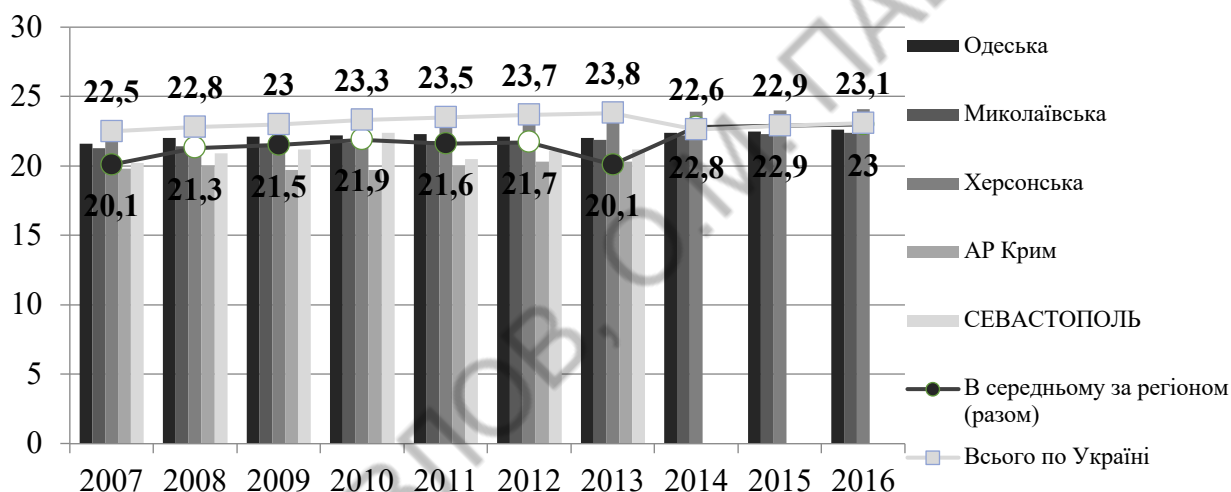
Рис. 5.55. Будівельна діяльність Південного регіону за період 2007-2016 рр.

Що стосується обсягів капітальних інвестицій в житлове будівництво, то, за даний період, на Південний регіон припало – 32643 млн.грн. у фактичних цінах, що складає близько – 10,2 % від загального показника по Україні.

Забезпеченість населення Південного регіону житловим фондом. За показниками забезпеченості населення житловим фондом, Південний регіон посідає перед останню позицію та становить – 23,0 кв.м загальної житлової площі з розрахунку на одну людину. В той же

час середній показник по країні знаходиться на рівні – 23,1 кв.м./осіб [346, 348]. Що стосується даного показника за областями та районами, що включено до меж даного регіону, ситуація має наступний вигляд: Одеська обл. – 22,6 кв.м./осіб; Миколаївська обл. – 22,4 кв.м./осіб; Херсонська обл. – 24,1 кв.м./осіб; АР Крим – 20,3 кв.м./осіб (на 1 січня 2014 року); м. Севастополь – 21,3 кв.м./осіб (на 1 січня 2014 року) [346, 348]. (Дод. Е.6).

В свою чергу, Південний регіон характеризується невисокими показниками забезпеченості житлом на території сільської місцевості. Найбільше значення даного показника було відзначено в Одеській області, що становило – 27,6 кв.м./осіб, найменше в Херсонській області – 23,2 кв.м./осіб. В той же час, середнє значення по країні складало – 29,1 кв.м./осіб, за регіоном – 25,0 кв.м./осіб. (Рис.5.56, 5.57, 5.58; Дод. Е.6).

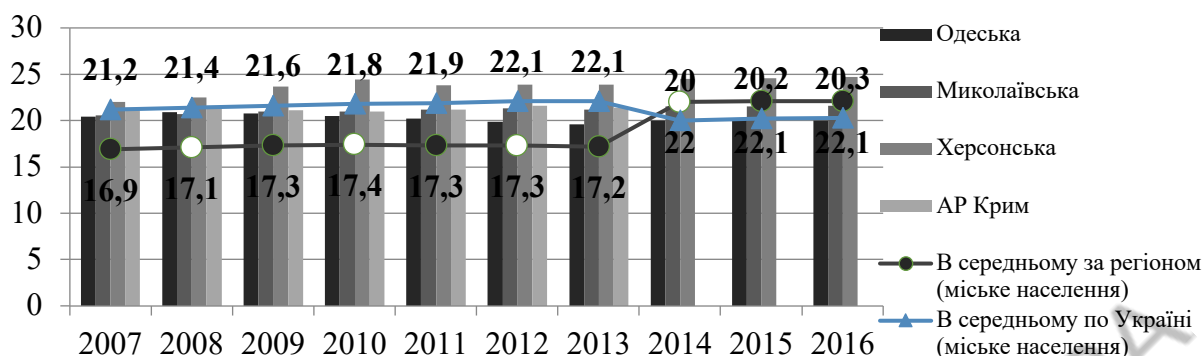


**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел [90, 112, 113, 114]. ** 2014-2016 рр. – без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.*

Рис. 5.56. Динаміка рівня житлового забезпечення населення Південного регіону, (у середньому на одну особу; кв.м. загальної площі)

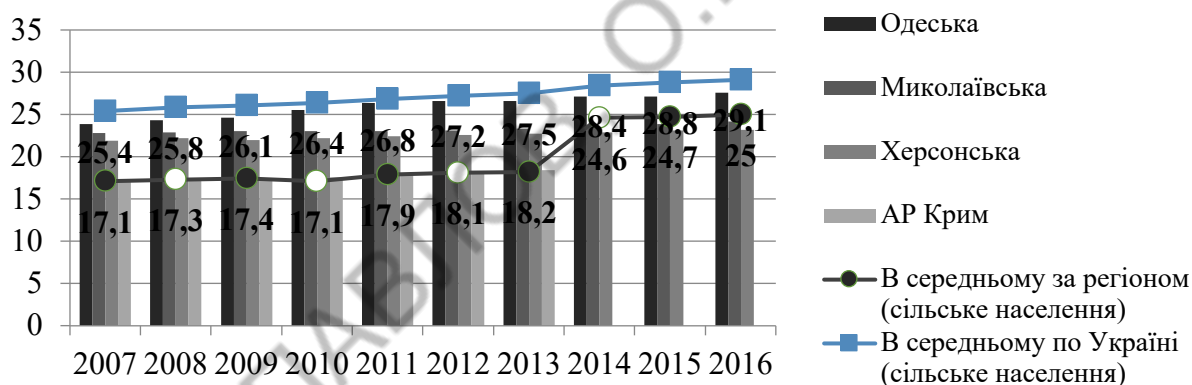
Рівень попиту на ринку житлової нерухомості Південного регіону відображають показники демографічного становища та різні соціо-економічні показники, що диференційовано за різними аспектами [346, 348]. Південний регіон, за показниками демографічних характеристик, в порівнянні з іншими займає опосередковану позицію.

Показники відносно пропорції народжуваності та смертності мають такі тенденції – 47967 осіб проти 67433 осіб (Дод. М.1,М.2).



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел [90, 112, 113, 114, 473]. ** 2014-2016 рр. – без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.57. Динаміка рівня житлового забезпечення населення в містах Південного регіону, (у середньому на одну особу; кв.м. загальної площі)



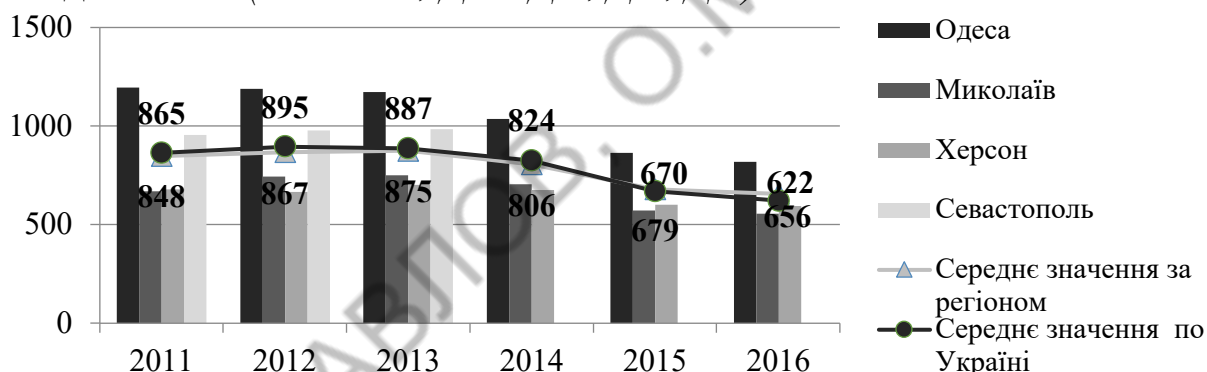
*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел [90, 112, 113, 114]. ** 2014-2016 рр. – без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.58. Динаміка рівня житлового забезпечення населення в сільській місцевості Південного регіону, (у середньому на одну особу; кв.м. загальної площі)

Зайнятість та доходи населення Південного регіону. Рівень зайнятого населення становить – 56,7 %. Якщо досліджувати даний показник окремо за областями, що включено до даного регіону, то ситуація має такий вигляд: Одеська – 56,7 %; Миколаївська – 57,5 %;

Херсонська – 55,8 %. Виходячи з вище викладеного, можна побачити, що за показниками рівня зайнятості населення регіон посідає опосередковану позицію серед шести нами окреслених [346, 348], (Дод. М).

Ціноутворення на об'єкти житлової нерухомості Південного регіону. Загалом, тенденції процесу ціноутворення на ринку житлової нерухомості Південного регіону за обласними центрами різняться. В період 2011-2013 років ціни на житлові квадратні метри в межах регіону, як і по всій території України, мали тенденцію до збільшення. Так відбувалося аж до останнього кварталу 2013 року після чого ситуація на ринку почала кардинально змінюватися. На фоні катастрофічного масштабу девальвації національної грошової одиниці та зменшення рівня купівельної спроможності населення ціни на нерухомість набули від'ємної динаміки та значення [346, 348]. Найвищий ціновий показник за квадратний метр площі житла на ринку станом на кінець 2016 року було зафіксовано в місті Одеса – 819 дол.США; найнижчий в місті Миколаїв – 555 дол.США. Загалом, середнє цінове значення за Південним регіоном за квадратний метр житла в 2016 році становив – 656 дол.США (Рис. 5.59; Дод. Д.1, Д.2, Д.3).



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [196, 197, 400]. ** 2014-2016 рр. – без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.59. Динаміка показників середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в обласних центрах Південного регіону, (дол. США)

На сьогодні, після кризового періоду з 2014 року, споживацька аудиторія знову почала активно проявляти інтерес до житлової нерухомості. В переважній більшості – це новозбудовані житлові об'єкти, що характеризуються підвищеним рівнем зручностей та планування, особливо в курортних містах та рекреаційних зонах.

5.6. Соціально-економічні показники Східного регіонального ринку житлової нерухомості

Східний регіон, за показниками чисельності населення, з поміж інших займає лідируючі позиції та становить – 26,1%, що відносно загальнонаціонального показника становить – 11,4 млн. осіб, з яких близько 4 мільйонів проживає на не підконтрольній українській владі території. В той же час, це п'ятий за площею регіон, адже його територія дорівнює - 18,6% відносно загальнодержавного значення, що дорівнює – 112, 3 тис. кв.км. З них, на кінець 2017 року було окуповано Російською Федерацією близько – 15,8 тис. кв.км, Донецька область - 7,5 тис. кв.км, або 28% від загальної території області; Луганська область – 8,3 тис. кв.км або 31% від загальної території області (Дод. О).

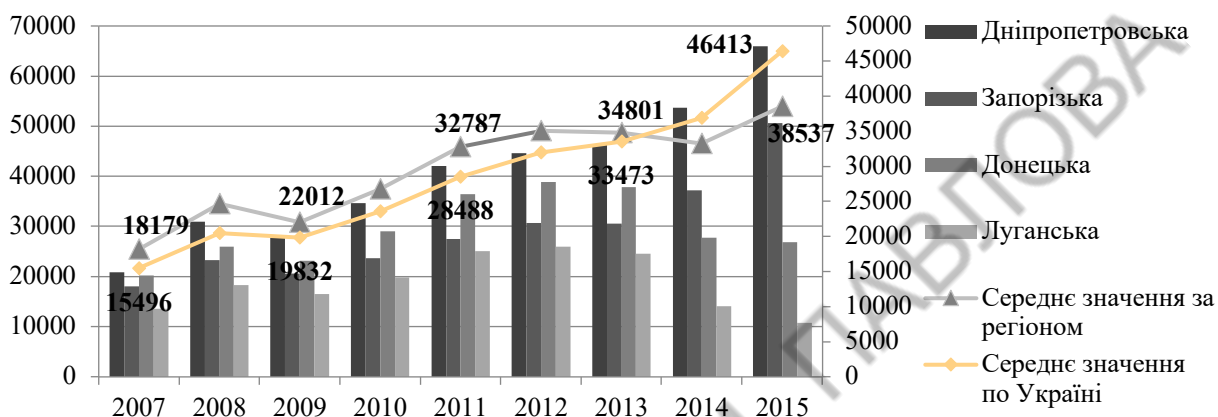
Варто також відмітити те, що, в межах даного регіону, у порівнянні з іншими, розміщено найбільшу кількість населених пунктів міського типу – 431 одиниці, а також 4247 одиниці – населених пунктів сільського типу (близько половини з яких, на сьогодні перебуває під впливом Російської окупації) [325, 368].

Східний регіон утворено на основі авторського підходу до умовного об'єднання території чотирьох областей: Дніпропетровської, Запорізької, Донецької, Луганської, дві з яких омиваються водами р. Дніпро. Загалом, в мирний час особливість даного регіону полягала у його інвестиційній привабливості та характеризувалася високим рівнем розвитку виробничо-промислового комплексу. Вигідні позиції географічного та суспільного становища Східного регіону обумовлено його прикордонним та приморським розташуванням; сусідством з високорозвиненими Центральним і Північним регіонами [325, 368].

Розвиток на території регіону широкого розгалуження шляхових з'єднань дозволяє в повній мірі використовувати його транзитний потенціал, а також встановлювати нові зовнішні та внутрішні транспортні зв'язки. До того ж, територією Східного регіону пролягають нафтові та газові трубопроводи, залізничні та автомобільні магістралі.

Як вже було відзначено раніше, на сьогодні окремі райони Донецької та Луганської областей перебувають під окупацією Російської Федерації, на території яких періодично відбуваються бойові дії. У зв'язку з чим, своєрідна “нестабільність” на ринку житлової нерухомості переноситься і на сусідні дві області, що також входять до меж зазначеного регіону. Виходячи з цього, становище, що склалося в регіоні відносно будь-яких інвестиційно-ринкових операцій є вкрай не стабільним та сумнівним [325, 368].

Валовий регіональний продукт Східного регіону. За показниками початку 2016 року позиції Східного регіону щодо обсягу валового регіонального продукту відносно загальнодержавних обсягів склали – 22% (друга позиція серед шести нами заявлених регіонів), в той же час за показниками ВРП у розрахунку на одну особу даний регіон посів четверту позицію, що за регіоном у фактичних цінах склали – 38537 грн. Лідуючою за обсягами ВРП є Дніпропетровська область, останню позицію займає Луганська область (Рис 5.60; Дод. К).



* Розроблено та структуровано авторами на основі джерел: [51, 91, 92, 162, 483]. ** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.60. Динаміка обсягів валового регіонального продукту Східного регіону в розрахунку на одну особу, (на 1 січня; у фактичних цінах, грн.)

Господарська складова Східного регіону представлена переважно в галузях, що стосуються матеріально виробництва. Серед соціально-орієнтованих галузей регіону, слід окремо виділити торгівельну та фінансову діяльність. Загальна пропорційність між промисловою та сільськогосподарською складовими спеціалізації регіону складає близько 8 до 1 [368].

Насамперед, основою галузей спеціалізації регіону є: кольорова та чорна металургія; машинобудування, особливо транспортне та важке; вугільна, хімічна та нафто-газова промисловість; виробництво широкого спектру мінеральних добрив; виробів з пластмас; коксохімічна продукція; лакофарбові вироби; виробництво будівельних матеріалів; харчова промисловість тощо [368].

За останні двадцять років, до початку в 2014 році бойових дій на частині території Донецької та Луганської областей, простежувалася тенденція до структурних змін в економічних складових регіону.

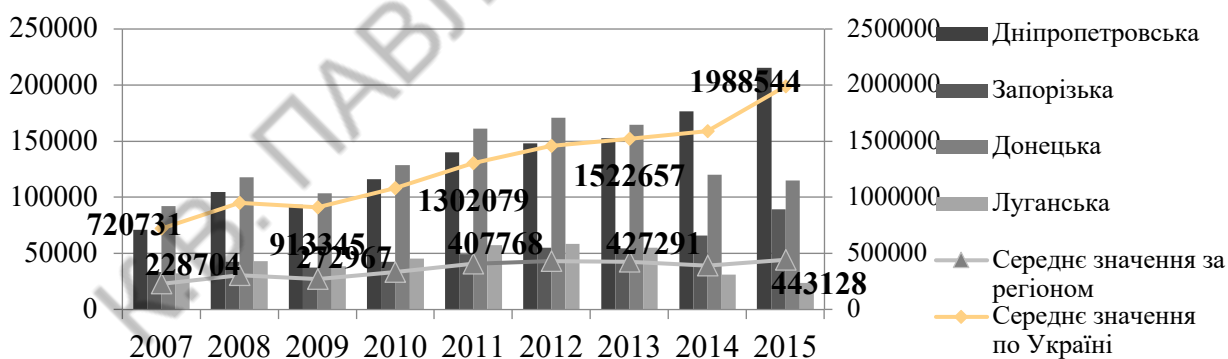
Спостерігалася чітка тенденція в бік зменшення активності обробних галузей, в той же час видобувні – демонстрували різкий приріст їх обсягів. Дане явище свідчило, насамперед, про екстенсивний характер процесів економічного розвитку Східного регіону [368].

Особливість аграрно-промислового комплексу в регіоні характеризується специфічними рисами степової аграрної та промислової зон, а саме: олійно-продуктова, зернопереробна, м'ясо-молочна, плодово-консервна.

Загалом, за структурою випуску готової продукції та наданням послуг в Східному регіоні перші позиції займають добувна та переробна промисловості. Щодо соціальної сфери, то окремо слід виділити транспортну, торгівельну та фінансову.

Знову ж, до настання 2014 року з-поміж інших, Східний регіон вважався найбільш промислово розвиненим, характеризувався найвищими показниками економічного розвитку, а його середні показники соціально-економічних досягнень, з розрахунку на одну особу, були суттєво вищими, відносно опосередкованих показників по країні [368].

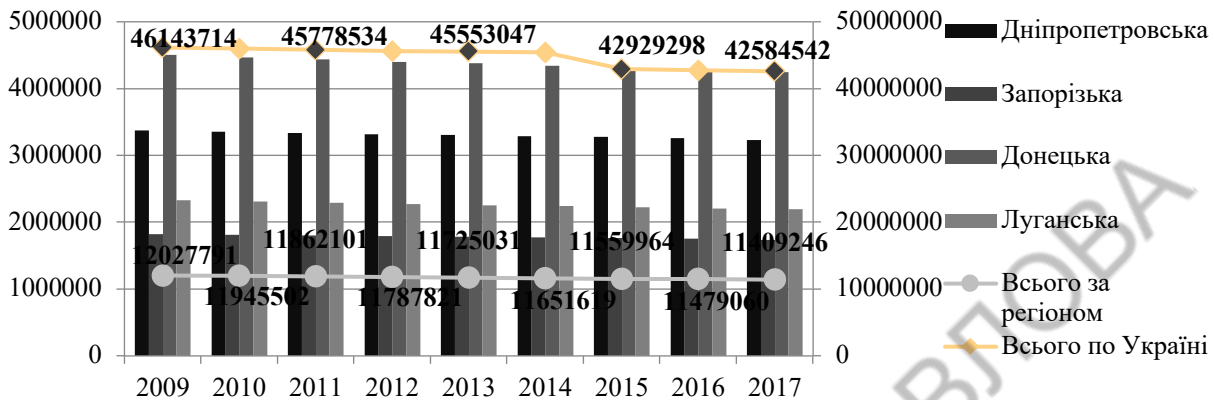
На сьогодні ж, лідируючі позиції в регіоні посідає Дніпропетровська область, яка за рівнем валового регіонального продукту посідає перше місце не лише в Східному регіоні, а й у державі загалом та становить – 215206 млн.грн. Найменший показник ВРП у Луганській області, що на 1 січня 2016 року склав – 23849 млн.грн. (Рис. 5.61; Дод. К).



* Розроблено та структуровано авторами на основі джерел: [51, 89, 90, 156, 472]. ** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.61. Динаміка загальних обсягів валового регіонального продукту Східного регіону, (на 1 січня; млн. грн.)

Урбанізація, чисельність та густина населення Східного регіону. Східний регіон серед інших п'яти нами виділених посідає другу позицію, а чисельність його міського населення складає – 85,9%, в той же час даний показник загалом по Україні знаходиться в середньому на рівні – 69,2% (Рис. 5.62, 5.63, 5.64; Дод. М.3).



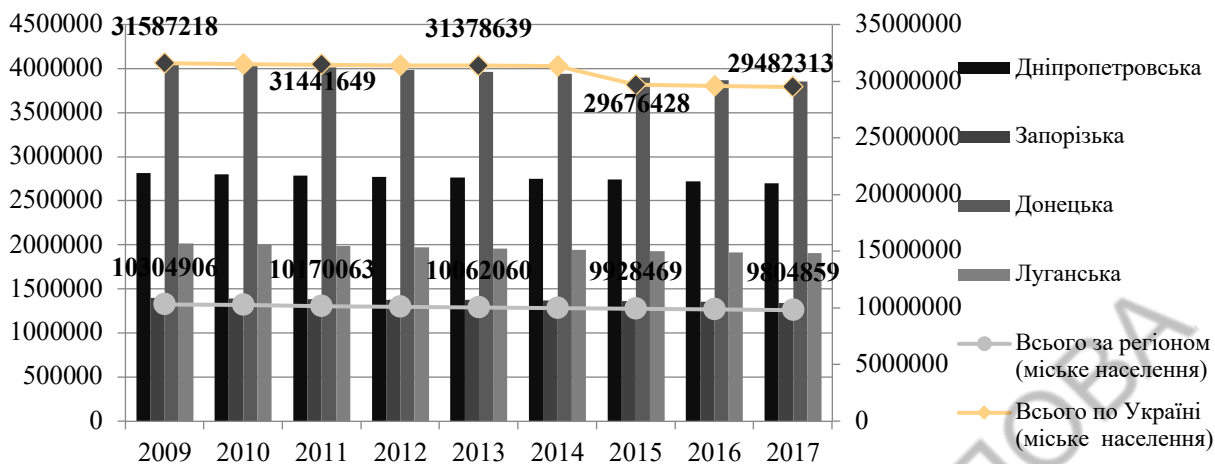
* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 469, 470, 472]. ** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.62 Динаміка чисельності наявного населення Східного регіону в розрізі областей, (на 1 січня; осіб)

Найбільшим містом регіону є місто Дніпро, кількість його населення на 1 січня 2017 року становило - 1 003 045 осіб. Показники чисельності населення в інших найбільших містах Східного регіону мають наступний вигляд: Донецьк - 927 201 осіб (на 1 січня 2014 року); Запоріжжя - 746 935 осіб; Кривий Ріг - 636 294 осіб; Маріуполь - 449 498 осіб; Луганськ - 413 370 осіб (на 1 січня 2014 року); Кам'янське - 237 244 осіб; Краматорськ – 157627 осіб; Алчевськ - 109 236 осіб [469, 470, 471].

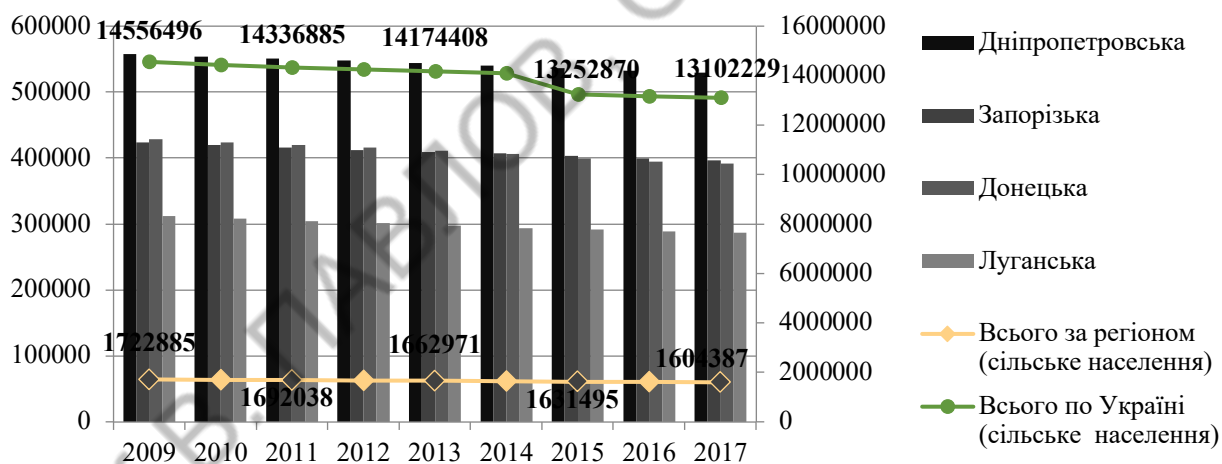
Аналізуючи структуру Східного регіону, слід зауважити те, що в результаті довготривалого часу його формування, а також різних історичних, технологічних та індустріалізаційних процесів, що відбувалися на території регіону, мають місце специфічні моделі систем міського розселення із великою кількістю окремих агломерацій: Луганська; Донецька; Торезо-Сніжнянська; Горлівсько-Єнакієвська; Стаханово-Алчевська; Маріупольська; Лесичансько-Рубіжанська; Дніпровсько-Кам'янська; Артемівська; Криворізька; Запорізька. Щодо поселень сільського типу, то їх в регіоні є порівняно

невелика кількість та розташовані вони здебільшого вздовж річок та водоймів [368].



* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 469, 470, 472]. ** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.63 Динаміка чисельності наявного населення в містах Східного регіону в розрізі областей, (на 1 січня; осіб)

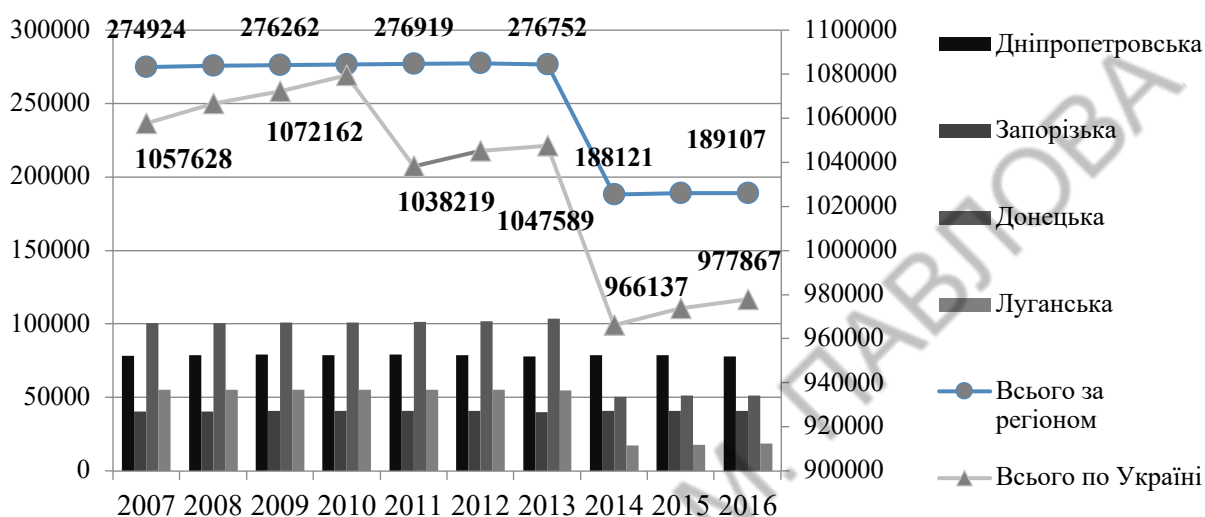


* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 469, 470, 472]. ** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.64 Динаміка чисельності наявного населення в сільській місцевості Східного регіону в розрізі областей, (на 1 січня; осіб)

Житловий фонд Східного регіону. Обсяги пропозиції на регіональному ринку житлової нерухомості Східного регіону станом на 1 січня 2017 року становили – 19,3% від загального обсягу країни,

що дорівнював – 189107 тис.кв.м площі житла. На територію Дніпропетровської обл. припало – 8,0% (78031 тис.кв.м); Донецької обл. – 5,2% (51398 тис.кв.м); Запорізької обл. – 4,2% (40858 тис.кв.м); Луганської обл. – 1,9% (18820 тис.кв.м). Від так, даний регіон характеризується середнім значенням, в порівнянні з іншими, нами виділеними регіонами та, відповідно, посідає третю позицію (Рис. 5.65; Дод. Е).



* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 472]. ** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.65. Житловий фонд Східного регіону за 2007-2016 рр., (тис.кв.м. загальної площі)

Загальна кількість житлового фонду в містах регіону складає – 150593 тис.кв.м. З яких на територію Дніпропетровської області припало – 63031 тис.кв.м; Донецьку – 44167 тис.кв.м; Запорізьку – 29798 тис.кв.м; Луганську – 13597 тис.кв.м. (Дод. Е).

Загалом, відмітимо, що показники східного регіону відносно інших суттєво різняться. Має місце значна перевага обсягів наявного житлового фонду в містах над кількістю житлової площі на території сільської місцевості - 79,6% проти - 20,4%. Аналогічна ситуація спостерігається також і в областях, що входять до меж зазначеного регіону (Рис. 5.66; Дод. Е).

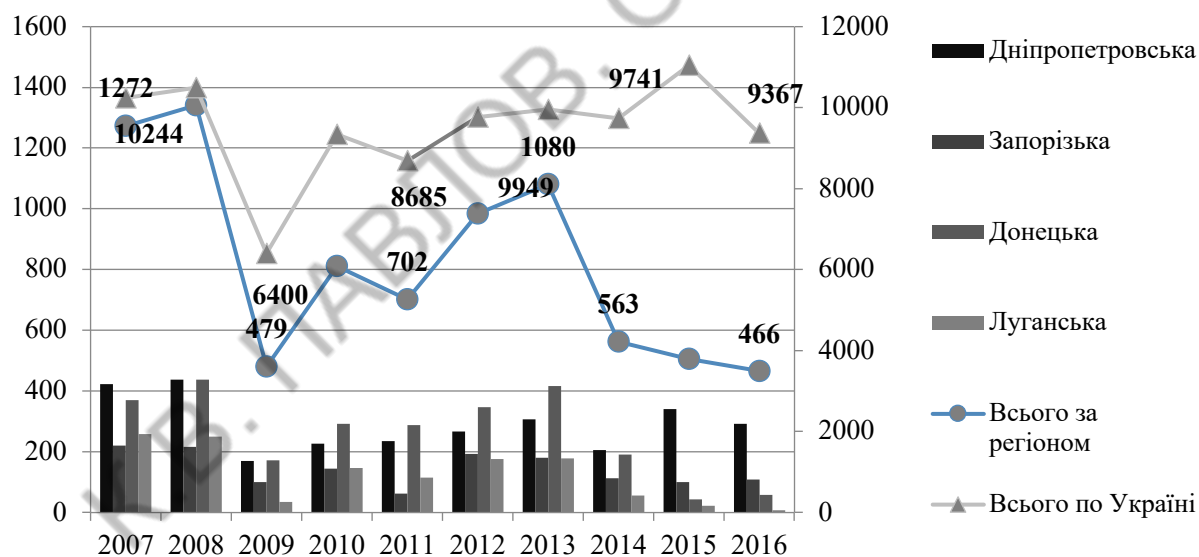
За період з 2007-2016 років на території Східного регіону було прийнято в експлуатацію – 8203 млн.кв.м площі житла. Найбільша кількість квадратних метрів житла сконцентрована в

Дніпропетровській області – 2902 млн.кв.м. В інших областях, що входять до складу Східного регіону, розподіл житлового фонду має наступний вигляд: Донецька обл. – 2617 млн.кв.м, Запорізька обл. – 1439 млн.кв.м, Луганська обл. – 1245 млн.кв.м. (Рис. 5.67; Дод. Ж.2, Ж.3, Ж.4).



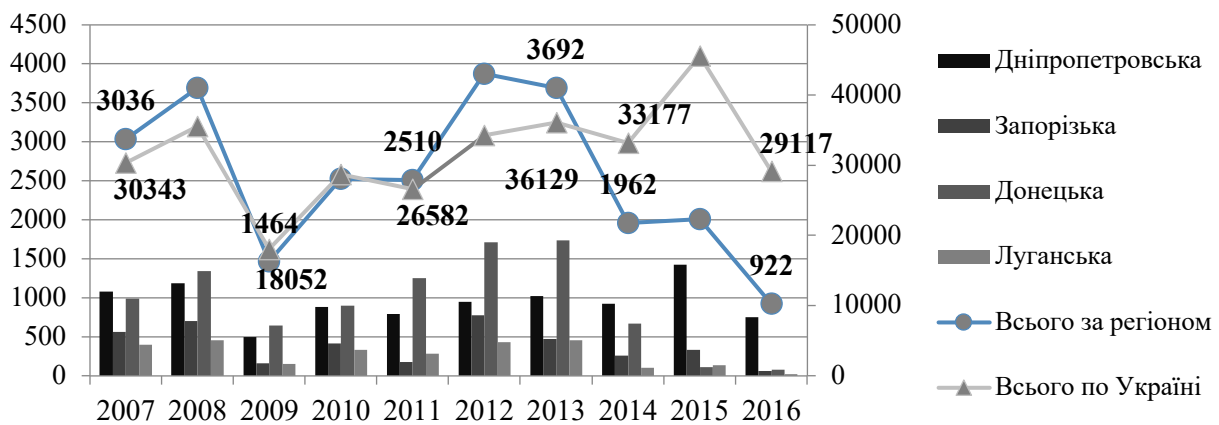
* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 472]. ** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.66. Показники розподілу житлового фонду Східного регіону відносно міської та сільської місцевостей, (на 1 січня 2017 року; млн.кв.м. загальної площі)



* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 411, 468]. ** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.67. Динаміка обсягів прийнятої в експлуатацію площі житла в Східному регіоні, (млн. кв.м. загальної площі)



* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 161, 162, 163, 411]. ** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.68. Капітальні інвестиції у житлове будівництво Східного регіону за 2007-2016 рр., (у фактичних цінах, млн.грн.)

Таке становище з житловим фондом Східного регіону пов'язане насамперед з неоднозначними показниками інвестиційного забезпечення житлового будівництва [368]. А саме, за показниками усіх областей, частка Східного регіону за 2007-2016 роки становить лише – 8,1% від загальної кількості інвестицій у сферу житлового будівництва в державі, з яких на Дніпропетровську обл. – 3,0%, Донецьку обл. – 3,0%, Запорізьку обл. – 1,2%, Луганську обл. – 0,9% (Рис. 5.68; Дод. 3).

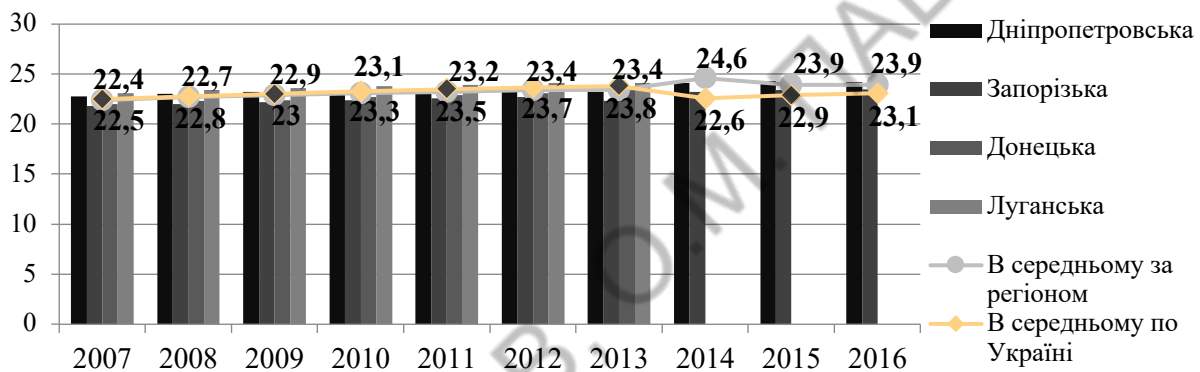
Забезпеченість населення Східного регіону житловим фондом. Загалом, умови житлового забезпечення населення в регіоні характеризуються відносною достатністю. За показниками рівня забезпечення населення житлом, Східний регіон посідає четверте місце та становить – 23,9 кв.м/осіб. В той же час, середній загальнодержавний показник забезпеченості складає – 23,1 кв.м/осіб [368]. Пропорційність розподілу площі житла серед областей Східного регіону має наступний вигляд: Дніпропетровська обл. – 24,2 кв.м/осіб; Запорізька обл. – 25,5 кв.м/осіб; Донецька обл. – 23,6 кв.м/осіб; Луганська обл. – 24,1 кв.м/осіб. (Дод. Е.6).

Рівень забезпеченості населення площею житла в містах прямо пропорційно відображає загальний показник забезпеченості в регіоні. А саме, перше місце посідає Дніпропетровська область, друге - Запорізька, відповідно третє та четверте місце закріпилося за Луганською та Донецькою областями.



* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 161, 162, 163, 411]. ** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

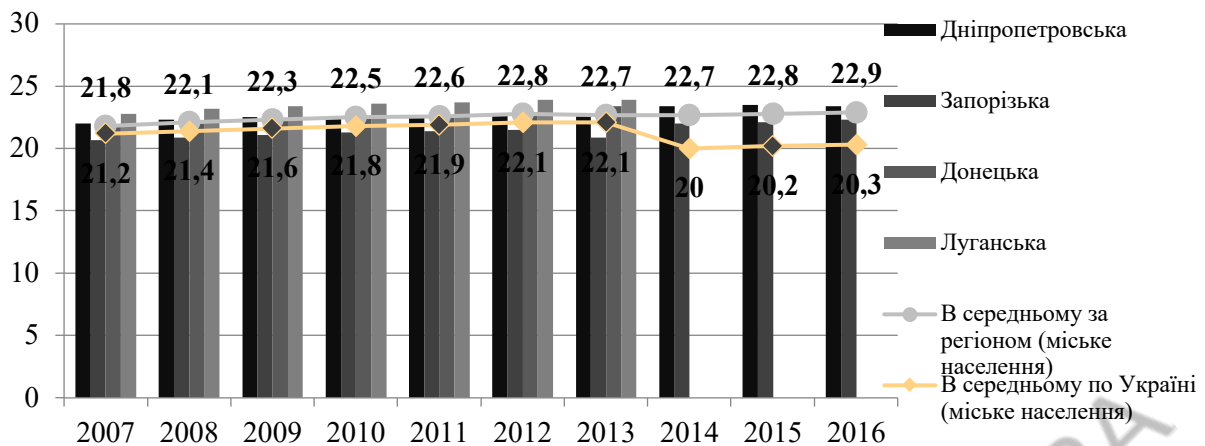
Рис. 5.69. Будівельна діяльність в Східному регіоні за період 2007-2016 років



* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 471]. ** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

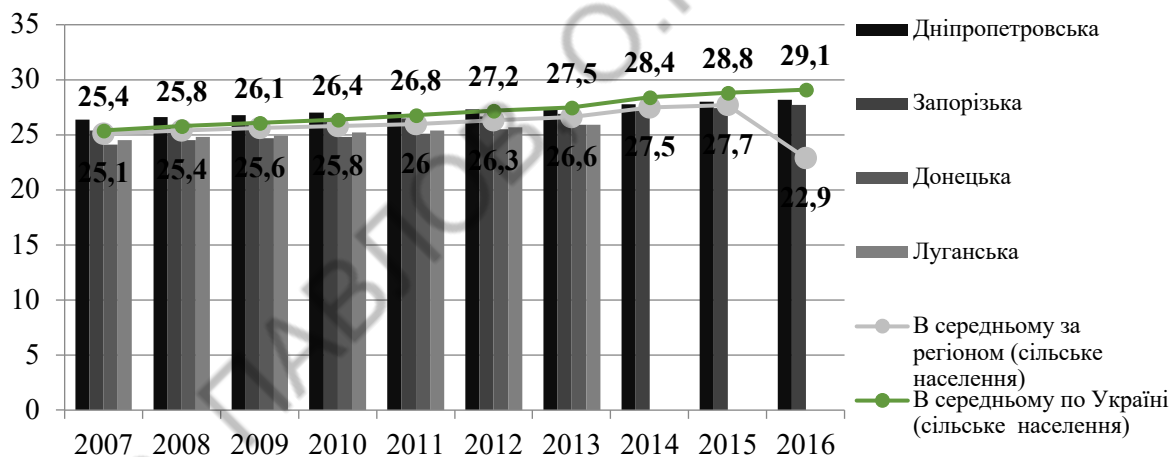
Рис. 4.70. Динаміка рівня житлового забезпечення населення Східного регіону (у середньому на одну особу; кв.м. загальної площі)

В той же час, даний регіон з поміж інших, чітко виділяється невисоким показником рівня житлового забезпечення населення в сільській місцевості – 26,6 кв.м/осіб, та, відповідно, посідає четверту позицію [368]. Менше значення даного показника відмічено лише в Південному регіоні. За таких умов, найвищий показник житлового забезпечення в сільській місцевості, серед чотирьох областей регіону спостерігається в Дніпропетровській області – 27,5 кв.м/ос. (на 1 січня 2017 року). В інших областях регіону, показник коливається в межах значення – 25,9 – 26,9 квадратних метрів на одну особу (Рис. 5.70, 5.71, 5.72; Дод. Е.).



* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 471]. ** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.71. Динаміка рівня житлового забезпечення населення в містах Східного регіону, (у середньому на одну особу; кв.м. загальної площі)



* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 471]. ** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.72. Динаміка рівня житлового забезпечення населення в сільській місцевості Східного регіону, (у середньому на одну особу; кв.м. загальної площі)

Як вже нами було відзначено, рівень попиту на регіональному ринку житлової нерухомості в Східному регіоні формується та

визначається під впливом багатьох соціально-економічних факторів, на кшталт: військові дії, нестабільність політичних позицій, негативний вплив з боку сусіда – Російської Федерації, ментальності та «життєвих» поглядів значної частини населення регіону, а також складного демографічного становища тощо [368].

Демографічне становище Східного регіону. Як вже було відзначено, важливим фактором, що чинить постійний вплив на показники попиту на регіональному ринку житлової нерухомості Східного регіону, є його демографічне положення. Характерною рисою для даного регіону, як і для держави загалом, є високі показники смертності в регіоні відносно народжуваності – 72470 осіб, проти – 132161 осіб. В той же час, середнє значення даного показника загалом по Україні на 1 січня 2017 року знаходилося на рівні – 397037 осіб проти 683631 осіб. (Дод. М.1, М.2).

Зайнятість та доходи населення Східного регіону. Важливим аспектом для нормального функціонування ринку житлової нерухомості не лише в певному регіоні, а й Україні загалом є рівень доходів населення. Загалом, за середнім значенням даного показника Східний регіон займає лідируючі позиції в державі, поступившись лише Столичному, значення якого, на початку 2017 року знаходилося на рівні – 108883 млн. грн. Якщо ж досліджувати середнє значення показника рівня наявних доходів населення з розрахунку на одну особу, то місце зазначеного регіону є першим та становить – 323393 млн.грн. В той же час, даний показник в Дніпропетровській та Запорізькій областях є одним з найвищих в країні – 140918 млн.грн. та – 73563 млн.грн. відповідно [368].

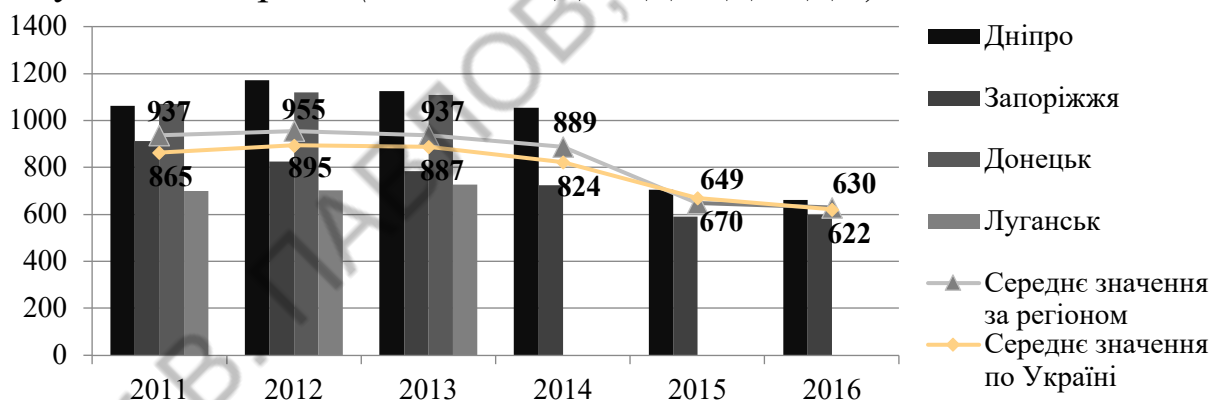
Резюмуючи, можна зробити висновок, що вартісне значення об'єктів житлової нерухомості в містах Дніпро та Запоріжжя є найвищими в регіоні, в той час як вартість житла в Донецькій та Луганській областях буде значно нижчою (Дод. Н).

Ціноутворення на об'єкти житлової нерухомості в Східному регіоні. На сьогодні, зважаючи на складне становище, що має місце в регіоні, яке пов'язано насамперед з бойовими діями, політичним становищем, неоднозначним сприйняттям подій населенням, що відбуваються в регіональних межах та високим рівнем ризиків котрі постають перед потенційним інвестором в житлову нерухомість – процес ціноутворення на житло, що відбувається в деякій мірі хаотично. Від так, процес цінового формування на ринку житлової нерухомості за окремими областями, що знаходяться в межах Східного регіону суттєво різняться.

В період 2007-2016 років, на етапі зростання показників попиту на нерухомість, в Східному регіоні ціни мали стабільну динаміку до збільшення з середнім піковим значенням – 812 дол.США за квадратний метр площі жита. Але, в результаті політичних хвилювань, в кінці 2013 року та неочікуваної агресії з боку Російської Федерації, початок якої припав на 2014 рік, на регіональному ринку житлової нерухомості Східного регіону почали відбуватися зворотні тенденції. Як слідство, середня ціна в 2016 відносно найвищого її значення просіла більше як на чверть та зупинилася на відмітці – 586 дол.США. Хоча, слід зауважити, що на сьогодні ціновий показник на об'єкти житлової нерухомості, в деякій мірі, стабілізувався, мають місце лише деякі незначні сезонні цінові коливання [368].

У зв'язку зі зміною цінової пропорційності, в порівнянні з періодом до початку проведення АТО, в регіоні найбільш стабільною та привабливою для інвестування є нерухомість Дніпропетровської та Запорізької областях.

Станом на січень 2017 року, найвищий ціновий показник за квадратний метр житла серед обласних центрів було відзначено в Дніпрі – 662 дол.США за кв.м, трохи нижчим він був в місті Запоріжжя – 599 дол.США, що є вище середнього значення по Україні. Такі міста як Донецьк та Луганськ, у зв'язку з їх окупацією зовнішнім агресором, до уваги не беремо (Рис. 5.73; Дод. Д.2, Д.3, Д.4).



*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [196, 197, 411]. ** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рис. 5.73. Динаміка середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в обласних центрах Східного регіону, (дол. США).

Загалом, в Східному регіоні обсяги зведення нових об'єктів житлової нерухомості, в порівнянні з іншими, знаходяться на невисокому рівні та зводяться невеликими темпами. Пов'язана така

ситуація з відсутністю потрібних обсягів інвестиційного забезпечення. Інвестори не поспішають, в довгостроковому вимірі, вкладати кошти в житлове будівництво регіону, адже, як вже було зазначено, на ринку присутня велика кількість ринкових та соціально-економічних ризиків [368]. На сьогодні ж, відносним попитом в регіоні користується доступне житло «економічного» рівня, як правило, це одно- або двокімнатні квартири. Причому споживацькою особливістю даного регіону є те, що покупець, при обранні потенційного житлового об'єкту, насамперед, звертає увагу на екологічний стан середовища, в якому він знаходиться, а вже потім на технічні особливості та наявність розвиненої інфраструктури, що його оточує [368].

5.7. Соціально-економічні показники Столичного регіонального ринку житлової нерухомості

Місто Київ є найбільшим містом в Україні. Ми розглядаємо його в запропонованій нами моделі регіонального розподілу ринку житлової нерухомості, як окремий, "шостий" регіон, оскільки за окремими параметрами (кількість населення, індекс інвестування в житлову нерухомість, ВВП, доходи населення тощо), він є співставним з окремими адміністративними областями, які є значно більшими за територією, а іноді за окремими параметрами місто Київ (Столичний регіон) є співставним і з цілими регіонами [325, 364].

Київ, за площею, посідає сьоме місце в Європі та займає лідируючі позиції за показниками густини населення в Україні – 3490,1 чол./кв.м. В той же час, кількість його наявного населення на 1 січня 2017 року становила – 2916,2 тис. осіб, а це близько – 6,8% всього населення країни. Також відмітимо, що вищезазначений показник постійно зростає. Разом з тим, слід зауважити на тому, що місто Київ, в сукупності з його передмістями, утворює так звану Київську агломерацію з населенням, кількість якого становить близько 3,4-5 млн. мешканців (Дод. М.3) [325, 364].

Загалом, столиця – Київ, місто що має особливий статус в державі, яке виокремлене на адміністративному та територіальному рівнях – центр Київської області. Дане місто розташоване в північно-центральної частині країни по обидва боки річки Дніпро. Територіально місто Київ охоплює 847 кв.км. загальної площі. Більшу частину міста розташовано на правому березі ріки Дніпро [364].

Місто Київ, територію якого покладено в основу Столичного регіону, являє собою один з найважливіших економічних, політичних,

релігійних та культурно-освітніх осередків Європи, оскільки на його території розташовані центральні органи та материнські осередки політичних партій, громадських організацій, а також судової, законодавчої, виконавчої влади.

Столичний регіон – це один з основних центрів промисловості країни. Найбільшою мірою – це харчова продукція, тютюн, виробництво електричної енергії, а також розподіл газу та води. Окремо слід відзначити промислові потуги регіону в таких галузях як хімічна, легка та машинобудування.

Безпосередньо будівельний комплекс Центрального регіону, за обсягами, є найбільшим в державі. На його території діє велика кількість девелоперських організацій, підрядних будівельно-монтажних компаній, а також дрібних будівельних кооперативів та організацій [364].

Столичний регіон являє собою найбільший транспортний вузол держави. В його розпорядженні знаходиться два міжнародні аеропорти “Бориспіль”, “Київ”, а також один вантажного призначення – “Гостомель”. В той же час, даний регіон являє собою крупний залізнодорожний вузол, який об’єднує в собі 13 пасажиро-вантажних станцій в п’яти магістральних напрямках: коростенський, ніжинський, миронівський, фастівський та гребінківський з головним управлінням Південно-Західної залізниці. В розпорядженні Столичного регіону є також діючий річковий порт [364].

З території Столичного регіону відходять такі основні магістрально-дорожні напрямки міжнародного значення: “Київ-Суми-Юнаківка”; “Київ-Харків-п.п. Довжанський”; “Київ-Одеса”; “Київ-Чернігів – п.п. Нові Яриловичі”; “Київ-Львів-Мукачеве-Чоп”, “Київ-Ковель-п.п. Ягодин”, “Київ-Знам’янка”. Обслуговування автобусних пасажирських перевезень міжміського значення зосереджено на Центральному автомобільному вокзалі та розгалуженні шести автостанцій в околицях регіону [364, 486].

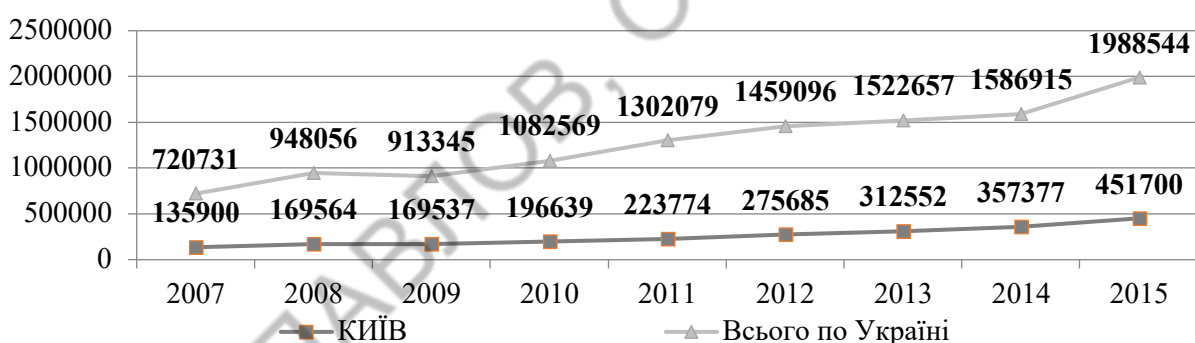
Як вже було зазначено, Столичний регіон – це найбільший освітній та науковий центр в країні. Адже на його території розташовано більше 120 вищих навчальних закладів, Національна академія наук України та різні галузеві науково-дослідні установи. Він також є потужним осередком фінансової та кредитної систем України. Адже тут знаходиться головне управління Національного банку, близько 150 дирекцій, відділень комерційних та державних банків. В регіоні також функціонують більше десятка товарних та фондових бірж.

Також, слід зауважити про наявність в регіоні розвиненої системи зелених насаджень, його основою слугує, в своєму роді, унікальний

водно-зелений центр, діаметр якого складає 30 на 5 кілометрів. Він включає в себе акваторіальну частину ріки Дніпро з прилеглими до неї островами та прибережними територіями. Водночас, завдяки сприятливим природнім умовам регіону, було зумовлено формування кліматичних осередків: Конча-Заспа та Пуща-Водиця. Загалом, територія зелених насаджень, що знаходиться в загальному користуванні складає трохи більше 5,5 тис.га, в тому числі водойми регіону, які охоплюють більше 2,3 тис.га. [364].

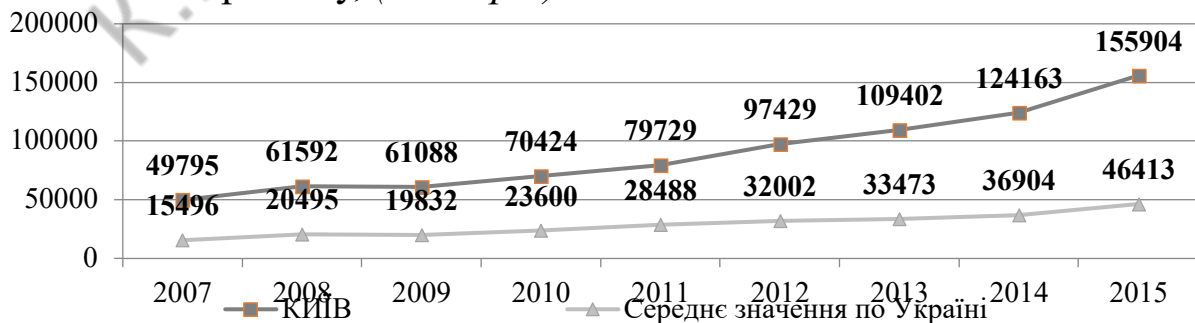
В цілому ж, забудована частина зазначеного регіону складає незначним більше за 40% від загальної його площі, в тому числі: землі що зайняті житловими багатоповерховими будівлями – близько 6,5 тис.га; забудова громадського будівництва – 6,8 тис.га; будівлі виробничого призначення – 6,0 тис.га. [90, 364 486].

Валовий регіональний продукт Столичного регіону. Досліджуючи ряд загальних показників соціально-економічного характеру Столичного регіону, слід звернути увагу на рівень показників валового регіонального продукту в загальному його обсязі та з розрахунку на одну особу. Від так, показник економічного розвитку зазначеного регіону з шести нами окреслених є лідируючим та становив на початку 2016 року – 451700 млн. грн. та 155904 грн. відповідно (Рис. 5.74, 5.75; Дод. К).



* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [51, 90, 472].

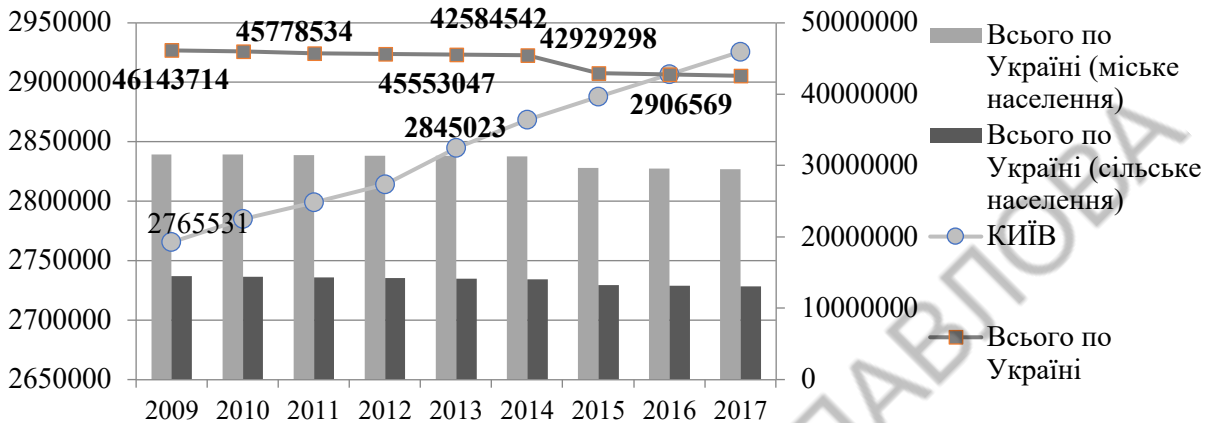
Рис. 5.74. Динаміка обсягів валового регіонального продукту Столичного регіону, (млн. грн.)



* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [51, 90, 472].

Рис. 5.75. Динаміка обсягів валового регіонального продукту Столичного регіону з розрахунку на одну особу, (млн. грн.)

Урбанізація, чисельність та густина населення Столичного регіону. Особливістю Столичного регіону, зпоміж інших умовних регіональних відокремлень та обласних центрів країни, є найвищий рівень густоти та чисельності населення, значення яких на 1 січня 2017 року становило – 3493,86 осіб/кв.км. та 2925760 осіб, що складало майже – 6,9 % відносно всього населення країни (Рис. 5.76; Дод. М.3).



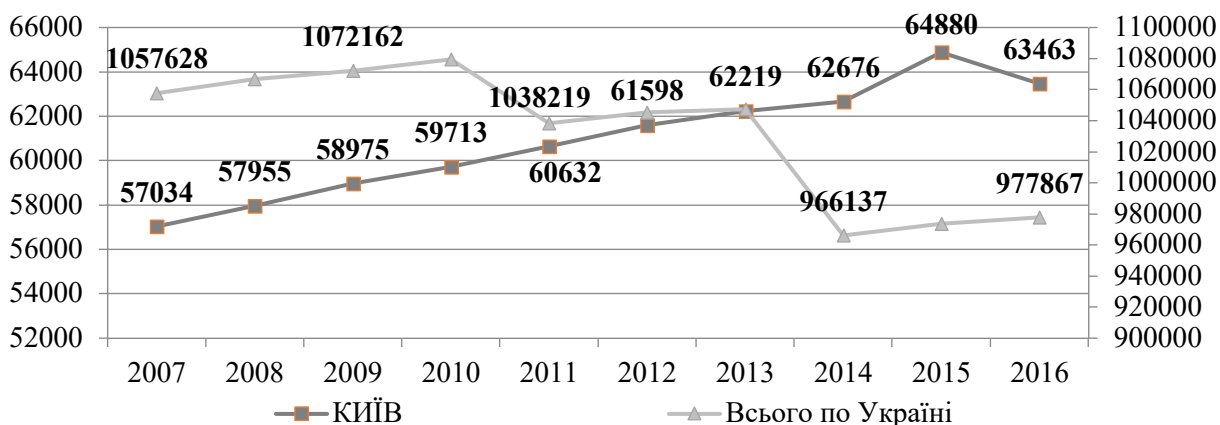
* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 469, 470, 471].

Рис. 5.76. Динаміка чисельності населення Столичного регіону, (на 1 січня; осіб)

Житловий фонд Столичного регіону. Показники рівня пропозиції на регіональному ринку житлової нерухомості Столичного регіону відносно інших міст та обласних центрів є найвищими в державі, його значення станом на 1 січня 2017 року становило – 63463 тис.кв.м наявного житлового фонду. В той же час, за даним показником відносно інших нами визначених регіонів “Столичний” посідає останню – шосту позицію (Рис. 5.77; Дод. Е).

Характеризуючи типологію та принцип забудови регіону, слід відзначити, що в переважній більшості вона є комплексною та характеризується мікрорайонним типом забудови, наявністю великої кількості житлових комплексів [364].

На регіональному ринку житлової нерухомості Столичного регіону на сьогодні є велика кількість пропозицій як на первинному так і вторинному ринках. Суттєво збільшилася кількість на ринку новозбудованих житлових об’єктів з вже здійсненим ремонтом різного рівня. Адже для споживача на сьогодні це відчутна перевага, так як вартість ремонтних робіт залишається на тому самому рівні, а подекуди суттєво дорожчає [364].



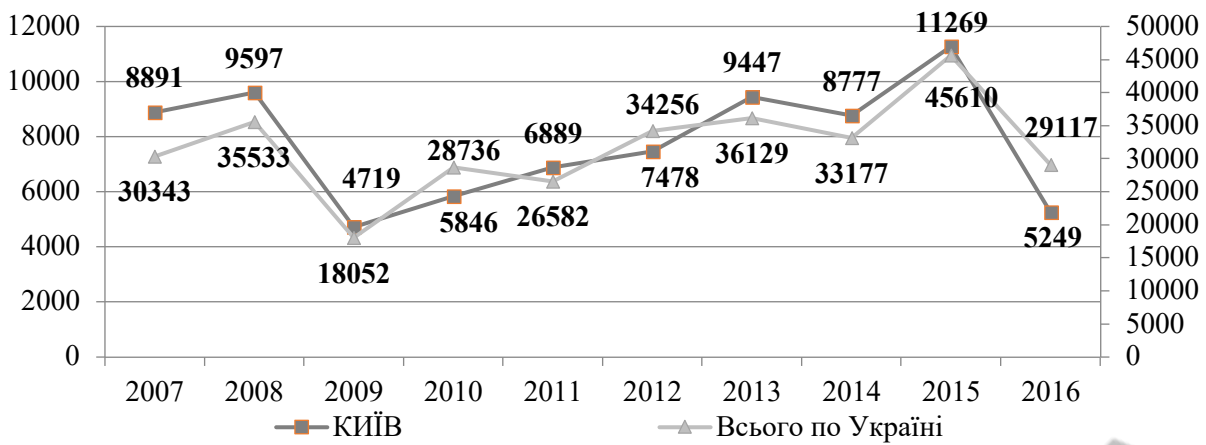
* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 161, 162, 163, 472].

Рис. 5.77. Житловий фонд Столичного регіону, (тис. кв.м загальної площі)

Загалом, в останні роки склад пропозиції на ринку житла в регіоні змінився, адже відчутно зменшився попит на однокімнатні житлові об'єкти та підвищився на дво- та три кімнатні квартири. Водночас, для покупця дедалі цікавішою стала територіальна розміщеність потенційних житлових об'єктів – яка в значній мірі змістилася на околиці міста Києва.

Що стосується показників попиту на вторинному ринку в Столичному регіоні, то він загалом складається з об'єктів економічного та соціального рівнів. Бізнес-клас користується відносно-достатнім попитом в ново-зведених житлових будинках в центральній частині міста та прилеглих до нього районах, іноді в спальних районах з високо розвинутою соціально-транспортною інфраструктурою. В секторі преміальної нерухомості кількість операцій знаходиться на природньо низькому рівні, адже з метою економії покупці дедалі більше уваги звертають на просторі житлові об'єкти в відносно нових будівлях віком 5 – 10 років.

Капітальні інвестиції в житлове будівництво Столичного регіону. Загалом, показники структури та пропозиції на регіональному ринку житлової нерухомості Столичного регіону відображають загальні тенденції капітальних інвестиційних обсягів в житлове будівництво [364]. За даним показником, частка Столичного регіону відносно даного показника в масштабах країни становила в продовж періоду 2007-2016 років – 78162 млн.грн., а це близько – 18% в масштабах країни (Рис. 5.78, 5.79 Дод. 3).



* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 161, 162, 163, 472].

Рис. 5.78. Динаміка обсягів капітальних інвестицій у житлове будівництво Столичного регіону, (у фактичних цінах, млн.грн.)

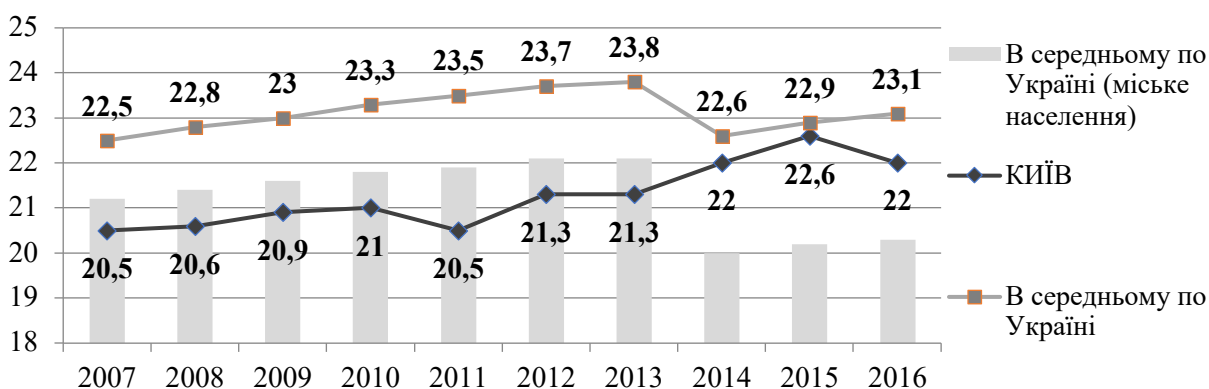


* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 161, 162, 163, 472].

Рис. 5.79. Будівельна діяльність в столичному регіоні

Аналізуючи рисунок 5.79, можемо спостерігати те, що обсяги капітальних інвестицій в житлове будівництво є співставними відносно обсягів прийнятої в експлуатацію житлової площі в Столичному регіоні.

Забезпеченість населення Столичного регіону житловим фондом. Не зважаючи на високий рівень обсягів прийнятої в експлуатацію житлової площі в Столичному регіоні та значні об'єми капітальних інвестицій у житлове будівництво, за показником забезпеченості населення житловим фондом даний регіон посів останню позицію з шести нами окреслених та становив на кінець 2016 року – 22,0 кв.м./особу. В масштабах країни середнє значення даного показника на початку 2017 року склало – 23,1 кв.м./особу (Рис. 5.80; Дод. Е.6).

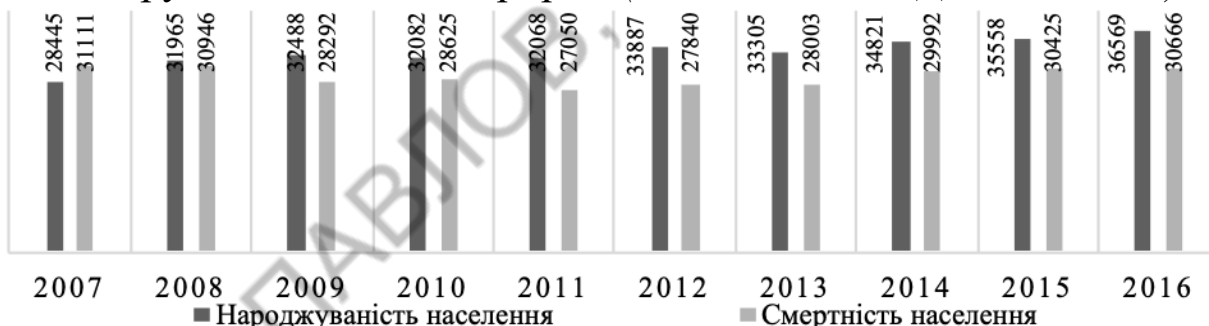


* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 161, 162, 163, 472].

Рис. 5.80. Динаміка показників житлового забезпечення населення Столичного регіону, (у середньому на одну особу; кв.м. загальної площі)

Така ситуація виникла у зв'язку з особливою територіальною та адміністративною специфікою Столичного регіону оскільки його фактичні межі постійно розширюються, а кількість населення зростає.

Демографічне становище в Столичному регіоні. В цілому ж, оцінюючи демографічне становище Столичного регіону слід відмітити, що його показники в продовж останнього десятиріччя демонструють стабільний приріст (Рис. 5.81, 5.82; Дод. М.1, М.2).

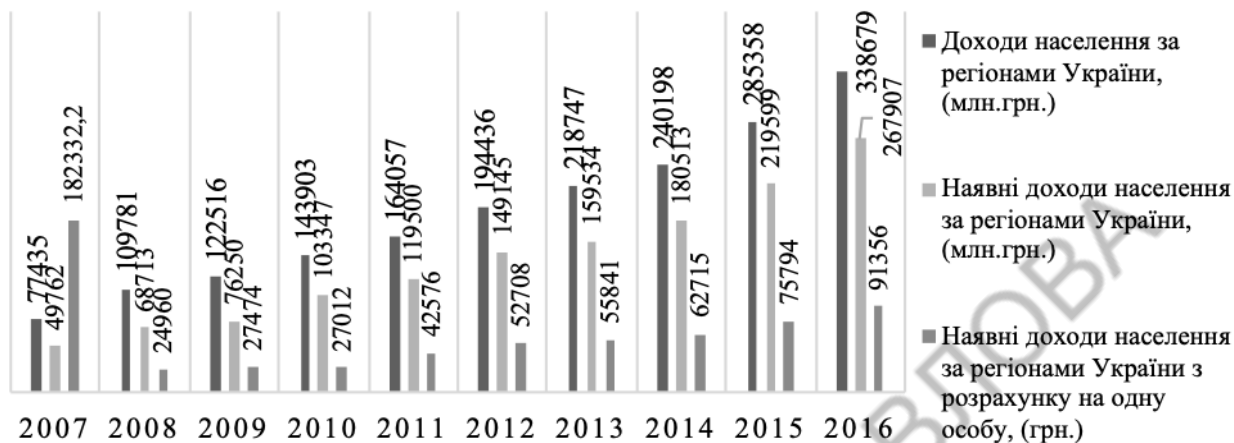


* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [85, 90, 469, 470, 471].

Рис. 5.81. Динаміка показників народжуваності та смертності населення в Столичному регіоні, (осіб)

Зайнятість та доходи населення Столичного регіону. Відомо, що однією з основних умов для позитивного, стабільного розвитку та подальшого функціонування ринку житлової нерухомості любого рівня є показник рівня доходів населення. За даним показником, серед окреслених нами регіонів, – Столичний займає третю позицію, що в січні 2017 року склав – 338679 млн.грн.

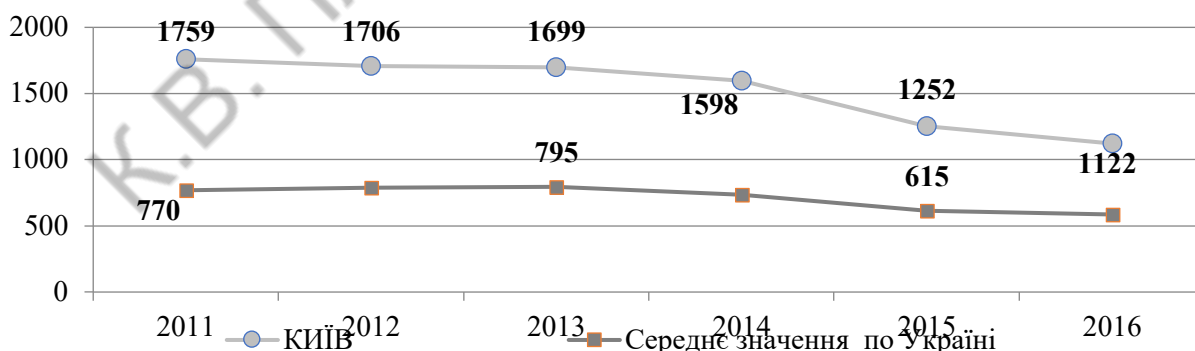
За показником наявного доходу населення, позиція регіону є дещо іншою, – друга – 267907 млн.грн. В той же час, за умови розподілу наявних доходів населення в розрахунку на одну особу – Столичний регіон з поміж інших є безумовним лідером – 91356,6 грн. (Рис. 5.82, Дод. Н.).



* Розроблено та систематизовано авторами на основі додатків: Н.1, Н.2, Н.3, Н.4.

Рис. 5.82. Динаміка показників рівня доходів населення Столичного регіону

Ціноутворення на об'єкти житлової нерухомості Столичного регіону. Процес цінового утворення на Столичному регіональному ринку житлової нерухомості відносно інших суттєво відрізняється. Викликане таке явище певною “особливістю” зазначеного регіону, що відображається в загальних його соціально-економічних показниках та уособленості ринків, що діють в його межах. Не виключенням став і ринок житлової нерухомості [364].



* Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [196, 197, 411].

Рис. 5.83. Динаміка вартості квадратного метра житлової нерухомості в Столичному регіоні, (дол. США)

Відтак, аналізуючи усереднені показники вартості квадратного метра площі житла у Столичному регіоні видно, що вони є на порядок вищими відносно інших регіональних показників. В той же час, впродовж останніх шести років, як і в інших виділених нами регіонах, ми можемо спостерігати спад цінової динаміки, що склав близько – 36%, яка є особливо відчутною з 2014 року (*Рис. 5.83, Дод. Д.*).

Отже, резюмуючи вище викладене видно, що в п'ятому розділі авторами відображено результати аналітичного дослідження щодо характеру промислового, господарського і територіального розвитку регіональних ринків житлової нерухомості України. В результаті чого вдалося простежити специфічні особливості та якості регіонального профілю господарської діяльності на окремих територіях держави.

Від так, на територіях західної та центральної частин країни в найбільшій мірі зосереджено сільське господарство. Східний та Північний регіони України є профільованими в напрямку транспортного та електротехнічного машинобудування, а також сільського господарства. Південні ж землі, та частина східного регіону характеризуються досить високим рівнем розвитку, металургії, хімічного виробництва та важкого машинобудування.

Здійснивши різностороннє дослідження території України, зваживши на значні відмінності в соціальних, економічних і демографічних показниках окремих регіонів держави авторами було проведено поглиблений різнобічний аналіз основних соціально-економічних особливостей Західного, Центрального, Північного, Південного, Східного та Столичного регіонів з метою дослідження економічних процесів, що мають місце на регіональних ринках житлової нерухомості України.

РОЗДІЛ 6. ОЦІНКА КОНКУРЕНТНИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ ЖИТЛА УКРАЇНИ

6.1. Конкурентні позиції регіональних ринків житлової нерухомості

Як вже було відзначено, порівняльний аналіз індикаторів впливу на конкурентні позиції регіональних ринків житлової нерухомості (РРЖН) базується на основі регіональних статистичних показників, що в найбільшій мірі окреслюють соціально-економічні особливості що мають місце в регіонах. Тобто, рівень конкурентоспроможності регіональних ринків житла в найбільшій мірі характеризується соціальним та економічним становищем окремих регіонів, локальних ринків та ще менших за площею територіальних одиниць.

В результаті здійснення порівняльного аналізу серед індикаторів впливу на конкурентні позиції регіональних ринків житлової нерухомості, для зручності ідентифікації їх ринкових позицій нами було здійснено підрахунок суми балів з використанням "бальної" системи оцінювання [364]. В основу запропонованої системи оцінювання покладено така пропорція співвідношення нарахованих балів відносно позиції в рейтингу нами зазначених регіонів (*Розд. 1.3*): 1 місце відповідає найвищому показнику індикатора конкурентоспроможності; відповідно, 6 позиція свідчить про найнижчий показник статистичного значення (*Табл. 6.1*). Отже, маємо, 1 місце – 6 балів; 2 місце – 5 балів; 3 місце – 4 бали; 4 місце – 3 бали; 5 місце – 2 бали; 6 місце – 1 бал.

У підсумку, в результаті аналізу таблиці 4.1 можемо спостерігати, що Західний регіональний ринок житлової нерухомості відносно інших є в найбільшій мірі конкурентоспроможним, а його значення відповідає 55 балам. Відповідно другу позицію в рейтингу розділили Центральний та Східний регіони, їх значення в рейтингу становить 52 бали. Відразу слід відмітити те, що в кожного з двох регіональних ринків є як сильні так і слабкі сторони, які в умовах ринку в різній мірі діють для всіх його учасників. На третій позиції ми спостерігаємо Столичний регіон – 51 бал. На четвертій та п'ятій: Північний та Південний регіони – 49 та 36 балів відповідно [364].

Аналіз соціально-економічного розвитку регіональних ринків житлової нерухомості ілюструє вплив процесів ринкових процесів на рівень їх конкурентоспроможності [364].

**Рейтинг регіональних ринків житлової нерухомості
за основними груповими індикаторами конкурентоспроможності**

№ з.п.	Соціально-економічний показник	Регіональний ринок житлової нерухомості, (місце у рейтингу / кількість балів)					
		Західний	Центральний	Північний	Південний	Східний	Столичний
1	Площа	1 / 6	2 / 5	3 / 4	4 / 3	5 / 2	6 / 1
2	Валовий регіональний продукт	3 / 4	5 / 2	4 / 3	6 / 1	2 / 5	1 / 6
3	Валовий регіональний продукт на одну особу	6 / 1	2 / 5	2 / 5	5 / 2	4 / 3	1 / 6
4	Чисельність населення	2 / 5	3 / 4	4 / 3	5 / 2	1 / 6	6 / 1
5	Рівень урбанізації	6 / 1	3 / 4	4 / 3	5 / 2	2 / 5	1 / 6
6	Житловий фонд	1 / 6	2 / 5	4 / 3	5 / 2	3 / 4	6 / 1
7	Капітальні інвестиції в житлове будівництво	1 / 6	2 / 5	4 / 3	5 / 2	6 / 1	3 / 4
8	Забезпеченість населення житловим фондом	3 / 4	1 / 6	2 / 5	5 / 2	4 / 3	6 / 1
9	Демографічне становище: - народжуваність	1 / 6	3 / 4	4 / 3	5 / 2	2 / 5	6 / 1
10	- смертність	2 / 5	3 / 4	4 / 3	5 / 2	1 / 6	6 / 1
11	Зайнятість населення	2 / 5	5 / 2	4 / 3	3 / 4	6 / 1	1 / 6
12	Наявні доходи населення	6 / 1	5 / 2	3 / 4	4 / 3	1 / 6	2 / 5
13	Наявні доходи населення на одну особу	6 / 1	4 / 3	2 / 5	3 / 4	5 / 2	1 / 6
14	Ціна на житло	3 / 4	6 / 1	5 / 2	2 / 5	4 / 3	1 / 6
15	Підсумковий бал	/55	/52	/49	/36	/52	/51

* Побудовано та структуровано авторами на основі проведених розрахунків за даними на 1 січня 2017 року

Отже, з результатів проведеного дослідження видно, що Західний регіональний ринок житлової нерухомості відносно інших є в найбільшій мірі конкурентоспроможним, а його значення відповідає 55 балам. Відповідно другу позицію в рейтингу розділили Центральний та Східний регіони, їх значення в рейтингу становить 52 бали. Відразу слід відмітити те, що в кожного з двох регіональних ринків є як сильні так і слабкі сторони, які в умовах ринку в різній мірі діють на всіх його учасників. На третій позиції ми спостерігаємо Столичний регіон – 51 бал. На четвертій та п'ятій: Північний та Південний регіони – 49 та 36 балів відповідно.

6.2 Конкуренентоспроможність регіональних ринків житлової нерухомості

Аналіз інтегральної компоненти «попит на житло». Проілюструємо, описаний вище алгоритм, розрахунками інтегрального показника «попит на житло» (Табл. 6.2). Вхідними показниками виступають кількість придбаних квартир за 1 рік (КК) та кількість жителів області (КЖ). Кількість придбаних квартир ми оцінювали за такими показниками: кількість договорів відчуження (КДВ) та кількість збудованих квартир (КЗК). Перший показник ілюструє активність покупців на вторинному ринку житла, другий показник – на первинному ринку. Кількість придбаних квартир оцінюється за співвідношенням

$$КК = КДВ + 0.9 * КЗК. \quad (6.1)$$

Співвідношення (6.1) передбачає, що на протязі року викупляються 90% новозбудованих квартир. Попит на житло можна визначити за відношенням кількості придбаного житла за одиницю часу (1 рік) до кількості жителів регіону.

Показник попиту на житло визначається за співвідношенням

$$ПО = КК / КЖ. \quad (6.2)$$

Тут КЖ – кількість жителів області (регіону).

Для більш зручного оцінювання попиту виконаємо нормування показника ПО за співвідношенням

$$I_{ПО} = (ПО - ПО_{\min}) / (ПО_{\max} - ПО_{\min}). \quad (6.3)$$

Тут $ПО_{\min}$ – мінімальне значення показника ПО серед всіх регіонів, $ПО_{\max}$ – максимальне значення даного показника. Розрахований таким чином індекс попиту на житло $I_{ПО}$ (передостанній стовпець таблиці 1) є зручним тим, що його мінімальне значення дорівнює 0, максимальне значення дорівнює 1, і, таким чином, він має прозору економічну інтерпретацію: 0 – рівень мінімального попиту, 1 – рівень максимального попиту. Використання індекса попиту на житло дозволяє легко виконати рейтингування регіонів за цим показником (останній стовпець таблиці 1). Як бачимо, найвищий попит на житло спостерігається у м. Київ, Київській, Харківській та Одеській

областях. Найнижчим попитом житло користується у Донецькій, Луганській та Закарпатській областях.

Таблиця 6.2

Попит на житло в областях України за розподілом на РРЖН

	Область	К-сть договорів відчуження	К-сть збудованих квартир	К-сть придбаних квартир	К-сть жителів регіону, тис	Коефіцієнт попиту ПО	Індекс попиту Іпо	Рейтинг регіону
Західний РРЖН								
1	Волинська	6303	3244	9223	1 042.7	8.84	0.220	19
2	Рівненська	8179	3039	10914	1 161.8	9.39	0.240	16
3	Львівська	22783	8943	30832	2 534.2	12.17	0.342	6
4	Тернопільська	6608	2726	9061	1 065.7	8.50	0.207	21
5	Хмельницька	10472	4784	14778	1 294.4	11.42	0.314	7
6	Закарпатська	5961	2075	7829	1 259.2	6.22	0.123	23
7	Івано-Франківська	8362	2832	10911	1 382.3	7.89	0.185	22
8	Чернівецька	6256	2035	8088	909.9	8.89	0.221	18
Центральний РРЖН								
9	Київська	28713	26018	52129	1 732.2	30.09	1.000	1
10	Житомирська	10776	1702	12308	1 247.5	9.87	0.257	14
11	Вінницька	10975	4181	14738	1 602.2	9.20	0.233	17
12	Черкаська	11341	1149	12375	1 243.0	9.96	0.261	13
13	Кіровоградська	8784	433	9174	973.1	9.43	0.241	15
Північний РРЖН								
14	Чернігівська	9651	1222	10751	1 045.0	10.29	0.273	11
15	Сумська	8505	1305	9680	1 113.3	8.69	0.214	20
16	Полтавська	13751	1703	15284	1 438.9	10.62	0.285	8
17	Харківська	33529	8183	40894	2 718.6	15.04	0.447	3
Південний РРЖН								
18	Одеська	26587	9089	34767	2 390.3	14.55	0.429	4
19	Миколаївська	11129	1087	12107	1 158.2	10.45	0.279	9
20	Херсонська	9954	896	10760	1 062.4	10.13	0.267	12
21	АР Крим	-	-	-	-	-	-	-
22	СЕВАСТОПОЛЬ	-	-	-	-	-	-	-
Східний РРЖН								
23	Дніпропетровська	39434	3203	42317	3 254.9	13.00	0.372	5
24	Запорізька	17162	1086	18139	1 753.6	10.34	0.275	10
25	Донецька	18863	319	19150	4 265.1	4.49	0.060	24
26	Луганська	6248	58	6300	2 205.4	2.86	0.000	25
Столичний РРЖН								
27	КИЇВ	53726	20265	71965	2 906.6	24.76	0.804	2

Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях, [90, 259]

Використовуючи дані таблиці 6.2 було розраховано значення індексу попиту на житло для регіонів України. Наприклад, для західного регіону розрахунок виглядає так:

$$I_{j, зах} = \sqrt{\left[(0.220 - 0.0)^2 + (0.123 - 0.0)^2 + (0.185 - 0.0)^2 + (0.342 - 0.0)^2 + (0.240 - 0.0)^2 + (0.207 - 0.0)^2 + (0.314 - 0.0)^2 + (0.221 - 0.0)^2 \right] / 8} = 0.241.$$

Аналогічно можна розрахувати індекс попиту на житло для інших регіонів України. Результати розрахунку наведені на рисунку 6.1. Найвищий попит на житло спостерігається у столичному регіоні та, у деякій мірі, в центральному РРЖН (завдяки показникам Київської області). Найнижчий попит на житло є характерним для західного та східного РРЖН. Щоправда, тут слід відзначити той факт, що у наших розрахунках не враховані кошти, переведені з-за кордону трудовими мігрантами, оскільки відсутні відповідні статистичні дані для регіонів та областей. Врахування цього додаткового джерела грошових надходжень суттєво підправило б отримані нами індекси.

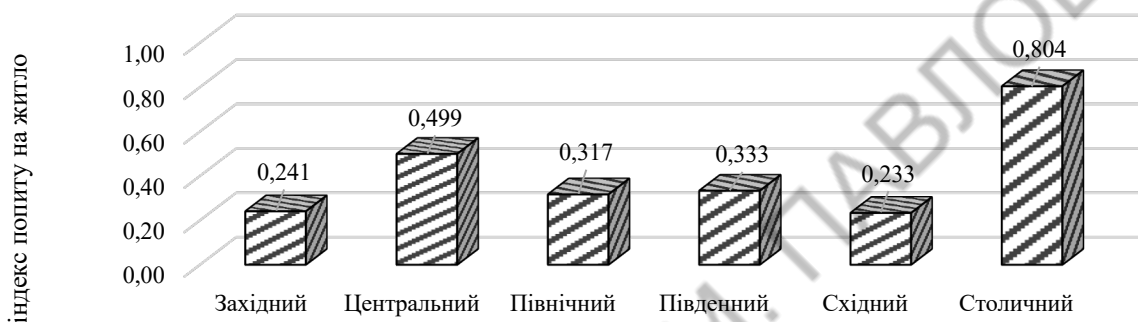


Рис. 6.1. Інтегральний показник попиту на житло в межах РРЖН України

Використовуючи річні оцінки кількості проданих квартир та значення ціни на житло в областях України можна отримати оцінку потужності ринку житла (ПРЖ) для областей України за співвідношенням

$$\text{ПРЖ} = \text{КК} * \text{ЦЖ} * 50. \quad (6.4)$$

Тут КК – кількість придбаних квартир, ЦЖ – ціна житла (\$ за 1 м²), 50 – усереднене значення площі квартири. Цей показник відображає обсяг грошової маси, яка обертається в регіоні за 1 рік, при здійсненні купівлі житла. Результати відповідних розрахунків наведені у таблиці 6.3. З якої видно, що найбільш потужний ринок житла у м. Київ, Київській, Одеській, Харківській, Дніпропетровській та Львівській областях. У цих регіонах зосереджено 66% українського ринку житла (Рис. 6.2). За нашими оцінками загальна потужність річного ринку житла для України становить 17.8 млрд доларів.

Таблиця 6.3 дозволяє також проаналізувати частку первинного ринку житла в областях України. Цей показник засвідчує інтенсивність забудови нового житла та його придбання жителями регіону.

Найбільша частка первинного ринку є характерною для Київської області – 44.9%. Високі значення частки первинного ринку (25% - 30%) спостерігаються також для Волинської, Хмельницької, Тернопільської, Львівської, Рівненської, Вінницької областей та м. Київ.

Таблиця 6.3

Потужність ринку житла в областях України за розподілом на РРЖН

	Область	К-сть догоровів відчуження	К-сть збудованих квартир	К-сть придбаних квартир	Ціна житла, \$ / м ²	Потужність ринку, млн \$	Частка первинного ринку, %	Частка вторинного ринку, %
Західний РРЖН								
1	Волинська	6303	3244	9223	575	265.1	31.7	68.3
2	Рівненська	8179	3039	10914	555	302.9	25.1	74.9
3	Львівська	22783	8943	30832	898	1384.3	26.1	73.9
4	Тернопільська	6608	2726	9061	450	203.9	27.1	72.9
5	Хмельницька	10472	4784	14778	460	339.9	29.1	70.9
6	Закарпатська	5961	2075	7829	629	246.2	23.9	76.1
7	Івано-Франківська	8362	2832	10911	574	313.1	23.4	76.6
8	Чернівецька	6256	2035	8088	669	270.5	22.6	77.4
Центральний РРЖН								
9	Київська	28713	26018	52129	822	2142.5	44.9	55.1
10	Житомирська	10776	1702	12308	566	348.3	12.4	87.6
11	Вінницька	10975	4181	14738	630	464.2	25.5	74.5
12	Черкаська	11341	1149	12375	514	318.0	8.4	91.6
13	Кіровоградська	8784	433	9174	473	217.0	4.2	95.8
Північний РРЖН								
14	Чернігівська	9651	1222	10751	485	260.7	10.2	89.8
15	Сумська	8505	1305	9680	487	235.7	12.1	87.9
16	Полтавська	13751	1703	15284	573	437.9	10.0	90.0
17	Харківська	33529	8183	40894	695	1421.1	18.0	82.0
Південний РРЖН								
18	Одеська	26587	9089	34767	819	1423.7	23.5	76.5
19	Миколаївська	11129	1087	12107	555	336.0	8.1	91.9
20	Херсонська	9954	896	10760	594	319.6	7.5	92.5
21	АР Крим	-	-	-	-	-	-	-
22	СЕВАСТОПОЛЬ	-	-	-	-	-	-	-
Східний РРЖН								
23	Дніпропетровська	39434	3203	42317	662	1400.7	6.8	93.2
24	Запорізька	17162	1086	18139	599	543.3	5.4	94.6
25	Донецька	18863	319	19150	450	430.9	1.5	98.5
26	Луганська	6248	58	6300	450	141.8	0.8	99.2
Столичний РРЖН								
27	КИЇВ	53726	20265	71965	1122	4037.2	25.3	74.7

*Розроблено авторами

Використовуючи дані таблиці 6.3 Було розраховано значення частки первинного ринку для регіонів України. Результати розрахунків представлені на рисунку 6.3. Найвища частка первинного ринку спостерігається для центрального, західного та столичного РРЖН; найнижча – для східного РРЖН.

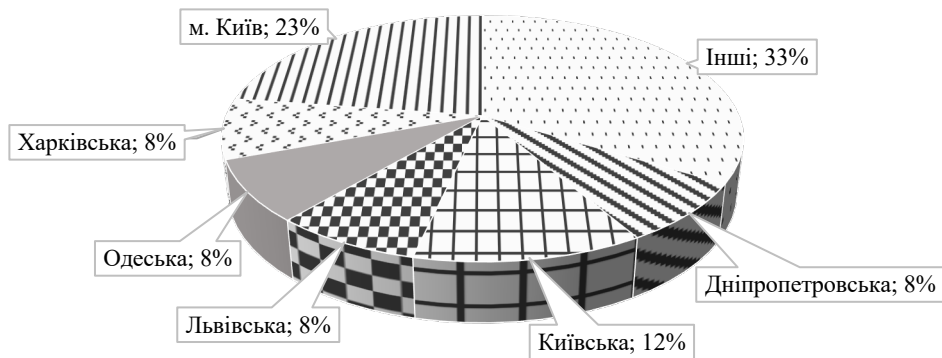


Рис. 6.2. Потужність ринку житла в областях України.

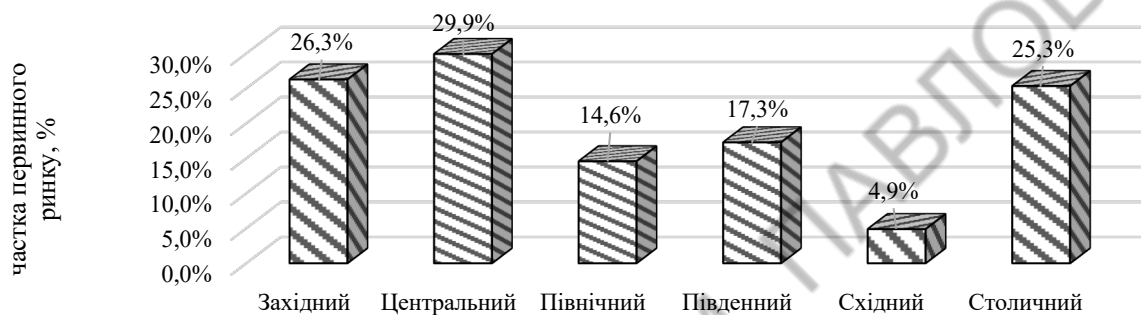


Рис. 6.3. Частка первинного ринку на РРЖН України

Аналіз інтегральної компоненти «пропозиція житла».

Пропозиція житла визначається такими чинниками, як капітальні інвестиції у житлове будівництво (КІ), кількість збудованих квартир за один рік (КЗК), площа житла, зданого в експлуатацію за 1 рік (ПЖ), темпи росту зданої житлової площі (ТР).

Всі ці показники, представлені у таблиці 6.4, є стимуляторами, оскільки їх ріст здійснює позитивний вплив на збільшення пропозиції житла. Виконано стандартизацію показників, після цього розраховано інтегральний показник пропозиції житла ПР за співвідношенням

$$PR_i = \sqrt{[(KI_i - KI_0)^2 + (KZK_i - KZK_0)^2 + (PJ_i - PJ_0)^2 + (TR_i - TR_0)^2]} / 4. \quad (6.5)$$

Індекс «0» означає найнижчий рівень кожного з показників, які входять у формулу (6.5). Для більш зручного оцінювання пропозиції житла виконаємо нормування показника ПР за співвідношенням

$$I_{ПР} = (ПР - ПР_{\min}) / (ПР_{\max} - ПР_{\min}). \quad (6.6)$$

Тут PP_{\min} – мінімальне значення показника ПР серед всіх областей, PP_{\max} – максимальне значення даного показника. Мінімальне значення індексу пропозиції житла I_{PP} (передостанній стовпець таблиці 6.4) дорівнює 0, максимальне значення дорівнює 1 і він має прозору економічну інтерпретацію: 0 – рівень мінімальної пропозиції, 1 – рівень максимальної пропозиції. Використання індексу пропозиції дозволяє легко виконати рейтингування регіонів за цим показником (останній стовпець таблиці 6.4).

Таблиця 6.4

Пропозиція житла в областях України за розподілом на РРЖН

	Область	Капітальні інвестиції, у житл.буд. млн грн	Кількість збудованих квартир	Обсяг зданого житла, м ² / 10000 жителів	Темпи росту зданої площі, %	Пропозиція житла	Індекс пропозиції	Рейтинг регіону
Західний РРЖН								
1	Волинська	1067	3244	3504	118.7	2.58	0.61	5
2	Рівненська	1203	3039	2795	107.6	2.24	0.53	7
3	Львівська	2751	8943	3415	112.4	2.66	0.63	4
4	Тернопільська	890	2726	2213	103.3	2.07	0.49	12
5	Хмельницька	3400	4784	3146	113.6	2.71	0.64	3
6	Закарпатська	1025	2075	2675	97.3	1.94	0.46	16
7	Івано-Франківська	1813	2832	3488	98.2	2.10	0.50	11
8	Чернівецька	686	2035	2447	96.6	1.88	0.45	18
Центральний РРЖН								
9	Київська	4035	26018	11922	110.8	4.22	1.00	1
10	Житомирська	505	1702	1332	108.5	2.16	0.51	8
11	Вінницька	949	4181	2200	102.3	2.06	0.49	13
12	Черкаська	482	1149	1020	104.9	2.05	0.49	14
13	Кіровоградська	112	433	557	101.2	1.93	0.46	17
Північний РРЖН								
14	Чернігівська	205	1222	1029	92.4	1.69	0.40	21
15	Сумська	475	1305	993	93.6	1.73	0.41	20
16	Полтавська	618	1703	961	97.5	1.85	0.44	19
17	Харківська	1165	8183	1743	110.2	2.34	0.56	6
Південний РРЖН								
18	Одеська	1300	9089	2423	100.6	2.16	0.51	9
19	Миколаївська	115	1087	920	103.1	1.99	0.47	15
20	Херсонська	139	896	776	76.6	1.23	0.29	23
21	АР Крим	-	-	-	-	-	-	-
22	СЕВАСТОПОЛЬ	-	-	-	-	-	-	-
Східний РРЖН								
23	Дніпропетровська	750	3203	904	106.5	2.12	0.50	10
24	Запорізька	66	1086	621	86.6	1.51	0.36	22
25	Донецька	82	319	136	67.1	0.94	0.22	24
26	Луганська	24	58	32	34.4	0.00	0.00	25
Столичний РРЖН								
27	КИЇВ	5249	20265	4640	96.0	3.25	0.77	2

*Розроблено авторами

Як бачимо, найвища пропозиція житла спостерігається у м. Київ, Київській, Хмельницькій, Львівській та Волинській областях. Найнижча

пропозиція житла відмічена у Донецькій, Луганській, Херсонській та Запорізькій областях.

Використовуючи дані таблиці 6.4 розраховано значення інтегрального показника пропозиції житла ПР для регіонів України. Результати розрахунків представлені на рисунку 4. Найвище значення пропозиції житла є характерним столичного РРЖН. Висока пропозиція житла також у центральному та західному РРЖН, найнижча пропозиція у східному РРЖН України.

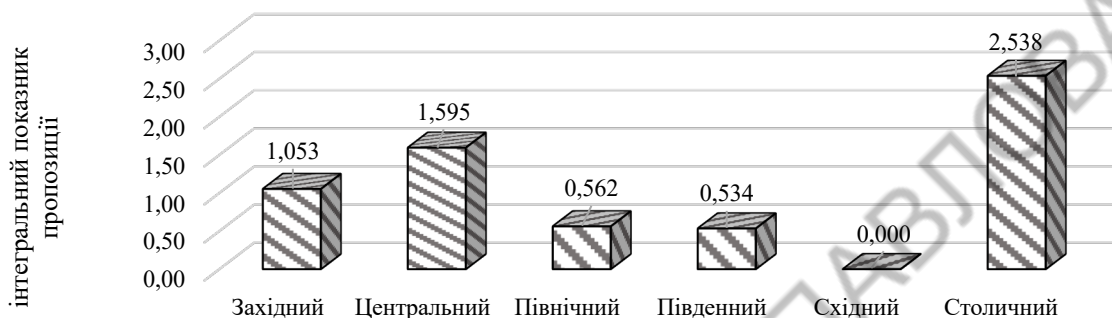


Рис. 6.4. Інтегральний показник пропозиції житла на РРЖН України

Аналіз компоненти «доступність житла». Перейдемо до аналізу компоненти регіонального показника конкурентоспроможності РРЖН «доступність житла». Ця компонента залежить від єдиного показника – «ціна житла» (Табл. 6.5). Після виконання процедури стандартизації даних за співвідношенням

$$ДЖ_i = \frac{ЦЖ_c - ЦЖ_i}{s_i}, \quad (6.7)$$

ми отримуємо значення показника доступності житла ДЖ_i (четвертий стовпець табл. 6.10). Тут ЦЖ_i – ціна житла в *i*-ій області, ЦЖ_c – середнє значення ціни житла, *s_i* – стандартне відхилення показника «ціна житла».

Для більш зручного оцінювання доступності житла виконаємо нормування показника ДЖ

$$I_{ДЖ} = (ДЖ - ДЖ_{\min}) / (ДЖ_{\max} - ДЖ_{\min}). \quad (6.8)$$

Тут ДЖ_{min} – мінімальне значення показника ДЖ серед всіх областей, ДЖ_{max} – максимальне значення даного показника. Значення індексу доступності житла I_{ДЖ} змінюється в межах від 0 до 1 (0 – рівень мінімальної доступності, 1 – рівень максимальної доступності).

Таблиця 6.5

Доступність житла в областях України за розподілом на РРЖН

	Область	Ціна житла, \$/м ²	Показник доступності житла	Індекс доступності житла	Рейтинг регіону
Західний РРЖН					
1	Волинська	575	0.23	0.81	14
2	Рівненська	555	0.36	0.84	9.5
3	Львівська	898	-1.78	0.33	24
4	Тернопільська	450	1.01	1.00	2
5	Хмельницька	460	0.95	0.99	4
6	Закарпатська	629	-0.10	0.73	17
7	Івано-Франківська	574	0.24	0.82	13
8	Чернігівська	485	0.79	0.95	6
Центральний РРЖН					
9	Київська	822	-1.31	0.45	23
10	Житомирська	566	0.29	0.83	11
11	Вінницька	630	-0.11	0.73	18
12	Черкаська	514	0.61	0.90	8
13	Кіровоградська	473	0.87	0.97	5
Північний РРЖН					
14	Чернівецька	669	-0.35	0.67	20
15	Сумська	487	0.78	0.94	7
16	Полтавська	573	0.24	0.82	12
17	Харківська	695	-0.52	0.64	21
Південний РРЖН					
18	Одеська	819	-1.29	0.45	22
19	Миколаївська	555	0.36	0.84	9.5
20	Херсонська	594	0.11	0.79	15
21	АР Крим	-	-	-	-
22	СЕВАСТОПОЛЬ	-	-	-	-
Східний РРЖН					
23	Дніпропетровська	662	-0.31	0.68	19
24	Запорізька	599	0.08	0.78	16
25	Донецька	450	1.01	1.00	2
26	Луганська	450	1.01	1.00	2
Столичний РРЖН					
27	КИЇВ	1122	-3.18	0.00	25

*Розроблено авторами

Використовуючи значення індексу доступності, виконуємо рейтингування областей за цим показником (останній стовпець таблиці 6.5). Найвища доступність житла є характерною для Донецької, Луганської, Тернопільської та Хмельницької областей. Найменш доступним є житло через його високу ціну у Одеській, Львівській, Київській областях та у м. Київ (Столичний РРЖН).

Використовуючи запропоновану методику розраховано значення інтегрального показника доступності житла ДЖ для регіонів України. Аналіз рисунку 6.5 показує, що найбільш доступним є житло у східному та північному РРЖН України. Найменш доступне житло у м. Київ (Столичний РРЖН).

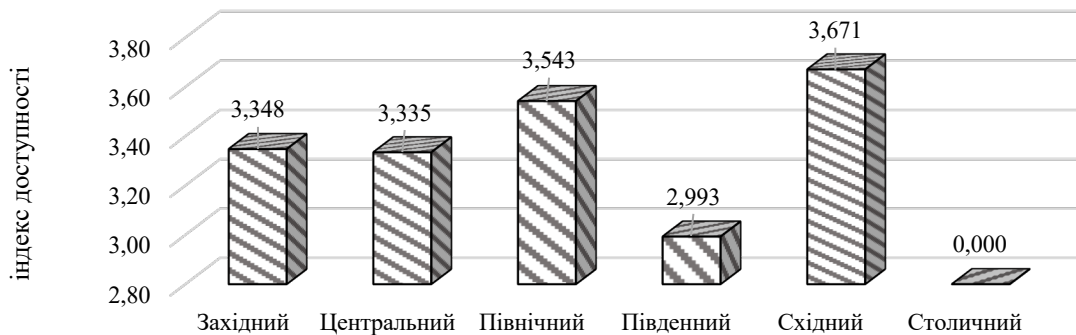


Рис. 6.5. Інтегральний показник доступності житла на РРЖН України

Аналіз інтегральної компоненти «купівельна спроможність громадян». Купівельна спроможність визначається такими чинниками як валовий регіональний продукт в розрахунку на одну особу (ВРП), середня зарплата по регіону (ЗП), дохід населення на одну особу (ДН) та рівень безробіття (БР). Всі ці показники, представлені у таблиці 6.6; перші три є стимуляторами, четвертий є дестимулятором. Виконуємо стандартизацію показників за запропонованим методом. Після цього розраховуємо інтегральний показник купівельної спроможності КС за співвідношенням

$$КС_i = \sqrt{\left[(ВРП_i - ВРП_0)^2 + (ЗП_i - ЗП_0)^2 + (ДН_i - ДН_0)^2 + (БР_i - БР_0)^2 \right] / 4}. \quad (6.9)$$

Індекс «0» тут означає найнижчий рівень кожного з показників, які входять у формулу (6.9). Для більш зручного оцінювання купівельної спроможності громадян виконаємо нормування показника КС за співвідношенням

$$І_{КС} = (КС - КС_{\min}) / (КС_{\max} - КС_{\min}). \quad (6.10)$$

Тут $КС_{\min}$ – мінімальне значення купівельної спроможності серед всіх областей, $КС_{\max}$ – максимальне значення даного показника. Мінімальне значення індексу купівельної спроможності $І_{КС}$ (передостанній стовпець таблиці 6.6) дорівнює 0 (рівень мінімальної купівельної спроможності), максимальне значення дорівнює 1 (рівень максимальної купівельної спроможності).

Використовуючи індекс купівельної спроможності виконуємо рейтингування РРЖН за цим показником (останній стовпець таблиці 6.6). З таблиці видно, що найвищою є купівельна спроможність громадян, які проживають у м. Київ. Достатня купівельна спроможність громадян, які проживають у Київській, Харківській,

Дніпропетровській та Одеській областях. Найнижча купівельна спроможність у Волинській, Донецькій, Житомирській, Кіровоградській, Луганській, Тернопільській, Херсонській та Чернігівській областях. За використання запропонованої методики було розраховано значення інтегрального показника купівельної спроможності громадян КС для регіонів України.

Таблиця 6,.6

Купівельна спроможність громадян в областях України
за розподілом на РРЖН

	Область	ВРП на 1 особу, тис грн	Дохід на 1 особу, тис грн	Середня зарплата, грн	Рівень безробіття, %	Купівельна спроможність	Індекс купівельної спроможності	Рейтинг регіону
Західний РРЖН								
1	Волинська	30387	28312	7249	11.5	1.20	0.19	22
2	Рівненська	30350	29757	7676	10.6	1.41	0.24	17
3	Львівська	37338	33673	7879	7.7	2.04	0.37	6
4	Тернопільська	24963	26884	6828	11.5	1.13	0.18	24
5	Хмельницька	31660	32650	7559	9.4	1.67	0.29	11
6	Закарпатська	22989	25045	8127	10	1.47	0.25	16
7	Івано-Франківська	33170	29975	6935	8.8	1.72	0.30	10
8	Чернівецька	20338	26838	7265	8.7	1.67	0.29	13
Центральний РРЖН								
9	Київська	60109	39178	8719	6.8	2.48	0.46	2
10	Житомирська	30698	31441	7207	11.2	1.31	0.21	19
11	Вінницька	37270	33849	7613	9.7	1.67	0.29	12
12	Черкаська	40759	30609	7267	10.4	1.49	0.25	15
13	Кіровоградська	39536	30980	6798	12.4	1.16	0.18	23
Північний РРЖН								
14	Чернігівська	35196	31707	6656	11.3	1.31	0.21	18
15	Сумська	37170	33944	7359	9.3	1.72	0.30	9
16	Полтавська	66390	36393	7839	12.6	1.59	0.27	14
17	Харківська	45816	36588	7447	6.4	2.34	0.43	4
Південний РРЖН								
18	Одеська	41682	37732	8297	6.8	2.31	0.42	5
19	Миколаївська	41501	33187	8828	9.7	1.81	0.32	8
20	Херсонська	30246	31243	7206	11.2	1.30	0.21	20
21	АР Крим	-	-	-	-	-	-	-
22	СЕВАСТОПОЛЬ	-	-	-	-	-	-	-
Східний РРЖН								
23	Дніпропетровська	65897	43458	8247	7.9	2.37	0.43	3
24	Запорізька	50609	42118	8305	10	1.92	0.34	7
25	Донецька	26864	19434	9886	14.1	1.24	0.20	21
26	Луганська	10778	11920	7484	16	0.28	0.00	25
Столичний РРЖН								
27	КИЇВ	155904	91357	14035	6.7	5.08	1.00	1

*Розроблено авторами

Як видно з рисунку 6, найбільша купівельна спроможність громадян у столичному РРЖН (м. Київ). Цей показник набагато (у 8 – 10 разів) перевищує купівельну спроможність громадян у інших регіонах. Найменшу купівельну спроможність громадян відмічено у західному та центральному РРЖН.

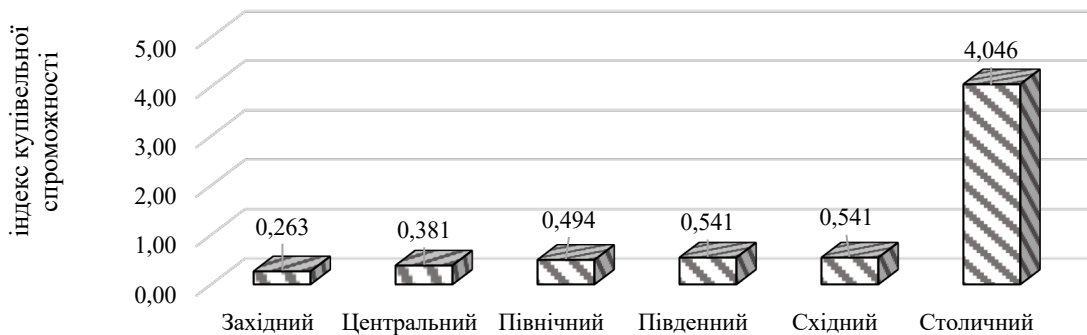


Рис. 6.6. Інтегральний показник купівельної спроможності громадян на РРЖН України

Аналіз інтегральної компоненти «рівень комфорту». Рівень комфорту визначається такими чинниками як: середня площа житлового фонду на одну особу (ЖФ), середня очікувана тривалість життя (ТЖ), обсяг шкідливих викидів в атмосферу (ОВ), кількість кримінальних правопорушень (КП) (Табл. 6.7). Перші два чинники є стимуляторами, останні два чинники є дестимуляторами.

Виконуємо стандартизацію показників та розраховуємо інтегральний показник рівня комфорту РК за співвідношенням

$$PK_i = \sqrt{[(ЖФ_i - ЖФ_0)^2 + (ТЖ_i - ТЖ_0)^2 + (ОВ_i - ОВ_0)^2 + (КП_i - КП_0)^2]} / 4. \quad (6.11)$$

Індекс «0» означає найнижчий рівень кожного з показників, які входять у формулу (6.11). Для зручності оцінювання рівня комфорту регіону виконаємо нормування показника РК за співвідношенням

$$I_{PK} = (PK - PK_{\min}) / (PK_{\max} - PK_{\min}). \quad (6.12)$$

Тут PK_{\min} – мінімальне значення рівня комфорту серед всіх областей, PK_{\max} – максимальне значення даного показника.

Мінімальне значення індексу рівня комфорту I_{PK} (передостанній стовпець таблиці 6.7) є характерним для Донецької та Луганської областей (район, близький до бойових дій). Низький рівень комфорту проживання є характерним для Дніпропетровської, Запорізької, Сумської, Чернігівської, Харківської, Полтавської, Кіровоградської та Херсонської областей. Високий рівень комфорту проживання у м. Київ та Київській області, а також у Тернопільській, Хмельницькій та Чернівецькій областях.

Таблиця 6.7

Рівень комфорту проживання в областях України
за розподілом на РРЖН

	Область	ж. площа на 1 особу, м ²	с. очік. тривалість життя, років	обсяг викидів, тис тон	к-сть крим. правопоруш. на 10 000 осіб	Показник рівня комфорту	Індекс рівня комфорту	Рейтинг регіону
Західний РРЖН								
1	Волинська	22.5	71.5	0.14	9	2.74	0.85	6
2	Рівненська	22	71.35	0.29	9	2.69	0.84	8
3	Львівська	22.8	73.3	1.08	13	2.61	0.81	10
4	Тернопільська	25.5	73.35	0.32	9	3.03	0.94	2
5	Хмельницька	26.3	71.8	0.45	9	2.81	0.88	5
6	Закарпатська	24.2	70.7	0.15	10	2.63	0.82	9
7	Івано-Франківська	25.7	73.2	4.88	8	2.49	0.78	15
8	Чернівецька	24.4	73	0.17	10	2.90	0.91	4
Центральний РРЖН								
9	Київська	35.1	70	0.75	12	3.21	1.00	1
10	Житомирська	27	69.6	0.23	12	2.57	0.80	11
11	Вінницька	29.3	72	2.24	12	2.55	0.79	12
12	Черкаська	27.7	72	1.12	14	2.51	0.78	13
13	Кіровоградська	25.7	70.3	0.37	17	2.25	0.70	20
Північний РРЖН								
14	Чернігівська	28.8	70.2	0.92	15	2.42	0.75	16
15	Сумська	25.4	71.2	0.42	21	2.16	0.67	23
16	Полтавська	25.4	71.2	0.58	15	2.35	0.73	18
17	Харківська	24.1	71.15	0.42	14	2.38	0.74	17
Південний РРЖН								
18	Одеська	22.5	70.4	0.26	8	2.70	0.84	7
19	Миколаївська	22.3	70.3	0.33	11	2.49	0.78	14
20	Херсонська	24	69.95	0.27	16	2.24	0.70	21
21	АР Крим	-	-	-	-	-	-	--
22	СЕВАСТОПОЛЬ	-	-	-	-	-	-	-
Східний РРЖН								
23	Дніпропетровська	24.3	69.9	3.36	8	2.20	0.69	22
24	Запорізька	23.4	71.1	2.17	10	2.28	0.71	19
25	Донецька	22	69.6	7.94	26	0.00	0.00	25
26	Луганська	22	69.6	4.83	25	0.80	0.25	24
Столичний РРЖН								
27	КИЇВ	22.6	74	0.06	12	2.98	0.93	3

*Розроблено авторами

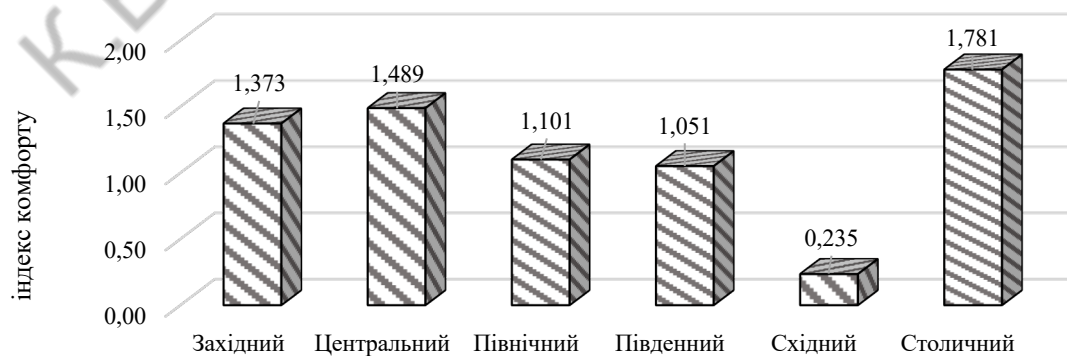


Рис. 6.7. Інтегральний показник комфорту проживання в регіонах України

На основі запропонованої методики нами було розраховано значення інтегрального показника комфорту проживання РК для РРЖН України. Найвищий рівень комфорту проживання є характерним для столичного регіону, найнижчий рівень комфорту спостерігається у східному РРЖН (Рис. 6.7). Він у 7 разів нижчий від показника для м. Київ (Столичний РРЖН).

Аналіз інтегральної компоненти «географічно-культурні переваги регіону». Географічні переваги та недоліки РРЖН визначаються його близькістю до зони бойових дій, близькістю до моря, до кордону з ЄС тощо. Культурні переваги пов'язані з наявністю у регіоні культурних та історичних пам'яток, туристичних принад. Ми визначали рівень географічних та культурних переваг методом експертного опитування за 4-бальною шкалою. При цьому бальна оцінка 4 свідчила про максимальні переваги регіону, оцінка 0 свідчила про відсутність будь-яких переваг, або ж про наявність суттєвих недоліків (Табл. 6.8).

Виконуємо стандартизацію показників та розраховуємо інтегральний показник культурно-географічних переваг ГКП за співвідношенням

$$КГП_i = \sqrt{[(ГП_i - ГП_0)^2 + (КП_i - КП_0)^2]} / 2. \quad (6.13)$$

Індекс «0» означає найнижчий рівень кожного з показників.

Для більш зручної оцінки рівня географічно-культурних переваг виконаємо нормування показника ГКП за співвідношенням

$$І_{ГКП} = (ГКП - ГКП_{\min}) / (ГКП_{\max} - ГКП_{\min}). \quad (6.14)$$

Тут $ГКП_{\min}$ – мінімальне значення рівня географічно-культурних переваг серед всіх областей, $ГКП_{\max}$ – максимальне значення даного показника.

Мінімальне значення індексу рівня географічно-культурних переваг $І_{ГКП}$ (передостанній стовпець таблиці 6.8) є характерним для Донецької та Луганської областей. Низький рівень цього показника спостерігається також у Дніпропетровській, Харківській та Херсонській областях.

Таблиця 6.8

Культурно-географічні переваги областей України
за розподілом на РРЖН

	Область	Географічні переваги	Культурні переваги	Показник г-к переваг	Індекс рівня г-к переваг	Рейтинг регіону
Західний РРЖН						
1	Волинська	4	0	2.368	0.809	7
2	Рівненська	3	0	1.776	0.607	13
3	Львівська	4	2	2.926	1.000	1.5
4	Тернопільська	3	0	1.776	0.607	13
5	Хмельницька	3	0	1.776	0.607	13
6	Закарпатська	4	2	2.926	1.000	1.5
7	Івано-Франківська	3	2	2.472	0.845	5
8	Чернівецька	4	1	2.519	0.861	3
Центральний РРЖН						
9	Київська	3	0	1.776	0.607	13
10	Житомирська	3	0	1.776	0.607	13
11	Вінницька	3	0	1.776	0.607	13
12	Черкаська	3	0	1.776	0.607	13
13	Кіровоградська	3	0	1.776	0.607	13
Північний РРЖН						
14	Чернігівська	2	0	1.184	0.405	18.5
15	Сумська	2	0	1.184	0.405	18.5
16	Полтавська	3	1	1.973	0.674	8
17	Харківська	1	0	0.592	0.202	22
Південний РРЖН						
18	Одеська	3	2	2.472	0.845	5
19	Миколаївська	3	0	1.776	0.607	13
20	Херсонська	1	0	0.592	0.202	22
21	АР Крим	-	-	-	-	-
22	СЕВАСТОПОЛЬ	-	-	-	-	-
Східний РРЖН						
23	Дніпропетровська	1	0	0.592	0.202	22
24	Запорізька	1	1	1.044	0.357	20
25	Донецька	0	0	0.000	0.000	24.5
26	Луганська	0	0	0.000	0.000	24.5
Столичний РРЖН						
27	КИЇВ	3	2	2.472	0.845	5

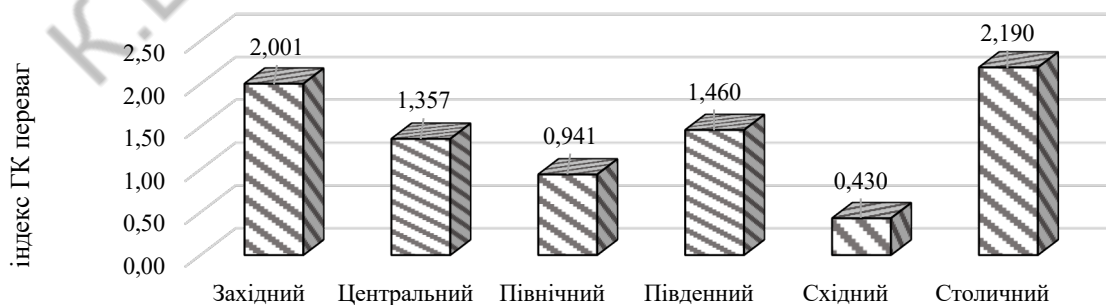


Рис. 6.8. Інтегральний показник рівня географічно-культурних переваг РРЖН України

Далі, нами було розраховано значення інтегрального показника географічно-культурних переваг ГКП для РРЖН України. Найвищий рівень цього показника є характерним для столичного та західного РРЖН, найнижчий рівень географічно-культурних переваг спостерігається у східному РРЖН (Рис. 6.8).

Побудова інтегрального показника конкурентоспроможності ринку нерухомості регіону. Об'єднаємо результати проведених вище розрахунків в єдину таблицю 6.9. Враховуючи той факт, що мінімальне значення кожного з інтегральних індексів дорівнює нулю, розрахуємо інтегральний індекс конкурентоспроможності ринку нерухомості для областей України за формулою

$$I_{KP} = \sqrt{(I_{ПО}^2 + I_{ПР}^2 + I_{ДЖ}^2 + I_{КС}^2 + I_{РК}^2 + I_{ГКП}^2)} / 6. \quad (6.15)$$

Результати розрахунків наведені в передостанньому стовпці таблиці 6.9.

Найвищий інтегральний індекс конкурентоспроможності ринку нерухомості має м. Київ та Київська область. Високе значення індексу конкурентоспроможності мають Волинська, Закарпатська, Івано-Франківська, Львівська, Тернопільська, Хмельницька та Чернівецька області. Найнижче значення індексу конкурентоспроможності ринку нерухомості є характерним для Донецької та Луганської областей. Низьке значення індексу спостерігається також у Дніпропетровській, Запорізькій та Херсонській областях.

Значення інтегрального показника конкурентоспроможності ринку нерухомості для регіонів України ми розраховували за формулою

$$KP_i = \sqrt{[(ПО_i - ПО_0)^2 + (ПР_i - ПР_0)^2 + (ДЖ_i - ДЖ_0)^2 + (КС_i - КС_0)^2 + (РК_i - РК_0)^2 + (ГКП_i - ГКП_0)^2]} / 6. \quad (6.16)$$

Тут i означає номер регіону, індекс «0» означає найнижчий рівень кожного з показників, які входять у формулу (6.16) серед всіх шести регіонів України.

Як видно з рисунку 6.9, найвище значення інтегрального показника конкурентоспроможності ринку нерухомості має столичний регіон (м. Київ). Найнижче значення показника конкурентоспроможності має південний регіон.

Таблиця 6.9

Інтегральні індекси конкурентоспроможності ринку нерухомості для областей України за розподілом на РРЖН

	Область	Індекс купів. спроможності	Індекс комфорту	Індекс доступності	Індекс попиту	Індекс пропозиції	Індекс географічно-культурних переваг	Інтегральний індекс конкурентоспроможності	Рейтинг регіону
Західний РРЖН									
1	Волинська	0.19	0.85	0.81	0.22	0.61	0.81	0.65	5
2	Рівненська	0.24	0.84	0.84	0.24	0.53	0.61	0.60	11
3	Львівська	0.37	0.81	0.33	0.34	0.63	1.00	0.64	7
4	Тернопільська	0.18	0.94	1.00	0.21	0.49	0.61	0.66	4
5	Хмельницька	0.29	0.88	0.99	0.31	0.64	0.61	0.67	3
6	Закарпатська	0.25	0.82	0.73	0.12	0.46	1.00	0.65	6
7	Ів-Франківська	0.30	0.78	0.82	0.18	0.50	0.84	0.63	8
8	Чернівецька	0.29	0.91	0.67	0.22	0.45	0.86	0.63	9
Центральний РРЖН									
9	Київська	0.46	1.00	0.45	1.00	1.00	0.61	0.79	2
10	Житомирська	0.21	0.80	0.83	0.26	0.51	0.61	0.59	15
11	Вінницька	0.29	0.79	0.73	0.23	0.49	0.61	0.56	17
12	Черкаська	0.25	0.78	0.90	0.26	0.49	0.61	0.60	12
13	Кіровоградська	0.18	0.70	0.97	0.24	0.46	0.61	0.59	13
Північний РРЖН									
14	Чернігівська	0.21	0.75	0.95	0.27	0.40	0.40	0.56	18
15	Сумська	0.30	0.67	0.94	0.21	0.41	0.40	0.55	19
16	Полтавська	0.27	0.73	0.82	0.29	0.44	0.67	0.58	16
17	Харківська	0.43	0.74	0.64	0.45	0.56	0.20	0.53	20
Південний РРЖН									
18	Одеська	0.42	0.84	0.45	0.43	0.51	0.84	0.61	10
19	Миколаївська	0.32	0.78	0.84	0.28	0.47	0.61	0.59	14
20	Херсонська	0.21	0.70	0.79	0.27	0.29	0.20	0.47	23
21	АР Крим	-	-	-	-	-	-	-	-
22	СЕВАСТОПОЛЬ	-	-	-	-	-	-	-	-
Східний РРЖН									
23	Дніпропетровська	0.43	0.69	0.68	0.37	0.50	0.20	0.51	21
24	Запорізька	0.34	0.71	0.78	0.27	0.36	0.36	0.51	22
25	Донецька	0.20	0.00	1.00	0.06	0.22	0.00	0.43	24
26	Луганська	0.00	0.25	1.00	0.00	0.00	0.00	0.42	25
Столичний РРЖН									
27	КИЇВ	1.00	0.93	0.00	0.80	0.77	0.84	0.80	1

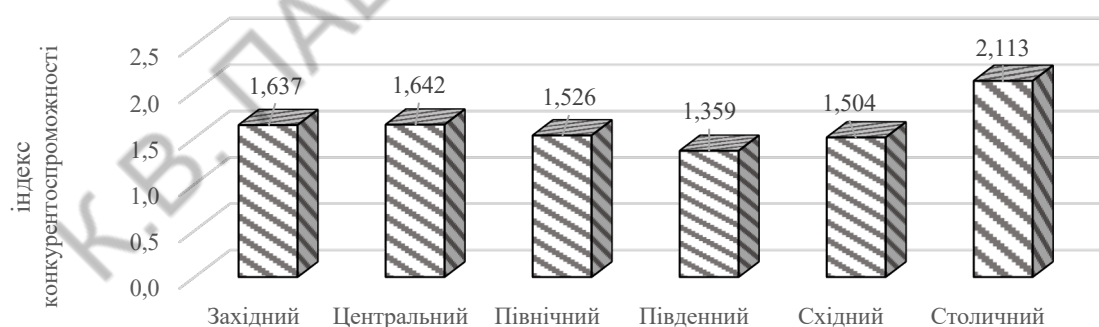


Рис. 6.9. Інтегральний показник конкурентоспроможності РРЖН України

Таким чином, було охарактеризовано конкурентоспроможність регіональних ринків житлової нерухомості України, що будується на розробленій нами методології оцінювання інтегрального показника конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості

України. Дана методика дозволила зробити оцінки як інтегрального показника конкурентоспроможності регіонів, так і його окремих його інтегральних компонент, що наведено в таблиці 6.10.

Таблиця 6.10

Інтегральні компоненти конкурентоспроможності РРЖН України

	Показник купівельної спроможності	Показник комfortу	Показник доступності	Показник попиту	Показник пропозиції	Показник географічно- культурних переваг	Інтегральний показник конкурентоспроможності
Західний	0.263	1.373	3.348	0.263	1.053	2.001	1.637
Центральний	0.381	1.489	3.335	0.508	1.595	1.357	1.642
Північний	0.494	1.101	3.543	0.451	0.562	0.941	1.526
Південний	0.541	1.051	2.993	0.463	0.534	1.460	1.359
Східний	0.541	0.235	3.671	0.374	0.000	0.430	1.504
Столичний	4.046	1.781	0.000	1.000	2.538	2.190	2.113

В процесі здійсненого наукового дослідження нами було використано цілий ряд методологічних підходів до оцінки рівня конкуренції між регіональними ринками житлової нерухомості та серед їх учасників у визначених межах, на кшталт методики побудови інтегральних індексів будівельного ринку, аналізу інтегральної компоненти: «попит на житло», «пропозиція житла», «доступність житла», «купівельна спроможність громадам», «рівень комфорту», «географічно-культурні переваги регіону». Керуючись результатами проведеного дослідження та на їх основі, було побудовано інтегральний показник конкурентної спроможності ринку житлової нерухомості регіону.

Керуючись результати проведеного авторами дослідження щодо визначення рівня конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України шляхом використання сукупності статистичних показників та інтегральних компонент можна зробити висновок, що Столичний регіон має переваги майже за всіма показниками, крім фактора доступності житла, оскільки ціна житла в Києві вдвічі більша, ніж у більшості регіонів України. Східний регіон має лише одну перевагу – це низький рівень цін на житло, але ця перевага не може компенсувати недоліки, пов'язані з близькістю зони військового конфлікту. Недоліком Західного та Центрального регіонів є низька купівельна спроможність громадян, недолік Південного регіону – низька пропозиція нового житла. Північний же регіон не надто привабливий з точки зору географічно-культурних переваг.

6.3. Монополізація регіональних ринків первинної житлової нерухомості житлового фонду

Згідно із запропонованою нами моделлю регіонування території України з розподілом на окремих 6 регіональних ринків первинної житлової нерухомості, що відображено в таблиці 6.11: Західний, Східний, Північний, Південний, Центральний та Столичний. Кожен з цих ринків володіє певною самостійністю та має свої особливості концентрації будівельного виробництва первинного житлового фонду та інтенсивності конкуренції БОД.

Таблиця 6.11

Географічно-демографічні особливості регіональних ринків первинної житлової нерухомості України, на 1 січня 2018 року

Області	Площа території, км. кв.	у % до країни загалом	Кількість населення, тис. осіб	у % до країни загалом
Західний регіон				
Волинська, Рівненська, Львівська, Тернопільська, Хмельницька, Закарпатська, Івано-Франківська, Чернівецька	131277	21,7	10640	25,8
Центральний регіон				
Київська, Житомирська, Вінницька, Черкаська, Кіровоградська	129964	21,6	6780,2	15,8
Північний регіон				
Чернігівська, Сумська, Полтавська, Харківська	115862	19,2	6290,9	14,7
Південний регіон				
Одеська, Миколаївська, Херсонська, АР Крим	112450	18,6	4601,6	10,8
Східний регіон				
Дніпропетровська, Запорізька, Донецька, Луганська	112295	18,6	11444	26,1
Столичний регіон				
КИЇВ	839	0,1	2916,2	6,8
Всього по Україні	603766	100	42672,9	100

*Показники тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя, Донецької та Луганської областей станом на 01.01.2014 року

Аналіз конкурентного становища що має місце серед БОД на 1 січня 2018 року в межах регіональних ринків будівництва первинного житла нами було проведено з використанням вище запропонованих методологічних підходів до визначення ступеня монополізації регіональних ринків первинної житлової нерухомості.

Від так, розглянемо спочатку Західний регіональний ринок

первинної житлової нерухомості (РРПЖН), який характеризується найвищим рівнем інтенсивності ведення будівництва первинного житла. У цей РРПЖН входять Волинська, Рівненська, Львівська, Тернопільська, Хмельницька, Закарпатська, Івано-Франківська та Чернівецька області. Статистичні дані щодо фірм-забудовників та кількості споруджуваних об'єктів для цього регіону у 2018 році наведені у таблиці 6. Спираючись на ці дані було зроблено оцінку ступеня концентрації та інтенсивності конкуренції на ринку первинної житлової нерухомості. Загальна кількість діючих фірм-забудовників у регіоні становить – 128 одиниць, загальна кількість споруджуваних об'єктів – 362 од.

Розрахуємо коефіцієнт ринкової концентрації CR_n для трьох, чотирьох, п'яти та семи найбільших підприємств-забудовників. Згідно з чим, маємо:

$$CR_3 = 9.1\%; CR_4 = 11.9\%; CR_5 = 14.4\%; CR_7 = 19.3\%.$$

Значення $CR_4 = 11.9\%$ означає, що долю ринку – 11.9% займають чотири найбільші компанії – «РІЕЛ», БК «Мельник», «Діта» та «Тернопільбуд». П'ять найбільших компаній займають – 14.4% ринку, сім компаній – 19.3% ринку первинної нерухомості Західного РРПЖН. Оскільки всі розраховані коефіцієнти не перевищують – 40%, то за класифікацією В.Г. Шеферда це свідчить про відсутність монополії та високий рівень конкуренції на ринку первинної житлової нерухомості Західного РРПЖН.

Для оцінки відношень між найбільшими фірмами, які входять у «ядро» ринку первинної нерухомості було розраховано індекс Лінда. Цей індекс дозволив визначити, які саме БОД посідають домінуюче становище на Західному РРПЖН. Згідно з чим, маємо наступні значення:

$$IL_2 = 109.1\%; IL_3 = 71.8\%; IL_4 = 79.3\%.$$

Зростання індексу на третьому кроці означає, що «ядро» ринку первинної житлової нерухомості Західного регіону утворюють дві найбільші фірми: «РІЕЛ» та БК «Мельник».

Для оцінки розподілу «ринкової влади» між усіма суб'єктами ринку нами розраховано індекс Херфіндаля-Хіршмана ННІ, в результаті чого, отримано:

$$ННІ = 1.9.$$

В результаті проведених розрахунків дійшли висновку, що досліджуваний нами Західний РРПЖН є ринком досконалої конкуренції. Це пояснюється великою кількістю БОД, більшість із яких забудовують один, або два об'єкти первинного житлового фонду.

Таблиця 6.12

Розрахунок концентрації ринку первинного житла
для Західного РРПЖН, (Дод. П.2)

№ п/п	Компанія	К-сть об'єктів	Si	ННІ	Показник дисперсії	Індекс ентропії	Sn	Fn
1	Франківський Дім	1	0.0028	0.000008	0.0000	0.0163	0.003	0.008
2	ТОВ БК "Вікторія"	1	0.0028	0.000008	0.0000	0.0163	0.006	0.016
3	ТЗОВ "Рівненський МЖК"	1	0.0028	0.000008	0.0000	0.0163	0.008	0.023
4	СП "Луцьктехнобуд"	1	0.0028	0.000008	0.0000	0.0163	0.011	0.031
5	СБ "ГРУП"	1	0.0028	0.000008	0.0000	0.0163	0.014	0.039
6	Компанія "Файн Сіті Девелоп-т"	1	0.0028	0.000008	0.0000	0.0163	0.017	0.047
7	ІДК "FD Group"	1	0.0028	0.000008	0.0000	0.0163	0.019	0.055
8	ЖБК "Рідний ДІМ"	1	0.0028	0.000008	0.0000	0.0163	0.022	0.063
9	ГК "РАНГ"	1	0.0028	0.000008	0.0000	0.0163	0.025	0.070
...
105	Компанія "Стоград"	5	0.0138	0.000191	0.0000	0.0591	0.539	0.820
106	БК "Global development"	5	0.0138	0.000191	0.0000	0.0591	0.552	0.828
107	"УБК"	5	0.0138	0.000191	0.0000	0.0591	0.566	0.836
108	"Спілка Забудовників"	5	0.0138	0.000191	0.0000	0.0591	0.580	0.844
109	"Сіті оф Дрімс"	5	0.0138	0.000191	0.0000	0.0591	0.594	0.852
110	"Зелений Двір"	5	0.0138	0.000191	0.0000	0.0591	0.608	0.859
111	"Галицька Будівельна Гільдія"	5	0.0138	0.000191	0.0000	0.0591	0.622	0.867
112	"Газда"	5	0.0138	0.000191	0.0000	0.0591	0.635	0.875
113	"СК Груп"	6	0.0166	0.000275	0.0001	0.0680	0.652	0.883
114	"Лістинг"	6	0.0166	0.000275	0.0001	0.0680	0.669	0.891
115	"Креатор Буд"	6	0.0166	0.000275	0.0001	0.0680	0.685	0.898
116	"Вамбуд"	6	0.0166	0.000275	0.0001	0.0680	0.702	0.906
117	"Благо"	6	0.0166	0.000275	0.0001	0.0680	0.718	0.914
118	"ГалЖитлобуд"	7	0.0193	0.000374	0.0001	0.0763	0.738	0.922
119	"Будівельний Альянс Груп"	8	0.0221	0.000488	0.0002	0.0842	0.760	0.930
120	"Бевер-Альянс"	8	0.0221	0.000488	0.0002	0.0842	0.782	0.938
121	БО "Луцьксантехмонтаж" №536	9	0.0249	0.000618	0.0003	0.0919	0.807	0.945
122	"Ярковиця"	9	0.0249	0.000618	0.0003	0.0919	0.831	0.953
123	"Інтергал-Буд"	9	0.0249	0.000618	0.0003	0.0919	0.856	0.961
124	"Галицький Двір"	9	0.0249	0.000618	0.0003	0.0919	0.881	0.969
125	"Тернопільбуд"	10	0.0276	0.000763	0.0004	0.0991	0.909	0.977
126	"Діта"	10	0.0276	0.000763	0.0004	0.0991	0.936	0.984
127	БК "Мельник"	11	0.0304	0.000923	0.0005	0.1062	0.967	0.992
128	"РІЕЛ"	12	0.0331	0.001099	0.0006	0.1129	1.000	1.000
	ВСЬОГО	362	1.0000	0.0137	0.0059	4.5488	37.547	64.500

Для оцінки нерівномірності розподілу часток ринку розраховано коефіцієнт ентропії та індекс дисперсії ринкових часток. Згідно з чим, отримуємо значення індексу дисперсії:

$$\sigma^2 = 0.00005.$$

Звідси можна зробити висновок, що первинний Західний РРПЖН є

низькодисперсним. Це означає наявність жорсткої конкуренції та відсутність домінування однієї чи двох фірм.

Таблиця 6.13

Показники інтерпретації взаємозв'язку між ННІ та CR

Значення ННІ	Мінімально можлива кількість учасників ринку (тип ринку)	Максимально можлива частка найбільших продавців, %			
		CR_1	CR_2	CR_3	CR_4
1000	10 (ринок досконалої або монополістичної конкуренції)	31	44	54	63

Коефіцієнт варіації для даного ринку становить:

$$V = 87\%.$$

Це свідчить про неоднорідність ринку нерухомості – на ньому присутні як крупні БОД-лідери, так і дрібні, які обслуговують один, або два об'єкти житлового будівництва. Але, більшість БОД обслуговують один або два об'єкти. Серед загальної кількості з 128 БОД, які присутні на ринку, кількість таких дрібних БОД становить 78 (60.9%). Далі було розраховано значення ентропії ринкових часток БОД, згідно з чим:

$$E = 4.55.$$

Високий рівень ентропії є свідченням високого рівня конкуренції на Західному РРПЖН.

Використовуючи запропоновані вище методологічні підходи було розраховано значення коефіцієнта Джині:

$$G = 0.42.$$

Таке значення коефіцієнта Джині свідчить про досить значну диференціацію часток ринку, якими володіють різні БОД та, відповідно, про значну диференціацію у їх доходах. Крім того, можна зробити висновок, що середня різниця в частках ринку БОД, які діють на цьому ринку, дорівнює – 84% значення цієї частки.

Наступним, нами було розглянуто Центральний РРПЖН, який також, як і Західний характеризується високим ступенем інтенсивності ведення будівництва. До Центральний РРПЖН нами було віднесено: Київську, Житомирську, Вінницьку, Черкаську та Кіровоградську

області. Статистичні дані щодо БОД та кількості споруджуваних об'єктів для даного РРЖПН у 2018 році наведені у таблиці 8. Використовуючи наведені показники було розраховано оцінку інтенсивності конкуренції в межах Центрального РРПЖН. Загальна кількість діючих БОД у Центральному РРПЖН становить – 92 одиниці, загальна кількість споруджуваних об'єктів – 171 од. Наступним кроком, було розраховано коефіцієнт ринкової концентрації CR_n для трьох, чотирьох, п'яти та семи найбільших БОД.

Таблиця 6.14

Розрахунок концентрації ринку первинного житла
для Центрального РРПЖН, (Дод. П.2)

№ п/п	Компанія	К-сть об'єктів	Si	ННІ	Показник дисперсії	Індекс ентропії	Sn	Fn
1	ПП "Інвестиційно-маклерський дім "РЕСПЕКТ"	1	0.0058	0.000034	0.0000	0.0301	0.006	0.011
2	ЖК "Київський Квартал"	1	0.0058	0.000034	0.0000	0.0301	0.012	0.022
3	ЖК "Кампа"	1	0.0058	0.000034	0.0000	0.0301	0.018	0.033
4	"Фінансовий будівельний холдинг"	1	0.0058	0.000034	0.0000	0.0301	0.023	0.043
5	"Укржитлоінвест"	1	0.0058	0.000034	0.0000	0.0301	0.029	0.054
6	"Трест Бориспільсільбуд"	1	0.0058	0.000034	0.0000	0.0301	0.035	0.065
7	"ТЕОС Девелопер Груп"	1	0.0058	0.000034	0.0000	0.0301	0.041	0.076
8	"Сфера жилобуд"	1	0.0058	0.000034	0.0000	0.0301	0.047	0.087
9	"Страховський Груп"	1	0.0058	0.000034	0.0000	0.0301	0.053	0.098
10	"Сервісземпроект"	1	0.0058	0.000034	0.0000	0.0301	0.058	0.109
...
73	ДК "4"	3	0.0175	0.000308	0.0000	0.0709	0.567	0.793
74	"Р-БІЛДІНГ"	3	0.0175	0.000308	0.0000	0.0709	0.585	0.804
75	"Новий Дім"	3	0.0175	0.000308	0.0000	0.0709	0.602	0.815
76	"Компанія надійних людей та розвитку"	3	0.0175	0.000308	0.0000	0.0709	0.620	0.826
77	"Друзі Девелопмент"	3	0.0175	0.000308	0.0000	0.0709	0.637	0.837
78	"Довіра Девелопмент"	3	0.0175	0.000308	0.0000	0.0709	0.655	0.848
79	"Глобал Девелопмент"	3	0.0175	0.000308	0.0000	0.0709	0.673	0.859
80	"Будрегіонінвест"	3	0.0175	0.000308	0.0000	0.0709	0.690	0.870
81	БК "Форум"	3	0.0175	0.000308	0.0000	0.0709	0.708	0.880
82	"БД Холдинг"	3	0.0175	0.000308	0.0000	0.0709	0.725	0.891
83	"Альянс Новобуд"	3	0.0175	0.000308	0.0000	0.0709	0.743	0.902
84	"In-build"	3	0.0175	0.000308	0.0000	0.0709	0.760	0.913
85	"Evrodin.com"	3	0.0175	0.000308	0.0000	0.0709	0.778	0.924
86	"Атлант"	4	0.0234	0.000547	0.0002	0.0878	0.801	0.935
87	"АВМ Девелопмент Груп"	4	0.0234	0.000547	0.0002	0.0878	0.825	0.946
88	"НоваБудова"	5	0.0292	0.000855	0.0003	0.1033	0.854	0.957
89	"Вінницябуд"	5	0.0292	0.000855	0.0003	0.1033	0.883	0.967
90	"Будівельна компанія Надія"	6	0.0351	0.001231	0.0006	0.1175	0.918	0.978
91	"Аріал Інвестмент Девелопмент"	6	0.0351	0.001231	0.0006	0.1175	0.953	0.989
92	"ПрофГруп"	8	0.0468	0.002189	0.0013	0.1433	1.000	1.000
	ВСЬОГО	171	1.0000	0.016176	0.005306	4.33075	31.82	46.50

Згідно з чим, маємо:

$$CR_3 = 11.7\%; CR_4 = 14.6\%; CR_5 = 17.5\%; CR_7 = 22.2\%.$$

Значення $CR_3 = 11.7\%$ означає, що долю ринку 11.7% займають три найбільші компанії – «Профгруп», «Аріал Інвестмен

Девелопмент» та «Будівельна Компанія Надія». П'ять найбільших компаній займають 17.5% ринку, сім компаній – 22.2% ринку Центрального РРПЖН. Оскільки всі розраховані коефіцієнти не перевищують значення – 40%, то за класифікацією В.Г. Шеферда це свідчить про відсутність монополії та високий рівень конкуренції на Центральному регіональному ринку первинної житлової нерухомості.

Для оцінки відношень між найбільшими БОД, які входять у «ядро» ринку первинної житлової нерухомості було розраховано індекс Лінда. Цей індекс дав змогу визначити, які БОД посідають домінуюче становище на первинному ринку житла. В результаті чого, маємо:

$$IL_2 = 133.3\%; \quad IL_3 = 75.0\%; \quad IL_4 = 92.1\%.$$

Зростання індексу на третьому кроці означає, що «ядро» Центрального РРПЖН утворюють дві найбільші фірми: «Профгруп» та «Аріал Інвестмен Девелопмент».

Для оцінки розподілу «ринкової влади» між усіма суб'єктами ринку розраховано індекс Херфіндаля-Хіршмана ННІ, в результаті чого отримано:

$$ННІ = 162.$$

Це значення набагато більше, ніж значення ННІ доля Західного РРПЖН. Але, згідно з класифікацією, наведеною вище, отримано висновок, що Центральний РРПЖН характеризується досконалою конкуренцією.

Таблиця 6.15

Показники інтерпретації взаємозв'язку між ННІ та CR

Значення ННІ	Мінімально можлива кількість учасників ринку (тип ринку)	Максимально можлива частка найбільших продавців, %			
		CR_1	CR_2	CR_3	CR_4
1000	10 (ринок досконалої або монополістичної конкуренції)	31	44	54	63

Розрахуємо коефіцієнт ентропії та індекс дисперсії ринкових часток. Згідно чим маємо значення індексу дисперсії:

$$\sigma^2 = 0.00006.$$

Отже, Центральний РРПЖН є низькодисперсним. Це означає наявність жорсткої конкуренції та відсутність домінування однієї чи двох БОД. Коефіцієнт варіації для даного ринку становить:

$$V = 70\%.$$

Це свідчить про низький рівень неоднорідності Центрального РРПЖН. Хоча на ньому присутні як крупні БОД, так і дрібні, більшість БОД обслуговують один або два об'єкти. Серед загальної кількості з – 92 БОД, які присутні на ринку, кількість таких дрібних БОД становить – 72, або (78.3%).

Наступним кроком, було визначення значення ентропії ринкових часток БОД. Згідно із проведеними розрахунками отримано:

$$E = 4.33.$$

Високий рівень ентропії є свідченням високої конкуренції на ринку. Було також розраховано і значення коефіцієнта Джині:

$$G = 0.32.$$

Таке значення коефіцієнта Джині свідчить, що диференціація часток ринку, якими володіють різні БОД є меншою ніж у Західному РРПЖН. Ринок є достатньо однорідним, а середня різниця в частках ринку БОД, які діють на цьому ринку, дорівнює – 64% значення цієї частки.

Згідно з методикою, описаною вище, нами було здійснено дослідження рівня монополізації регіональних ринків будівництва (первинного фонду) житлової нерухомості в Україні: *Північного*, який включає в себе Чернігівську, Сумську, Полтавську та Харківську області (Дод. П.4; У.1); *Південного*, до якого входять Херсонська, Миколаївська, Одеська області та АР Крим (Дод. П.5; У.2); *Східного*, до якого входять Дніпропетровська, Запорізька, Донецька та Луганська області (Дод. П.6; У.3); *Столичного регіону*, який включає в себе місто Київ (Дод. П.7; У.4). Результати проведених нами досліджень наведені у таблиці 6.21.

Разом з тим, для більш чіткого розуміння конкурентного становища на первинному ринку житлової нерухомості, нами також було здійснено з використанням вище зазначених методів дослідження обраних за довільним принципом менших за обсягами регіональних (локальних) ринків житлової нерухомості на прикладі: м. Києва та Київської області, м. Львова та м. Рівного.

Місто Київ та Київська область. Інтенсивність процесів житлового будівництва в Україні значно позвавилась в останні роки і є різною для різних регіонів. Найбільш насичений ринок і, відповідно, найбільше будується житлових об'єктів у м. Київ та Київській області. Виконаємо оцінку концентрації забудовників та конкурентоздатності ринку первинної нерухомості для м. Київ та Київської області. Статистичні дані щодо фірм-збудовників та кількості споруджуваних об'єктів у 2017 році наведені у додатку У.5. Наявні статистичні дані дозволяють чисельно оцінити ступінь концентрації та інтенсивність конкуренції на ринку первинної нерухомості даного регіону. Частку будівельної фірми на ринку ми оцінювали відношенням кількості об'єктів, які збудовує фірма, до загальної кількості об'єктів на будівельному ринку регіону. Загальна кількість фірм-збудовників становить 106, загальна кількість споруджуваних об'єктів – 372 (Дод. У.5).

Розрахуємо коефіцієнт ринкової концентрації CR_n для трьох, п'яти та семи найбільших підприємств-збудовників:

$$CR_3 = 20.7\%; \quad CR_5 = 26.6\%; \quad CR_7 = 31.5\%.$$

Значення $CR_3 = 20.7\%$ означає, що долю ринку 20.7% займають три найбільші компанії – «Укрбуд», «Київміськбуд» та «Інтергал-буд». П'ять найбільших компаній займають 26.6% ринку, сім компаній – 31.5% ринку первинної нерухомості Києва та області. Оскільки всі розраховані коефіцієнти не перевищують 40%, то за класифікацією В.Г. Шеферда це свідчить про відсутність монополії та високий рівень конкуренції на даному ринку.

Для оцінки відношень між найбільшими фірмами, які входять у «ядро» ринку первинної нерухомості розрахуємо індекс Лінда. Цей індекс дасть змогу визначити, які фірми посідають домінуюче становище на ринку, отримуємо:

$$IL_2 = 121.4\%; \quad IL_3 = 123.1\%; \quad IL_4 = 154.7\%.$$

Оскільки перші два значення практично однакові, це дозволяє стверджувати, що «ядро» ринку первинної нерухомості Києва та Київської області утворюють дві найбільші фірми – «Укрбуд» та «Київміськбуд».

Для того, щоб оцінити розподіл «ринкової влади» між усіма суб'єктами даного ринку, розрахуємо індекс Герфіндаля-Гіршмана ННІ:

$$ННІ = 257.$$

Згідно з класифікацією, наведеною у таблиці 6.16, яка описує взаємозв'язок між індексами ННІ та CR, отримуємо висновок, що досліджуваний нами ринок є ринком досконалої конкуренції [275, С.81-88].

Таблиця 6.16

Показники інтерпретації взаємозв'язку між ННІ та CR

Значення ННІ	Мінімально можлива кількість учасників ринку (тип ринку)	Максимально можлива частка найбільших продавців, %			
		CR_1	CR_2	CR_3	CR_4
500	20 (ринок досконалої конкуренції)	22	31	39	44

Для більш глибокої оцінки нерівномірності розподілу часток ринку використовуємо такі показники, як коефіцієнт ентропії та індекс дисперсії ринкових часток [275]. Згідно із співвідношенням та використовуючи значення шостого стовпця додатку У.5, отримуємо значення

$$\sigma^2 = 0.00015.$$

Отриманий результат свідчить про те, що первинний ринок нерухомості м. Києва та області є низькодисперсним. Це означає наявність жорсткої конкуренції та відсутність домінування однієї чи двох фірм. Коефіцієнт варіації для даного ринку становить

$$V = 131\%.$$

Згідно з класифікацією, наведеною у додатку У.5, це свідчить про високу неоднорідність ринку нерухомості – на ньому присутні як крупні фірми-лідери, так і дрібні фірми, які обслуговують один, або два об'єкти. Слід зазначити, що з 106 фірм, які присутні на ринку, кількість таких дрібних фірм становить 62 (58.5%).

Використовуючи значення сьомого стовпця додатку У.5, розраховуємо значення ентропії ринкових часток підприємств-забудовників. Згідно з нашими розрахунками

$$E = 4.19.$$

Згідно із класифікацією, наведеною вище, отриманий результат свідчить про високий рівень конкуренції на даному ринку нерухомості. І,

нарешті, для визначенні рівня монопольної влади фірм використаємо такі інструменти, як коефіцієнт Джині та крива Лоренца. Крива Лоренца для ринку первинної нерухомості столичного регіону наведена на рисунку 6.10.

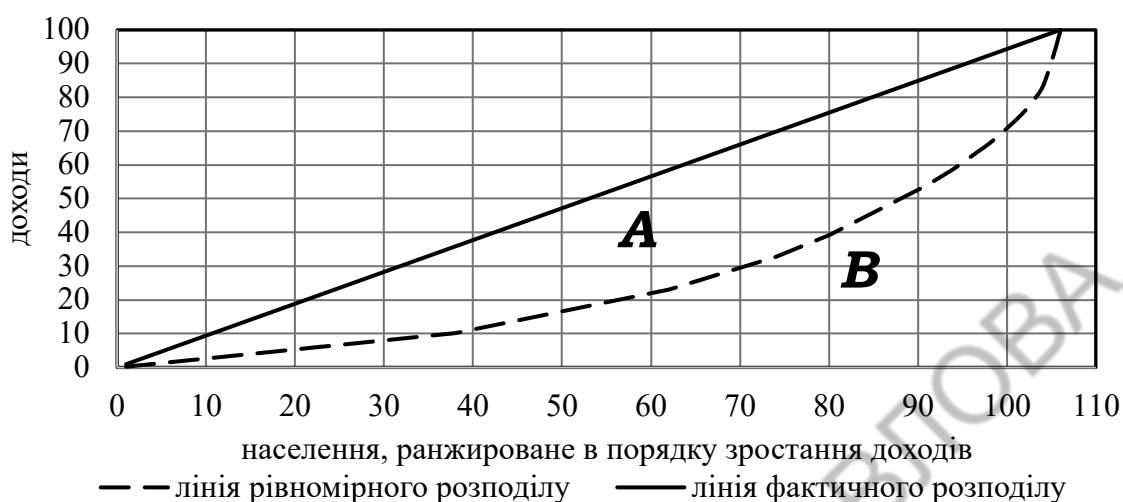


Рис. 6.10. Крива Лоренца (штрихова лінія) для ринку первинної нерухомості

Використовуючи дані, наведені у таблиці та співвідношення (3.26) отримуємо значення коефіцієнта Джині

$$G = 0.49.$$

Таке значення коефіцієнта Джині свідчить про значну диференціацію часток ринку, якими володіють різні фірми забудовники та, відповідно, про значну диференціацію у їх доходах. Крім того, можна зробити висновок, що середня різниця в частках ринку фірм-забудовників, які діють на цьому ринку, дорівнює середньому значенню цієї частки.

Для аналізу часової динаміки показників концентрації ринку первинної нерухомості м. Києва та Київської області використаємо результати роботи [26]. Аналіз динаміки таблиці 4.16 показує, що частка перших п'яти фірм зменшується, індекс Херфіндаля-Хіршмана знижується і це свідчить про загострення конкуренції на ринку первинної нерухомості столичного регіону.

Таблиця 6.17

Часова динаміка показників концентрації ринку первинної нерухомості м. Києва та Київської області

	2015*	2016*	2017**
CR_5	0.417	0.43	0.266
HHI	0.0048	0.05	0.0257
G	0.489	0.546	0.49

* За результатами [28] ** Розраховано авторами

Львівська область. Інтенсивність процесів житлового будівництва в регіонах України є значно нижчою, ніж у столичному регіоні. Найбільш інтенсивно ведеться будівництво у Львівській, Одеській, Івано-Франківській, Хмельницькій, Харківській, Тернопільській, Вінницькій, Волинській та Рівненській областях (Табл. 6.18).

Всі ці області (крім Одеської та Харківської) представляють західний регіон. Менша кількість фірм-забудовників у порівнянні зі столичним регіоном, може зумовити інший характер конкуренції на цих регіональних ринках. Проведемо аналіз концентрації забудовників та конкурентоздатності ринку первинної нерухомості для двох регіонів: Львівська область (найбільший ринок будівництва у західному регіоні) та Рівненська область (один з найменших ринків у західному регіоні, але один з найбільших для решти території України).

Таблиця 6.18

Розподіл ринку житлової нерухомості серед найбільших діючих забудовників-девелоперів в Україні (станом на 1 січня 2018 року), (Дод. II)

№ п/п	Область	Кількість діючих забудовників-девелоперів	Кількість будівельних проектів що реалізуються
1	м. Київ	91	171
2	Львівська	66	137
3	Київська	88	134
4	Одеська	27	89
5	Івано-Франківська	23	66
6	Хмельницька	21	48
7	Харківська	15	48
8	Тернопільська	11	31
9	Волинська	13	26
10	Вінницька	19	25
11	Рівненська	15	25
12	Полтавська	8	21
13	Чернівецька	15	19
14	Дніпропетровська	11	18
15	Сумська	5	13
16	Закарпатська	6	10
17	Запорізька	5	8
18	Донецька	8	7
19	Миколаївська	4	7
20	Черкаська	3	7
21	Херсонська	5	6
22	Житомирська	4	3
23	Чернігівська	3	3
24	Кіровоградська	2	2
25	Луганська	-	-
26	АР Крим	-	-

**Побудовано авторами на основі джерел: [157, 386, 400, 492, 498].*

Статистичні дані щодо фірм-забудовників та кількості споруджуваних об'єктів для Львівської області у 2017 році наведені у додатку У.6. Використовуючи наведені статистичні дані оцінимо ступінь концентрації та інтенсивність конкуренції на ринку первинної нерухомості даного регіону. Загальна кількість фірм забудовників становить 55, загальна кількість споруджуваних об'єктів – 137.

Значення $CR_3 = 19.7\%$ означає, що долю ринку 19.7% займають три найбільші компанії – «РІЕЛ», «Бевер-Альянс» та «Галжитлобуд». П'ять найбільших компаній займають 27.0% ринку, сім компаній – 33.6% ринку первинної нерухомості Львівської області. Оскільки всі розраховані коефіцієнти не перевищують 40%, то за класифікацією В.Г. Шеферда це свідчить про відсутність монополії та високий рівень конкуренції на даному ринку будівництва.

Розрахуємо коефіцієнт ринкової концентрації CR_n для трьох, п'яти та семи найбільших підприємств-забудовників:

$$CR_3 = 19.7\%; \quad CR_5 = 27.0\%; \quad CR_7 = 33.6\%.$$

Якщо опиратися на значення коефіцієнтів ринкової концентрації, то можна зробити висновок, що ринок будівництва Львівської області за характером конкуренції дуже схожий до ринку столичного регіону.

Для оцінки відношень між найбільшими фірмами, які входять у «ядро» ринку первинної нерухомості розрахуємо індекс Лінда:

$$IL_2 = 150.0\%; \quad IL_3 = 91.4\%; \quad IL_4 = 122.2\%.$$

Зростання індексу на третьому кроці означає, що «ядро» ринку первинної нерухомості Львівської області утворюють дві найбільші фірми – «РІЕЛ» та «Бевер-Альянс». Для того, щоб оцінити розподіл «ринкової влади» між усіма суб'єктами даного ринку, розрахуємо індекс Герфіндаля-Гіршмана ННІ:

$$ННІ = 302.$$

Згідно з класифікацією, наведеною у таблиці 6.19, отримуємо висновок, що досліджуваний нами ринок є ринком досконалої конкуренції.

Для оцінки нерівномірності розподілу часток ринку використаємо такі показники як коефіцієнт ентропії та індекс дисперсії ринкових часток. Використовуючи значення шостого стовпця додатку У.6, отримуємо значення:

$$\sigma^2 = 0.00022.$$

Показники інтерпретації взаємозв'язку між ННІ та CR

Значення ННІ	Мінімально можлива кількість учасників ринку (тип ринку)	Максимально можлива частка найбільших продавців, %			
		CR_1	CR_2	CR_3	CR_4
500	20 (ринок досконалої конкуренції)	22	31	39	44

Звідси можна зробити висновок, що первинний ринок нерухомості Львівської області є низькодисперсним. Це означає наявність жорсткої конкуренції та відсутність домінування однієї чи двох фірм. Коефіцієнт варіації для даного ринку становить:

$$V = 81\%.$$

Згідно з класифікацією, наведеною у додатку У.6, це свідчить про неоднорідність ринку нерухомості – на ньому присутні як крупні фірми-лідери, так і дрібні фірми, які обслуговують один, або два об'єкти. Серед загальної кількості із 55 фірм, які присутні на ринку, кількість таких дрібних фірм становить 35 (63.6%).

Розраховуємо значення ентропії ринкових часток підприємств-забудовників. Згідно із розрахунками

$$E = 3.75.$$

Оскільки $E > 2$, отриманий результат свідчить про високий рівень конкуренції на даному ринку нерухомості.

Ще одним інструментом визначення рівня монопольної влади фірм є коефіцієнт Джині та крива Лоренца. Використовуючи дані, наведені у додатку У.6 отримуємо значення коефіцієнта Джині:

$$G = 0.38.$$

Таке значення коефіцієнта Джині свідчить про помітну диференціацію часток ринку (але дещо меншу, ніж у столичному регіоні), якими володіють різні фірми забудовники та, відповідно, про значну диференціацію у їх доходах. Середня різниця в частках ринку фірм-забудовників, які діють на цьому ринку, дорівнює 76% значення цієї частки.

Рівненська область. Як було зауважено вище, Рівненська область характеризується одним з найменших ринків у західному регіоні, але, разом з тим, одним з найбільших ринків для решти території України. Статистичні дані щодо фірм-забудовників та кількості споруджуваних об'єктів для Рівненської області у 2017 році наведені у додатку У.7. Використовуючи ці дані, зробимо оцінку ступеня концентрації та інтенсивності конкуренції на ринку первинної нерухомості Рівненської області. Загальна кількість фірм забудовників у регіоні становить 14, загальна кількість споруджуваних об'єктів – 25.

Розрахуємо коефіцієнт ринкової концентрації CR_n для трьох, чотирьох, п'яти та семи найбільших підприємств-забудовників:

$$CR_3 = 44.0\%; CR_4 = 52.0\%; CR_5 = 60.0\%; CR_7 = 72.0\%.$$

Значення $CR_3 = 44.0\%$ означає, що долю ринку 44 % займають три найбільші компанії – «Стоград», «ДБН» та «Рівбуд». П'ять найбільших компаній займають 60.0% ринку, сім компаній – 72% ринку первинної нерухомості Рівненської області. Оскільки значення $CR_4 = 52.0\%$, то згідно з класифікацією В.Г. Шеферда ($CR_4 > 50\%$) це свідчить про наявність декількох домінуючих фірм на ринку первинної нерухомості Рівненської області.

Для оцінки відношень між найбільшими фірмами, які входять у «ядро» ринку первинної нерухомості розрахуємо індекс Лінда:

$$IL_2 = 125.0\%; IL_3 = 133.3\%; IL_4 = 143.1\%.$$

Монотонне зростання індексу Лінда означає, що «ядро» ринку первинної нерухомості Рівненської області утворює одна найбільша фірма «Стоград».

Для оцінки розподілу «ринкової влади» між усіма суб'єктами ринку розрахуємо індекс Херфіндаля-Хіршмана ННІ:

$$ННІ = 1040.$$

Згідно з класифікацією, наведеною у таблиці 6.20 отримуємо висновок, що досліджуваний нами ринок займає проміжне становище між ринком досконалої конкуренції та монополістичним ринком. Таким чином, на відміну від столичного регіону та Львівської області у Рівненській області набагато більш відчутним є вплив двох лідерів ринку первинної нерухомості – компаній «Стоград» та «ДБН».

Показники інтерпретації взаємозв'язку між ННІ та CR

Значення ННІ	Мінімально можлива кількість учасників ринку (тип ринку)	Максимально можлива частка найбільших продавців, %			
		CR_1	CR_2	CR_3	CR_4
1000	10 (ринок досконалої або монополістичної конкуренції)	31	44	54	63

Для оцінки нерівномірності розподілу часток ринку розрахуємо коефіцієнт ентропії та індекс дисперсії ринкових часток:

$$\sigma^2 = 0.0023.$$

Звідси можна зробити висновок, що первинний ринок нерухомості Рівненської області є середньодисперсним. Конкуренція на цьому ринку помітно слабша, ніж на ринках столичного регіону та Львівської області. Коефіцієнт варіації для даного ринку становить

$$V = 68\%.$$

Згідно з класифікацією, наведеною у додатку У.7, це свідчить про середній ступінь неоднорідності ринку нерухомості. Більшість фірм-забудовників обслуговують один або два об'єкти. Серед загальної кількості з 14 фірм, які присутні на ринку, кількість таких дрібних фірм становить 12 (85.7%).

Розраховуємо значення ентропії ринкових часток підприємств-забудовників. Згідно із розрахунками

$$E = 2.45.$$

Використовуючи дані, наведені у додатку У.7 побудуємо криву Лоренца та розрахуємо значення коефіцієнта Джині

$$G = 0.31.$$

Таке значення коефіцієнта Джині свідчить, що диференціація часток ринку, якими володіють різні фірми забудовники є меншою, ніж у Київській та Львівській області. Середня різниця в частках ринку фірм-забудовників, які діють на цьому ринку, дорівнює 62% значення цієї частки.

Підсумовуючи проведені нами дослідження, наведемо їх результати у табличному вигляді (табл. 6.21).

Таблиця 6.21

Характеристики концентрації ринку первинного житла для різних регіонів України

Регіон	CR_5 , %	К-сть фірм у «ядрі»	ННІ	σ^2	V	E	G	Тип ринку
Західний регіон	14.4	2	2	0.00005	0.87	4.55	0.42	Досконала конкуренція
Центральний регіон	17.5	2	162	0.00006	0.70	4.33	0.32	Досконала конкуренція
Північний регіон	58.3	2	890	0.00198	1.02	2.72	0.49	Конкуренція з елементами монополії
Південний регіон	55.9	2	1142	0.00254	1.66	2.85	0.53	Конкуренція з елементами монополії
Східний регіон	48.5	3	725	0.00094	0.55	2.75	0.29	Конкуренція з елементами монополії
Столичний регіон	39.8	3	485	0.00056	1.23	3.47	0.50	Досконала конкуренція
Київ та Київська область	26.6	2	257	0.00015	1.31	4.19	0.49	Досконала конкуренція
Львівська область	27.0	2	302	0.00022	0.81	3.75	0.38	Досконала конкуренція
Рівненська область	60.0	1	1040	0.00230	0.68	2.45	0.31	Конкуренція з елементами монополії

**Побудовано авторами*

Отже, проаналізувавши розміщену за текстом вище таблицю можемо зробити висновок, що у трьох РРПЖН (Західний, Центральний та Столичний), місті Києві, Київській та Львівській областях на ринку первинної нерухомості спостерігається ситуація, близька до досконалої конкуренції. На кожному з цих ринках представлена велика кількість БОД (50 - 100) і немає явного переважання однієї чи двох окремих БОД. Індекс концентрації CR_5 не перевищує 40%. Індекс Герфіндаля-Гіршмана не перевищує 500. Індекс ентропії перевищує значення – 3, що свідчить про високий рівень конкуренції на цих РРПЖН. На інших чотирьох РРПЖН (Південний, Північний, Східний регіони та Рівненській області) ми спостерігаємо ринкову ситуацію типу «конкуренція з елементами монополії».

РОЗДІЛ 7. ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ РЕГУЛЮВАННЯ КОНКУРЕНТНИХ ВІДНОСИН НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ ЖИТЛА УКРАЇНИ

7.1 Напрями вдосконалення антимонопольної політики на регіональних ринках житлової нерухомості

Стратегічні напрями регулювання конкуренції на РРЖН. На сьогодні, Україна перебуває на етапі загального становлення ринкової системи, одним з елементів якої є регіональний ринок житлової нерухомості (РРЖН). Ефективна робота ринків житла є чи не найважливішою умовою стійкого розвитку міст та регіонів. Даний процес розвитку є фундаментальною складовою для забезпечення ефективного управління регіонами та здійснюється в системі національного управління та місцевого самоврядування і, відповідно, потребує використання різноманітних заходів для ефективного функціонування, чимале значення серед яких належить антимонопольним заходам. Відомо, що ринок житла – найважливіша складова економіки держави, насамперед, через те, що вміщує в собі більшу половину усього світового багатства. Відтак, дослідження механізмів регулювання конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості на сьогодні є особливо актуальним [374].

Український ринок житлової нерухомості слугує компонентом багатofакторної системи економічних відносин та вважається механізмом, за допомогою якого поєднуються інтереси та права, а також, формуються ціни на об'єкти житлової нерухомості.

Ринок житлової нерухомості – особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу або застави для оформлення кредиту виступає житловий об'єкт [510].

Відповідно, регіональний ринок житлової нерухомості – це ринок одного територіального підрозділу (області чи району) або частин окремих територіальних підрозділів, що пов'язані між собою господарськими зв'язками, без наявних чітко окреслених меж [8].

Проаналізувавши діючий механізм функціонування регіональних ринків житла ми виявили деяку аналогію з інвестиційним ринком, оскільки вони функціонують паралельно. Пояснюється це тим, що житлова нерухомість, є особливо привабливим об'єктом для вкладення коштів, адже дозволяє не тільки зберігати вартість капіталовкладень, але й нарощувати їх об'єм у часі, шляхом отримання стабільного доходу в довгостроковому періоді. Підставою для цього є певна властивість об'єктів житлової нерухомості, а саме, збільшення їх вартості з плином часу.

Як вже було нами відзначено, відмінними рисами регіонального ринку житлової нерухомості є [337, 335]: індивідуальність формування ціни на об'єкти житлової нерухомості; пріоритетна роль взаємодії первинного та вторинного ринків; підвищений рівень витрат; складна залежність від стану економіки ціни, прибутку і ризиків; низька товарна ліквідність на ринках; різноманітність ризиків; вразливість цінових механізмів саморегулювання ринку.

З іншої сторони, регіональному ринку житлової нерухомості притаманний ряд чинників, які ускладнюють процес його аналізу. Основними з них є наступні: ускладнений пошук достовірної інформації; обмеженість аналогічних угод; наявність багатьох умов, які визначають тенденції розвитку ринку.

Вивчаючи особливості регіональних ринків житлової нерухомості, можна зазначити, що процес їх функціонування спирається та має за основу ті ж самі економічні категорії, що і менші за масштабом локальні ринки. Насамперед це наявний попит та існуюча пропозиція на об'єкти житлової нерухомості, оренда, орендна плата і, звісно ж, вартість як один із головних факторів [337, 374].

Відомо, що на регіональному ринку житлової нерухомості попит та пропозицію формує багато чинників, не лише економічних, а й демографічних, природо-географічних та соціально-культурних. Також, слід зазначити, що ціна об'єкта житлової нерухомості на ринку залежить не тільки від наявної кон'юнктури на ньому, але й від особливостей його функціонування, а саме: ймовірністю виникнення ризиків при інвестуванні капіталу, можливою ціною продажу об'єкта житлової нерухомості на конкретну дату, можливим рівнем доходності тощо [374].

Регіональний та локальний ринки житла можна назвати специфічними секторами економіки, і відповідно вони характеризуються спільними ознаками: дисбалансом попиту та пропозиції, циклічністю розвитку, зростанням ціни на житлову нерухомість з часом, низькою ліквідністю, обмеженою кількістю покупців та продавців, недостатнім рівнем досліджень [36].

В той же час, значним недоліком регіональних ринків житлової нерухомості в Україні є їх значна монополізація та непропорційність розвитку. На нашу думку, вирішення цієї проблеми має бути першочерговим завданням на шляху до ефективного функціонування ринку житлової нерухомості на регіональному та національному рівнях [47, 371].

Процес формування РРЖН оснований на врегулюванні потреб населення у житлі. Конкуренція на ринку житлової нерухомості є

найважливішою умовою його існування та розвитку, оскільки змушує суб'єкти ринку постійно впроваджувати найефективніші способи будівництва, розробляти нові концепції та цінові пропозиції, здійснювати роботу в нових сегментах ринку. З іншого боку, форми прояву та зміст конкуренції, насамперед, обумовлені станом ринку, його тенденціями та цивілізованістю [118, 335].

Регіональний ринок житлової нерухомості здатен ефективно функціонувати лише в умовах наявності “здорової” конкуренції між суб'єктами ринку. Оскільки, наявність становища ринкової кон'юнктури «конкурентне становище з елементами монополії» є характерною для частини регіональних ринків житлової нерухомості України, проникнення конкурентів на них є надзвичайно ускладненим. У зв'язку з цим держава повинна підтримати конкурентний баланс на ринку РРЖН, реалізувавши при цьому ряд антимонопольних заходів [8].

З результатів проведеного дослідження видно, що порушення конкурентної рівноваги в тій, чи іншій мірі мають місце практично на всіх рівнях ринку житлової нерухомості в Україні [335].

Для успішного здійснення процесів модернізації, а також подальшого забезпечення механізмів реалізації регуляторних заходів відносно конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості (РРЖН) важливими є оцінка та аналіз рівня їх конкурентоспроможності та рівня монополізації [341] (Рис. 7.1).

Досягнення рівноваги конкурентного середовища на регіональних ринках житлової нерухомості є можливим лише за умови забезпечення з боку держави “балансу” між такими складовими ринкової кон'юнктури, як: конкурентна позиція РРЖН; конкурентна спроможність РРЖН; рівень монополізації РРЖН.

Важливо відзначити, що для успішного здійснення в найбільшій мірі об'єктивного аналізу та подальшої оцінки кон'юнктури РРЖН, на нашу думку слід притримуватися запропонованих шляхів визначення рівня конкурентної спроможності регіональних ринків житлової нерухомості, серед яких:

1. Оцінка конкурентних особливостей РРЖН на основі соціальних та економічних індикаторів що базуються на таких показниках: площа РРЖН; ВРП в загальному обсязі; ВРП на одну особу; чисельність наявного населення в межах РРЖН; рівень урбанізації РРЖН; наявний житловий фонд в межах РРЖН; капітальні інвестиції в житлове будівництво; рівень житлового забезпечення населення РРЖН; демографічне становище на РРЖН; зайнятість населення; рівень наявних доходів населення; рівень наявних доходів населення на одну особу; середня вартість житлових метрів в межах певного РРЖН.

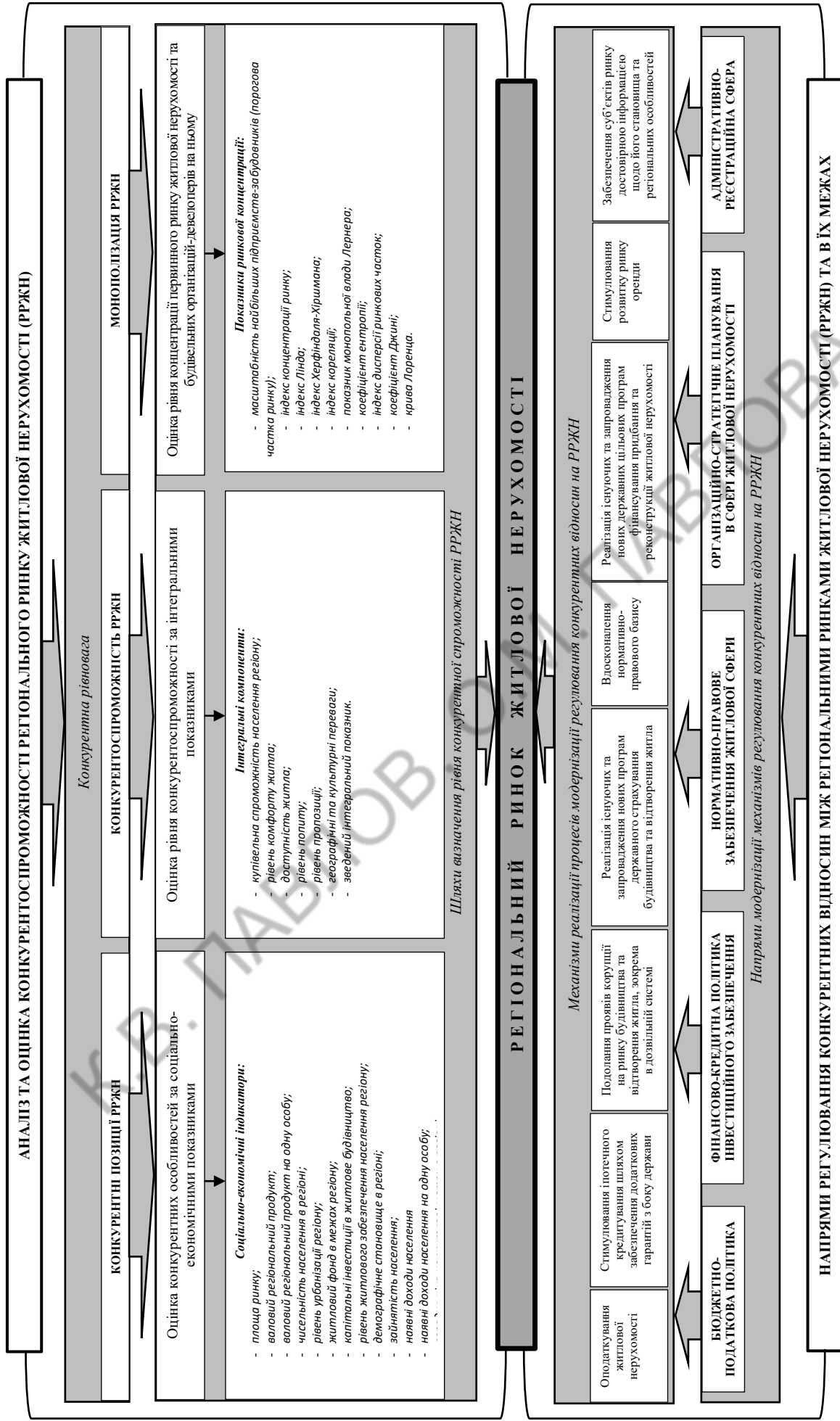


Рис. 7.1. Схема аналізу та оцінки конкурентоспроможності РРЖН та напрями регулювання на них конкурентних відносин, (Розроблено автором)

2. Оцінка рівня конкурентоспроможності на основі інтегральних показників що базуються на: купівельній спроможності населення регіону; рівні комфорту житлових об'єктів; рівні доступності житла для населення; рівні попиту на житло; рівні пропозиції на житловому ринку; географічних та культурних перевагах РРЖН; підсумковому інтегральному показнику (формується в результаті розрахунку вище зазначених показників).

3. Оцінка рівня концентрації первинного ринку житлової нерухомості та будівельних підприємств-девелоперів на ньому з використанням таких методологічних підходів, як: масштабність найбільших підприємств-забудовників що діють на ринку (порогова частка ринку); індекс концентрації ринку; індекс Лінда; індекс Херфіндала-Хіршмана; індекс кореляції; показник монопольної влади Лернера; коефіцієнт ентропії; індекс дисперсії ринкових часток; коефіцієнт Джині; крива Лоренца.

Отже, на нашу думку модернізація шляхів, методів та механізмів регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості є в найбільшій мірі обґрунтованою за умови їх формування на основі запропонованих шляхів визначення конкурентних особливостей РРЖН [335].

Загалом, регуляторний процес з боку держави стосовно попиту та пропозиції на регіональних ринках житлової нерухомості повинен реалізовуватися спираючись на пряму (регіональні цільові програми, державне страхування будівництва, вдосконалення нормативно-правового забезпечення, інформатизація учасників ринку) та непряму (боротьба з корупцією, стимулювання іпотечного кредитування, податкова політика) форми його реалізації (Рис. 7.2).

Відзначені форми впливу з боку держави на кон'юнктуру ринку характеризуються своєю різноспрямованістю. Деякі впливають на пропозицію, інші ж, лише на попит. Об'єкти, на які впливає держава, а також механізми реалізації даного впливу в той чи інший період часу різняться, в залежності від становища що панує в певний момент на регіональних ринках житлової нерухомості. Оскільки в порівнянні з іншими країнами з розвиненою економікою, ринок житлової нерухомості в нашій державі характеризується значною нестабільністю свого інституційного середовища в якому якраз відбувається формування ринкового попиту та пропозиції, що тягне за собою становище неочікуваних змін та абсолютної невизначеності [335].

Серед основних напрямів модернізації механізмів регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості

нами було відзначено наступні (1, 2 – характеризуються короткостроковістю терміну досягнення очікуваного ефекту) [335]:



** Побудовано автором*

Рис. 7.2. Напрями модернізації шляхів державного регулювання конкуренції та механізми їх реалізації на регіональних ринках житлової нерухомості

1. Бюджетно-податкова політика – спрямована на встановлення об'єктивного рівня податкового навантаження на об'єкти та суб'єкти РРЖН в залежності від рівня інвестиційної привабливості житлових об'єктів за диференційованими ставками з метою попередження проявів “заоподаткування”.

2. Фінансово-кредитна політика сприятиме розширенню можливостей середніх верств населення як в процесі іпотечного кредитування, так і фінансування об'єктів житлового будівництва РРЖН загалом; розвитку та модернізації інвестиційних процесів в сфері будівництва, відтворення та ринкового обігу об'єктів житлових нерухомості в межах РРЖН [335].

3. Створення нової та вдосконалення існуючої нормативно-правової бази щодо регулювання процесів будівництва, відтворення і ринкового обігу житлових об'єктів, а також функціонування ринку

житлової нерухомості з врахуванням регіональної специфіки та ринкової кон'юнктури.

4. Організаційно-стратегічне планування процесів в сфері житлової нерухомості направлене на зменшення вартості доступного та соціального житла шляхом реалізації регіональних програм забезпечення населення доступним житлом, а також забезпечення на державному рівні розвитку інфраструктури РРЖН та постійного покращення житлових умов населення.

5. Реалізація адміністративних заходів відносно інфраструктурного забезпечення діяльності на РРЖН, а саме: облік житлових об'єктів, реєстрація прав на нього, ліцензування професійної діяльності професійних суб'єктів ринку, інформатизаційна підтримка учасників РРЖН [335].

Механізмами, які сприятимуть реалізації основних напрямів антимонопольної політики держави на регіональних ринках житлової нерухомості є наступні:

1. Оподаткування надлишкової житлової площі що перебуває в користуванні суб'єктів ринку в залежності від її розташування відносно регіональних ринків житлової нерухомості. Це сприятиме: попередженню нагромадження великої кількості житлових об'єктів «в одних руках»; унеможливить спекулятивні прояви що мають місце на регіональних ринках житлової нерухомості; територіально ширшому «роздробленню» об'єктів житлової нерухомості що будуються відносно одне-одному. Важливо також відмітити можливість надання податкових пільг забудовникам-девелоперам, або ж, навпаки, в залежності від становища на певному РРЖН додаткового податкового обтяження.

2. Стимулювання іпотечного кредитування комерційними банками шляхом надання додаткових гарантій з боку держави. Адже саме залучення позикових коштів під не високий відсоток за кредитом в значній мірі сприяло б пожвавленню ринку житлової нерухомості та збільшило б його ємність. Оскільки, змога придбати житло з залученням позикових коштів в значній мірі сприяє підвищенню рівня його доступності для покупців.

3. Подолання проявів корупції на регіональних ринках житлового будівництва та відтворення житла, насамперед в дозвільній системі. Сприяти протидії корупції у сфері будівництва, шляхом правового механізму, а саме при передачі об'єктів незавершеного будівництва інвесторам і страхування їх ризиків. Заборона продавати недобудовані об'єкти житлової нерухомості, створення додаткових вимог до строків будівництва, проектної документації та фінансування допоможе майбутнім власникам житла вберегтись від шахраїв у цій сфері, відновить

будівництво заморожених проектів шляхом їх подальшого фінансування та підвищить динаміку житлового будівництва [118].

4. Вдосконалення існуючих та впровадження нових регіональних програм державного страхування будівництва та реконструкції житла. Адже саме будівельна сфера відноситься до галузей, яким притаманний високий ступінь ймовірності різного роду ризиків, виникнення яких може бути викликане з боку забудовників, підрядних організацій та інвесторів. Оскільки в процесі здійснення будівництва та реконструкції житлової нерухомості має місце поява різного роду непередбачуваних ситуацій, економічних змін в державі, регіональних (локальних) процесів що тягнуть за собою зміну в нормативно-правовому забезпеченні. Отже, беручи до уваги капіталоємність будівельних процесів та їх інвестиційну тривалість зазначені фактори можуть негативним чином відобразитися на РРЖН. Потенційна схильність до появи ризикованих ситуацій в сфері житлової нерухомості посилюється також відчутною вразливістю об'єктів незавершеного житлового будівництва. Що проявляється в регіональних (локальних) особливостях ринку житла; залежності від регіонального політичного становища; економічного становища в регіоні; відсутності діючих інструментів іпотечного кредитування; високого рівня інвестиційної ємності будівельних процесів тощо.

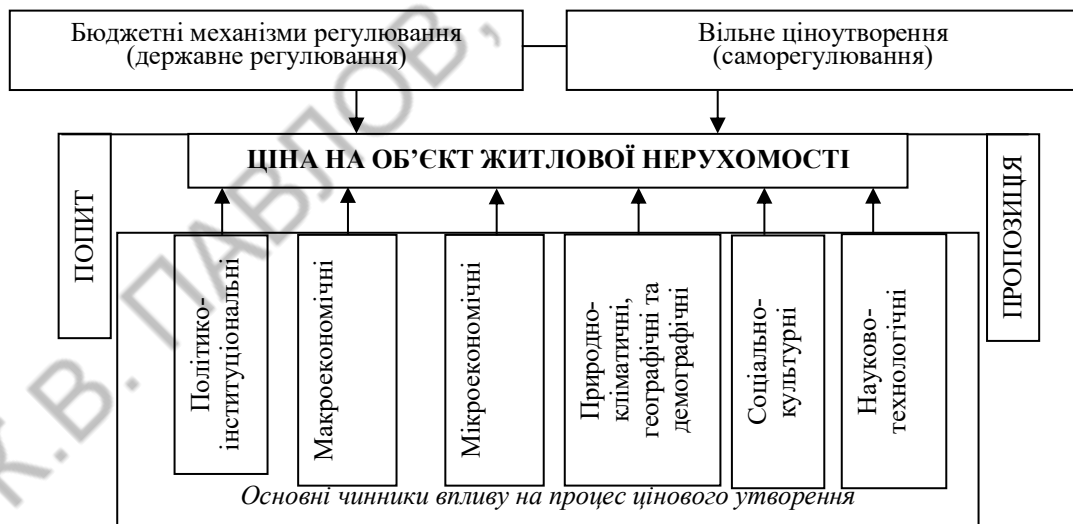
5. Вдосконалення нормативно-правового забезпечення у сфері регулювання РРЖН та земельного ринку. Такі заходи мають брати за мету, насамперед, спрощення процедури передання земельних ділянок у довгострокове користування або у власність під житлову забудову, а також, першочергову боротьбу із корупцією та бюрократією у системі розподілу земельних ділянок.

6. Успішна реалізація з боку держави існуючих та впровадження нових регіональних цільових програм фінансування придбання та реконструкції житлового фонду сприятиме розвитку державної підтримки у питаннях забезпечення населення житлом, адже провідне місце щодо вдосконалення регіональних ринків житлової нерухомості України належить саме державі, яка виступає гарантом забезпечення конституційних прав громадян на житло. З метою досягнення високого рівня доступності населення до житла середнього рівня комфортності держава повинна забезпечити стабільне функціонування та подальший розвиток сфери житла, що базується на засадах ринкової, соціальної економіки [374].

7. Інформатизація усіх учасників регіональних ринків житлової нерухомості відносно становища на них та їх регіональних особливостей. Проблема доступу до інформаційного простору, пов'язана, насамперед, із недосконалістю регіональних ринків житлової нерухомості. Українські та

іноземні дослідники стверджують, що дана проблема сповільнює розвиток усіх сегментів ринку житла. Наразі відсутня єдина інформаційна система, яка б об'єднувала усіх суб'єктів ринку [374]. Така система дала б змогу вирішити низку проблем та спростити вирішення багатьох завдань, зокрема захист прав власності на об'єкти житлової нерухомості та прав інвесторів, моніторинг кон'юнктури при проектуванні та будівництві, ведення звітності щодо операцій із нерухомістю, встановлення вартості об'єктів нерухомого майна тощо [510]. Стимулювання розвитку інститутів моніторингу ринку житлової нерухомості на державному та регіональних рівнях, зокрема, впровадження спостереження за зміною статистичних показників, відповідно до європейських та міжнародних стандартів, а також повноцінна, достовірна та порівняльна інформація про роботу ринку житлової нерухомості дозволить створити фундамент для виявлення проблем, присутніх на ньому, а також пошуку шляхів для їх усунення [8].

8. Стимулювання розвитку ринку житлової оренди для термінового та часткового забезпечення потреб населення в об'єктах житлової нерухомості. Адже незадовільний рівень забезпечення житловою площею соціальнонезахищених верств населення, високій рівень міграційних процесів в межах країни свідчать про необхідність у стимулюванні ринку орендного житла, його легалізації та подальшої підтримки з боку держави [482].



** Побудовано автором*

Рис. 7.3 Схема формування цінового значення на об'єкти житлової нерухомості в межах РРЖН

В процесі реалізації процесів регулювання конкурентних відносин на РРЖН антимонопольні заходи стосовно ринків житлової нерухомості представлені державним регулюванням процесів купівлі та продажу,

передачі і реорганізації об'єктів житлової нерухомості з метою здійснення таких процесів із дотриманням принципів конкуренції. Одночасно слід дотримуватися раціонального співвідношення між державним регулюванням та ринковим саморегулюванням. Проте, механізми саморегулювання спочатку необхідно налаштувати на конкуренцію, передбачити та протидіяти тенденції підтримки інтересів монополізму, яка характерна наявним нині способам саморегулювання ринку (Рис. 7.3) [8].

Серед *бюджетних механізмів реалізації (державне регулювання)* антимонопольних заходів провідне місце належить механізму ціноутворення на об'єкти житлової нерухомості. Ринок купівлі-продажу має деяку особливість і характеризується відсутністю гарантії продажу об'єкта нерухомого майна за реальною ринковою ціною, навіть при формальному додержанні умов конкурсного продажу. Пояснюється це неможливістю уникнення змови декількох учасників, які імітують конкуренцію та високим рівнем обмеженості ринку [510].

В той же час, *механізм вільного формування ринкової ціни (саморегулювання)* на основі урівноваження попиту та пропозиції практично не працює на ринку масивних об'єктів житлової нерухомості, тому державне регулювання цін на житлову нерухомість, що не залежить від ринкових агентів, стає необхідним [374].

Проаналізувавши загальноприйняті методи оцінки житлової нерухомості ми виявили необхідність оптимізації підходів визначення вартості об'єктів житлової нерухомості і формування ціни пропозиції на ринку [36, 47]. Оскільки існує велика кількість чинників, що прямо або опосередковано впливають на формування ціни, нами було виділено шість їх основних груп [36, 47, 363]: політично-інституціональні та чинники державного регулювання; мікроекономічні (що характеризують мікроекономічну ситуацію в регіоні); макроекономічні (що характеризують загальноєкономічну ситуацію в регіоні); природно-кліматичні, географічні та демографічні умови регіону; соціально-культурні науково-технологічні.

Зазначені особливості регіональних ринків житлової нерухомості сприяють прискоренню проявів прихованого монополізму, який досить важко виявити безпосередньо на ринку.

Загалом, житлова політика покликана на поєднання механізму ринкового саморегулювання та фінансування з бюджету. Державне регулювання житлового ринку в регіонах та процесів житлового інвестування є практично необхідним за умов сьогодення. У відповідності до теорій загального суспільного сектору процес регулювання з боку держави інвестицій в житло має вигляд державних екстерналій в межах ринку житлової нерухомості, що виступають в наступному вигляді [363]: прямих (явних) екстерналій, які формуються у грошовому вигляді

(датування, субсидіювання, субвенція, грошові виплати соціального спрямування) або ж у вигляді різних соціальних благ (безкоштовні житлові послуги та безкоштовне житло); непрямих (економічних) екстерналій, зумовлених залученням держави в економічні процеси шляхом практичної реалізації з боку держави відповідної діяльності як пріоритетного суб'єкта ринку; адміністративних та нормативних екстерналій, що пов'язано з діяльністю формальних інститутів та держави як законотворця (охорона прав власності, фінансова система) [374].

Державні екстерналії економічного характеру практично здійснюються шляхом реалізації житлових цільових програм, що слугують однією з форм регулювання житлових ринків а також регулювання на них інвестиційних процесів. Реалізація цільової житлової політики вміщує деяку систему методів та форм державного впливу. Житлова політика у ринковій економіці розвивається за такими двома напрямками: стимулювання пропозиції житла та стимулювання попиту з метою його збільшення на житлову нерухомість зі сторони бідних і середніх домашніх господарств [122].

Регіональний ринок житла характеризується високою ціною на об'єкти житлової нерухомості та низькою еластичністю пропозиції відносно до ціни: при коливаннях ціни на житло пропозиція житла на ринку фактично не змінюється. Нееластичність пропозиції спричинена тривалістю періоду будівництва. Саме тому між зміною попиту та пропозиції завжди наявний тісний взаємозв'язок. Так, при збільшенні попиту на житло зростання пропозиції на первинному ринку житла можливе лише через рік-два, а при його зменшенні – будівництво триває, і це пов'язано з високим рівнем понесених витрат. Такий характер взаємодії попиту та пропозиції призводить до того, що ціна стає головним регулюючим чинником, за допомогою якого урівноважується співвідношення попиту та пропозиції [360].

Стрімкий ріст курсу долара, військові дії на Сході, глобальна бюджетна економія і політична нестабільність нанесли нещадні удари по ринку житлової нерухомості нашої держави. Попри те, що зацікавленість у житлі практично не змінюється на протязі останніх років, купівельна спроможність громадян знаходиться на невисокому рівні.

Стан регіональних ринків житлової нерухомості також тісно пов'язаний зі станом ринку праці та його кон'юнктурою. Спад в економіці супроводжується зростанням безробіття, скороченням реальних доходів громадян і негативними очікуваннями щодо майбутньої зайнятості і стану майбутніх доходів [36].

Отже, із вищевикладеного випливає, що стан і тенденції основних показників ринку житлової нерухомості (ціни та обсяги продажів) визначаються рівнем доходу та нагромаджень населення, їх

очікуваннями та настроями. Регіональний ринок житла відображає динаміку на товарних і фінансових ринках, а також, на ринку праці. Водночас він демонструє циклічний процес розвитку, а тому його параметри співставні зі зміною грошових потоків та обсягів виробництва в країні, а також зростанням або скороченням інвестиційної привабливості країни загалом [374].

Основними факторами, які негативно впливають на зміну попиту в часі на ринку житлової нерухомості, є: низький рівень доходів громадян; відсутність маневреного фонду адміністративних організацій для надання таким громадянам житла на умовах соціального найму; відсутність на ринку іпотечних продуктів, доступних для всіх верств населення; відсутність необхідної законодавчої бази, що сприяє розвитку системи житлових будівельних та накопичувальних кооперативів [510].

Житлова нерухомість є винятковим активом, ризик інвестування в який є значно меншим, а попит стабільнішим відносно операцій з купівлі валюти, акцій або ж облігацій.

На нашу думку, відновлення та сталий розвиток регіональних ринків житлової нерухомості у нашій країні наразі можливий в результаті усунення наявних проблем його функціонування, практичній реалізації запропонованих нами механізмів та напрямів регулювання конкурентних відносин в межах РРЖН, а також за умови глобальної макроекономічної стабілізації України.

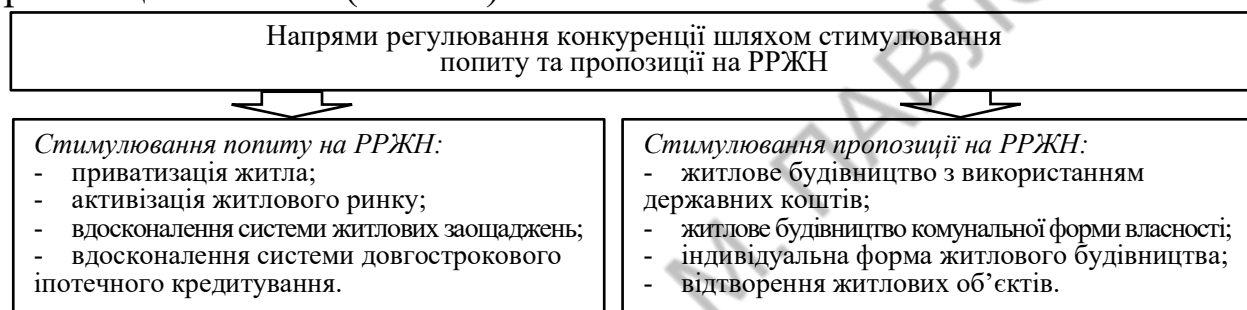
Для нормального функціонування регіональних ринків житлової нерухомості необхідно застосовувати бюджетні механізми реалізації антимонопольних заходів, які представлені державним регулюванням купівлі, продажу, передачі та реорганізації об'єктів житлової нерухомості з метою здійснення цих процесів із дотриманням принципів конкуренції [374].

Прийняття нормативно-правових актів, практична реалізація податкової, фінансової, кредитної та антимонопольної політики слід спрямовувати в бік усунення перешкод на шляху до вільних конкурентних відносин, підтримку малого та середнього бізнесу, зниженню кола можливих ризиків, появі нових учасників будівельного ринку.

Отож, в силу існуючих проблем, головним завданням виступає вдосконалення діючої наразі законодавчої бази, що дозволить сформувати легітимний характер відносин між суб'єктами ринку, та формування єдиного легкодоступного, повноцінного та достовірного інформаційного простору на регіональних ринках житлової нерухомості. Особливим аспектом у налагодженні процесу

функціонування РРЖН повинно стати створення єдиного реєстру об'єктів житлової нерухомості, формування вигідних та привабливих інвестиційних та податкових умов, впровадження ряду організаційних, економічних, політичних та соціальних чинників, які будуть сприяти розвитку інфраструктури регіональних ринків житлової нерухомості.

Стимулювання попиту та пропозиції на РРЖН. За для підвищення ефективності державної політики відносно конкурентної рівноваги на регіональних ринках житлової нерухомості, нами запропоновано стратегічні напрями сприяння з боку держави забезпечення конкурентного балансу на ринку житлової нерухомості в регіонах країни, що умовно поділено на два напрямки: стимулювання попиту на РРЖН; стимулювання пропозиції на РРЖН (Рис. 7.4).



* Розроблено автором

Рис. 7.4 Стратегічні напрями державного регулювання конкурентних відносин шляхом стимулювання попиту та пропозиції на РРЖН

Стимулювання попиту на РРЖН. Відомо, що в основу поняття “платоспроможного попиту” з боку населення покладено забезпечення обставин за яких кожна людина що мешкає в державі буде мати можливість самотужки придбати чи збудувати житловий об'єкт для особистого використання – підвищення рівня доступності житла.

Стимулювання попиту з боку населення на РРЖН як правило, реалізується за такими напрямками: приватизація; розвиток ринку житла; розвиток житлової нерухомості; вдосконалення систем житлових заощаджень; вдосконалення програм іпотечного кредитування населення. Важливо відмітити те, що практична реалізація зазначених напрямків повинна реалізовуватися одночасно із заходами що сприяють зменшенню вартості житлових об'єктів.

Приватизація житла на РРЖН. Спрямована на забезпечення права громадян держави на вільне обрання способу задоволення житлових потреб та збереженні вже існуючих житлових об'єктів. Приватизація житлового

фонду – це відчуження житлових об'єктів державного житлового фонду, де проживають двоє, або більше осіб [360].

Приватизаційними засобами житлових об'єктів з державного фонду можуть виступати “житлові чеки”, “цінні папери”. Житловий чек – являє собою приватизаційний папір, який свого часу отримали всі громадяни нашої країни що вже мешкали в житлових об'єктах, призначенням якого є приватизація житлових метрів. Отже, житлові чеки можуть бути використані громадянами, що отримали їх в якості компенсації витрат за житловий об'єкт що було приватизовано. Хоча, з позиції практичного застосування житлові чеки не набули великої популярності.

Приватизаційне право житлових об'єктів з державного фонду шляхом реалізації житлових чеків отримують громадяни, що на постійній основі мешкають в цих житлових об'єктах, чи перебували на обліку осіб, що потребують поліпшення житлових умов проживання. Приватизація житлового об'єкту можлива в межах номінального значення чеку, або ж з одноразовою доплатою частки вартості об'єкта.

В підсумку, слід відзначити що темпи приватизації об'єктів з державного житлового фонду з кожним роком зменшуються, а претендентів на реалізацію права приватизації все менше, адже на сьогодні вже приватизовано переважну більшість об'єктів нерухомості.

Активізація житлового ринку в межах РРЖН. На сьогодні в державі відбувається процес становлення регіональних ринків житлової нерухомості, особливостями яких є: недосконала нормативно-правова база; нерівномірний розвиток відносно одного; низький рівень інвестиційного потенціалу юридичних та фізичних осіб; низький рівень платоспроможності населення. Серед причин, що призвели до такого становища на РРЖН слід відмітити наступні:

1) Високий рівень корумпованості органів державної та регіональної влади, що досі має місце; складнощі, що виникають в процесі узгоджень та отримання дозвільної документації; важко доступністю до енергетичних та комунальних мереж; процедурна складність участі в державних та регіональних програмах сприяння забезпечення населення житлом та покращення умов проживання тощо, що сприяє необґрунтованому завищенню цін на житлові об'єкти.

2) Низький рівень ефективності органів регіональної (місцевої) органів влади щодо попередження організації “фінансових пірамід” в будівельній сфері. Часто-густо зустрічаються такі випадки, коли дозвільну документацію на здійснення будівельних робіт отримує один забудовник-девелопер, а збут готової (збудованої) продукції реалізовує інша. За

значеною схемою будівельним організаціям вдається уникати перед споживачами відповідальності.

3) Великий обсяг надходження з за кордону валюти, на кшталт доходів заробітчан. До того ж житлові об'єкти нерідко купують для подальшого перепродажу, чи здачі в орендне користування, а не з метою проживання у ньому що в значній мірі зменшує обсяги пропозиції на РРЖН.

4) Кредитне забезпечення не тільки роздрібних іпотечних позичальників, а й забудовників-девелоперів, з якого банківськими установами здійснюється інвестування у масштабні будівельні проекти. Це стимулює утримання цін на нерухомість, а подекуди навіть сприяє їх підвищенню.

5) Не рідким явищем на окремих етапах становлення РРЖН є сприяння ажіотажного попиту на окремі житлові об'єкти, який пов'язано з можливою ймовірністю здороощання житлових об'єктів в майбутньому періоді.

Ринкове становище до якого призводять зазначені нами причини призводить до таких явищ: збільшення вартості житлових об'єктів на території окремих регіональних (локальних) ринків житлової нерухомості в порівнянні з іншими країнами світу в пропорції “житло-рента”, “житло-заробітна плата” [360]; на окремих етапах становлення РРЖН збільшення іноземних запозичень, що викликано недостатністю наявних коштів на депозитних рахунках населення; у випадку відсутності цінової керованості виникають дестабілізаційні процеси в сфері фінансового забезпечення.

Що стосується механізмів що сприяють стимулюванню розвитку РРЖН, то до таких слід віднести наступні:

1) Податкові, які покликано для забезпечення прозорих умов оподаткування та уникнення надлишкового фіскального навантаження. Адже, як зазначалося раніше, в процесі податкового обтяження в першу чергу слід керуватися диференційованими податковими ставками та звертати увагу на інвестиційний потенціал житлового об'єкта.

2) Фінансово-кредитні та інвестиційні, що зроблять можливою участь населення з середнім рівнем доходів в процесах кредитування житла та забезпечать його інвестиційну привабливість.

3) Організаційно-стратегічні – забезпечать загальний розвиток РРЖН та створять підґрунтя для реалізації нових регіональних програм розвитку житлового будівництва.

4) Нормативно-правові, адже саме на їх основі здійснюються процеси регулювання РРЖН.

5) Адміністративно-реєстраційні, що виконують функцію обліку та адміністрування житлових об'єктів, а також забезпечують необхідною інформацією учасників РРЖН.

Варто відзначити, що сприяння розвитку житлових об'єктів на РРЖН базується на відзначених нами механізмах не лише сприятимуть забезпеченню конкуренції, а й значною мірою підвищать рівень регіональних (місцевих) бюджетів та сприятимуть інвестиційному забезпеченню економіки держави.

Вдосконалення системи житлових заощаджень. Відомо, що саме заощадження являють собою основу для покращення умов проживання населення та інвестиційних процесів в сфері житлового будівництва. Дана система покликана допомогти категорії населення, що не має матеріальної можливості для здійснення під час оформлення кредитів в комерційних банках “першого” внеску хоч і володіють стабільними доходами.

Для накопичення заощаджень з метою інвестування громадянами в будівництво житлових об'єктів, або їх придбання необхідно:

1) Забезпечити низький рівень відсоткової ставки за іпотечними кредитами, а також її “незмінність” в продовж всього кредитного періоду.

2) Вдосконалити програму та процедуру страхового забезпечення будівельних заощаджень як спеціалізованих фондів, так і громадян.

3) Реалізувати механізм надання цільових позик з метою житлового будівництва чи придбання готового житла шляхом здійснення цільової кредитної емісії чи випуску облігацій.

4) Забезпечити захист позичальників та вкладників в процесі формування будівельних заощаджень фондів та населення.

5) Забезпечити практичне використання заощаджень за цільовими програмами житлових запозичень лише для фінансування робіт, що пов'язано незавершеним житловим будівництвом.

6) Уточнити процедуру організації формування спеціалізованих фондів, що будуть складатися з коштів вкладників та відсотків за ними, коштів що сплачено в рахунок погашення цільових кредитів тощо.

Державне сприяння між учасниками системи житлових заощаджень ґрунтується на забезпеченні підтримки що відобразатиметься у вигляді виплат премій вкладникам відповідно до внесків за цими заощадженнями, зменшенням вартості кредитних коштів, відновленні іпотечного кредитування, сприянні розвитку регіональних цільових програм та молодіжного кредитування, забезпеченні пільг в оподаткуванні, вдосконаленню фонду субсидування населення.

Вдосконалення системи довгострокового іпотечного кредитування. Програми довгострокового житлового кредитування являють собою важливу складову забезпечення конкурентної рівноваги на РРЖН, адже напряду сприяють нарощенню обсягів житлового фонду в регіонах країни. Зазначені програми – це ефективна форма “небюджетних” інвестиційних процесів на ринку житлової нерухомості. В провідних країнах світу майже весь обсяг житлових об’єктів що будується чи набувається на ринку в результаті їх застосування. В свою чергу, напрямки модернізації програм довгострокового кредитного забезпечення потребують певного вдосконалення систем їх реалізації:

1) Іпотечне кредитування. Співставлення обсягів доходів до вартості об’єкта житлової нерухомості, беручи до уваги при цьому: розмір відсоткової ставки; суму позики; термін кредитування; розмір щомісячного внеску за іпотечним кредитом.

2) Взаємне кредитування населенням. Полягає в підготовці нормативно-правових актів, що забезпечують регулювання споживчих будівельних та житлових об’єднань. Контроль регіонального (місцевого) адміністративного ресурсу за дотриманням інтересів його учасників. Створення належних умов для діяльності товариств дольової участі в будівельних процесах, зокрема виділення землі для будівництва житлових об’єктів самими учасниками.

3) Залучення міжнародних кредитних установ. Сприятиме підвищенню рівня фінансового забезпечення з метою реалізації регіональних програм житлового забезпечення населення, що сприятиме популяризації змоги приватного сектора будувати привабливе та енергоефективне житло.

У той же час, в Україні впродовж останнього десятиріччя спостерігалася тенденція до різкого зменшення обсягів іпотечного кредитування житлових об’єктів. Пов’язане таке явище насамперед з заборонаю Національним Банком України здійснювати комерційними банками кредитування в іноземній валюті, а кредити в національній грошовій одиниці є надто дорогими. Серед інших причин що здійснюють негативний вплив на сферу іпотечного кредитування є наступні: несприятливе політичне та економічне становище в країні; відсутні державні механізми, які б сприяли розвитку іпотечного кредитування; дефіцит надлишкового фінансового ресурсу в комерційних банках для забезпечення потреби населення в кредитуванні житлової сфери, недосконалість законодавчого та нормативного забезпечення впливу на недобросовісних позичальників кредитних коштів тощо.

Стимулювання пропозиції на РРЖН. В Україні на сьогодні закладено підвалини щодо функціонування ринку житлової нерухомості, про те, в практичній площині власне житло для переважної більшості населення країни не є вільно доступним. Причиною цьому є невисокий рівень пропозиції на ринку житлової нерухомості, що викликане в свою чергу недостатньою розвиненістю конкурентних засад на РРЖН. Для забезпечення процесу становлення конкурентного середовища на РРЖН є потреба в формуванні більш досконалої нормативно-правової основи, ухвалення та практичне застосування відповідних законодавчих актів, зміст яких направлено на забезпечення необхідних підвалин для розвитку регіональних ринків житлової нерухомості.

Проте, незважаючи на заходи, що реалізуються сьогодні владою, досі не звершений процес формування організаційних та інвестиційних умов що сприяли б підвищенню рівня житлового забезпечення населення на РРЖН.

Заходи щодо стимулювання пропозиції на регіональних ринках житлової нерухомості, що включають в себе формування фонду житла за державний кошт, регіональної, місцевої влади та приватних забудовників повинно реалізовуватися в комплексі з подальшим поліпшенням фінансово-кредитного механізму забезпечення житлового будівництва, підвищення рівня ефективності діяльності будівельних підприємств та організацій [360].

Як вже було відзначено, одним з найбільш важливих напрямків регулювання конкурентних відносин на РРЖН є будівництво об'єктів житлової нерухомості за повний, або частковий рахунок бюджетних коштів. Для цього слід створити необхідні умови для організації будівництва соціального та доступного житлового фонду, витрати на яке не перевищували б вартості спорудження житлового об'єкту.

Стимулювання будівельних підприємств всіх рівнів повинно бути забезпечене з боку держави, адже це сприятиме виконанню ними взятих на себе зобов'язань відносно регіональних та державних програм житлового забезпечення населення та покращення їх житлових умов. Для цього є потреба в застосуванні ряду раніше відзначених заходів, що мотивували б учасників ринку на кшталт: продаж з метою житлового будівництва землі; пом'якшення податкового навантаження; сприяння зниженню рівня ставки на кредитні кошти; реалізації державного замовлення на будівництво житлових об'єктів [360].

На сьогодні, виділення земельних ділянок для подальшої їх забудови здійснюється на конкурсній основі (аукціон, тендер тощо). Альтернативою зазначеній моделі земельного розподілу може бути участь держави в будівництві житлового об'єкту у вигляді державної

частки в будинку що будується в замін зазначеної земельної ділянки. Що ж стосується заходів стимулювання забудовників-девелоперів, то насамперед слід відмітити можливість зменшення податкового навантаження впродовж терміну зведення житлового об'єкту. В замін на що забудовник передає в розпорядження держави певну кількість житлових метрів в новозбудованому об'єкті нерухомості. У випадку ж коли забудовник отримує позику на будівельну діяльність за зниженою ставкою, держава забезпечує покриття різниці між зниженою та ринковою кредитними ставками, забудовник-девелопер в свою чергу бере на себе ряд державних зобов'язань.

Замовлення будівельних послуг з боку держави являє собою один з найбільш поширених шляхів стимулювання забудовників-девелоперів відносно реалізації регіональних та загальнодержавних житлових програм. Разом з цим, за для забезпечення конкуренції та зниження ймовірності виникнення можливих ризиків для суб'єктів РРЖН з боку держави важливим було б сприяння активізації заходів щодо забезпечення сприятливих правових норм та "здорового" конкурентного середовища на РРЖН.

Високий рівень державного стимулювання забудовників-девелоперів створить сприятливі умови для їх активної участі в процесі житлового будівництва, що в свою чергу забезпечить факт прояву користувачів та покупців житлових об'єктів нерухомості [360].

Житлове будівництво комунальної форми власності на РРЖН. Не менш важливим засобом підвищення рівня пропозиції на РРЖН для населення з низьким рівнем матеріального забезпечення є соціальне (доступне) житло. Особливістю даної форми власності житлових об'єктів є те, що надаватися вони повинні в користування (проживання) без права його продажу чи приватизації. Придбання ж даних житлових об'єктів можливе лише на умовах застосування ринкових механізмів.

Для реалізації запропонованого шляху стимулювання пропозиції, насамперед слід активізувати діяльність органів регіональної (місцевої влади) що відповідають за виділення землі з призначенням "будівництва житлових об'єктів комунальної форми власності". Відповідно до умов сьогодення, забудовники-девелопери ставлять собі за мету отримання земельних ділянок для будівництва що перебувають в комунальній формі власності на безкоштовній основі, а це в значній мірі знижує кінцеву вартість будівництва.

Заходом, що сприяв би процесам розвитку будівництва житлових об'єктів комунальної форми власності в певній мірі може стати

демонополізація РРЖН. Реалізацію “комунального” замовлення зведення житлових об’єктів за конкурсом слід застосовувати на постійній основі. Визначені державою нормативно-правові засади функціонування РРЖН та їх учасників сприятимуть договірній основі суб’єктної взаємодії та забезпечать систематичність їх реалізації. В той же час, на державу, в особі органів місцевої влади буде покладено контроль за дотриманням виконання прийнятих норм та правил в галузі житлового будівництва.

Індивідуальне житлове будівництво на РРЖН. Вимагає насамперед зниження витрат що пов’язано з будівництвом та експлуатацією житлових об’єктів. Для початку, слід позбавити будівельні організації сплати внесків “за приєднання до енергоносіїв”. Варто перекласти зазначені витрати на місцеві органи влади, або ж безпосередньо на самих постачальників послуг енергетичного та комунального забезпечення житлових об’єктів.

За для ідентифікації обсягів реальних витрат та попередження необґрунтованого цінового підвищення в процесі зведення житлових об’єктів слід продовжити виконання робіт щодо подальшого вдосконалення нормативів та кошторисів. До прикладу, надання окремих пільг за умови придбання землі з метою її індивідуальної житлової забудови. Практична реалізація запропонованих заходів дозволить в значній мірі розширити можливості покупців для отримання за доступних умов житлових об’єктів.

Відтворення житлових об’єктів на РРЖН. В умовах сьогодення, під час становлення ринку житлової нерухомості як на регіональному, так і національному рівнях досить актуальним є точне визначення поняття “відтворення житла”, а також процесу становлення його ринку, специфічних особливостей його організації, забезпечення просів його регулювання з боку держави, а також механізмів його фінансово-кредитного забезпечення. Від так, на нашу думку, відтворення житлових об’єктів – це процес відновлення житлового фонду що характеризується своєю безперервністю реалізації з метою попередження його передчасної ліквідації та включає в себе конструктивну модернізацію житлових споруд, їх реконструкцію та поточний ремонт.

Питання, що стосується процесів стимулювання відтворення житлового фонду на сьогодні є актуальним для багатьох країн світу, не виключенням стала і Україна. Водночас, дана проблема є недостатньо

розробленою, що стримує розвиток механізмів фінансово-кредитного забезпечення відтворення житлового фонду в великих обсягах.

Джерелами фінансово-кредитного та інвестиційного забезпечення процесів відтворення житлових об'єктів виступають: заощадження власників; інвестиційні кошти виконавців робіт пов'язаних з реконструкцією; фонди реконструкції житлового фонду; державного та регіонального (місцевого бюджетів), фінансово-кредитні установи за умови гарантій повернення.

На нашу думку, зниження обсягів ветхого житла та нарощення масштабів зведення нових житлових об'єктів сприятиме розвитку конкуренції на РРЖД, а досягнути цього можливо за умови реалізації заходів з консолідації бюджетних та позабюджетних коштів. Як свідчить практика, у випадку високого ступеню зносу житлового об'єкту коштів у власника на реконструкцію часто не вистачає, як слідство це призводить до значних витрат з боку житлово-комунальних організацій. За таких умов, ми вважаємо що саме регіональні та місцеві органи влади повинні діяти разом та керуватися єдиними принципами та системою яка б передбачала за визначених умов використовувати кошти залучені шляхом внесків власників житлових об'єктів за виконання їх капітального ремонту.

Отже, в результаті проведеного дослідження відносно шляхів стимулювання попиту на РРЖН видно, що окремої уваги вимагає промислове виробництво матеріалів будівництва. Розвиток ринку будівельних матеріалів, будівельних технологій та відповідної техніки потребує реформування будівельної індустрії в тому числі будівельних підприємств (девелоперів).

Спеціалізація будівельних процесів, яку орієнтовано на внутрішній ринок споживання забезпечує необхідні підвалини для значно ширшого спектру застосування дрібного підприємництва. Водночас із підвищенням рівня зайнятості населення, зменшення відстані та обсягів транспортування продукції будівельної галузі сприятиме розвитку конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості.

7.2 Податково-бюджетні механізми реалізації антимонопольної політики на регіональних ринках житлової нерухомості

Податкове регулювання конкуренції на РРЖН. На сьогодні Україна перебуває на етапі трансформаційних процесів, що не обійшли стороною і сферу оподаткування. Україна є однією з небагатьох країн у світі, в котрих система оподаткування нерухомості знаходиться на початкових стадіях становлення. В процесі

реформування податкової системи держави більшість заходів щодо їх реалізації зосереджено на процесах децентралізації бюджетних надходжень. Оскільки саме вони покликані на забезпечення достатнім обсягом фінансових ресурсів для реалізації поставлених цілей місцевими органами влади [350, 351, 352, 353, 354].

У контексті реалізації регіональної фіскальної політики слід відзначити, що податкові надходження займають вагому частку у наповненні місцевих бюджетів України. Проте, зважаючи на нестабільну економічну ситуацію в країні, набувають ще більшої актуальності проблеми пов'язані із недостатньою фінансовою базою місцевих бюджетів та їх значною залежністю від трансфертів з державного бюджету.

На сучасному етапі становлення РРЖН в Україні важливим є приділення належної уваги процесам ринкової рівноваги та операціям що пов'язані з обігом об'єктів житлової нерухомості (ОЖН). Насамперед це викликано незбалансованістю процесів цінового утворення як в межах окремих РРЖН, так і в загальнонаціональному вимірі.

Відомо, що державна податкова політика, як правило, віддзеркалює загальну цільову спрямованість реалізації механізму оподаткування. Оскільки повинна бути організована в такий спосіб, щоб водночас забезпечити реалізацію своїх основних функцій, а саме: з метою стимулювання процесів відтворення на ринку створення умов для успішної реалізації функції оподаткування [350, 351, 352, 353, 354].

На сьогодні ж, на жаль, національна політика відносно оподаткування ОЖН поки ж спрямована саме в бік фіскального навантаження суб'єктів регіональних ринків житлової нерухомості. Мають місце перешкоди щодо формування в державі збалансованого ринку житлової нерухомості, вдосконалення та розробки нормативно-правових документів в сфері оподаткування та забезпечення належної практики забезпечення реєстрації права власності на ОЖН [350, 351, 352, 353, 354].

Активний процес становлення та розвитку господарюючих систем на ринку створив сприятливі умови для суттєвого збільшення на РРЖН кількості активних суб'єктів господарювання та сприяв підвищенню рівня наявних доходів населення. А це, в свою чергу в значній мірі підвищило рівень попиту на ОЖН в межах певних регіональних ринків, розвиток будівельної індустрії та житлової сфери загалом.

Показники рівня житлового забезпечення населення в Україні в повній мірі відображає соціальне та економічне становище РРЖН. Адже, як відомо саме задоволення житлових потреб населення на пряму відображає рівень задоволеності відносно потреб людей в процесі їх життєдіяльності. Опосередковане значення рівня житлового забезпечення в нашій державі

станом на 1 січня 2017 року знаходилося на рівні 23,1 кв.м. житлової площі на людину (*Додаток Е.б*) [89]. Зазначений показник є значно нижчим в порівнянні з країнами розвинутої економіки.

Від так, для забезпечення процесів регулювання конкуренції на РРЖН, подолання проявів розбалансованості окремих показників на регіональних ринках житлової нерухомості, підвищення рівня показників забезпеченості житлом населення, соціально-економічного становища на державному та регіональному рівнях, актуальним є питання щодо пошуків нових та вдосконалення існуючих напрямів модернізації податково-бюджетних механізмів регулювання конкурентних відносин, а також стимулювання розвитку РРЖН з метою впливу на майбутній їх розвиток, чи навпаки – зниження активності [350, 351, 352, 353, 354].

На сьогодні, вивчаючи процес розвитку РРЖН в продовж останнього двадцятиріччя, а також нормативно-правового забезпечення що слугує фундаментом для оподаткування житлової нерухомості можна спостерігати ряд суттєвих перешкод, що перешкоджають стабільному процесу розвитку РРЖН, серед яких має місце недосконалість існуючих нормативно-правових актів що регулюють податкову сферу відносно ОЖН та системи реєстрації прав на них.

Недосконалість нормативно-правового забезпечення процесів оподаткування житлової нерухомості на пряму переплітається з недосконалістю діяльності системи що забезпечує реєстрацію та облік ОЖН. Адже, у випадку невиконання одного з основних принципів оподаткування – економічності, матиме місце високий рівень витрат на адміністративні заходи. Саме в даному аспекті державна податкова політика визначає напрями реалізації механізму оподаткування. В процесі її формування слід розуміти, що водночас вдалося забезпечити реалізацію вище зазначених своїх основних функцій – стимулювання процесів відтворення на ринку та фіскального навантаження на суб'єктів ринку. Оскільки одночасне досягнення економічних та соціальних цілей є взаємовиключаючим, основною ціллю держави є забезпечення рівноваги між зазначеними функціями держави.

Варто зауважити, що факт прийняття останньої редакції Податкового кодексу України частково вирішив зазначені вище проблеми. Зокрема це пов'язано із віднесенням єдиного податку до місцевих податків і зборів, а також впровадженням податку на нерухомість, відмінну від земельної ділянки [408]. На даному етапі реформування податкової системи одним із найвагоміших напрямів його здійснення є формування нового та ефективного механізму оподаткування майна житлової нерухомості, який повинен

передбачати реалізацію та регулювання фіскального потенціалу податку на ОЖН.

Оподаткування нерухомості може стати дієвим інструментом розвитку РРЖН завдяки удосконаленню процесу фінансування будівництва за рахунок збільшення доходів місцевих бюджетів і перетворення їх в інвестиційні ресурси.

Не секрет, що одним з основних напрямів організації податкового механізму відносно ОЖН виступають певні пріоритетні завдання. На нашу думку, за сучасних економічних умов одним з найбільш пріоритетних завдань на виконання якого покликаний податок на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки (ПНМВЗД) є функція регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла в Україні. Разом з тим, це сприятиме боротьбі з оборотом тіньових коштів та дозволить визначити реальний рівень платоспроможності населення [350, 351, 352, 353, 354].

Важливим для економічного розвитку територій, адаптації вітчизняного законодавства до стандартів ЄС стало введення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Податок на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки на сьогодні є не новим, джерелом наповнення місцевих та районних бюджетів. В умовах, коли в регіонах держави процес регулювання з боку муніципальних органів на пряму залежить від масштабів наповнення місцевих та регіональних бюджетів, саме місцеві податки сприятимуть відчутними та позитивними зрушеннями в податковому законодавстві України.

ПНМВЗД мав бути запроваджений в дію ще з 1 січня 2012 року, після чого дату було перенесено на 1 липня того ж року. Так, з початку 2013 року у відповідності до статті 265 Податкового кодексу України, що регламентує порядок обчислення та сплати податку на нерухомість, ПНМВЗД нарешті запрацював [397].

На сьогодні податок на житлову нерухомість є важливим інструментом для вирішення питань щодо наповнення місцевих бюджетів, а отже, відповідно, і розвитку регіонів. Оскільки механізм оподаткування житлової нерухомості зараз знаходиться на етапі реформування, тому доцільним буде розглянути основні тенденції сучасних трансформацій.

У рамках податкової реформи, оновленим Податковим кодексом України було запропоновано надати місцевим органам влади, а також сільській та селищній радам право вирішувати питання щодо встановлення податку на нерухоме майно [350, 351, 352, 353, 354].

У зв'язку з прийняттям 24 грудня 2015 року Верховною Радою України ЗУ №909 "Про внесення змін до Податкового кодексу України

та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році" було внесено деякі зміни в частині що стосується податку на нерухоме майно, серед яких [123]:

1. Оподаткуванню підлягає як житлова, так і не житлова нерухомість, до якої входять такі господарські споруди як хліви, сараї, майстерні, літні кухні, погребі, вбиральні тощо.

2. База оподаткування лишилася без змін. Це як і раніше загальна площа об'єкта нерухомості житлового і нежитлового призначення, а також його часток.

3. Пільги для невеликих за площею квартир та будинків також залишилися. А саме, власники квартир з площею до 60 кв.м. та будинки до 120 кв.м., або ж квартири і будинку загальною площею до 180 кв.м. не сплачують податок. Податок сплачується лише з понад нормової площі.

4. Міські, селищні, сільські ради та ради територіальних громад на відповідній території уповноважені на встановлення пільг на сплату зазначеного податку. В той же час, у випадку надання пільг фізичній особі слід брати до уваги їх матеріальний стан та рівень регулярних доходів.

5. Гранична межа ставки податку збільшилася від 2% до 3% від мінімальної заробітної плати за 1 кв.м. площі. Розмір податкового навантаження в межах 0-3% встановлюється місцевою радою.

6. Встановлено додаткову ставку обсягом в 25 тис. грн на рік для квартир, площа яких перевищує 300 кв.м. та будинків – 500 кв.м. відповідно. Зазначені об'єкти оподатковуються відсотковою ставкою, верхня межа якої не перевищує 3% та, додатково фіксованою – 25 тис.грн.

7. Строки здійснення сплати податку та порядок його нарахування лишився без змін.

При цьому сплата даного податку передбачає: наявність витрат на утримання такого об'єкта житлової нерухомості (інших доходів для виконання обов'язку щодо сплати податку на нерухоме майно); реалізацію частки майна з метою розрахунку зі сплатою податку за утримання об'єкта житлової нерухомості, що виключається за наявності цілісного майнового комплексу як об'єкта житлової нерухомості.

Таким чином, податок на об'єкти житлової нерухомості, у податковій системі України виступає місцевим, прямим, особистим податком, який стягується з власників об'єктів житлової нерухомості та зараховується до бюджету територіальної громади [530].

Зазнала також змін, доповнення норма, що встановлює перелік об'єктів, які не є об'єктами оподаткування. Так, до пункту 266.2 статті 266 Податкового Кодексу України внесені зміни, в яких зазначено, що об'єктом оподаткування не буде вважатися житлова нерухомість, яка є непридатною для проживання, зокрема, у зв'язку з аварійним станом, та що має такий статус за рішенням місцевої ради чи ради об'єднаної територіальної громади [397].

ПНМВЗД зобов'язані сплачувати власники житлової нерухомості, незалежно від того, належить їм об'єкт в повному обсязі, чи лише його частина, є вони резидентами чи нерезидентами, фізичними чи юридичними особами.

У випадку часткової власності, кожен співвласник повинен сплачувати окремо за свою частину майна. Якщо квартира або будинок перебуває у спільній сумісній власності, тобто в не чітко визначених частинах, то співвласники повинні визначити, за спільною згодою або за рішенням суду, хто з них буде сплачувати податок [422].

Звільняються від сплати податку на житлову нерухомість багатодітні або прийомні сім'ї, в яких виховується 5 та більше дітей, діти-сироти, діти-інваліди, які виховуються самотніми матерями (не більше 1 об'єкту на дитину), громадські організації інвалідів, релігійні організації, дитячі будинки сімейного типу [397, 422].

Водночас, підпунктом 266.4.3 Податкового Кодексу України встановлено, що пільги при сплаті податку, зазначені у підпунктах 266.4.1 та 266.4.2, для фізичних осіб не застосовуються до об'єкта або декількох об'єктів оподаткування, що використовуються їх власниками із метою отримання доходів, а саме: здаються в оренду, лізинг, позичку чи використовуються у підприємницькій діяльності та об'єкта чи декількох об'єктів оподаткування, якщо площа їх перевищує п'ятикратний розмір площі, яка не оподатковується згідно із нормами, встановленими законодавством [397].

Слід зазначити, що практично без змін залишилася система розрахунку площі, яка буде оподатковуватися, для осіб, у власності яких перебуває декілька об'єктів. Таким чином, обчислення податку буде проводитись зважаючи на суму загальної площі (з урахуванням пільги) цих об'єктів та ставку оподаткування. Не підлягають оподаткуванню житлові об'єкти, що перебувають у власності багатодітних та прийомних сімей, дитбудинків сімейного типу, сімей піклувальників та опікунів дітей, що позбавлені батьківського піклування і дітей-сиріт (лише якщо у володінні перебуває один об'єкт) [397].

За існуючою в світі практикою ставки оподаткування на житлову нерухомість визначені як фіксовані або змінні, зважаючи на передбачені витрати з бюджету та розмір бази оподаткування. Прийнято вважати, що на структуру ставок податку впливають наступні фактори: наявність фіскального дефіциту; політична та економічна культура; особливості національної законодавчої бази та господарської практики [288].

Так, підпунктом 266.5.1 Податкового кодексу України зазначено, що ставки податку для житлових та нежитлових об'єктів нерухомості, що знаходяться у власності фізичних та юридичних осіб, визначається за рішенням місцевої ради чи ради об'єднаних територіальних громад, в залежності від місця розміщення та типу таких об'єктів нерухомого майна [397]. Наприклад, в 2018 році ставка податку на нерухомість зменшилася і становить 1,5% мінімальної зарплати за один кв.м. Отже, врахувавши залежність мінімальної заробітної плати та ставки податку, саме підвищення першої спричинить зростання податкових нарахувань у 2019 р. [422]. Таким чином, в Україні ставки для сплати ПНМВЗД відрізняються, залежно від регіону, з врахуванням того, що ставка податку має бути меншою за 1,5 % від розміру мінімальної заробітної плати за 1 кв.м.

Податок на нерухомість фізичних осіб обчислюється Державною фіскальною службою України на підставі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Тоді як податок на нерухомість юридичних осіб обчислюється юридичними особами самостійно, зважаючи на житлову площу об'єкта оподаткування згідно із документами про право власності на даний об'єкт [288]. Результати надсилаються до відповідних контролюючих органів до 25 грудня поточного року.

Незважаючи на запровадження реформ у сфері оподаткування житлової нерухомості, існує ряд негативних особливостей податків на житло, зокрема, те, що вони досить непопулярні серед населення, а їх запровадження завжди наштовхується на жорсткий опір з боку власників ОЖН. Також до недоліків системи оподаткування нерухомого майна можна віднести наступне: оподатковується майно, придбане за доходи (теперішнього чи колишнього власника), які вже було оподатковано. З огляду на вторинність податків на нерухомість, їх необхідно застосовувати максимально деталізовано; податки на власність є набагато складнішими в адмініструванні, ніж решта прямих та непрямих податків через відсутність простих методик оцінювання вартості нерухомого майна, а також досвіду, кваліфікованих кадрів та відповідної бази даних; недостатньо відчутні санкції за несплату податку; об'єктом податків на нерухомість є не доходи платників, а

безпосередньо нерухомість, тому ці податки сплачуються незалежно від того, чи дає власність якийсь прибуток, чи ні.

Знову ж, повертаючись до державної ролі в регулюванні процесів на регіональних ринках житлової нерухомості, слід наголосити на тому, що одним з перших механізмів стимулювання РРЖН є саме оподаткування об'єктів житлової нерухомості, що забезпечує умови для встановлення меж оподаткування ОЖН із застосуванням диференційованих ставок, а не сприяє надмірному «заоподаткуванню».

Ставки оподаткування та їх диференціація повинні базуватися в першу чергу на стратегічному зонуванні територій. Зонування ж, в свою чергу повинно спиратися на систему повноцінної охорони прав на ОЖН, що побудована на основі охорони: системи реєстрації права власності на житловий об'єкт; територіальних та фізичних меж ОЖН. Ми вважаємо, що саме ці складові (системи) повинні становити одне ціле, що підкріплене на адміністративному рівні та на єдиних нормативно-правових засадах. Саме така уніфікована система інформаційно-правового забезпечення слугуватиме основою для диференційованої форми оподаткування ОЖН. Адже основою ринку житлової нерухомості будь-якого рівня виступає скупчення певних елементів, що і створюють їх інфраструктуру, серед яких: регулювання ринкових процесів прямим та непрямим методами; реєстрація права власності на ОЖН та їх гарантування.

Резюмуючи, слід відзначити, що процес становлення та розвитку регіональних ринків житлової нерухомості є досить ускладненим без застосування регуляторних заходів відносно конкурентних відносин з боку держави.

Державні заходи щодо створення умов для забезпечення балансу на РРЖН перебувають в постійному трансформаційному стані та напряду залежать від поточного становища на ринку житла, що відображається в економічному становищі країни, інфляційних процесах, рівні кредитування комерційними банками, наявними доходами населення тощо. Слід відзначити також те, що регулювання ринку житлової нерухомості на рівні муніципалітетів на пряму залежить від обсягів регіональних, та місцевих бюджетів, органів що забезпечують контроль за будівництвом та містобудуванням, фінансової спроможності населення певного регіону, а також інших підвалин для успішного функціонування РРЖН.

Стабільний процес становлення розвитку і поточного регулювання конкурентних відносин на РРЖН є неможливим без

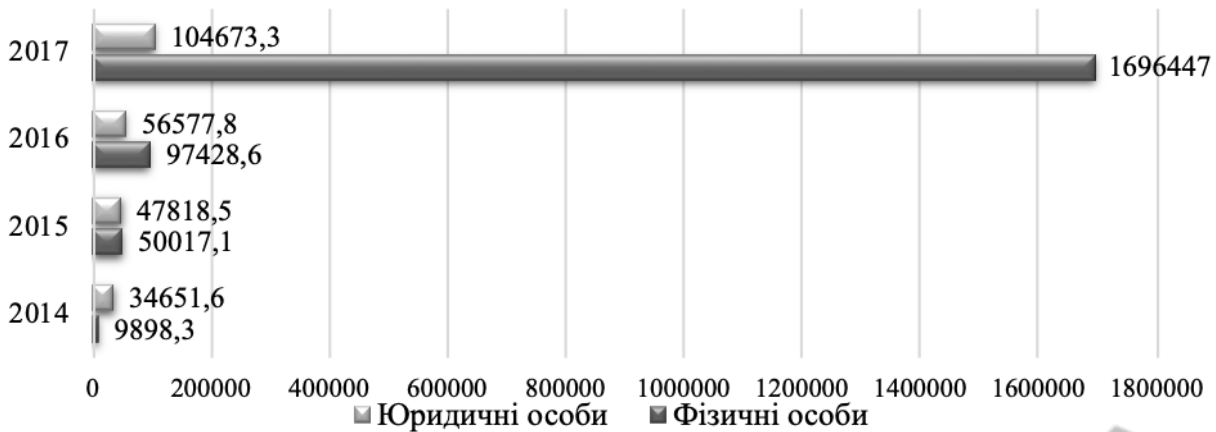
виваженої, збалансованої податкової системи та прогнозування її діяльності.

За умов спаду економічних показників, в той час як фіскальні заходи держави повинні були забезпечити їх ріст, державна система оподаткування під тиском не зовсім адекватних рішень Уряду та кризових явищ в країні сприяла виникненню додаткових ризиків для процесів регулювання та відтворення на РРЖН. Оскільки орієнтувалася в більшій мірі на виконання першочергових фіскальних задач, взамін сприянню якісних зрушень на ринку житлової нерухомості в Україні. Як слідство, констатуємо, що саме у зв'язку з фіскально-орієнтованою державною податковою політикою в країні має місце спад показників ділової активності, що потягнув за собою негативний вплив на баланс конкурентних переваг на РРЖН та подальше їх функціонування.

Бюджетні надходження з оподаткування житлової нерухомості. Як вже було відзначено, процеси оподаткування об'єктів житлової нерухомості в Україні характеризуються певними особливостями та здійснюють прямий вплив на загальні тенденції розвитку та конкурентні особливості регіональних ринків житлової нерухомості. Саме з цих причин тенденції надходжень до регіональних, місцевих та сільських бюджетів в результаті оподаткування житлових об'єктів включають як показники загальних нарахувань, так і мобілізації податкових надходжень до бюджетів що знаходяться в територіальних межах окремих регіональних ринків житлової нерухомості.

Що стосується ефективності та результативності податкових процесів в масштабах країни, то основним показником для цього може слугувати оцінка податкових надходжень до районних, місцевих та сільських бюджетів за володіння об'єктами житлової нерухомості фізичними та юридичними особами. (Рис. 7.5, Дод. Р).

Як свідчать результати аналізу показників обсягу надходжень податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки з моменту його введення в дію, за період 2014-2017 років, загалом по країні доходів до місцевих бюджетів було нараховано на суму – 2097512,2 тис. грн. З яких, 243721,2 тис. грн. сплачено юридичними особами та відповідно – 1853791,0 тис. грн. фізичними особами. У відсотковому співвідношенні дане значення має наступний вигляд – 11,6% до 88,4%. Також, важливо відзначити те, що в 2017 році в порівнянні з попередніми роками мав місце значний приріст обсягу сплаченого ПНМВЗД, що становив – 1801120,3 тис. грн. Особливо відчутно зріс показник сплаченого податку на ОЖН фізичними особами – 1696447 тис.грн. а це в 17,4 рази більше відносно значення переднього 2016 року.



**Побудовано автором на основі додатку Р*

Рис. 7.5. Динаміка надходжень податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки за 2014-2017 роки, тис. грн.

Отже, очевидний факт суттєвого збільшення обсягів сплати впродовж останніх років ПНМВЗД, підтверджує думку автора щодо можливості його застосування в якості механізму реалізації одного з запропонованого напрямів модернізації шляхів регулювання конкуренції на РРЖН.

Що стосується ефективності та результативності податкових процесів в межах окремих регіональних ринків житлової нерухомості за володіння об'єктами житлової нерухомості фізичними та юридичними особами, то основним показником для цього також слугує оцінка обсягів податкових надходжень до бюджетів різного муніципального значення. (Дод. Р).

В результаті дослідження показників додатку Р.2 видно, що за обсягами загальної суми надходжень від фізичних осіб, що є власниками ОЖН, в результаті сплати ПНМВЗД за весь час його практичного застосування (2014-2017 рр.) лідируючу позицію посів Західний РРЖН, його значення склало – 566865,2 тис.грн. (30,7%); друге місце закріпилося за Центральним РРЖН – 388711,4 тис.грн. (20,2%); на наступній сходинці розташувався Північний РРЖН – 240224,6 тис.грн. (13,2%); за ним Східний РРЖН – 238031,7 тис.грн. (12,9%) та Столичний РРЖН – 222261,1 тис.грн. (12,2%); останню ж позицію за обсягом сплати ПНМВЗД до місцевих бюджетів посів Південний РРЖН, зі значенням у 197697,0 тис.грн. що дорівнює 10,8% відносно загальної суми сплачених коштів впродовж 2014-2017 років.

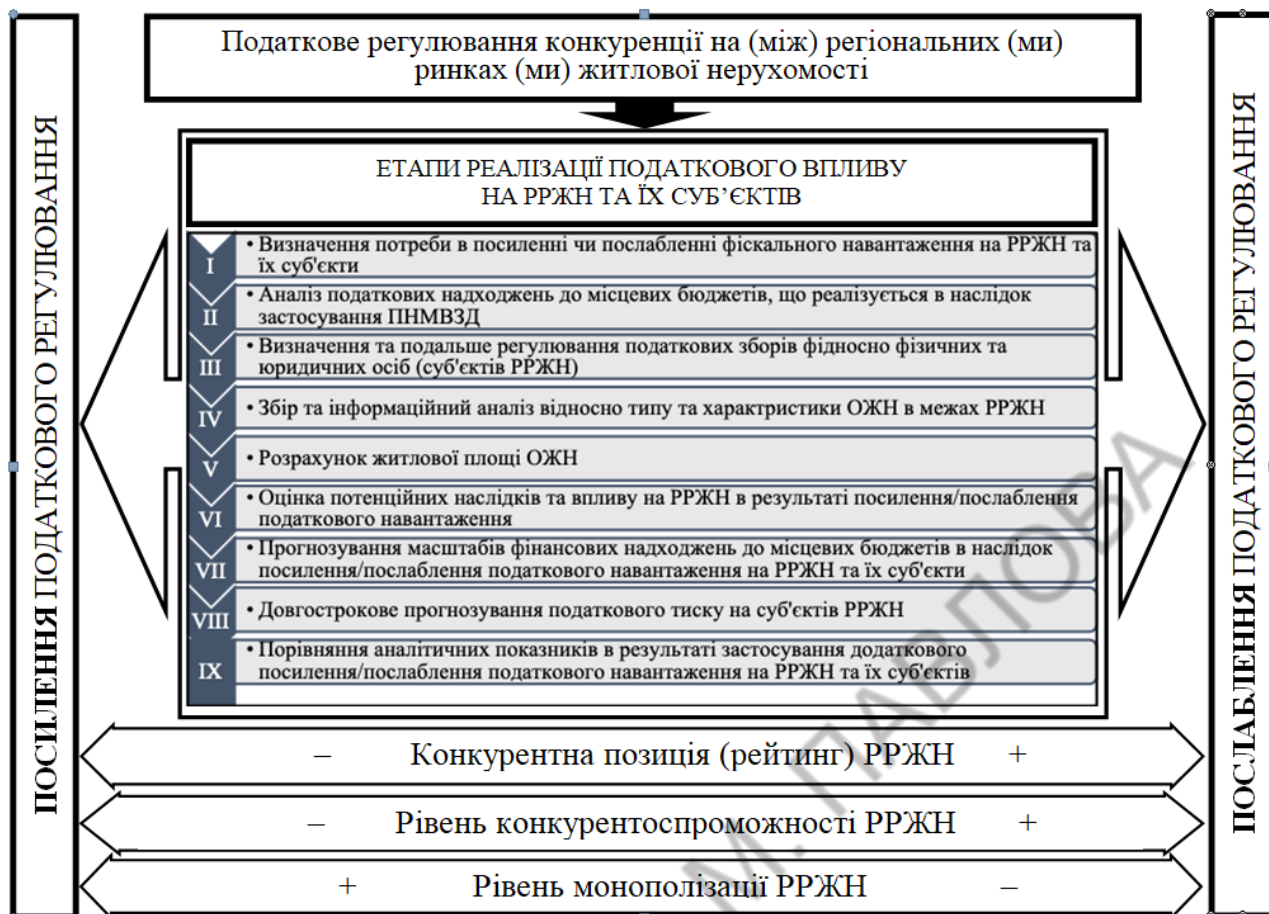
У випадку ж аналізу показників додатку Р.1 в порівнянні з попереднім табличним зображенням можна спостерігати суттєво іншу ситуацію відносно сплати ПНМВЗД юридичними особами, які є власниками ОЖН. Основна відмінність полягає звісно ж у обсязі

сплачених коштів відносно фізичних осіб за володіння надлишковою житловою площею – він є майже в десять разів меншим (11,6% до 88,4%). Незначним також різниться і послідовність розташування регіональних ринків житлової нерухомості відносно показника обсягу сплаченого ПНМВЗД, що має наступний вигляд (від більшого – до меншого): Столичний РРЖН -101729,6 тис.грн. (41,7%); Центральний РРЖН – 35521,2 тис.грн. (14,7%); Північний РРЖН – 32713,0 тис.грн. (13,4%); Східний РРЖН – 29013,9 тис.грн. (11,9); Західний РРЖН – 24732,6 тис. грн. (10,1); Південний РРЖН – 20010,9 тис.грн. (8,2%).

Регламентация процесів оподаткування ОЖН з метою регулювання конкуренції на РРЖН. Як вже було нами відзначено, за для забезпечення конкурентного «балансу» між регіональними ринками житлової нерухомості та в їх межах серед суб'єктів ринку, варто б було шляхом вибіркового застосування активно використовувати механізм податкового впливу для того чи іншого регіонального чи локального житлового ринку. Водночас, не слід забувати і про те, що застосування запропонованого важеля конкурентного впливу не повинно спричинити в короткостроковій перспективі значного скорочення надходжень до місцевих бюджетів. Разом з тим, керуючись різними економічними показниками та соціальними цінностями не слід сприяти збільшенню податкового навантаження на певні категорії суб'єктів ринкових взаємовідносин.

Для можливості здійснення поглибленого аналізу наслідків реалізації податкового механізму впливу на конкурентоспроможність РРЖН було розроблено схему прогнозування податкового регулювання конкуренції на РРЖН (Рис. 7.6).

Загалом, запропонований автором підхід передбачає оцінку різних сценаріїв застосування податкового методу регулювання конкуренції між РРЖН та в їх межах. При цьому кожен з сценаріїв оцінюється за трьома запропонованими критеріями: в результаті рейтингової оцінки шляхом визначення РРЖН з найменшою кількістю балів забезпечити максимальний рівень податкового регулювання; можливість в довгостроковій перспективі забезпечити високий рівень конкурентоспроможності всіх рівнів регіональних ринків житлової нерухомості; з метою зменшення рівня монополізації регіональних ринків житлової нерухомості їх суб'єктами слід посилити податкове навантаження для окремих фізичних та юридичних осіб.



**Розроблено автором*

Рис. 7.6 Схеми визначення потреби, розрахунку та прогнозування податкового регулювання конкуренції на РРЖН

Оцінка рівня податкового навантаження на учасників РРЖН може бути реалізована окремо для кожного типу ОЖН, його власника, або ж виробника. Водночас, для аналітичного порівняння податкового тиску є потреба в його прогнозуванні та оцінці по відношенню до окремих суб'єктів РРЖН.

Матеріали аналізу повинні містити прогнозовані показники ефекту від реалізації податкового регулювання конкуренції на РРЖН. Це дозволить виявити суб'єкти РРЖН, а також безпосередньо самі ринки, позиції яких характеризуються програшним чи вигрешним становищем відносно одне-одного, визначити за потреби ставку ПНМВЗД, або ж різні податкові пільги.

Слід також зауважити, що в залежності від прогнозних показників окремі підходи до формування системи оподаткування ОЖН можуть бути коригованими, на кшталт: за податковою ставкою, складом об'єктів що оподатковуються, пільгами в оподаткуванні.

Практична реалізація запропонованих автором основних концептуальних положень щодо податкового регулювання конкурентних відносин в умовах сьогодення сприятиме: регулюванню процесу цінового утворення в межах конкретних РРЖН; попередженню нерегульованого цінового зростання на ОЖН внаслідок спекулятивного впливу; реалізації оподаткування ОЖН як основного «ядра» багатства; формуванню взаємовідносин в сфері ринкового обігу, будівництва та відтворення житла; нарощенню обсягів податкових надходжень до місцевих бюджетів.

Загалом, керуючись таблицею 4.21 зі зведеними показниками проведеного дослідження відносно характеристики конкурентних позицій (рейтингу), конкурентоспроможності та рівня монополізації регіональних ринків житлової нерухомості України ми дійшли висновку, що:

1. Конкурентні позиції РРЖН – визначається шляхом рейтингування на основі сумарної кількості балів. У випадку, коли в результаті дослідження певному РРЖН присвоєна найвища кількість балів (перше місце рейтингу) слід забезпечити в плані фіскального навантаження найбільш лояльні умови оподаткування ОЖН. Це дозволить не перешкоджати процесам саморегулювання на РРЖН та забезпечить стабільні та прогнозовані надходження до місцевих бюджетів. У випадку, коли рейтингові позиції РРЖН перебувають на низькому рівні – навпаки, слід посилити регулювання конкуренції на них шляхом сприяння додаткових податкових обтяжень.

2. Конкурентоспроможність РРЖН – визначається шляхом рейтингування на основі інтегрального показника. Чим нижчим є рівень конкурентоспроможності певного регіонального (локального) ринку житлової нерухомості, тим більшою є потреба в застосуванні податкових методів регулювання ринкових взаємовідносин на них. Іншими словами, саме рівень достатньої конкурентної спроможності РРЖН свідчить про потребу в застосуванні додаткових регуляторних заходів.

3. Монополізація РРЖН – базується на кількості реально діючих забудовників-девелоперів в межах певного регіону та на проектах, що ними реалізуються на певний момент часу. В залежності від активності забудовників-девелоперів в межах конкретного РРЖН визначається потреба в застосуванні додаткових регуляторних заходів, що базуються на оподаткуванні ОЖН (суб'єктів ринку з ОЖН у власності.). Пропонується застосовувати додатковий податковий вплив на виробників житлової продукції шляхом обліку житлових об'єктів що ними зводяться «як їх власності». Це сприятиме значному

прискоренню циклу зведення ОЖН, унеможливить виникнення довгобудів на РРЖН, сприятиме прозорості забудовників та їх діяльності, забезпечить конкурентну основу для існування та розвитку ринку житла в країні. В той же час, може сприяти незначному здорожченню житла.

Отже, практична реалізація досліджених в даному підрозділі основних положень податкового механізму реалізації антимонопольної політики на регіональних ринках житлової нерухомості сприятиме: податковому регулюванню конкурентних відносин на житловому ринку; збільшенню обсягів бюджетних надходжень з оподаткування об'єктів житлової нерухомості; дозволить залучити до податкових процесів досі неврахованих житлових об'єктів; сприятиме соціально-економічним процесам регіональних ринків житла всіх рівнів та збільшенню доходів бюджетів місцевого та регіонального значення.

7.3 Фінансово-кредитні механізми реалізації інвестування об'єктів житлової нерухомості на регіональних ринках

Структура фінансово-кредитного та інвестиційного забезпечення регуляторних процесів на РРЖН. Відомо, що вирішення проблеми регулювання конкуренції на ринку житлової нерухомості, не врахувавши регіональних особливостей та потреб населення є неможливим. Адже житлова нерухомість слугує базисом для розвитку соціальних та економічних цінностей регіонів держави, а регіони країни в яких панують найбільш привабливі для існування людини умови «притягують» в свої межі додаткові інвестиції, технологічні та інноваційні рішення.

Разом з цим можливість регулювання конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості (РРЖН) та серед суб'єктів що функціонують в їх межах в найбільшій мірі визначатимуть не лише зміст та перспективність розвитку соціально-економічних показників регіональних ринків, але й рівень їх потенційної привабливості відносно будівництва та придбання вже існуючих ОЖН.

На регіональному рівні можливість знаходження свого вирішення проблем та поставлених цілей в сфері регулювання конкурентних відносин на РРЖН в порівнянні з загальнонаціональним масштабом є значно вищою. Свідченням цього є процес цінового утворення, практична реалізація нормативно-правових основ що прийнято на рівні держави саме в її регіонах. Адже в межах місцевої (регіональної)

ланки управління приймаються такі важливі рішення як виділення землі з метою її забудови житловими об'єктами, послідовність підходів, процедур та процесів дозвільного та експертного характеру, застосовуються також власні – регіональні підходи, що за своїм змістом та в значній мірі розширюють та доповнюють механізми регулювання конкуренції на загальнонаціональному рівні.

В той же час, за регулювання конкурентних відносин між виробниками житлової продукції та для практичного забезпечення житлових потреб населення слід звернути увагу і на такі механізми реалізації фінансово-кредитного інвестування житлових об'єктів як іпотечне кредитування та державне сприяння в житловому забезпеченні.

Отже, всі РРЖН України по різному характеризуються за цінovими, будівельними, соціальними, економічними показниками та можливостями. В той же час спільною для них всіх, в тій чи іншій мірі є проблема регулювання конкурентних відносин. У зв'язку з чим є потреба у визначенні основних засад, інструментів та підходів фінансово-кредитного та бюджетно-інвестиційного регулювання (ФКБІР) конкуренції на регіональних ринках житла.

Житлові об'єкти, як і будь-який інший тип нерухомого майна являють собою найбільший матеріальний актив, що несе в собі суттєву споживчу та інвестиційну цінність, а рівень попиту на них зазвичай пов'язано з загальним фінансово-економічним становищем, що панує на РРЖН. За умов наявних кризових явищ активність ринку знижується, за умов же економічного росту, навпаки – підвищується. Наслідки періодичного цінового сплеску та падінь, спекуляцій на ринку, наявності довгобудів, та зловмисних дій з об'єктами житлової нерухомості свідчать про недосконалість механізмів реалізації фінансово-кредитного, інвестиційного та бюджетно-фінансового регулювання на ринку житлової нерухомості всіх рівнів [47, 331, 371, 376].

Від так, актуальним є дослідження ринку житлової нерухомості на предмет зв'язку з іншими фінансово-кредитними та інвестиційними ринками. Адже практичне застосування фінансового і інвестиційного інструментарію є неминучим, а практичне використання його слід реалізовувати на основі виважених рішень (*Розділ 1.3*) [433].

Актуальність практичного застосування інструментів фінансово-кредитного, інвестиційного та бюджетно-фінансового змісту відносно ОЖН полягає у:

- високій ринковій вартості ОЖН як товару, що в свою чергу вимагає додаткового фінансового забезпечення;

- можливості об'єкту житлової нерухомості слугувати інвестиційним активом;
- стабільній дохідності власника ОЖН за умови його комерціалізації;
- відносній безпечності можливих прибутків в результаті інфляції (девальвації національної грошової одиниці);

Загалом, інструменти фінансово-кредитного та інвестиційного характеру дають змогу підвищити рівень ліквідності та диверсифікувати можливі ризики [559]. Від так, за мету перед фінансово-кредитними, інвестиційними та бюджетно-фінансовими інструментами поставлено диверсифікацію фінансово-інвестиційних потоків на ринку житлової нерухомості. Слід також відмітити і те, що фінансово-інвестиційні інструменти характеризуються своєю інформативністю. Адже РРЖН суттєво різняться один від одного, відповідно характеризуються асиметричними інформаційними потоками що самі їх і формують [397].

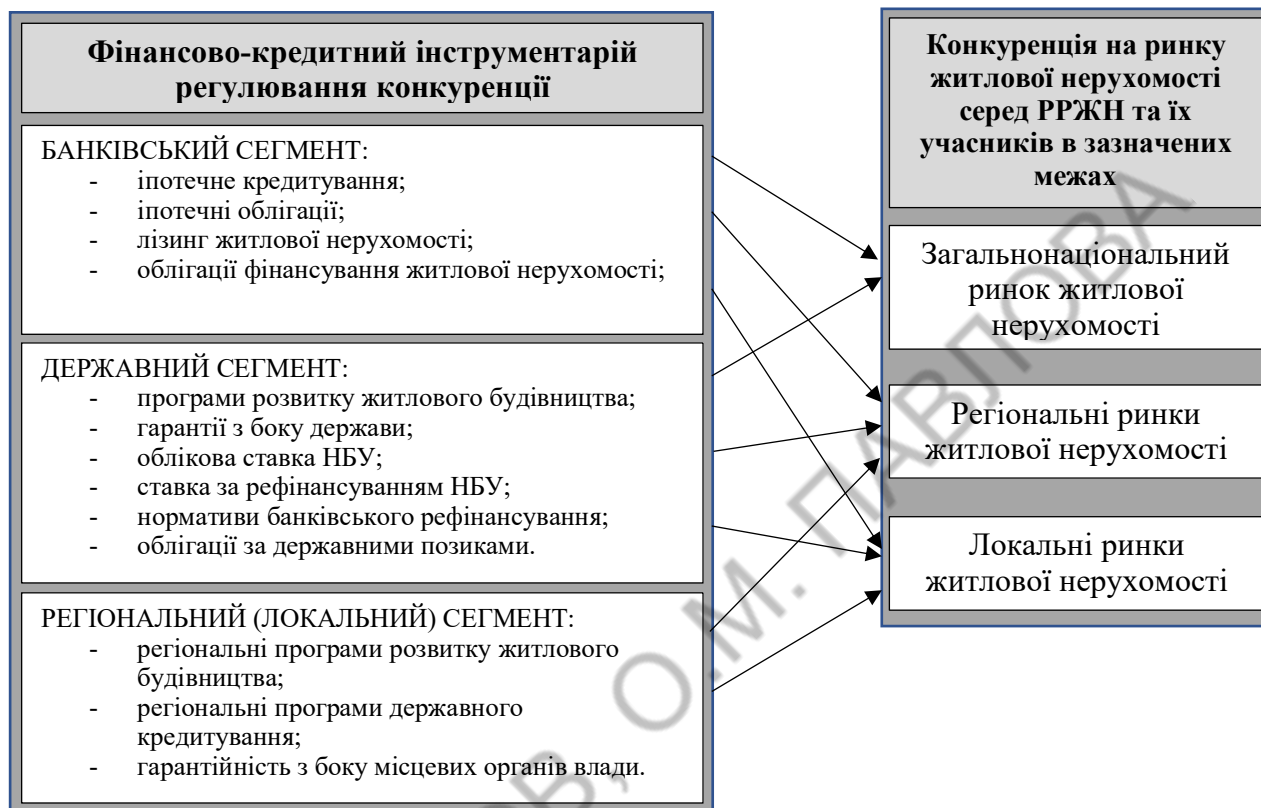
Отже, оскільки фінансово-кредитні інструменти дають змогу, в комплексі знизити ринкові ризики та асиметричні прояви можна стверджувати, що фінансова сфера на пряму впливає на процес формування та розвитку ринку житлової нерухомості будь-якого рівня та полягає в стримуванні, або ж навпаки – стимулюванні його розвитку. Заходи щодо стримування розвитку РЖН реалізуються в залежності від мети регулятора, для попередження інтенсивного росту показників його розвитку, або ж можливого «обвалу», що має місце у випадку форсованого нарощення обсягів ринку в короткий проміжок часу. Якщо говорити про забезпечення умов розвитку РЖН, то заходи щодо його забезпечення застосовуються регулятором з метою забезпечення належних умов його формування, що за своїм змістом передбачає його функціонування в тому порядку та напрямку в якому він самостійно реалізується.

Напрями практичного застосування фінансово-кредитного інструментарію на процес формування РРЖН та забезпечення процесу їх регулювання зображено на рисунку 5.8.

Охарактеризувати зміст та принцип впливу зазначеного на рисунку 7.7 інструментарію на процес формування і регулювання конкурентних відносин в межах ринку житлової нерухомості можна наступним чином [434].

Банківський сегмент: іпотечне кредитування – слугує одним з основних джерел залучення інвестиційного ресурсу з метою придбання у власність та будівництва ОЖН; іпотечні облигації – здійснюють вплив на вартість ОЖН, адже є одним з формуючих

елементів ставки за іпотечним кредитуванням; лізинг – практично застосовується рідко, що пов'язано із дефіцитом значних обсягів фінансових ресурсів з довгою позицією; облігації фінансування житлової нерухомості – за своїм змістом несуть закриту форму цільового призначення емісії облігацій юридичних осіб.



**Побудовано автором*

Рис. 7.7. Схема впливу фінансово-кредитних інструментів регулювання конкурентних відносин на ринку житлової нерухомості всіх рівнів

Державний сегмент: програми сприяння розвитку житлового будівництва – сприяють зниженню соціальної напруги в країні, збільшенню обсягів площі збудованого житла та розвитку прибудинкових територій; гарантії з боку держави – сприяють іпотечному кредитуванню комерційними банками, адже впливають на зниження вартості позикових коштів для споживача; облікова ставка НБУ – напряду впливає на формування відсоткових ставок за іпотечними програмами кредитування; ставка за рефінансуванням НБУ – підвищує рівень доступності для населення кредитних коштів шляхом збільшення рівня фінансової забезпеченості комерційних банків та стабілізації їх ринкової ліквідності; нормативи банківського рефінансування – впливають на рівень фінансового забезпечення комерційних банків; облігації за державними позиками –

безпосередньо формують вартість для комерційних банків фінансово-кредитного ресурсу, оскільки під заставу даних облігацій банківські установи отримують рефінансування в повному обсязі їх вартості із можливістю його іпотечного спрямування.

Регіональний (локальний) сегмент: регіональні програми сприяння розвитку житлового будівництва - знижують соціальну напругу в регіонах країни, збільшують обсяги площі збудованого житла та розвитку прибудинкових територій; регіональні програми державного кредитування – ціллю їх є забезпечення розвитку інфраструктури ринку житлової нерухомості; гарантійність з боку місцевих органів влади - забезпечують для споживача зниження вартості позикових коштів, що призначено для будівництва, реконструкції та забезпечення ринкового обігу ОЖН.

На наш погляд, вірним є твердження В.Ю. Прокопенко відносно того, що за механізмом реалізації інструментарій ФКБІР ринку житлової нерухомості слід умовно розділяти на дві групи, серед яких: інвестиційне спрямування та державна політика фінансування. Перша група характеризує весь спектр ФКБІР що покликаний для будівництва, відтворення та придбання ОЖН (Банківський сегмент). Друга група включає в себе: оподаткування (Розділи 7.1, 7.2); програми державного фінансування будівництва жита; державні гарантії; облікову ставку НБУ; тощо (Державний та регіональний сегменти) [434].

Отже, змістовна відмінність між фінансово-кредитними та інвестиційними інструментами регулювання конкурентних відносин на РРЖН полягає в тому, що фінансово-кредитний інструментарій за своїм змістом підтверджує зобов'язання позичальника перед кредитором (власником позикових коштів) відносно сплати визначеної на основі договору суми кредиту. В цей же час, сам ОЖН виступає у якості забезпечення позики; хоча після виконання позичальником перед кредитором зобов'язань в повному обсязі, другий права власності щодо неї не набуває. Інвестиційний же інструментарій за своїм змістом, навпаки, засвідчує наявність певних прав на ОЖН з боку власників, що і слугують джерелом фінансування за такими інструментами.

Як вже було відзначено, одне з функціональних значень фінансово-кредитних та інвестиційних інструментів механізму реалізації процесів модернізації регулювання конкурентних відносин на РРЖН полягає в стимулюванні, або ж стримуванні розвитку ринку житлової нерухомості шляхом можливості впливу на процеси відносно фінансових потоків, ринкових ризиків та терміну виконання

зобов'язань. За спрощеною формою тлумачення, вплив зазначеного інструментарію на РРЖН можна зобразити таким чином, що фінансово-кредитні та інвестиційні інструменти за допомогою впливу на фінансово-інвестиційні потоки мають можливість контролювати рівень їх доступності відносно споживача. З точки ж зору забудовника, від них залежить рівень привабливості напрямку фінансового спрямування в сфері ринкового обігу житлової нерухомості.

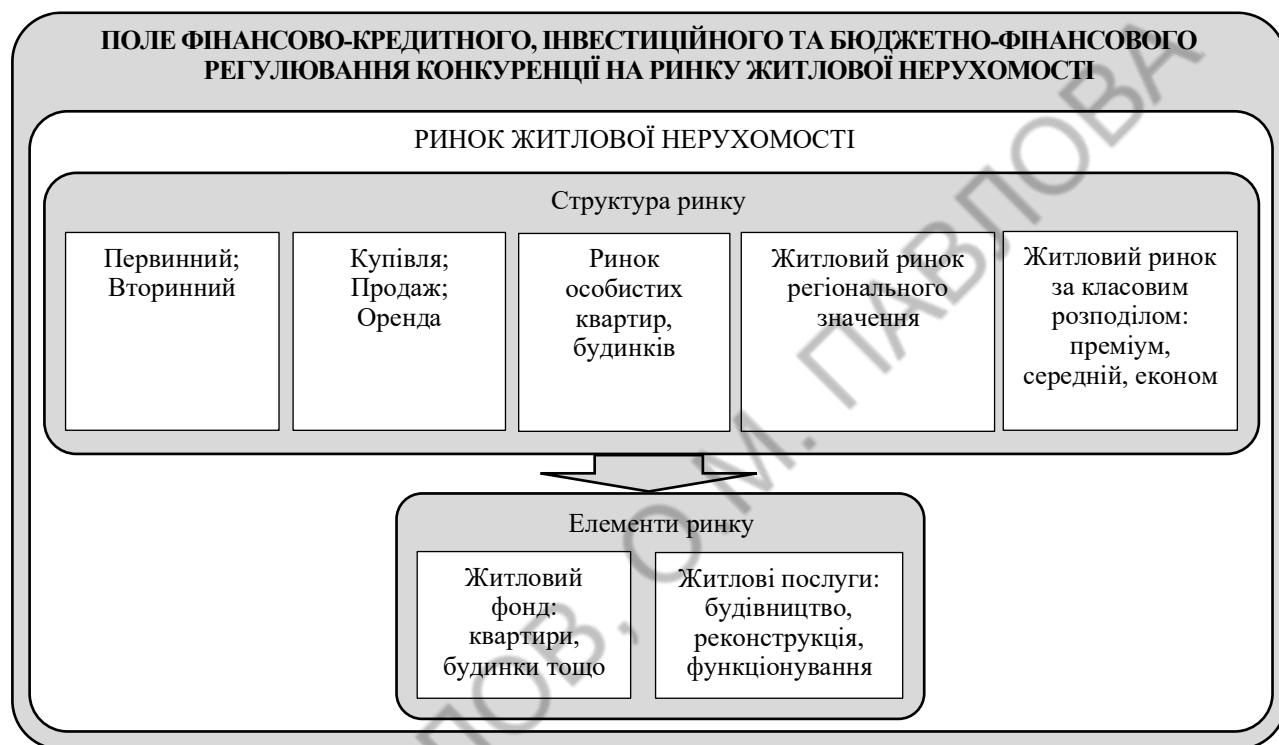
Практичне застосування фінансово-кредитних та інвестиційних інструментів як одного з запропонованих механізмів реалізації процесів модернізації регулювання конкуренції на нашу думку стимулюватиме активізаційні процеси на РРЖН. За умов достатності розвитку фінансово-кредитних інститутів вони сприятимуть накопиченню обсягів фінансової маси на ринку, а конкуренція в свою чергу забезпечить умови для найбільш ефективного її розподілу.

Характеристика конкурентоспроможності РРЖН за динамікою формування житлового фонду, цінового значення та іпотечного кредитування. Відомо, що ринок житлової нерухомості структурується на такі сегменти: первинний та вторинний ринки житлової нерухомості; купівля житла, її продаж та оренда; ринок індивідуальних одноквартирних будинків, квартир та кімнат; житловий ринок обласного, районного та місцевого значення тощо; житловий ринок преміум сегменту, середнього класу та доступного житла. В свою чергу кожен з яких поділяється на кілька регіональних (локальних) ринків [158].

Як вже зазначалося, житловий ринок в Україні є достатньо гнучким та диференційованим, оскільки в його межах сформовано ряд регіональних ринків житлової нерухомості з наступним їх поділом на більш роздрібнені – локальні, що формуються не стільки за якісними характеристиками, як за рівнем попиту на житлові об'єкти. Загалом, житловий ринок вміщає в себе два суттєво різних елемента: житловий фонд; житлові послуги. Перший, в певній мірі є унікальним в силу своєї різноманітності та високої ринкової вартості (квартири, житлові будинки). Другий же, включає в себе будівництво, відтворення та поточне функціонування житлових об'єктів. Обидва за своїм змістом, як засіб розвитку родини та місця їх відпочинку продовжують постійний потік споживчих послуг [374]. Конкуренція на регіональних ринках житлової нерухомості це своє рідне «поле», що охоплює собою ряд вище зазначених його структурних елементів. (Рис. 7.8).

Слід зауважити, що також одним з аспектів, що привертає увагу з боку держави до регуляторного впливу відносно ОЖН є визнання того,

що житло в першу чергу несе в собі стабілізаційний характер відносно соціального добробуту в державі. Рівень доступності та обсяги наявного житлового фонду безпосередньо чинять вплив на суспільні настрої серед населення, а через попит та пропозицію і на всі інші сфери, що пов'язано з РЖН. Варто також відмітити і те, що кризь призму якості умов проживання населення розглядається також і чинник його демографічного росту, від якого напряду залежить формування в майбутньому часі попиту на ОЖН.



** Розроблено автором*

Рис. 7.8 Структурно-елементний зв'язок фінансово-кредитного, інвестиційного та бюджетно-фінансового регулювання конкурентних відносин на ринку житлової нерухомості та його регіональних сегментах

Відомо, що житловий фонд – основа національного багатства країни. Від так, станом на кінець 2016 року житловий фонд держави склав – 977867 тис.кв.м. загальної площі, з яких – 594020 тис.кв.м. припало на міста, а – 383847 тис.кв.м. на сільську місцевість. В регіональному розрізі значення даного показника має наступний вигляд: Західний РРЖН - 240930 тис.кв.м.; Центральний РРЖН – 202728 тис.кв.м.; Північний РРЖН – 158632 тис.кв.м.; Південний РРЖН – 104776 тис.кв.м.; Східний РРЖН – 189107 тис.кв.м.; Столичний РРЖН - 63463 тис.кв.м. (Додаток Е) [89, 90]. Динаміка основних показників функціонування житлового фонду України представлена в таблиці 7.1 (Додаток Е).

Таблиця 7.1

Динаміка формування житлового фонду в Україні за 2007-2016 роки

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Весь житловий фонд, тис.кв.м.	1057,6	1066,6	1072,2	1079,5	1086,0	1094,2	1096,6	966,1	973,8	977,9
Міський житловий фонд, тис.кв.м.	677,6	684,2	688,8	693,0	695,5	700,7	700,1	588,1	592,5	594,0
Сільський житловий фонд, тис.кв.м.	380,0	382,3	383,4	386,5	390,5	393,5	396,5	378,0	381,3	383,9
В середньому на одного жителя, кв.м., (загалом)	22,5	22,8	23,0	23,3	23,5	23,7	23,8	22,6	22,9	23,1
В середньому на одного жителя, кв.м., (міста)	21,2	21,4	21,6	21,8	21,9	22,1	22,1	20,0	20,2	20,3
В середньому на одного жителя, кв.м., (сільська місцевість)	25,4	25,8	26,1	26,4	26,8	27,2	27,5	28,4	28,8	29,1

* Побудовано та структуровано автором на основі джерел: [113, 114, 472, Дод. Е]

** Період 2014-2016 років без врахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Слід відмітити, що загальноприйняті методи аналізу РЖН, не дозволяють в повній мірі визначити внутрішні тенденції його формування. Причиною цього є те, що більша частина житлових об'єктів на РЖН сформовано в межах міст. В той же час, в залежності від територіальних масштабів міст залежить і активність ринкових сегментів, як слідство виникає потреба у різних підходах до регулювання конкуренції на них. За матеріалами офіційних статистичних щорічників нами було досліджено показники рівня житлового забезпечення населення в Україні.

За показниками, що наведено в таблиці 5.1 видно, що в середньому рівень житлового забезпеченості населення України на початок 2017 року склав – 23,1 кв.м. В містах даний показник становив – 20,3 кв.м., в сільській місцевості – 29,1 кв.м. В той же час за умови порівняння даного показника з іншими розвиненими країнами світу видно, що незважаючи на тенденцію до його збільшення в державі залишається все ще досить низький рівень житлового забезпечення населення України (Додаток Е.6) [89, 90].

Аналізуючи зазначену проблему, слід звернути увагу на ту обставину, що задоволення потреби населення в житловому забезпеченні має певну форму застосування його властивостей, а саме:

- оренда житлового об'єкту як один з варіантів та найбільш доступний з них для задоволення потреби в житлі, в основному для осіб з невисоким рівнем доходів;

- придбання житлового об'єкту у власність є одним з найважливіших мотивів поведінки споживача, який чітко пов'язано з рівнем платоспроможності потенційного покупця [376].

На процес формування конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості здійснює також вплив можливість

домогосподарств отримати житловий об'єкт у власність як за державного сприяння, так і за допомогою залучення кредитних коштів.

Загалом, на сьогодні, рівень пропозиції на ринку житлової нерухомості перебуває на хвилі стрімкого злету, особливо це відчутно на Столичному РРЖН. В той же час рівень попиту з боку населення залишається недостатнім, як слідство на РРЖН держави формується надлишок незатребуваних житлових об'єктів. Профіцит житлових об'єктів і надалі тиснучиме та сприятиме зниженню цінового показника, що в свою чергу стимулюватиме появу комерційних ризиків для забудовників-девелоперів, що створить «сприятливі» умови для виникнення довгобудів.

В цей же час має місце тенденція росту показників кредитування населення за іпотечними програмами, але у зв'язку з рядом перепон що мають місце на кредитному ринку його обсяги все ж залишаються на низькому рівні. Однією з причин що відображається на реалізації іпотечного кредитування – це нормативно-правові перешкоди, що суттєво ускладнюють процедуру стягнення заставного майна (ОЖН) з недобросовісних позичальників.

Що стосується пропозиції на ринку житлової нерухомості, то в Україні, впродовж 2017 року було збудовано 20265 тис. од. квартир, що є максимальним значенням впродовж останнього десятиліття. Хоча, в той же час загальнонаціональний показник житлової площі що було прийнято в експлуатацію минулого року відчутно зменшився – на 28,6%. Кількість дозвільної документації на зведення багатоповерхових житлових будинків за останніх пів року також зросла невеликим більше як на третину (Дод. Ж.1).

На окремих РРЖН впродовж 2017 року рівень пропозиції новозбудованого житла (квартир) мав також тенденцію до збільшення: Північний РРЖН – на 495 од.; Східний РРЖН – на 802 од.; Столичний РРЖН – 1174 од. (Дод.Ж.1).

Високий показник темпів зведення нових ОЖН загалом по країні на нашу думку триватиме в напрямку збільшення і надалі. Адже, дефіцит належного регулювання і контролю за формалізацією будівельних процесів та дотриманням нормативно-правових основ лише сприяють цьому.

Як вже було зазначено, одним з основних показників, що окреслює конкурентне становище на регіональних ринках житлової нерухомості є ціна на житлові об'єкти, а також її динаміка. Загалом цінове значення на ОЖН демонструють тенденцію до спаду та наближаються вже до критичного значення. Адже високий рівень пропозиції на РРЖН в повній мірі визначає низький рівень динаміки цінового формування.

Так, станом на кінець 2016 року в обласних центрах держави ціна на ОЖН на первинному та вторинному ринках знаходилися в межах 450-1122 дол. США за 1 кв.м. житла (Табл. 7.2, Дод. Д). В той же час, опосередкована цінова динаміка на квадратні метри житлової нерухомості в межах виділених нами регіонів різняться, як по відношенню до обласних центрів, так і між самими регіональними (локальними) ринками житлової нерухомості (Табл. 7.3, Дод. Д).

Таблиця 7.2

Динаміка показників середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в обласних центрах України за 2007-2016 рр., (дол. США)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Луцьк	726	854	764	773	614	575
Рівне	748	792	777	724	645	555
Львів	1081	1178	1043	959	988	898
Тернопіль	863	864	869	729	586	450
Хмельницький	645	725	718	623	453	460
Ужгород	1042	1025	706	589	682	629
Івано-Франківськ	515	601	719	655	647	574
Чернівці	911	917	943	617	729	669
Житомир	905	840	822	866	635	566
Вінниця	617	807	901	868	701	630
Черкаси	585	695	726	733	580	514
Кропивницький	605	594	480	544	640	473
Чернігів	654	664	712	677	510	485
Суми	742	765	926	727	525	487
Полтава	912	900	894	848	631	573
Харків	1016	974	997	931	703	695
Одеса	1195	1190	1171	1037	865	819
Миколаїв	670	743	750	705	571	555
Херсон	679	667	703	675	602	594
Севастополь	954	977	983	-	-	-
Дніпро	1062	1172	1125	1054	706	662
Запоріжжя	914	825	784	725	592	599
Донецьк	1071	1119	1110	-	-	-
Луганськ	701	704	728	-	-	-
Київ	1759	1706	1699	1598	1252	1122
Середнє значення по Україні	865	895	887	824	670	622

* Побудовано та систематизовано автором на основі джерел: [197, 400].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

В результаті аналізу зазначених показників можемо спостерігати що станом на початок 2017 року найвищий показник середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості спостерігався в межах Столичного РРЖН – 1122 дол. США, найнижчий в Центральному – 535 дол. США. В решті виокремлених нами РРЖН (Розділ 1.3) значення цінового показника знаходиться в межах – 560-655 дол. США за квадратний метр житлової нерухомості.

Таблиця 7.3

Динаміка показників середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості на РРЖН України за 2011-2016 рр., (дол. США)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Західний регіон	749	796	733	726	667	596
Центральний регіон	716	744	744	735	593	535
Північний регіон	762	747	831	746	583	560
Південний регіон	806	852	855	800	652	655
Східний регіон	817	800	812	676	582	586
Столичний регіон	1759	1706	1699	1598	1252	1122
Середнє значення по Україні	770	788	795	737	615	586

* Побудовано та систематизовано автором на основі джерел: [197, 410].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Конкурентне становище відносно цінових значень, що склалося на регіональних ринках житлової нерухомості викликане на сам перед регіональною специфікою та соціально економічною кон'юнктурою регіону. Так, Столичний РРЖН зайняв лідируючі позиції, оскільки він базується на території столиці України, а туди як відомо «стікаються» всі фінансово-інвестиційні, соціально-економічні та трудові ресурси з території усієї держави. За Столичним РРЖН, зі значним ціновим відривом розташувався Південний РРЖН, який характеризується високим рекреаційно-туристичним потенціалом відносно інших. Наступну позицію обійняв Західний РРЖН, його особливістю є найвищий рівень «Європейськості» з поміж інших регіонів. На четвертій позиції розмістився Східний РРЖН. Не дивлячись на військові дії що мають місце в продовж останніх років на його території, економічно активними залишаються місто мільйонник Харків та Дніпро. На п'ятій та шостій позиція розташувалися Північний та Центральний РРЖН, які за своїм економічним та соціальним потенціалом з поміж інших є найбільш депресивними.

В результаті наших спостережень, у кризовий період, що мав місце в 2008-2009 роках ринком житлової нерухомості не було досягнуто свого найнижчого цінового показникf. Реальне зниження цінового рівня на житло виявилось суттєво нижчим від того, що очікували, а це в свою чергу і слугувало причиною входження загальнонаціонального ринку житла в стан його депресивної стабілізації, який продовжується і по сьогодні.

Водночас, поряд з динамікою цінового спаду на ОЖН має місце підвищення собівартості об'єктів житлового будівництва. За оцінками Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-

комунального господарства на початку 2017 року показник середнього значення прогнозованої собівартості квадратного метра житла в столиці держави знаходився на рівні 12,1 тис.грн., а в поточному році він становив вже 14,3 тис. грн. [147, 258, 248]. Як слідство, суттєве зниження ціни на ОЖН та, водночас, збільшення рівня собівартості будівельної продукції призвели до того, що ціноутворення на житло відбувається майже на рівні собівартості житлової продукції.

З метою здобутку конкурентних переваг, в процесі зниження цін забудовниками-девелоперами створено таке становище, що може призвести до збитковості нового житлового будівництва, особливо це відчутно буде в бюджетному сегменті. За даних умов, забудовники прагнуть до зниження рівня собівартості житлової продукції, заощаджуючи при цьому на проектних заходах, облаштуванні прибудинкових земель, та з рештою, на будівельних матеріалах, що знову ж таки знижує якість в бюджетному сегменті житлового будівництва.

Якщо говорити *про попит* на ОЖН, то слід відмітити що він знаходить на недостатньому рівні. Незважаючи на доходи українців номінальне значення яких зростає, його платоспроможність все ж є обмеженою. Відчутне зниження ціни на ОЖН у валютному еквіваленті збільшило рівень житлової доступності лише для окремого прошарку населення, тих в розпорядженні котрих перебуває значний обсяг валютної маси, або ж отримують доходи у доларах США чи євро.

За таких умов, на нашу думку рівень попиту на ОЖН формують декілька категорій населення, серед яких: ті, що оперують доходами середнього рівня та мають за мету покращити умови свого житлового перебування. До цієї категорії відносяться ті, що мешкають з своїми батьками, або ж дітьми, але мають бажання переселитися в інше помешкання; ті, що під час придбання ОЖН керуються виключно інтересами інвестування. Адже розраховують на підвищення надійності інвестованого заощадження, або ж більший дохід від житлового об'єкта в порівнянні з депозитом у банку.

Про те, зазначені категорії населення країни все ж не зможуть забезпечити достатній рівень розвитку житлової сфери та сприяти зростанню попиту на її об'єкти.

На сьогодні має місце також позитивна динаміка відносно ціноутворення на послуги оренди житлової площі, як слідство, рівень інвестиційної привабливості ОЖН відчутно зріс не лише для того прошарку населення, що керуються спекулятивними цілями в довготривалому часовому вимірі, а й тих хто бажає бути орендодавцем. Зважаючи на таку зацікавленість з боку споживачів,

окремі категорії забудовників-девелоперів пропонують на ринку житлові об'єкти невеликої площі «під ключ». Як вже було відзначено, сприяло такому відчутному підвищенню рівня інвестиційної привабливості ОЖН зниження показників дохідності від інших ринкових інструментів, на кшталт депозитної форми заощаджень в іноземній валюті.

Якщо ж говорити *про рівень пропозиції* на РРЖН, то слід зауважити, що суттєве збільшення кількості нових ОЖН та значно нижчий рівень попиту на них формують надлишковий обсяг житлової нерухомості на ринку. Про що свідчать такі аспекти [87, 147, 258]: зведення будівельними компаніями-девелоперами житлових об'єктів малої площі; агресивна маркетингова політика з боку будівельних організацій відносно ціноутворення (за умови сплати повної вартості за ОЖН знижка може сягати 20%); значна кількість партнерських угод між забудовниками та банківськими установами щодо програм іпотечного кредитування за зниженими відсотковими ставками.

Загалом, українські реалії ринку житлової нерухомості в значній мірі різняться відносно європейських країн. Адже в більшості держав за умови низького рівня відсоткової ставки за іпотечними програмами кредитування, низького рівня пропозиції на ринку та зростання рівня доходів населення сприяє інтенсивному зростанню цін на ОЖН, в нашій державі навпаки – надлишковий рівень пропозиції на ринку житлової нерухомості сприяє виникненню ряду ризиків для будівельних організацій [47].

На нашу думку профіцит пропозиції на РРЖН в найближчому періоді залишатиметься на цьому ж рівні. Оскільки й надалі на ринку житлової нерухомості значна частка житлових будинків перебуває в процесі зведення; має місце і так звана відтермінована пропозиція на ринку, так як значна частка власників на вторинному ринку житлової нерухомості очікує на її цінове зростання. Також, через бюрократичні складнощі відносно внесення необхідних змін до нормативно-правових актів відносно включення учасників антитерористичної операції та вимушених переселенців до державної програми підтримки житловим забезпеченням в значній мірі не вплинули на кон'юнктуру ринку.

В цілому ж, порушення балансу відносно попиту та пропозиції на сьогодні не створює окремих системних загроз. Так як фінансування зведення житлових об'єктів здійснюється за використання інвестиційних коштів будівельних організацій в складі яких присутня лише незначна частка запозиченого ресурсу. Водночас, для

забудовників та фінансово-кредитних установ підвищується рівень можливості виникнення ризиків на РЖН.

На ринку житлової нерухомості країни та її регіонах через незначні обсяги кредитування та недостатнього рівня попиту має місце становище, за якого динаміка цінового утворення на ОЖН у валюті йде на спад вже впродовж декількох років.

На нашу думку, за для зменшення надлишкової пропозиції на РРЖН слід активізувати попит, а темпи росту пропозиції повинні зменшитися. Не слід за для зниження рівня пропозиції застосовувати такі різкі заходи як повний мораторій на зведення нових житлових будівель, адже це лише буде корисним для недобросовісних спекулятивних гравців ринку, забудовникам з слабким будівельним потенціалом, та з рештою, створить умови для суттєвого здороцання ОЖН. За для усунення ситуації що склалася, слід в значній мірі збільшувати рівень якості житлової продукції та шукати нові підходи до реалізації довгострокової стратегії розвитку міст та регіонів держави.

Іпотечне кредитування. На сьогодні процес кредитування населення за іпотечними програмами дещо поживається. Цьому сприяє співпраця з будівельними організаціями-девелоперами що реалізується у вигляді партнерських угод, завдяки яким споживачам пропонуються пільгові відсоткові ставки за кредитами. Відповідно, найбільші банківські установи в країні і надалі намагатимуться збільшити обсяги співпраці, а відповідно і іпотечного кредитування. Хоча і вважають одним з основних бар'єрів на шляху розвитку та нарощення обсягів іпотечного кредитування вважають високі ставки за кредитами та низький рівень платоспроможного попиту на ринку житлової нерухомості України та її регіонах. Разом з тим, у зв'язку з високим ступенем ризикованості за новими іпотечними угодами банківсько-кредитні установами виважено підходять до оцінки потенційного позичальника, зважаючи на значні обсяги їх особистих заощаджень та правдивістю їх офіційних доходів. Про те, за реалій сьогодення, ринкової кон'юнктури та відсоткових ставок на іпотеку, що панують сьогодні на РРЖН окремим банківським установам є сенс в застосуванні більш консервативних підходів оцінки рівня наявних доходів позичальників та розміру першого внеску за позицією.

Для більш глибокого розуміння становища щодо іпотечного кредитування в Україні, пропонуємо розглянути результати опитування Національним банком України комерційних банківсько-кредитних установ що володіють найбільшими портфелями

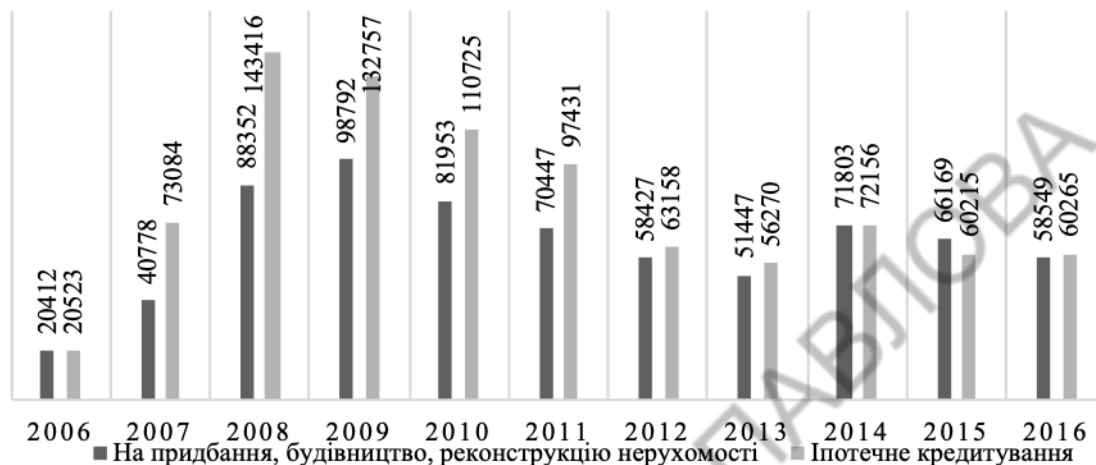
іпотечного кредитування. Від так, з метою отримання як змога детальнішої інформації відносно ринку іпотечного кредитування (житлової нерухомості) НБУ було здійснено опитування найбільш вагомих його учасників. А саме, 25 комерційних банків різних форм власності що володіють найбільшими іпотечними портфелями та в сумі своїй охоплюють близько 95% відносно усіх договорів такого типу [147, 248].

Зміст опитування полягав в визначенні градації найбільш важливих параметрів для кредитування придбання, реконструкції та будівництва житлової нерухомості та кількості виданих нових позик. Результати проведеного опитування свідчать про такі результати (порядок параметрів побудовано на основі їх важливості для зазначених банківських установ) [147, 248]: сума іпотечної позики; строк іпотечного кредитування; вік позичальника; рівень середньо щомісячного доходу позичальника; рівень показника LTV співвідношення тіла іпотечної позики відносно ринкової вартості застави за ним (Loan-to-value); рівень показника DSTI співвідношення витрат на обслуговування позики відносно підтвердженого щомісячного доходу позичальника (Debt service-to-income); регіональний ринок житлової нерухомості на якому було здійснено видачу кредиту (місце розташування об'єкту заставного майна); ринок придбаного ОЖН (первинний чи вторинний).

За результатами опитування відносно обсягів іпотечного кредитування житлової нерухомості, слід відмітити, що в продовж 2016 року з 25 опитованих банківських установ 17 здійснювали кредитування населення за ціллю будівництва, придбання та реконструкції житлових об'єктів та іпотечного кредитування. Так, за 2016 рік нових кредитних позик на придбання ОЖН було надано близько – 58549 млн.грн., що в порівнянні з попереднім роком є меншим на 11,5%, а середній розмір наданої позики склав - 574 тис. грн.; іпотечне кредитування було реалізоване в обсязі – 60265 млн.грн. (Дод. С). Загалом, загальнонаціональну динаміку наданих іпотечних кредитних позик за цільовим спрямуванням впродовж 2006-2016 років зображено на рисунку 7.9 (Додаток С).

Загалом, керівництво банківських установ, що приймали участь в опитуванні впевнене, що масштаби кредитування ОЖН надалі будуть нарощуватися [147, 248]. Сім банківсько-кредитних установ перебувають в очікуванні на збільшення середньомісячного показника вже в цьому році на рівні близько 10%, ще два банки розраховують на невеликим меншу інтенсивність розвитку ринку іпотечних позик та все ж продовжують практику кредитування населення. Інші ж, що на

сьогодні кредитують, не мають наміру цього робити і до кінця 2018 року. Однією з основних перепон для цього вважають саме обмеженість платоспроможного попиту на ринку житла, високий рівень відсотків за іпотечними програмами та недосконалість нормативно-правового забезпечення діяльності комерційних банків відносно кредитування ОЖН.



*Побудовано автором на основі Додатку С1

Рис. 7.9 Динаміка показників кредитування банківсько-кредитними установами в Україні за період 2006-2016 рр., (млн. грн.)

Переважає більшість банківських установ, що фокусують свої комерційні інтереси на збуті іпотечного банківського продукту пропонують споживачам на перший період кредитування (1-3 роки) фіксовану відсоткову ставку за кредитом з подальшою її зміною на плаваючу. В рамках же партнерських договорів із будівельними організаціями-девелоперами фіксована ставка за житловими кредитами знаходиться приблизно в межах – 5% та уточнюється в залежності від обсягу «першого внеску» з боку позичальника. В той же час, рівень «вільної» відсоткової ставки на іпотечний банківський продукт формується на рівні близько – 20% від вартості суми кредиту. Термін кредитування, як правило не перевищує 20 років.

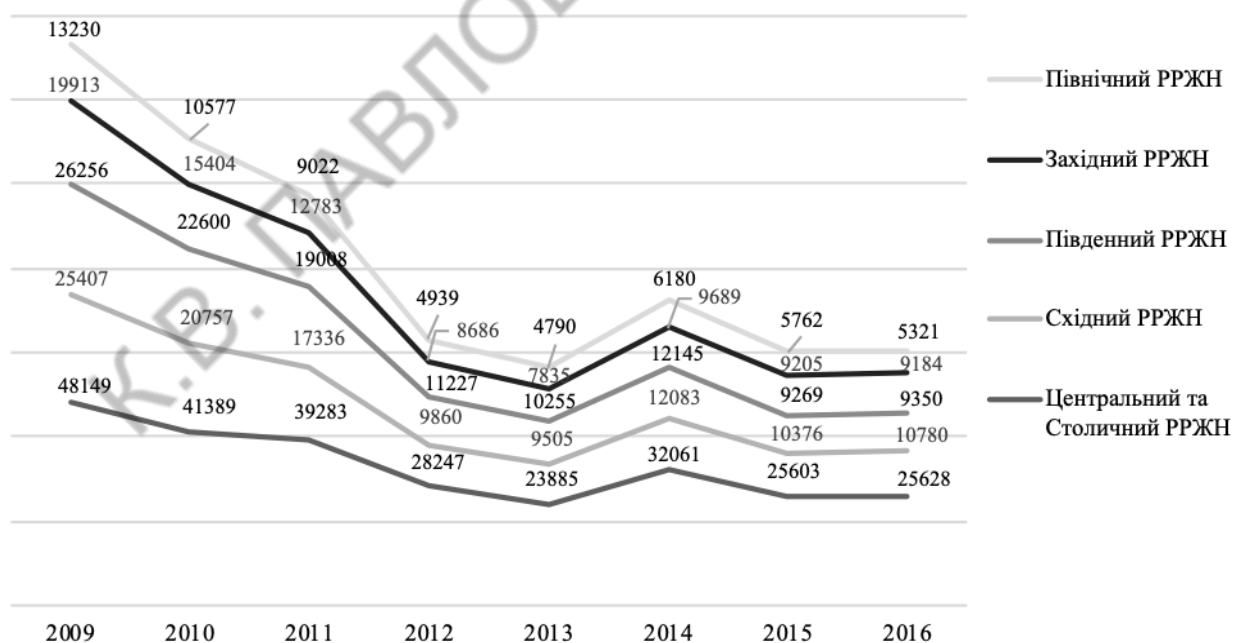
Від так, безспірним є факт впливу банківсько-кредитних інструментів на процес регулювання ринку житлової нерухомості на загальнодержавному рівні, серед РРЖН та їх учасників в зазначених межах, одним з яких є саме іпотечне кредитування. Очевидним також є те, що за умов забезпечення балансу між попитом та пропозицією на ринку житла в Україні обсяги іпотечного кредитування будуть лише зростати.

Хоча, загальні тенденції що мають місце сьогодні на ринку кредитування банківсько-кредитними установами в Україні

демонструють незначний спад, динаміка показників іпотечного кредитування характеризується тенденцією до збільшення (Рис. 7.10, 7.11, Дод. С). Спираючись на прогностні твердження керівництва провідних банківських установ України відносно майбутніх тенденцій ринку кредитування ОЖН, вважаємо за доцільне вбачати в «іпотечному кредитуванні» один з перспективних інструментів відносно регулювання конкуренції не лише в межах держави, але й на окремо взятих регіональних ринках житлової нерухомості.

Що стосується реальних обсягів іпотечного кредитування в межах окремих регіональних ринків житлової нерухомості то основним показником для цього слугує оцінка обсягів кредитування за таким цільовим спрямуванням: «на придбання, будівництво, реконструкцію нерухомості» та «іпотечне кредитування» (Рис. 7.9, 7.10, 7.11, Дод. С).

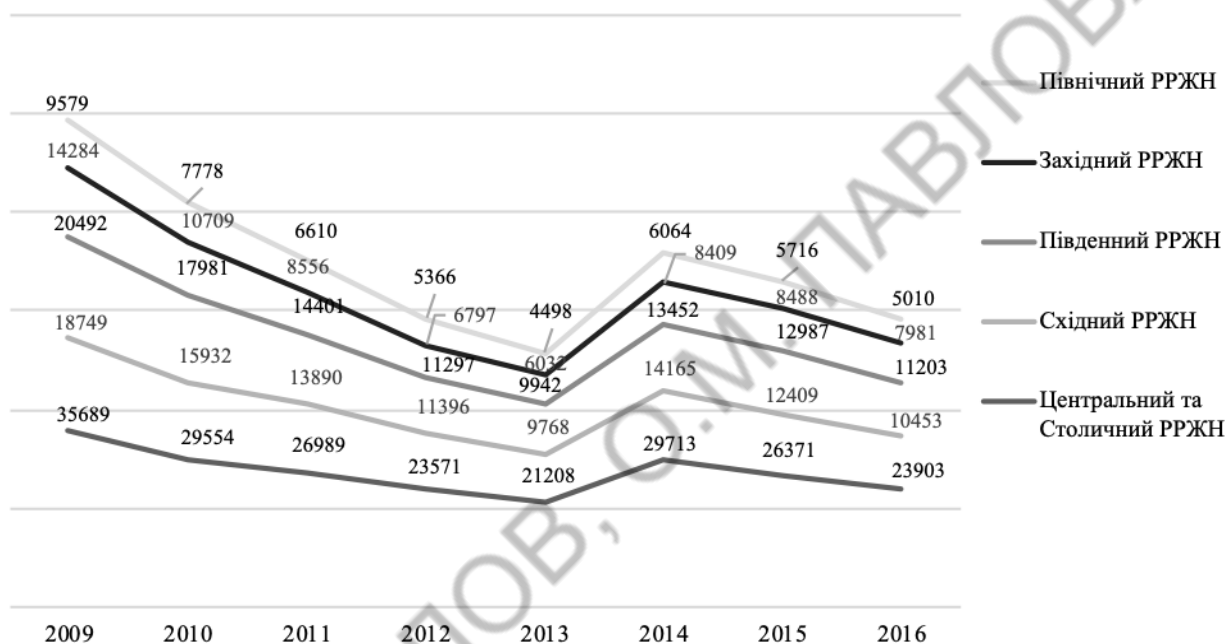
Нами було здійснено аналітичне дослідження відносно показників динаміки обсягів іпотечного кредитування (ІК), а також придбання, будівництва та реконструкції нерухомості (ПБРН) за регіональними ринками житлової нерухомості відносно запропонованої нами в розділі 1.3 моделі регіонування. Про те, з незначними змінами, оскільки, у зв'язку зі специфікою фінансової звітності НБУ змушені були показники тенденцій кредитування Столичного РРЖН досліджувати в сукупності з Центральним. Результати дослідження зображено рисунках 7.10, 7.11 (на 1 січня 2017 року).



*Побудовано автором на основі Додатку С.

Рис. 7.10. Динаміка показників іпотечного кредитування за регіональними ринками житлової нерухомості України, (млн.грн.)

В результаті дослідження показників зображених на рисунку 7.10 видно, що сукупні обсяги іпотечного кредитування в Україні на початок 2017 року за минулий рік становили – 60265 млн.грн. Лідируючі позиції посів Центральний та Столичний РРЖН, його значення склало – 25628 млн.грн. (42%); друге місце, незважаючи на бойові дії закріпилося за Східним РРЖН – 10780 млн.грн. (18%); на наступній сходинці розташувався Південний РРЖН – 9350 млн.грн. (16%); за ним, Західний РРЖН з показником – 9184 млн.грн. (15%); останню ж позицію за обсягами іпотечного кредитування посів Північний РРЖН зі значенням у 5321 млн.грн. (9%) (Додаток С).



*Побудовано автором на основі Додатку С.

Рис. 7.11 Динаміка показників кредитування придбання, будівництва та реконструкції нерухомості за регіональними ринками житлової нерухомості України, (млн.грн.)

Досліджуючи тенденції динамічних показників кредитування придбання, будівництва та відтворення об'єктів нерухомості можна спостерігати деяку відмінність відносно показників іпотечного кредитування. Не в значній мірі також різниться і послідовність розташування регіональних ринків житлової нерухомості в порівнянні з попереднім графічним зображенням. Від так, на рисунку 7.11 бачимо, що сукупний показник кредитування ПБВН за 2016 рік становив – 58549 млн.грн. На першій позиції відносно зазначеного показника, як і в попередньому випадку розташувалися Центральний та Столичні РРЖН зі значенням – 23903 млн.грн. (41%); друге місце в даному випадку закріпилося за Південним РРЖН – 11203 млн.грн. (19%); на наступному

щаблі розташувався Східний РРЖН – 10453 млн.грн. (18%); за ним Західний РРЖН зі значенням – 7981 млн.грн. (14%); на останньому місці відносно показників кредитування ПБВН розмістився Північний РРЖН – 5010 млн.грн. (8%). (Додаток С).

Як вже нами було запропоновано в розділі 7.1 та базуючись на аналогічних підходах в розділі 7.2, за для забезпечення необхідного конкурентного балансу сил учасників ринку, а також безпосередньо між самими регіональними ринками житлової нерухомості керуючись принципами вибірковості вважаємо, що доцільним було б активно використовувати процеси кредитування об'єктів житлової нерухомості.

Державне фінансово-інвестиційне забезпечення регулюванню та розвитку РРЖН. Відомо, що однією з основних цілей реалізації державної житлової політики є забезпечення належних умов проживання населення. Адже ледве його частка, в силу різних обставин однією з яких є недостатній рівень фінансового забезпечення громадян України не в змозі забезпечити свій доступ до ринку житлової нерухомості. У зв'язку з чим має місце ряд проблем. По-перше, як вже було зазначено має місце потреба вдосконалення механізмів реалізації програм кредитування придбання, будівництва та реконструкції ОЖН. По-друге, як і раніше гостро стоїть питання щодо практичної реалізації з боку держави існуючих та реалізації нових програм щодо забезпечення населення житлом, яке являє собою одну з складових забезпечення стабільності в соціальному секторі.

На сьогодні, в Україні реалізувати потребу в житлі є можливим не лише за рахунок особистих заощаджень, чи використання банківсько-кредитного забезпечення, але й шляхом звернення до державних (регіональних) програм фінансування придбання, будівництва та відтворення ОЖН. Для задоволення зазначеної потреби в нашій державі з 2001 року функціонує спеціально створений орган – Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву (Держмолодьжитло). За період незалежності України, вже було задекларовано велику кількість державних, регіональних, місцевих програм та їх проектів щодо забезпечення населення житлом та сприянню розвитку житлового будівництва, та відповідно, з метою визначення механізмів їх практичної реалізацію затверджено велику кількість нормативно-правових рішень [360].

Нами було здійснено дослідження процесів функціонування механізмів фінансування реалізації державних програм сприяння забезпеченню населення житлом. За результатами якого стало зрозуміло, що майже половина з яких по тій чи іншій причині втратили

свою актуальність, як слідство, не були доведені до кінцевої мети щодо задоволення потреб населення. Від так, на сьогодні в Україні діють такі державні програми забезпечення населення житлом та сприяння житловому будівництву: «Пільгове молодіжне кредитування - Державна програма забезпечення молоді житлом», «Кредит з статутного капіталу», «Доступне житло», «Здешевлення іпотеки», «Часткова компенсація відсоткової ставки за кредитні послуги банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво, реконструкцію та придбання житла». При чому, у зв'язку з відсутністю передбачених в Бюджеті України коштів фінансова підтримка останніх двох зупинена, продовжується лише виплата компенсації за раніше укладеними договорами. Більш поглиблений опис цільових програм, їх особливості та специфічних характеристик реалізації зображено в додатку Т.4.

Крім вище зазначених програм забезпечення населення житлом та сприяння житловому будівництву, існує понад 30 регіональних (місцевих) програм, відповідно до змісту яких молоді громадяни України мають можливість придбати житло шляхом отримання державного сприяння, що полягає у сплаті державою від 30 до 50 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або надання пільгового іпотечного житлового кредиту (в залежності від регіону). Розглянемо становище відносно практичної реалізації зазначених програм.

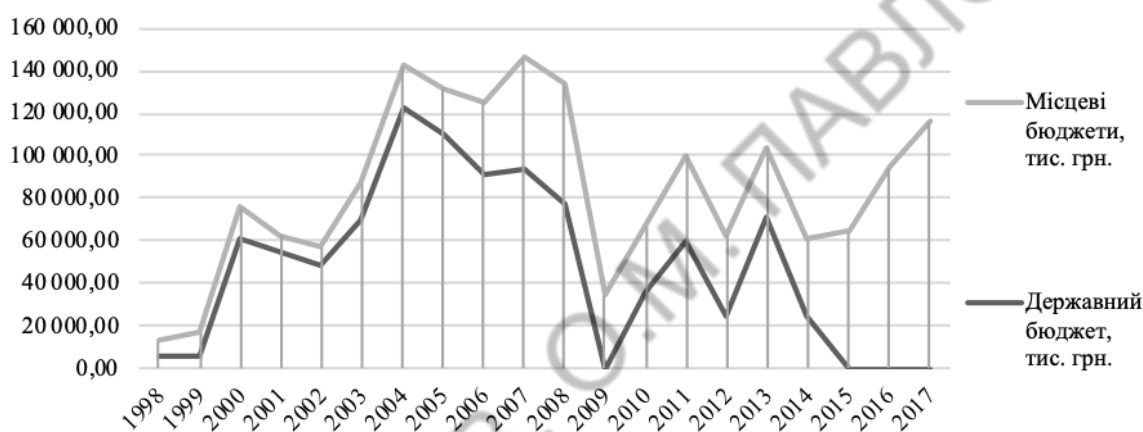
«Пільгове молодіжне кредитування – Державна програма забезпечення молоді житлом». В продовж всього часу реалізації даної програми було профінансовано з державного бюджету 955805,2 тис.грн. В той же, час за рахунок місцевих бюджетів підтримку реалізації даної житлової програми було здійснено на 738766,7 тис.грн. (Дод. Т.1).

Слід зауважити, що зазначена програма державної підтримки користується популярністю, про що свідчить динаміка постійного росту обсягів фінансової допомоги громадянам. Цікавим є той факт, що вже в подовж останніх трьох років фінансування реалізується виключно з місцевих бюджетів. Вважаємо, що таке явище на сам перед спричинене успішною реалізацією децентралізаційних процесів та нарощенням обсягів оподаткування нерухомості (Розділ 7.2).

Динаміка показників наданих програмних кредитів та профінансованої житлової площі за останні три роки зі значенням на кінець 2017 року в 319 од. та 851,2 тис.кв.м. також демонструє свій ріст (Рис. 7.12, Дод. Т.1).

«Кредит з статутного капіталу». На сьогодні молодь України, яку згідно із законодавством визнано такими, що потребують поліпшення умов житлового забезпечення, має можливість придбати житло (поліпшити умови проживання) на пільгових умовах за рахунок кредитних коштів Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву».

Зазначена державна програма здобула меншої популярності серед населення відносно попередньої, про що свідчать показники її реалізації. Про те, і фінансування її відбувається за рахунок власного капіталу Держмолодьжитла. Відтак, за весь період фінансування даної державної програми в продовж 2009-2017 років було профінансовано – 346365,6 тис.грн.



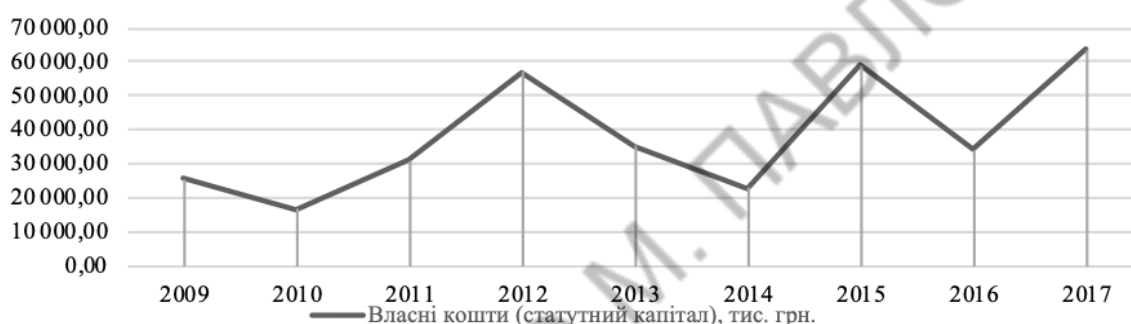
*Побудовано та систематизовано автором на основі джерела: [91] (Дод. Т.1).

Рис. 7.12. Динаміка показників надання пільгових кредитів молодим сім'ям на будівництво (придбання) житла за програмою «Державна програма забезпечення молоді житлом» за 1998-2017 роки

Дана програма державної житлової підтримки в останні роки також почала користуватися відчутним рівнем популярності серед населення, про що свідчить динаміка росту обсягів фінансової допомоги громадянам. Спричинено такий інтерес з боку населення до неї у зв'язку з відносною простотою механізму практичної реалізації програми, адже, як було відмічено, фінансування ринкових операцій з ОЖН здійснюється «напрямую» з власних коштів Держмолодьжитла, без участі банківських установ та на «зрозумілих» для населення умовах. Показники динаміки наданих програмних кредитів та профінансованої житлової площі за останні декілька років зі значенням на кінець 2017 року також демонструє свій ріст в 127 од. (2016 рік – 75 од.) та 6,7 тис.кв.м. (2016 рік – 4,3 тис.кв.м.) (Рис. 7.13, Дод. Т.2).

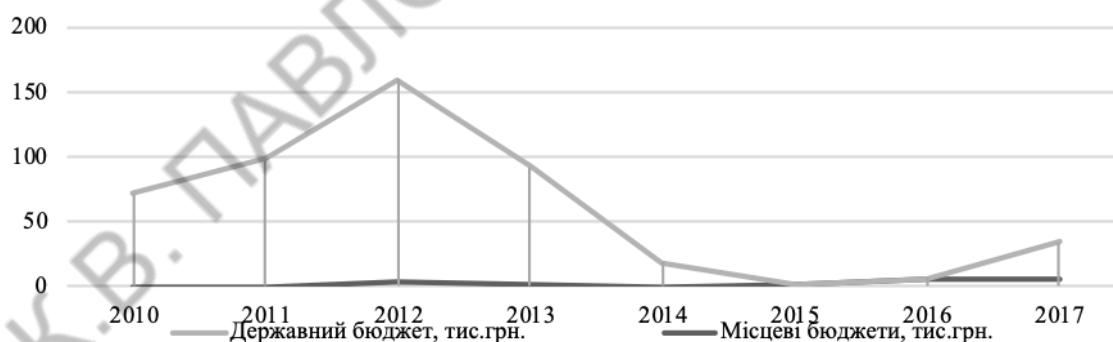
«Доступне житло». В період реалізації зазначеної програми відносно житлової підтримки населення з боку держави, в продовж 2010-2017 років, за рахунок коштів державного бюджету було профінансовано – 464,8 млн. грн. (3641 квартира) В той же час, за рахунок місцевих бюджетів реалізовано значно менший обсяг коштів – 17,7 млн.грн. (130 квартир) (Рис. 7.14, Дод. Т.2).

Дана програма підтримки в житловому забезпеченні з боку держави після відчутного спаду що мав місце в період 2012-2014 років динамічно відновлює свою популярність. Свідченням чого є відчутний приріст кількості профінансованих ОЖН (квартир), що в 2017 році майже в три рази перевищив попередній річний показник – 111 проти 39 житлових об'єктів.



*Побудовано та систематизовано автором на основі джерела: [91] (Дод. Т.2).

Рис. 7.13. Динаміка показників надання пільгових кредитів молодим сім'ям на будівництво (придбання) житла за програмою «Кредит з статутного капіталу» за 2009-2017 роки



*Побудовано та систематизовано автором на основі джерела: [91] (Дод. Т.2).

Рис. 7.14. Динаміка показників виконання Державної соціально-економічної програми "Доступне житло" (надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла) за 2010-2017 роки

Цікавим є той факт, що в рамках програми «Доступне житло» з 2016 року нарешті почала реалізовуватися підтримка за рахунок коштів місцевих бюджетів прошарку населення з особливим статусом

– учасників антитерористичної операції та їх членів сімей. Зважаючи на те, що дана стаття допомоги фінансується лише два останні роки, інтенсивність надання зазначеної підтримки динамічно зростає, а саме: 77 квартир, або 17,0 млн.грн. в 2017 році, проти 26 квартир та 5,2 млн.грн. в 2016 році.

Зазначимо, що окрім загальнодержавної програми забезпечення доступним житлом, громадянам можуть бути доступні регіональні (місцеві) програми «Доступне житло», умови надання підтримки за якими можуть визначатись особливими умовами, встановленими діючими нормативними актами, виданими державними органами відповідного регіону.

«Здешевлення іпотеки». Програма втратила чинність, відповідно з 2017 року фінансування укладання нових кредитних угод за вказаним механізмом не передбачено Державним бюджетом. Про те, до сьогодні продовжується виплата компенсації що за весь період її функціонування в продовж 2012-2017 років склала – 356577,25 тис.грн. За цей же період було укладено 3557 угод (Дод. Т.3).

«Часткова компенсація відсоткової ставки за кредитні послуги банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво, реконструкцію та придбання житла». Програма втратила чинність, відповідно до постанови КМУ від 04.06.2003р. № 853 видатки на часткову компенсацію відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла передбачаються лише за раніше укладеними договорами [93]. В той же час, по сьогоднішній день продовжується виплата компенсації, яка в продовж 2003-2017 років склала – 970202,74 тис.грн. В рамках реалізації зазначеної програми за 2003-2005 та 2007-2008 роки було оформлено 17885 угод (Дод. Т.3).

Проаналізувавши становище відносно державних програм сприяння придбанню, будівництву та реконструкції об'єктів житлової нерухомості зауважимо, що недоліком, який об'єднує всі державні програми щодо забезпечення населення житлом та сприяння житловому будівництву в певній мірі є відсутність в них соціального та економічного обґрунтування необхідності в загальній житловій площі яка б дорівнювала інвестиційному потенціалу РРЖН та їх населення [360]. Спираючись на зазначену проблему вважаємо за необхідне здійснювати пошук зваженого та раціонального поєднання різних видів фінансово-інвестиційних ресурсів, які сприятимуть

відчутному зростанню фінансових можливостей всіх учасників ринку, а відповідно і їх конкурентоспроможності.

Регламентация процесів фінансово-кредитного та бюджетно-інвестиційного регулювання конкуренції на РРЖН. Як вже зазначалося, з метою забезпечення конкурентної рівноваги між регіональними ринками житлової нерухомості та в їх межах серед учасників ринку, вважаємо за доцільне застосування вибіркового підходу до реалізації фінансово-кредитного та бюджетно-інвестиційного механізму регулювання (ФКБІР) попиту та пропозиції. В той же час, варто пам'ятати про те, що застосування запропонованого важеля конкурентного спрямування не повинно викликати різкого підняття чи навпаки, спаду цінового показника на ОЖН. Водночас, спираючись на широкий спектр економічних показників та соціально-суспільні особливості не варто спрямовувати певні стимулятивні заходи відносно певних РРЖН чи на окремих їх суб'єктів.

З метою практичної можливості здійснення аналітичного дослідження наслідків застосування фінансово-кредитного та бюджетно-інвестиційного механізму регулювання конкурентоспроможності РРЖН та конкуренції між їх суб'єктами було розроблено наступну схему (Рис. 7.15).

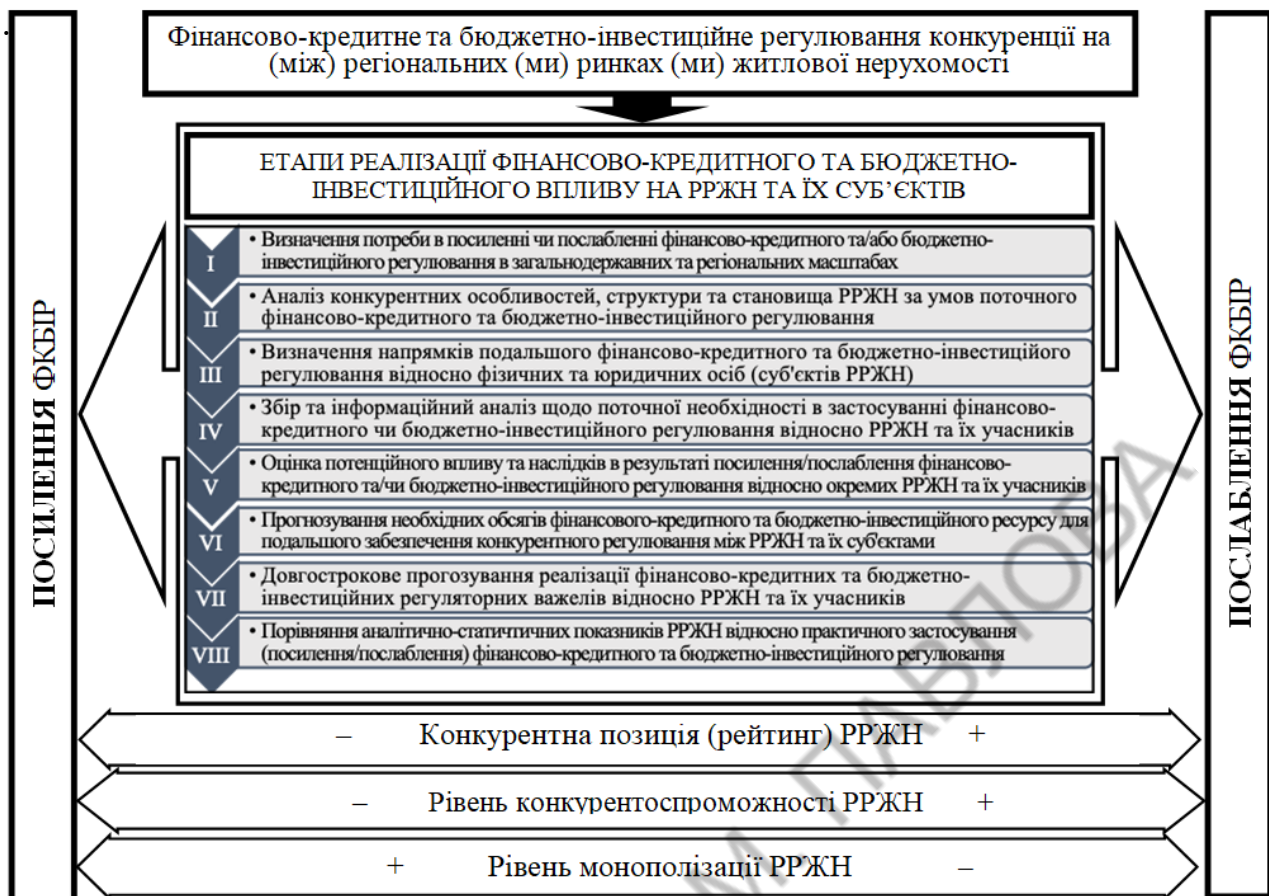
В цілому ж, запропонований нами підхід за своїм змістом передбачає оцінку різних шляхів застосування фінансово-кредитного та бюджетно-інвестиційного регулювання конкуренції між самими РРЖН, а також їх учасників у визначених межах. В той же час, кожен з запропонованих сценаріїв базується на таких авторських підходах:

- в результаті рейтингової оцінки шляхом визначення РРЖН з найнижчою кількістю набраних балів забезпечити максимальний рівень ФКБІР (впливу);

- в довгостроковій перспективі забезпечити найвищий рівень конкурентоспроможності на всіх рівнях РРЖН;

- з метою зниження рівня монополізації РРЖН їх учасниками варто реалізовувати ФКБІР окремо для споживачів житлової продукції та її виробників – забудовників (девелоперських організацій);

Оцінка рівня ФКБІР відносно суб'єктів РРЖН може бути реалізована окремо для кожного з ОЖН, його власників та виробників житлової продукції. В той же час, за для аналітично-статистичного визначення ефекту від реалізації ФКБІР існує пряма необхідність в його оцінці та прогнозуванні відносно окремих РРЖН та їх учасників



**Розроблено автором*

Рис. 7.15 Схема визначення потреби, розрахунку та прогнозування фінансово-кредитного та бюджетно-інвестиційного регулювання конкуренції на РРЖН

Аналітичні матеріали повинні містити прогнозовані показники впливу від ФКБІР конкурентних відносин на РРЖН. Це в свою чергу сприятиме виявленню учасників РРЖН, а також самі ринки, становище яких характеризується виграшною чи програшною позицією по відношенню один до одного.

Варто також відзначити те, що в залежності від прогнозованих показників окремі підходи до формування ФКБІР можуть коригуватися відносно більшої затребуваності фінансово-кредитного чи бюджетно-інвестиційного регулювання.

Практична реалізація нами запропонованих основних концептуальних підходів щодо фінансово-кредитного та бюджетно-інвестиційного регулювання конкуренції між РРЖН та їх учасників у визначених межах сприятиме:

-регуляторним процесам відносно цінового формування на ОЖН в межах окремих РРЖН;

- попередженню некерованого зростання цінового показника на ОЖН в результаті спекулятивного впливу;
- формуванню та наступному розширенню поля взаємовідносин в сфері ринкового обороту ОЖН та їх будівництву;
- поживавленню діяльності фінансових інститутів в житловому секторі.

Отже, керуючись показниками таблиці 4.28 що відображає зведені результати здійсненого нами дослідження щодо характеристики конкурентних позицій, рейтингу, конкурентоспроможності та рівня монополізації РРЖН України нами було резюмовано наступне.

Конкурентні позиції РРЖН (рейтингування на основі сумарної кількості балів). За умов, коли за результатами дослідження певному РРЖН нарахована найбільша кількість балів, який відповідно посів лідируючу позицію в рейтингу, слід послабити застосування фінансово-кредитного чи бюджетно-інвестиційного регулювання (підтримки) на користь більш слабких ринків. Це забезпечить умови для саморегулювання ринку та не перешкоджатиме його подальшому існуванню. В ситуації, за умов якої позиція РРЖН в рейтингу є слабшою, варто посилити процеси ФКБІР конкуренції на них шляхом підсилення фінансово-бюджетної підтримки.

Конкурентоспроможність РРЖН (рейтингування на основі інтегрального показника). Ніж нижчим є значення інтегрального показника, а відповідно і рівень конкурентної спроможності певного РРЖН, тим більшою є необхідність в практичному застосуванні методів ФКБІР (підтримки). Від так, саме рівень конкурентоспроможності РРЖН відображає необхідність в застосуванні фінансово-кредитних та бюджетно-інвестиційних регуляторних підходів.

Монополізація РРЖН (базується на кількості реально діючих забудовників-девелоперів в межах певного РРЖН та на проектах, що ними реалізуються на певний момент часу). Відповідно до активності будівельних організацій та їх кількості в межах певного РРЖН залежить необхідність в застосуванні додаткових заходів регулювання, які ґрунтуються на фінансово-кредитній та бюджетно-інвестиційній підтримці. Іншими словами, ніж вищим є показник рівня монополізації РРЖН з боку будівельних організацій-девелоперів та рівень їх активності в межах одного регіонального ринку житлової нерухомості, тим вищою є потреба стимулюванні ФКБІР.

Резюмуючи, можемо стверджувати, що практична реалізація визначених в даному розділі засад фінансово-кредитного та бюджетно-інвестиційного механізмів реалізації антимонопольних заходів на регіональних ринках житлової нерухомості сприятимуть:

- якісними соціальним та економічним процесам на РРЖН;
- забезпеченню найвищих показників конкурентоспроможності РРЖН всіх рівнів;
- зниженню рівня монополізації окремих РРЖН;
- процесам регулювання відносно цінового формування на житлові об'єкти в межах окремих РРЖН;
- запобіганню в результаті спекулятивного впливу некерованого збільшення цінового показника на ОЖН;
- формуванню та наступному розширенню поля взаємовідносин в сфері ринкового обороту житлових об'єктів та їх будівництву;
- поживленню діяльності фінансових інститутів на ринку житлової нерухомості держави.

Отже, в якості підсумку, резюмуючи вище викладене слід зауважити, що відсутність уніфікованої та зваженої політики регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості сприяє збереженню відчутного рівня диспропорції співвідношення на них попиту та пропозиції. Відомо, що за умов, коли споживач має змогу придбати ОЖН за рахунок особистих чи позикових коштів на певному РРЖН, то відповідно ж і на ньому даний житловий об'єкт має бути зведений. За умов розвитку та розширенню іпотечних програм кредитування, які сприяють лише підтримці платоспроможності попиту та за умов відсутності практичних заходів відносно збільшення обсягів будівництва як правило має місце факт відчутного здорожчення житлової нерухомості, як слідство зниження рівня її доступності.

В результаті систематизації аналітичних досліджень відносно процесів що відбуваються на регіональних ринках житлової нерухомості можна спостерігати чітко виражений інтерес в бік попиту. В той же час, має місце недостатність досліджень відносно пропозиції на РРЖН – прояви монополізації окремих регіональних ринків житла, та значний рівень корупційних явищ під час будівельних процесів і надалі залишаються недостатньо дослідженими. В результаті чого, надалі стимуляційні процеси відносно попиту слід реалізовувати базуючись на послідовності та зваженості подальших рішень. В одночас є сенс посилити активізаційні заходи відносно збільшення рівня пропозиції на окремих РРЖН.

Від так, на нашу думку досягти балансу на ринку житлової нерухомості країни та її регіонах є можливим лише у випадку «синхронного» практичного застосування різних інструментів та механізмів його конкурентного регулювання. Паралельно, є потреба в регуляторних процесах відносно попиту та пропозиції на РРЖН. Оскільки жоден інструментарій регулювання конкуренції не чинить впливу на ринок безпосередньо. Регулювання ринкових процесів реалізується на основі створення необхідних умов для повноцінного ринкового функціонування – опосередковано.

Конкурентне регулювання ринкових процесів, як в загальнодержавному масштабі, так і окремо на регіональних ринках житлової нерухомості на нашу думку є можливим за умови створення відповідних умов, а саме:

- посилення податково-бюджетного регулювання РРЖН;
- помірковане фінансово-кредитне та бюджетно-інвестиційне регулювання РРЖН;
- належна діяльність банківсько-фінансових установ та розширення спектру їх послуг на РРЖН;
- організація належної інфраструктури ринку житлової нерухомості та забезпечення функціонування його інституцій з метою створення належних умов для реалізації угод відносно купівлі-продажу ОЖН.
- забезпечення гласності відносно становища на РРЖН, вдосконалення процесу інформатизації учасників ринку.
- з метою максимізації регуляторного ефекту слід синтезувати декілька моделей регулювання конкуренції на РРЖН.
- поступово збільшити рівень фінансування та спектр державних програм, що спрямовано на стимулювання розвитку житлової сфери (ринку).

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

В монографії здійснено теоретичне узагальнення і запропоноване нове вирішення актуальної наукової проблеми, що полягає в обґрунтуванні теоретико-методологічних засад і наданні практичних рекомендацій щодо регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості. Це дозволило зробити такі висновки концептуального, методологічного і науково-прикладного характеру:

1. Здійснено дослідження нормативно-правового забезпеченні провідних країн світу відносно структури об'єктів нерухомості та її складових. Значну увагу приділено різносторонності поглядів науковців відносно класифікаційного поділу об'єктів нерухомості, що дозволило здійснити узагальнюючу оцінку комплексної класифікації нерухомого майна за ознаками та об'єктами.

2. Систематизовано розуміння та функціональне призначення ринку нерухомості у відповідності до вимог сучасної економічної системи. Визначено, що ринок нерухомості формує доходи та витрати домогосподарств, інформує виробників, користувачів, орендарів, власників, продавців товарів про зміну привабливості окремих його секторів та процесу ціноутворення. Було виокремлено і згруповано етапи та цикли становлення ринку житлової нерухомості в Україні впродовж 1991-2017 років. З метою визначення показників розвитку регіональних ринків житлової нерухомості в Україні класифіковано різні фактори, що впливають на нього.

3. Охарактеризовано структуру регіональних ринків житлової нерухомості, класифіковано таких учасників, як: покупці, продавці інституційні, професійні та організаційно-обслуговуючі. Це дало змогу вдосконалити суб'єктну структуру регіональних ринків житлової нерухомості шляхом уточнення функціонального призначення учасників ринку, через їх інституційну взаємодію.

4. Запропоновано авторський термінологічний та практичний підходи до регіонування (поділу) території України на регіональні ринки житлової нерухомості, що реалізовано базуючись на власній розробці, класифікації групування областей за регіональним принципом. Зважаючи на спільні риси розвитку та формування ринку житлової нерухомості в регіонах, а також окремі «неформальні» критерії, які впливають на регіональні ринки житлової нерухомості, було дотримано наступних принципів регіонального розподілу: статистичної однорідності, перспективності, проблемності, об'єктивності, цілісності.

5. Вдосконалено концептуальні положення теорій конкуренції та їх видів, які було згруповано за напрямками. В контексті важливості поглиблення конкурентних відносин, авторська концепція стала теоретичним підґрунтям для формування як оцінки конкурентоспроможності регіону так і самих регіональних ринків житлової нерухомості. Узагальнюючи теорії конкуренції та наукові підходи до поняття «конкурентні відносини» здійснено еволюційне дослідження становлення наукових доктрин, що дозволило уніфікувати та запропонувати особисте бачення впливу потенціалу регіонів країни на конкуренцію на регіональних ринках житлової нерухомості. Спираючись на аналіз теорій конкуренції та конкурентних відносин було визначено та охарактеризовано поняття «конкурентоспроможність регіональних ринків житлової нерухомості». В його зміст покладено сукупність та добросчесну взаємодію ринків житлової нерухомості відносно чесної конкурентної боротьби за реалізацію об'єктів житлової нерухомості в межах соціальних, демографічних, територіальних, економічних та інших регіональних відмінностей розвитку.

6. В процесі дослідження конкурентних відносин було вдосконалено типи та форми конкуренції, як слідство, вдалося зробити наступні висновки: з метою досягнення максимально можливого рівня задоволеності потреб всіх ринкових суб'єктів, шляхом взаємного врахування цін, попиту та пропозиції слід забезпечити саморегульованість економічної системи. З метою попередження фактів застосування неекономічних підходів регулювання конкурентних взаємовідносин, слід забезпечити вільний доступ до інформаційного поля відносно становища на ринку житлової нерухомості та його максимально можливу прозорість.

7. Узагальнено основну концепцію дослідження регіональних ринків житлової нерухомості, що на відмінну від існуючих тверджень визначає складну та розгалужену систему з власними суб'єктами, чинниками впливу та «механізмами ціноутворення» та дозволило запропонувати оптимальну стратегію поведінки учасників регіональних ринків нерухомості в залежності від тенденцій зміни його кон'юнктури та розвитку економіки.

8. Методологічною основою монографії стали емпіричний, теоретичний, діалектичний методи наукового визнання, системність дослідження, що в свою чергу сприяло відображенню місця та ролі таких методів аналізу, синтезу, порівняльного методу, спостереження, вимірювання, експерименту, логічного методу, моделювання, методу історизму, індукції, дедукції та абстрагування. Використано ряд

методологічних підходів до оцінки рівня конкуренції між регіональними ринками житлової нерухомості та серед їх учасників у визначених межах, на кшталт методики побудови інтегральних індексів будівельного ринку; методологічних підходів до визначення рівня монополізації регіональних ринків житлової нерухомості: індексу концентрації ринку, індексу Лінда, індексу Херфіндаля-Хіршмана, показника монопольної влади Лернера, показника дисперсії, індексу ентропії, кривої Лоренца.

9. Доведено, що однією з складових механізму формування конкурентного середовища для регіональних ринків житлової нерухомості виступає: оцінка конкурентної спроможності самих регіонів що розраховується на основі широкого спектру соціально-економічних показників; аналізі факторів впливу на попит та пропозицію; дієвості антимонопольної політики та показників фінансово-бюджетного стимулювання ринку житлової нерухомості.

10. Розраховано та оцінено рівень конкурентної спроможності регіональних ринків житлової нерухомості України, через аналіз показників інтегральної компоненти на основі: «попиту на житло», «пропозиції житла», «доступності житла», «купівельної спроможності громадян», «рівня комфорту», «географічно-культурних переваг регіону» тощо. За результатами проведеного дослідження, було побудовано інтегральний показник конкурентної спроможності регіональних ринків житлової нерухомості, де Столичний регіон майже за всіма характеристиками володіє домінуючими перевагами. Східний регіон характеризується низьким ціновим рівнем на житлові об'єкти. Центральний та Західний регіони відзначено невисоким рівнем купівельної спроможності з боку населення. Північний регіон з боку культурних та географічних особливостей також недостатньо привабливий. В Південному ж регіоні, спостерігається низький рівень пропозиції на первинному ринку житлового будівництва.

11. Дослідження рівня монополізації регіональних ринків житлової нерухомості України з боку будівельних організацій-девелоперів показало, що у Західному, Центральному, Столичному регіонах на ринку первинної житлової нерухомості має місце ринкове становище що наближене до досконалої конкуренції. В свою чергу, на території Північного, Південного та Східного регіональних ринків житлової нерухомості домінуючим є ринкове становище типу «конкуренція з елементами монополії».

12. Для аналізу рівня конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості та ступеня їх монополізації запропоновано схему модернізації процесів регулювання конкуренції

на регіональних ринках житлової нерухомості. В її основу покладено компоненти прямої та непрямой дії: оподаткування житлової нерухомості; стимулювання іпотечного кредитування шляхом забезпечення достатніх гарантій з боку держави; подолання проявів корупції на ринку будівництва та відтворення житла, зокрема в дозвільній системі; реалізація існуючих та запровадження нових програм державного страхування будівництва та відтворення житла; вдосконалення нормативно-правового базису; реалізація існуючих та запровадження нових державних цільових програм фінансування придбання та реконструкції житлової нерухомості, стимулювання розвитку ринку оренди житла; забезпечення суб'єктів ринку достовірною інформацією щодо його становища та регіональних особливостей.

13. Запропоновано основні шляхи модернізації податково-бюджетного регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості. В залежності від трьох основних складових впливу на регіональні ринки житла запропоновано збільшувати (зменшувати) рівень податкового навантаження на учасників житлового ринку. Досліджено стан оподаткування власників житлових об'єктів, як інструмент стимулювання регіональних ринків житлової нерухомості. Визначено природу, зміст, структуру та пріоритетні завдання податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки (ПНМВЗД), одним з яких є можливість регулювання конкурентних відносин на регіональних житлових ринках України. Доведено, що практика широкого застосування даного податку сприятиме боротьбі з тіньовим капіталом, а також допоможе визначити рівень реальної платоспроможності населення держави. Запропоновано авторське бачення щодо регламентації процесів оподаткування об'єктів житлової нерухомості за для регулювання конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості. З метою забезпечення балансу конкурентних сил на ринку, на засадах вибіркової запропоновано застосування механізму податкового впливу на регіональних ринках житла всіх рівнів.

14. Уточнено напрями реалізації модернізаційних процесів шляхом фінансово-кредитного регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості, що базуються на таких складових, як конкурентна позиція, рівень конкурентоспроможності, рівень монополізації. Пропонується використовувати банківське іпотечне кредитування, як один з фінансово-кредитних механізмів регулювання конкурентних відносин на ринку житла різних рівнів та регіонів. В результаті поглибленого аналізу практичної реалізації

державних програм сприяння придбанню та будівництву житла в Україні, як одного з бюджетно-інвестиційних механізмів конкурентного регулювання та розвитку регіональних ринків житлової нерухомості, запропоновано авторський підхід до регламентації процесів фінансово-кредитного та бюджетно-інвестиційного регулювання конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості.

К.В. ПАВЛОВ, О.М. ПАВЛОВА

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Адамчук А. А. Методологічні аспекти обліку нерухомості, як складової частини необоротних активів / А. А. Адамчук // Вісник ЖДТУ / Серія: Економічні науки. – Житомир, 2004. – № 1 (27). – С. 13-16.
2. Адміністративно-територіальний устрій України. Історія. Сучасність. Перспективи / Авт. кол.: Куйбіда В. С., Павленко В. П., Яцюк В. А., Матвіїшин О. Я., Ткачук А. Ф., Негода В. А., Карпінський Ю. О., Пухтинський М. О., Ганущак Ю. І., Бабич О. М., Лебединська О. Ю., Матійчик Т. М., Кравець Т. А. Секретаріат Кабінету Міністрів України. – К., 2009. – С. 263-264.
3. Адміністративно-територіальний устрій Поділля. Історія і сучасність: Монографія / Олуйко В. М., Слободянюк П. Я., Балюк М. І. / За заг. ред. Смолія В. А., Слободянюка П. Я. – Хмельницький, 2005. – 400 с.
4. Азоев Г. Л. Конкуренция: анализ, стратегия и практика / Г. Л. Азоев. – М. : Центр экономики и маркетинга, 1996. – 256 с.
5. Айтмухаметова И. Р. Экономика недвижимости: рынок, правовые основы, инвестиции : учеб. пособие / И. Р. Айтмухаметова, С. А. Гарина, Е. Б. Денисенко ; Новосиб. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Новосибирск : НГАСУ, 2003. – 96 с.
6. Акерлоф Дж. А. Экономика идентичности. Как наши идеалы и социальные нормы определяют, кем мы работаем, сколько зарабатываем и насколько несчастны / Дж. А. Акерлоф, Р. Е. Крэнтон. – М. : Карьера Пресс, 2010. – С. 224.
7. Алексеев П. В., Панин А. В. Теория познания и диалектика / П. В. Алексеев, А. В. Панин. – М. : Наука, 1991. – 360 с.
8. Антимонопольна діяльність. / В. Д. Лагутін, Л. С. Головка, Ю. І. Крегул та ін.; За ред. проф. В. Д. Лагутіна. – К.: КНТЕУ, 2005. – 580 с.
9. Антимонопольний комітет України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.amc.gov.ua/control/main/uk/publish/printable_article/84306 (дата звернення: 16.02.18). – Назва з екрана.
10. Антонюк Л. Л. Міжнародна конкурентоспроможність країн: теорія та механізми реалізації : монографія / Л. Л. Антонюк. – Київ : КНЕУ, 2004. – 275 с.
11. Асаул А. М. Економіка нерухомості / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. – Київ : Лібра, 2009. – 304 с.
12. Асаул А. Н. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы / А. Н. Асаул, Д. А. Гордеев, Е. И. Ушакова ; под ред. А. Н. Асаула. – СПб. : ГАСУ, 2008. – 334 с.

13. Асаул А. Н. Теория и практика управления и развития имущественных комплексов / А. Н. Асаул, Х. С. Абаев, Ю. А. Молчанов. – СПб. : Гуманистика, 2006. – 250 с.
14. Асаул А. Н. Управление объектами коммерческой недвижимости / А. Н. Асаул, П. Б. Люлин ; под ред. А. Н. Асаула. – СПб. : ГАСУ, 2008. – 144 с.
15. Асаул А. Н. Оценка конкурентных позиций субъектов предпринимательской деятельности / А. Н. Асаул, Х. С. Абаев, Д. А. Гордеев ; под ред. А. Н. Асаула. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2007. – 271 с.
16. Аспір Л. І. Сучасні аспекти житлового забезпечення громадян [Електронний ресурс] / Л. І. Аспір, Л. І. Данчак // Науковий вісник НЛТУ України. – Львів, 2010. – Вип. 20.9 – С. 306–311. – Режим доступу:
http://nltu.edu.ua/nv/Archive/2010/20_9/306_Danczk_NV_20_9.pdf (дата звернення: 16.02.18). – Назва з екрана.
17. Асоціація спеціалістів по нерухомості України (АСНУ) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.asnu.net/> (дата звернення: 16.02.18). – Назва з екрана.
18. Базилевич В. Формування конкурентного середовища у транзитивній економіці: проблеми, тенденції, протиріччя / В. Базилевич // Конкуренція. - 2003. - № 2. - С. 24–28.
19. Балабанов И. Т. Экономика недвижимости / И. Т. Базилевич. – СПб. : Питер, 2000. – 206 с.
20. Барановська П. І. Економіка будівництва. Ч. 1 [Електронний ресурс] / Барановська П. І. Ю. Н. Казанський, А. Ф. Ключев. – Режим доступу: <http://epi.cc.ua/ekonomika-stroitelstva-chast.html> (дата звернення: 16.02.18). – Назва з екрана.
21. Баштанник В. Державна регіональна політика в контексті європейської інтеграції: політичний аспект / В. Баштанник // Зб. наук. пр. УАДУ : у 4 ч. / за заг. ред. В. І. Лугового, В. М. Князева. – Київ, 2000. – Ч. 1, вип. 2. – С. 9–15.
22. Беддингтон Н. Строительство торговых центров / Н. Беддингтон ; пер. с англ. С. А. Хомутова ; под ред. И. Р. Федосеевой. – М. : Стройиздат, 1986. – 172 с.
23. Тугай А.М., Шилов Е.Й., Гойко А.Ф. Економіка будівельної організації: курс лекцій. – К.: Міленіум, 2002. – 224 с.
24. Безугла В. О. Аналіз конкурентоспроможності регіонів України / В. О. Безугла // Регіон. економіка. – 2004. – № 4. – С. 64–68.
25. Белецкий М.И., Толпыго А.К. Национально-культурные и идеологические ориентации населения Украины. По данным социологических опросов // ПОЛИС. - 1998. - № 4. - С. 75

26. Белл Д. Градущее постиндустриальное общество: опыт социального прогнозирования / Д. Белл. – М. : Академия, 1999. – 378 с.
27. Беляевский И. К. Маркетинговое исследование : учеб. пособие / И. К. Беляевский ; МГУ экономики, статистики и информатики. – М. : Финансы и статистика, 2004. – 414 с.
28. Беленкова О. Ю. Оцінювання концентрації ринку первинної нерухомості м. Києва та Київської області / О. Ю. Беленкова, Т. Ю. Цифра, Ю. О. Запечна // Актуальні проблеми економіки. – 2017. – № 6. – С. 196–203.
29. Бизнес : Оксфордский толковый словарь по бизнесу. – М. : Прогресс : Академия, 1995. – 543 с.
30. Білик Р. Фінансові інструменти зміцнення регіональної конкурентоспроможності України [Електронний ресурс] / Р. Білик // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Економіка. – Київ, 2014. - Вип. 1. - С. 43-49. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/VKNU_Ekon_2014_1_11 (дата звернення: 16.02.18). – Назва з екрана.
31. Білик Р. Р. Конкурентоспроможність регіонів України в системі зміцнення їх економічної безпеки : автореф. дис. ... д-ра екон. наук : 08.00.05 / Білик Ростислав Романович. – Львів, 2017. – 40 с.
32. Білик Р. Р. Конкурентоспроможність регіонів України в системі зміцнення їх економічної безпеки : дис. ... д-ра екон. наук : 08.00.05 / Білик Ростислав Романович – Львів, 2017. – 459 с.
33. Білик Р. Р. Оцінювання взаємозв'язків економічної безпеки та конкурентоспроможності регіону / Р. Р. Білик // Вісник Хмельницького національного університету. – 2017. – № 1. – С. 22–28.
34. Білик Р. Р. Пріоритети зміцнення конкурентоспроможності регіонів як складової забезпечення економічної безпеки України / З. С. Варналій, Р. Р. Білик // Теоретичні та прикладні питання економіки : [зб. наук. пр.]. – Київ, 2014. – № 1, т. 2. – С. 25–35.
35. Білоброва Т. О. Девелопмент на ринку нерухомості України / Т. О. Білоброва // Науковий вісник Полтавського університету споживчої кооперації України. – 2008. – № 4. – С. 54–59.
36. Богінська Л. О. Удосконалення процесу оцінки житлової нерухомості як необхідна умова розвитку ринку житлової нерухомості / Л. О. Богінська // Вісник СНАУ (Серія «Будівництво»). – 2014. – № 8 (18). – С. 18-24.
37. Гарбар Ж. В. Особливості функціонування ринку нерухомості на регіональному рівні [Електронний ресурс] / Ж. В. Гарбар, Ю. А. Богацька // Наукові конференції. – Режим доступу: <http://intkonf.org/garbar-zhv-bogatska-yua-osoblivosti-funktsionuvannya>

rinku-neruhomosti-na-regionalnomu-rivni (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

38. Божко Е. А. Організаційно-економічний механізм дослідження регіональних ринків нерухомості : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.05 / Божко Еліна Анатоліївна. – Харків, 2008.

39. Божко Е. А. Удосконалення управління нерухомим майном як складова регіонального розвитку / Е. А. Божко // Фінансовий механізм сталого економічного розвитку : зб. наук. пр. – Харків, 2007. – С. 120–124.

40. Большой экономический словарь / под ред. А. Н. Азрилиани. – 5-е изд. доп. и перераб. – М. : Ин-т новой экономики, 2002. – 1280 с.

41. Борисенко З. М. Діалектика монополізму і конкуренції в умовах глобалізації / З. М. Борисенко // Вісник Національної академії державного управління при Президентіві України. – 2004. – № 2. – С. 405-409.

42. Борисенко З. М. Основи конкурентної політики : підручник / З. М. Борисенко. – Київ : Таксон, 2004. – 704 с.

43. Брич В.Я. Конкуренція у сфері житлового будівництва / В.Я. Брич, О.Я. Гуцул // Інноваційна економіка, 2018.-№5-6 [75].– С. 26-30.

44. Брич В. Я. Соціальна політика в сфері житлового будівництва / В.Я. Брич, О.В. Борисяк // Соціально-економічний розвиток регіонів в контексті міжнародної інтеграції. – №27 (16). 2017. – С.212-215

45. Буркун И. Г. Особенности организационно-экономических отношений на региональном рынке жилой недвижимости / И. Г. Буркун // Механізм регулювання економіки. – Суми, 2010. – № 2. – С. 160–167.

46. Буркун И. Г. Формирование цены предложения на рынке жилой недвижимости региона / И. Г. Буркун // Інвестиції: практика та досвід. –2010. – № 7. – С. 49–52.

47. Буркун І. Г. Організаційно-економічні засади функціонування регіонального ринку житлової нерухомості : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.05 / Буркун Ірина Григорівна – Харків, 2011. – 21 с.

48. Буркун І. Г. Особливості розвитку і проблеми функціонування регіональних ринків житлової нерухомості / І. Г. Буркун // Економіка та держава. – 2010. – № 4. – С. 66–69.

49. Буркун І. Г. Ситуаційний ціновий прогноз на основі аналізу попиту і пропозиції на ринку житлової нерухомості регіону / І. Г. Буркун // Коммунальное хозяйство городов : науч.-техн. сб. – Киев, 2010. – № 92. – С. 108–116.

50. Валітов С. С. Конкурентне право України : навч. посіб. / С. С. Валітов. – Київ : Юрінком Інтер, 2006. – 432 с.

51. Валовий регіональний продукт України за 2014 рік [Електронний ресурс] // Держстат України : сайт. – Київ, 1998–2018. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2008/vvp/vrp/vrp2008_u.htm (дата звернення: 16.02.18). – Назва з екрана.

52. Вірченко П. А. Робочий зошит для семінарсько-практичних занять з курсу «Суспільно-географічне районування України» / П. А. Вірченко. – 2-е вид., перероб. і допов. – Харків, 2016. – 72 с.

53. Віскузі В. Кін. Економічна теорія регулювання та антимонопольна політика : пер. з англ. / Віскузі В. Кін ; наук. ред. пер. та авт. передм. О. Кілієвич. – Київ : Основи, 2004. – 1047 с.

54. Власова В. М. Основы предпринимательской деятельности. Маркетинг / В. М. Власова. – М. : Финансы т статистика, 1999. – 233 с.

55. Войчак А. В. Маркетинговый менеджмент / А. В. Войчак. – Киев : КНЕУ, 1998. – 268 с.

56. Воронін В. О. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки : монографія / В.О. Воронін, Е. В. Лянце, М. М. Мамчин. – Львів : Магнолія 2006, 2014. – 304 с.

57. Воронов А. Производительность труда и конкурентоспособность: две стороны медали. / А. Воронов // Человек и труд. - 2002. - № 12. - С. 66–69.

58. Воскалько В. І. Стратегії розвитку житлового будівництва в Україні : монографія / В. І. Воскалько ; НАН України, Ін-т регіон. дослідж. ; за ред. Л. Т. Шевчук. – Львів, 2010. – 176 с.

59. Вулфел Ч. Дж. Энциклопедия банковского дела и финансов / Ч. Дж. Вулфел. – Самара, 2003. – 1584 с.

60. Галаган Д. В. Взаємозв'язок цінової динаміки на ринках житлової нерухомості в період економічного зростання та кризи / Д. В. Галаган // Економіка та підприємництво : зб. наук. пр. молодих вчених та аспірантів – Київ, 2010. – Вип. 24. – С. 301–312.

61. Галаган Д. В. Моделювання цінової динаміки на вторинному ринку житлової нерухомості / Д. В. Галаган // Моделювання та інформаційні системи в економіці : зб. наук. пр. – Київ, 2009. – Вип. 79. – С. 220–227.

62. Галаган Д. В. Статистичний аналіз ринку житлової нерухомості : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.01.10 / Галаган Дмитро Васильович. – Київ, 2011. – 17 с.

63. Галаган Д. В. Циклічні коливання цін на вторинному ринку житлової нерухомості / Д. В. Галаган // Економіка та підприємництво : зб. наук. пр. молодих учених та аспірантів. – Київ, 2008. – Вип. 20. – С. 363–372.

64. Гарбацевич С. Л. Организационно-экономический механизм обеспечения конкурентоспособности предприятий Республики Беларусь : автореф. дис. / Гарбацевич С. Л. – Минск, 2002. – 20 с.
65. Геллер І. М. Ринок житлової нерухомості в Україні: стан, обсяги і особливості ціноутворення у 2000–2001 роках / І. М. Геллер // Власність в Україні. – 2001. – № 1. – С. 84–90.
66. Герасименко А. Г. Конкурентна політика: економічний зміст та напрями вдосконалення [Електронний ресурс] / А. Г. Герасименко // Стратегія розвитку України. Економіка, соціологія, право. – 2014. – № 1. – С. 27–33. – Режим доступу: <http://jrn1.nau.edu.ua/index.php/SR/article/view/7123> (дата звернення: 16.02.18). – Назва з екрана.
67. Герасимчук З. В. Конкурентоспроможність регіону: теорія, методологія, практика : монографія / З. В. Герасимчук, Л. Л. Ковальська. – Луцьк : Надстир'я, 2008. – 243 с.
68. Глівенко С. В. Економічне прогнозування : навч. посіб. / С. В. Глівенко, М. О. Соколов. – 3-е вид., допов. – Суми : Унів. кн., 2004. – 207 с.
69. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости : учебник для вузов / В. А. Горемыкин. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Маркетинг, 2002. – 801 с.
70. Господарський Кодекс України [Електронний ресурс] : №436 від 16.01.2003 р. // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-15> (дата звернення: 16.02.18). – Назва з екрана.
71. Господарський процесуальний кодекс України [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1798-12> (дата звернення: 16.02.18). – Назва з екрана.
72. Готра В. В. Управління формуванням конкурентного середовища підприємств сфери послуг : дис. канд. ек. наук : 08.00.04 / Готра Вікторія Вікторівна – Мукачево, 2009. – 196 с. Режим доступу: <http://diplomikr.com.ua/upload/21098.doc> (дата звернення: 16.02.18). – Назва з екрана.
73. Гранберг Г. Региональный аспект экономической конкурентоспособности / Конкурентоспособность и модернизация экономики. В двух томах. Отв. ред. Е.Г. Ясин – Т.2. – Москва: Изд. дом ГУ ВШЭ 2004. – 480 с.
74. Гречишкина И. В. Конкурентная политика: понятие и эффективность / И. В. Гречишкина // Вестн. МАП России. – 2003. – № 4. – С. 11–21.
75. Григор'єва Л. В. Оцінка потенціалу будівельних підприємств як аналітичне забезпечення інвестування [Електронний ресурс] / Л. В.

Григор'єва // Ефективна економіка. – 2012. – № 9. – Режим доступу: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=1363> (дата звернення: 16.02.18). – Назва з екрана.

76. Гриценко О. А. Ринок нерухомості: закономірності становлення та функціонування : автореф. дис. ... д-ра екон. наук : 08.01.01 / Гриценко Олена Аврамівна. – Київ, 2003.

77. Гришаев С. П. Все о недвижимости (регистрация прав, купля-продажа, мена, дарение, аренда, наем жилого помещения, ипотека, наследование) : учеб.-практ. пособие / С. П. Гришаев. – М. : Бек, 2000. – 259 с.

78. Грішнова О. А. Людський розвиток : навч. посіб. / О. А. Грішнова. – Київ : КНЕУ, 2006. – 308 с.

79. Грудинина Е. Н. Формирование эффективной системы управления инвестиционными процессами в сфере воспроизводства жилищного фонда крупного города : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Грудинина Елена Николаевна. – СПб., 2007. – 18 с.

80. Гурєєв В.М. Удосконалювати правові засади управління регіональною економікою //Регіональна економіка.-Львів, 1996.-№ 1-2.-С.30.

81. Гурова Д. Д. Стратегічний аналіз діяльності підприємств туристської сфери [Електронний ресурс] / Д. Д. Гурова. // Економіка. Управління. Інновації. - 2013. - № 2. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/eui_2013_2_20 (дата звернення: 16.02.18). – Назва з екрана.

82. Гусельников А. С. Рынок недвижимости Украины, 1991–2015 гг. [Электронный ресурс] / А. С. Гусельников // Олимп-Консалтинг : сайт. – Режим доступа: <http://olimp.net.ua/obzory/obzor-rynka-zhiloj-vedvizhimosti-ukrainy-1991-2015-god.html> (дата обращения: 16.02.18). – Название с экрана.

83. Давиденко Д. О. Формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.08 / Давиденко Дар'я Олександрівна – Харків, 2017. – 20 с.

84. Даниліна С. О. Система показників концентрації економіки / С. О. Даниліна // Вісник соціально-економічних досліджень : зб. наук. пр. / ред. М. І. Зверяков; Одеський держ. екон. ун-т. – Одеса, 2010. – Вип. 39. – С. 224-230.

85. Демографічний щорічник "Населення України" [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України. – Режим доступу: https://ukrstat.org/uk/druk/publicat/Arhiv_u/13/Arch_nasel_zb.htm (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

86. Денисон Э. Исследование различий в темпах экономического роста : пер. с англ. / Э. Денисон ; под. общ. ред. В. М. Кудрова. – М. : Прогресс, 1971. – 645 с.

87. Державна архітектурно-будівельна інспекція України [Електронний ресурс] : офіційний веб-сайт. – Київ, 2016. – . – Режим доступу: <http://www.dabi.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

88. Державна іпотечна установа [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ipoteka.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

89. Державна служба статистики “Експрес випуск індекс фізичного обсягу валового регіонального продукту у 2016 році” [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України : сайт. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

90. Державна служба статистики України [Електронний ресурс] : офіційний сайт. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

91. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.molod-kredit.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

92. Деркач М. Формування конкурентного середовища в Україні в умовах світової глобалізації / М. Деркач // Конкуренція. - 2004. - № 2. – С. 22–27.

93. Десять кроків на зустріч людям [Електронний ресурс] / В. Ющенко. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.president.gov.ua/docs/10kroktiv.pdf> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

94. Детермінанти конкурентоспроможності соціально-економічних систем : монографія / за ред. З. І. Галушки. – Чернівці : ЧНУ, 2015. – 304 с.

95. Динз Г. К победе через слияние. Как обратить отраслевую консолидацию себе на пользу [Электронный ресурс] / Г. Динз, Ф. Крюгер, С. Зайзель. – Режим доступа: https://f.ua/statik/files/products/515946/k-pobede-cherez-slijanie-kak-obratit-otraslevuyu-konsolidaciyu-sebe-na-polzu_1374.pdf (дата обращения: 19.02.18). – Название с экрана.

96. Долішній М. І. Макрорегіоналізація України як основа здійснення регіональної політики / М. І. Долішній, В. Симоненко // Незалежний культурологічний часопис «І». – 2001. – № 23. – С. 6–30.

97. Долішній М.І., Соціально-економічне районування України /Долішній М.І., Паламарчук М.М., Паламарчук О.М., Шевчук Л.Т./ НАН України. Інститут регіональних досліджень. - Львів, 1997. – 50 с.
98. Доценко-Белоус Н. А. Стратегии финансирования строительства / Н. А. Доценко-Белоус. – Киев : Ю.Ф. «Василь Кисиль и партнеры», 2009. – 500 с.
99. Дурницький В. В. Організаційно-економічні механізми становлення і розвитку ринку нерухомості : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.02.03 / Дурницький Віктор Васильович – Ужгород, 2005. – 22 с.
100. Дорогунцов С, Федорищева А. Устойчивость развития эколого-экономического потенциала Украины и ее регионов // Экономика Украины. - К., 1996. - № 7. - С.7.
101. Дяченко Т. А. Теоретико-методичні засади оцінки конкурентного середовища та конкурентної позиції підприємства на ринку / Т. А. Дяченко // Маркетинг і менеджмент інновацій. - 2012. - № 4. - С. 203-208.
102. Економіка нерухомості : навч. посіб. / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Н. В. Павліха, І. В. Кривов'язюк. – Київ : ІВЦ Держкомстату України., 2004. – 350 с.
103. Економічна теорія [Текст] : підручник / С. В. Мочерний [та ін.]. - Київ : Академія, 2004. - 855 с.
104. Економічна циклопедія. У 3-х т. Т. 2 / редкол.: С. В. Мочерний [та ін.]. – Київ : Академія; Тернопіль : ТАНГ, 2001. – 848 с.
105. Ефименко И. Объективные основания институционализации рынка недвижимости / И. Ефименко // Экономика: проблемы теории і практики : зб. наук. пр. : в 4-х т. – Дніпропетровськ, 2005. –Т. 4, вип. 204. – С. 915–918.
106. Ефименко И. Особенности институционального похода к исследованию рынка недвижимости / И. Ефименко // Вісн. Харків. нац. ун-ту ім. В. Н. Каразіна. Економічна серія. – Харків, 2005. – № 668. – С. 29–31.
107. Єдиний веб-портал органів виконавчої влади України “Урядовий портал” [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.kmu.gov.ua/ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
108. Єдиний класифікатор житлових будинків [Електронний ресурс] : Наказ Держбуду України від 30.09.1998 № 215. – Режим доступу: <http://ukraine.uapravo.net/data/base52/ukr52936.htm> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

109. Єременко В. І. Нова редакція Закону про конкуренцію: досягнення і прорахунки / В. І. Єременко // Законодавство і економіка. – 2003. – № 2. – С. 42.
110. Єрохін С. А. Структурна трансформація національної економіки: теоретико-методологічний аспект : монографія / С. А. Єрохін. – Київ : Світ Знань, 2002. – 525 с.
111. Єфіменко І. А. Інституалізація ринку нерухомості в трансформаційній економіці : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.01 / Єфіменко Ірина Андріївна – Харків, 2007. – 21 с.
112. Житлове будівництво в Україні у 2000–2009 роках [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України : сайт. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
113. Житлове будівництво в Україні у 2007-2013 роках [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України : сайт. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
114. Житлове будівництво в Україні у 2010-2015 роках [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України : сайт. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
115. Житловий Кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5464-10> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
116. Журба М. В. Формирование конкурентной среды региона : автореф. дис. ... канд. екон. наук / Журба М. В. – Нижний Новгород, 2003. – 24 с.
117. Забелин П. В. Основы стратегического управления : учеб. пособие / П. В. Забелин, Н. К. Моисеева. – М. : Маркетинг, 1998. – 195 с.
118. Завора Т. Ринок житлової нерухомості та особливості його функціонування на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні / Т. Завора // Економіст. – 2006. – № 10. – С. 40-43.
119. Заворотній Р. І. Проблеми розвитку будівельної галузі України / Р. І. Заворотній // Формування ринкових відносин в Україні : зб. наук. пр. / [наук. ред. І. К. Бондар]. – Київ, 2005. – Вип. 10. – С.87–91.
120. Закон Української РСР "Про власність" [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/885-12> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
121. Закон України "Про внесення змін до Бюджетного кодексу України щодо рішень Уповноваженого органу з питань державної допомоги" [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/416-19> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

122. Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно" [Електронний ресурс] : від 04.07.2012 № 5037-VI. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5037-17> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

123. Закон України "Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році" №909-19 від 24.12.2015 р. [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2016, № 5, ст.47. – 2015. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/909-19>. (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

124. Закон України "Про державну допомогу суб'єктам господарювання" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1555-18> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

125. Закон України "Про житловий фонд соціального призначення" [Електронний ресурс] : редакція від 30.11.2016. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3334-15> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

126. Закон України "Про захист від недобросовісної конкуренції" [Електронний ресурс] : від 07.06.1996 № 236/96-ВР. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/236/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

127. Закон України "Про захист економічної конкуренції" : [Електронний ресурс] : ред. від 17.12.2017 р. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2210-14> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

128. Закон України "Про основи містобудування" [Електронний ресурс] : ред. від 10.06.2017 р. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2780-12> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

129. Закон України "Про оцінку земель" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

130. Закон України "Про Антимонопольний комітет України" [Електронний ресурс] : № 3659 від 26.11.1993 р. – Режим доступу:

- <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3659-12> (дата звернення: 19.02.18).
– Назва з екрана.
131. Закон України “Про власність” [Електронний ресурс] // Офіційний сайт законодавства України. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
132. Закон України “Про господарські товариства” [Електронний ресурс] : № 1576 від 19.09.1991 року // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1576-12> (дата звернення: 19.02.18).
– Назва з екрана.
133. Закон України «Про застосування спеціальних заходів щодо імпорту в Україну» [Електронний ресурс] : № 332 від 22.12.1998 року // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/332-14> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
134. Закон України “Про захист національного товаровиробника від демпінгового імпорту” [Електронний ресурс] : № 330 від 22.12.1998 року // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/330-14> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
135. Закон України “Про товарні біржі” [Електронний ресурс] : №1957-12 від 10.12.1991 р. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1956-12> (дата звернення: 19.02.18).
– Назва з екрана.
136. Закон України “Про ціни і ціноутворення” [Електронний ресурс] : № 507 від 03.12.1990 року // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/507-12> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
137. Закон України «Про збір на обов’язкове державне пенсійне страхування» [Електронний ресурс] : від 26.06.1997 № 400/97-ВР // Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/400/97> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
138. Закон України «Про іпотеку» [Електронний ресурс] : від 05.06.2003 № 898-IV // Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
139. Закон України «Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції у підприємницькій діяльності» [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

- <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2132-12> (дата звернення: 19.02.18).
– Назва з екрана.
140. Закон України «Про охорону культурної спадщини» [Електронний ресурс] : від 08.06.2000 № 1805-III // Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1805-14> (дата звернення: 19.02.18).
– Назва з екрана.
141. Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб» [Електронний ресурс] : від 22.05.2003 № 889-IV // Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/annot/889-15> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
142. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 № 2482-XII [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2482-12> (дата звернення: 19.02.18).
– Назва з екрана.
143. Закон України «Про природні монополії» [Електронний ресурс] : №1682 від 20.04.2000 р. // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1682-14> (дата звернення: 19.02.18).
– Назва з екрана.
144. Закон України до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/834-19> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
145. Закон УРСР "Про економічну самостійність Української РСР" // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1990. – № 34. – Ст. 499.
146. Законодавство України у сфері захисту економічної конкуренції : юрид. зб. – 4-е вид., допов. та розширене. – Київ : ПП «Фірма «Гранмна», 2012. – 576 с.
147. Звіт про фінансову стабільність НБУ. // Національний банк України. – 2017. – №3. – С. 59.
148. Звіт про фінансову стабільність НБУ. // Національний банк України. – 2017. – №4. – С. 75.
149. Заставний Ф.Д. Географія України у двох книгах // Світ. - Львів, 1994. -С. 355.

150. Звонарев С. В. Формирование организационно-экономического механизма эффективного управления развитием рынка жилищного строительства : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Звонарев Сергей Витальевич. – СПб., 2008. – 18 с.
151. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
152. Зотов И. В. Искусство проведения операций с недвижимостью / И. В. Зотов, А. В. Моченков. – Харьков : РИП Оригинал, 2008. – 320 с.
153. Иваницкий В.С. Оценка недвижимости : учеб. пособие / В. С. Иваницкий. – Нижний Тагил : НТИ (ф) УГТУ-УПИ, 2009. – 52 с.
154. Иванов А. С. Интеграция функции девелопмента в управленческие процессы региональных инвестиционно-строительных комплексов : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Иванов А. С. – СПб., 2012.
155. Иванченко А. М. Конкуренція на регіональному ринку нерухомості / А. М. Иванченко // Збірник наукових праць Національного університету водного господарства та природокористування. Серія «Економіка». – Рівне, 2011. – Вип. 1. – С. 63–67.
156. Индекси фізичного обсягу валового регіонального продукту у розрахунку на одну особу за 2003-2013 роки [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України : сайт. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
157. Інформаційне агенство ТОВ «ЛУН» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://novostroyki.lun.ua/uk> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
158. Йолкіна В. А Ринок нерухомості в структурі перехідної економіки : автореф. дис. к-та экон. наук : 08.01.01 / Йолкіна Валентина Анатоліївна. – Харків, 2001. – 29 с.
159. Йолон П. І. Тенденції розвитку сучасної методології науки / П. І. Йолон // філософська і соціологічна думка. – 1995. – №7-8. – С. 239-243.
160. Канеман Д. Думай медленно ... решай быстро [Электронный ресурс] / Д. Канеман. – М. : АСТ, 2013. – 656 с. – Режим доступа: <http://bit.ly/2pKkCNT> (дата обращения: 19.02.18). – Название с экрана.
161. Капітальні інвестиції в Україні за січень-грудень 2016 року [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України : сайт. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

162. Капітальні інвестиції в Україні у 2007-2011 роках [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України : сайт. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

163. Капітальні інвестиції в Україні у 2010-2015 роках [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України : сайт. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

164. Каспрук В. Край: крок до новоготериторіальногоустрою / В. Каспрук // Час-Тіме. – К., 1995. – 11 березня.

165. Катаев А. В. Организационно-экономические основы инвестирования жилищного строительства в регионе в условиях экономического роста (на примере тюменской области) : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Катаев Александр Викторович. – СПб., 2008. – 19 с.

166. Кирцнер И. Конкуренция и предпринимательство : [пер. с англ.] / И. Кирцнер. – М. : Юнити-Дана, 2001. – 239 с.

167. Кіреєв С. Стан конкурентного середовища в економіці України / С. Кіреєв, Т. Куць // Конкуренція. Вісник Антимонопольного комітету України. – 2013. – № 1. – С. 35–39.

168. Кірічок Ю. О. Класифікація нерухомості, в тому числі земельних ділянок / Ю. О. Кірічок, І. Г. Андреева, Є. О. Ландо // Вісник ПДАБА. – 2016. – № 6. – С. 16-23.

169. Кластеризація – вагомий фактор підвищення конкурентоспроможності економіки України : матеріали ІХ Пленуму Спільки економістів України та Міжнар. наук.-практ. конф. / за заг. ред. акад. АЕН України, проф. В. В. Оскольського. – Київ, 2014. – 336 с.

170. Климко Г.Н., Нестеренко В.П., Каніщенко Л.О., та ін. Основи економічної теорії: політекономічний аспект / За ред, Г.Н. Климка, В.П. Нестеренка. [2-ге вид.]. – К.: Вища школа – Заня, 1997. – 743 с.

171. Кныш М. И. Конкурентные стратегии / М. И. Кныш. - СПб. : Любавич, 2000. - 284 с.

172. Князева И. В. Антимонопольная политика в России / И. В. Князева. – М. : Омега-М, 2007. – 493 с.

173. Князева Н. В. Управление недвижимостью промышленных комплексов в условиях предпринимательской экономики / Н. В. Князева // Вестник ЮУрГУ. Серия: Экономика и менеджмент. – 2012. – № 22. – С. 137-142.

174. Кобиляцький Л. С. Управління конкурентоспроможністю : навч. посіб. / Л. С. Кобиляцький. – Київ : Зовнішня торгівля, 2003. – 304 с.

175. Коваль Я.В. Регіональна економіка: Навчальний посібник / Коваль Я.В., Антоненко І.Я. – К.: ВД «Професіонал», 2005. – 272 с.
176. Коваленко М. А. Ринок нерухомості: фінансові аспекти : навч. посіб. / М. А. Коваленко, Л. М. Радванська. – Херсон : ОЛДІ-плюс, 2002. – 160 с.
177. Ковальська Л. Л. Значення конкурентних переваг регіону у формуванні стратегії його розвитку та забезпеченні конкурентоспроможності / Л. Л. Ковальська // Регіон. бізнес-економіка та упр. – 2006. - № 10. – С. 13-21.
178. Ковальська Л. Л. Оцінка конкурентоспроможності регіону та механізми її підвищення : монографія / Л. Л. Ковальська. – Луцьк : Надстир'я, 2007. – 419 с.
179. Ковальська Л.Л. Сутність поняття конкурентоспроможності в трансформаційний період // Економічні науки. Серія «Регіональна економіка». Збірник наукових праць. Луцький державний національний університет. Випуск 2(5). Редкол.: відп. ред. д.е.н. професор Герасимчук З.В. – Луцьк, 2005. – С. 158-163.
180. Ковтун М. В. Становлення та розвиток ринку житла України в умовах ринкових перетворень / М. В. Ковтун // Науковий вісник Ужгородського університету. Серія: Економіка. – Ужгород, 2014. - Вип. 1. - С. 282-286.
181. Кодекс адміністративного судочинства України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2747-15> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
182. Кодекс України про адміністративні правопорушення [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/80731-10> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
183. Козак С. В. Економічна сутність ринку нерухомості / С. В. Козак // Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. – Рівне, 2007. – Вип. 3. – С. 108–113.
184. Козак С. В. Перспективні підходи щодо статистичного аналізу ринку житла в Україні / С. В. Козак // Прикладна статистика: проблеми теорії та практики : зб. наук. пр. / редкол.: О. Г. Осауленко [та ін.] ; Нац. акад. статистики, обліку та аудиту. – Київ, 2013. – Вип. 12. – С. 219–226.
185. Козак С. В. Податок на нерухомість, як джерело бюджетних доходів / С. В. Козак // Наук. вісник Нац. акад. статистики, обліку та аудиту. – 2009. – № 1. – С. 92–96.

186. Козак С. В. Проблеми ціни та доступності ринку нерухомості / С. В. Козак // Прикладна статистика: проблеми теорії та практики : зб. наук. пр. / редкол.: О. Г. Осауленко [та ін.] ; Нац. акад. статистики, обліку та аудиту. – Київ, 2007. – Вип. 1. – С. 312 – 318.

187. Козак С. В. Ринок житла в Україні: аналіз, характеристика, проблеми та перспективи / С. В. Козак // Прикладна статистика: проблеми теорії та практики : зб. наук. пр. / редкол.: О. Г. Осауленко [та ін.] ; Нац. акад. статистики, обліку та аудиту. – Київ, 2010. – Вип. 6. – С. 238–243.

188. Козак С. В. Статистичне оцінювання ринку житлової нерухомості України : автореф. дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.00.10 / Козак Світлана Володимирівна – Київ, 2014. – 20 с.

189. Козак С. В. Статистичне спостереження за зміною цін на ринку житла / С. В. Козак // Наук. вісн. Нац. акад. статистики, обліку та аудиту. – 2011. – № 2. – С. 19–24.

190. Козик В. В. Соціальне та доступне житло: проблеми формування та фінансування / В. В. Козик, Л. І. Дончак // Регіон. економіка. – 2009. – № 3. – С. 169–174.

191. Колодій Антоніна. Радянська ідентичність та її носії в незалежній Україні // «Україна в сучасному світі. Соціальні, етнічні і культурні аспекти глобалізації та Україна». Конференція для українських випускників програм наукового стажування у США. - Ялта. 12-15 вересня 2002 р. - Київ: Стилос. - 2002. - С 36-37.

192. Колодій Ю. С. Основні напрям сприяння розвитку житлового будівництва у моделі індикативного управління будівельною галуззю // Наук. вісн. НЛТУ України. – Львів, 2010. – № 20. – С. 300–304.

193. Конкурентоспроможність економіки України в умовах глобалізації / за ред. Я. А. Жаліла. – Київ : НІСД, 2005. – 388 с.

194. Конкурентоспроможність національної економіки / за ред. д-ра екон. наук Б. Є. Квасюка. – Київ : Фенікс, 2005. – 582 с.

195. Конкурентоспроможність законодавство України : юрид. зб. / Антимонопольний комітет України ; [голова редкол. О. О. Костусєв]. – Київ : Антимонопольний комітет України, 2002. – 296 с.

196. Консалтингова компанія «Увекон» [Електронний ресурс] : офіц. веб-ресурс аналіт. компанії-оцінювача ТОВ. – Київ, 2002–2018. – Режим доступу: <https://www.ua-region.com.ua/32553089> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

197. Консалтингова компанія «SV-Development» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.svdevelopment.com/ua/web/house_costs/ (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

198. Конституція України [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

199. Концептуальные основы региональной политики развития комплексной реконструкции объектов жилой недвижимости с максимальным использованием существующих зданий и инфраструктуры городских территорий : монография / [В. М. Кирнос и др.]. – Днепропетровск : Наука и образование, 2010. – 121 с.

200. Концепція загальнодержавної програми розвитку конкуренції на 2014-2024 роки [Електронний ресурс] : від 19.09.2012 № 690-р // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/690-2012-%D1%80> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

201. Копнин П. В. Гнолологические и логические основы науки / П. В. Копнин. – М.: 1974. – 568 с.

202. Костусев А. А. Конкурентная политика в Украине : монография / А. А. Костусев. – Киев : КНЭУ, 2004. – 310 с.

203. Костусев О. О. Захист економічної конкуренції в Україні: стан і проблеми / О.О. Костусев // Економіка України. – 2003. – № 7. – С. 5.

204. Костусев О. О. Конкуренція і монополія в їх історичній динаміці / О.О. Костусев // Економіст. – 2003. – № 5. – С. 86-89.

205. Костусев О. О. Розвиток конкурентних відносин в Україні та завдання конкурентної політики на сучасному етапі / О. О. Костусев // Економіст. – 2004. – № 5. – С. 38-41.

206. Костюк О.С. Ефективне функціонування складської системи підприємства / О. С. Костюк, Н. Т. Гринів, М. В. Крук // Вісник національного університету «Львівська політехніка». Серія: Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку. – Львів, 2010. – № 691. – С. 59–65.

207. Кохан І. В. Бюджетне фінансування соціально-економічного розвитку регіону : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.08 / Кохан Ірина Василівна. – Львів, 2015. – 20 с.

208. Кравченко В. І. Фінансування будівництва житла: новітні тенденції / В. І. Кравченко, К. В. Паливода. – Київ : Києво-Могилянська академія, 2006. – 175с.

209. Краткий экономический словарь / под ред. А. Н. Азрилияна. – 2-е изд., доп. и перераб. – М. : Ин-т новой экономики, 2002. – 1087 с.

210. Кречотень І. М. Методика оцінки інвестиційної привабливості регіональних ринків нерухомості / І. М. Кречотень //

Науковий вісник / Одес. держ. екон. ун-т, Всеукр. асоц. молодих науковців. – Одеса, 2009. – № 12. – С. 53–64.

211. Крекотень І. М. Розвиток нерухомості: світовий досвід та українська практика (регіональний вимір) / І. М. Крекотень // Прометей : регіон. зб. наук. пр. з економіки / Донец. економіко-гуманітар. ін-т МОН України, Ін-т економіко-прав. дослідж. НАН України. – Донецьк, 2007. – Вип. 1. – С. 62–66.

212. Крекотень І. М. Термінологічне визначення категорії «нерухомість» у регіональному вимірі світової практики господарювання / І. М. Крекотень // Економіка: проблеми теорії та практики : зб. наук. пр. – Дніпропетровськ, 2007. – Вип. 223, т. 2. – С. 568–574.

213. Крекотень І. М. Формування ринку нерухомості на регіональному рівні в Україні : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.05 / Крекотень Ірина Михайлівна ; Полтав. нац. техн. ун-т ім. Ю. Кондратюка. – Полтава, 2009. – 19 с.

214. Кривов'язюк І. В. Трансформація сутності та суб'єктна структура регіональних ринків нерухомості на сучасному етапі / І. В. Кривов'язюк, Н. Ю. Смолярчук // Регіон. економіка. – 2009. - № 1. – С. 233-241.

215. Кривов'язюк І. В. Механізм регулювання конкурентних відносин на регіональних сировинних ринках : монографія / І. В. Кривов'язюк, І. О. Цимбалюк. – Луцьк : РВВ ЛНТУ, 2009. – 2015 с.

216. Кримінальний кодекс України [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2341-14> (дата звернення: 12.02.18). – Назва з екрана.

217. Круглик С. И. Методологические основы управления жилищной сферой городов России : автореф. дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05 / Круглик Сергей Иванович. – СПб., 2008. – 33 с.

218. Кудрявцева Е. В. Проблематика услуги управления коммерческой недвижимости / Е. В. Кудрявцева // Известия Томского политехнического университета. – 2010. – Т. 317, № 6. – С. 18-22.

219. Куклінова Т. В. Фактори конкурентоспроможності будівельних підприємств в умовах загострення кризових явищ [Електронний ресурс] / Т. В. Куклінова // Проблеми і перспективи розвитку підприємництва : зб. наук. пр. / Харків. нац. автомоб.-дорож. ун-т. – Харків, 2015. – № 1. – С. 138-141. – Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/piprp_2015_1\(1\)_26](http://nbuv.gov.ua/UJRN/piprp_2015_1(1)_26) (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

220. Куковський А. Г. Вплив економічних ризиків на конкурентоспроможність підприємств будівельної галузі / А. Г.

Куковський, В. А. Познаховський, В. П. Кизима // Вісник НУВГП. Економіка : зб. наук. пр. – Рівне, 2016. – Вип. 2. – С. 125-132.

221. Кулагин М. Предпринимательство и право: опыт Запада / М. Кулагин ; под ред. проф. Е. А. Суханова. – М. : Дело, 1992. – 144 с.

222. Курс экономической теории : учеб. пособие / под ред. М. Н. Чепурина, Е. А. Киселевой. – М. : МГИМО МИД РФ, 1995. – 624 с.

223. Кучабський О.Г. Макрорегіональний рівень у системі територіального управління України// Теорія та практика державного управління. – Вип. 2 (25) – 2009.

224. Кучма Л. Посилання до Верховної Ради України Президента України Леоніда Кучми "Україна: поступ у ХХІ століття. Стратегія економічної та соціальної політики на 2000-2004 рр." [Електронний ресурс] / Л. Кучма. – Режим доступу: http://lib.rada.gov.ua/static/LIBRARY/cerivnik/kuchm_pr.htm (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

225. Лагутін В.Д. Конкуренція і конкурентна політика: категорії та поняття / В. Д. Лагутін, О. О. Бакалінська, О. В. Вертелева ; за заг. ред. В. Д. Лагутіна. – Київ : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2009. – 320 с.

226. Лекторский В. А. Объект, субъект, познание / В. А. Лекторский. – М. : Наука, 1980. – 323 с.

227. Лифиц И. М. Формирование и оценка конкурентоспособности товаров и услуг : учеб. пособие для вузов / И. М. Лифиц. – М. : Юрайт-Издат, 2017. – 437 с.

228. Ліпич Л. Г. Формування стратегії розвитку будівельного підприємства в умовах інвестиційної конкуренції : монографія / Л. Г. Ліпич, І. В. Чорнуха, І. О. Цимбалюк. – Луцьк : Вежа-Друк, 2015. – 212 с.

229. Ліповська-Маковецька Н. І. Організаційно-економічний механізм становлення регіонального ринку комерційної нерухомості : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.10.01 / Ліповська-Маковецька Наталія Іванівна. – Львів, 2008. – 20 с.

230. Літвінова В. О. Проблеми класифікації факторів конкурентоспроможності продукції [Електронний ресурс] / В. О. Літвінова // Науковий вісник Ужгородського університету. Серія: Економіка. – Ужгород, 2011. – Вип. 33, ч. 2. – С. 165–171. – Режим доступу: <http://dspace.oneu.edu.ua/jspui/handle/123456789/2017> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

231. Лубенець В. Г. Основи управління будівельним виробництвом : навч. посіб. / В. Г. Лубенець. – Київ : Вища шк., 1995. – 194 с.

232. Людський розвиток регіонів України: методика оцінки і сучасний стан / Е. М. Лібанова [та ін.]. – Київ : СПД Савчина, 2002. – 123 с.
233. Магомедов Ш. Ш. Конкурентоспособность товаров : учеб. пособие / Ш. Ш. Магомедов. – М. : Дашков и К, 2003. – 294 с.
234. Макконнелл К. Р. Экономикс. Принципы, проблемы и политика. В 2-х т. Т. 2 : учебник : пер. с англ. / К. Р. Макконнелл, С. Л. Брю. – М. : ИНФРА-М, 2003. – 528 с.
235. Максимов С. Н. Вопросы стратегического выбора в управлении корпоративной недвижимостью / С. Н. Максимов // Известия Санкт-Петербург. ун-та экономики и финансов. – 2012. – № 6. – С. 51-57.
236. Максимов С. Н. Управление корпоративной недвижимостью / С. М. Максимов, Н.А. Богуринская. – СПб. : СПбГЭУ, 2013. – 412 с.
237. Максимчук М.В. Інституціалізація регіональних ринків житла в Україні. Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. 2018. №1(129). С. 62-66.
238. Мальцова О. В Государственная конкурентная политика как форма поддержки конкурентоспособности предпринимательских структур / О. В. Мальцова // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2011. – № 1. – С.45-50.
239. Мамутов В. К. Госоподарче право зарубіжних країн : підруч. для студентів юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. К. Мамутов, О. О. Чувпило. – Київ : Ділова Україна, 1996. – 352 с.
240. Манн Д. Инновации и пределы антимонопольной политики / Д. Манн, Д. Райт // Экон. политика. – 2010. – № 6. – С. 99-123.
241. Манн Р. В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р. В. Манн // Економіка & держава. - 2007. - № 9. - С. 15-17.
242. Манцуров І. Г. Статистика економічного зростання та конкурентоспроможності країни : монографія / І. Г. Манцуров. – Київ : КНЕУ, 2006. – 392 с.
243. Марковиц Г. М. Основы «портфельной теории» / Г. М. Марковиц // Мировая экономическая мысль. Сквозь призму веков : в 5 т. / Моск. гос. ун-т им. М. В. Ломоносова ; [редкол. : Г. Г. Фетисов, А. Г. Худокормов]. – М., 2004. – Т. 5, кн. 1 : Всемирное признание : Лекции нобелевских лауреатов / [отв. ред. Г. Г. Фетисов]. – С. 623–634.
244. Маркус Я. Отечественная практика оценки имущества для целей кредитования с учетом требований украинского общества оценщиков / Я Маркус, В. Пизаруч // Вісник оцінки : XII Міжнар.

наук.-практ. конф. «Оцінка майна для цілей фінансування» (25-27 верес. 2008 р.), м. Ялта, 2008. – Липень-вересень. – С. 13-17.

245. Маринич А.М., Горленко И.А., Руденко Л.Г. и др. Конструктивно-географические основы рационального природопользования в Украинской ССР. Теоретические и методологические исследования (Отв.ред. Маринич А.М., Паламарчук М.М.) // Наук.думка. - К., 1990. - АН УССР. - Отделение географии Института геофизики им. С.И.Субботина. - С. 94.

246. Марцин В. С. Конкуренція як засіб антимонопольного регулювання товарних ринків та місце в ньому держави / В. С. Марцин // Економіка. Фінанси. Право. – 2007. – № 10. – С. 3-8.

247. Маршалл А. Принципы экономической науки. Т. 1 : [пер. с англ.] / А. Маршалл. – М. : Прогресс, 1993. – 416 с.

248. Масляева О. О. Економічна сутність категорії „конкурентоспроможність”: дефініція та систематизація [Електронний ресурс] / О. О. Масляева // Ефективна економіка. - 2011. - № 10. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2011_10_20 (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

249. Масляк И.О., Шищенко П.Г. География Украины (Пробный підруч. для 8-9 кл. серед, шк.) // Зодіак. - ЕКО.— К., 1996. - С.267.

250. Мего - Інфо - Юридична бібліотека № 1 [Електронний ресурс] : юридичний портал-бібліотека України онлайн з новітньою правовою літературою для навчання, роботи та консультації. – Режим доступу <http://mego.info/> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

251. Медведчук приступил к работе по федерализации Украины [Електронний ресурс] / Подробности. – Доступный з: <http://podrobnosti.ua/power/2012/07/16/847240.html>

252. Мельник І. Національний склад населення та мовна ситуація в Україні// Державність. – 1992. - № 2. – С. 44-50.

253. Методологія : Коефіцієнт Джині [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukr.vipreshebnik.ru/entsiklopediya/56-k/3600-koefitsient-dzhini.html> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

254. Методологія: крива Лоренца, розподіл Коші [Електронний ресурс] – Режим доступу: https://uk.wikipedia.org/wiki/Розподіл_Коші (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

255. Міжнародна торгівля / А. П. Рум`янцев [та ін.]. – Київ : Центр навч. літ., 2004. – 346 с.

256. Міністерство економічного розвитку і торгівлі України [Електронний ресурс] : офіц. веб-сайт. – Режим доступу:

<http://www.me.gov.ua/?lang=uk-UA> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

257. Міністерство інфраструктури України (МІУ) [Електронний ресурс] : сайт. – Київ, 2015–2016. – Режим доступу: <https://mtu.gov.ua/> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

258. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

259. Міністерство Юстиції України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://minjust.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

260. Міняйло О. І. Сучасний стан конкуренції на первинному ринку нерухомості м. Києва [Електронний ресурс] / О. І. Міняйло, А. М. Бур'ян // Бізнес Інформ. - 2016. - № 4. - С. 126-130. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/binf_2016_4_20 (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

261. Мороз В. М. Конкурентна політика держави та механізм її запровадження у трансформаційну економіку : автореф. дис. ... канд. наук з держ. упр. : 25.00.02 / Мороз В. М. - Харків, 2007. - 22 с.

262. Мочерний С. В. Економічна теорія : посібник / С. В. Мочерний. – Київ : Академія, 2001. – 656 с.

263. Мухін О. О. Ринок нерухомості України: економічні та регіональні аспекти : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.10.01 / Мухін Олександрович – Київ, 2005. – 17 с.

264. Національна бібліотека України імені В. І. Вернадського [Електронний ресурс] : сайт. – Київ, 2013–2018. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

265. Національний банк України [Електронний ресурс] : сайт. – Режим доступу: <https://bank.gov.ua/control/uk/index> (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

266. Національний інститут стратегічних досліджень [Електронний ресурс] : сайт. – Київ, 2012–. – Режим доступу до джерела : <http://www.niss.gov.ua/> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

267. Недвижимость личного пользования (классификация и методы оценки) / Я. Н. Маркус [и др.]. – Киев, 1998. – 164 с.

268. Немченко Л.В. Совершенствование административно-территориального устройства - основа рационализации регионального управления // Матеріали науково-практичної конференції "Актуальні проблеми управління територіями в Україні". -К., 1993. - С.86

269. Нерухомість в Україні : підруч. для студентів вищ. навч. закл. / В. І. Павлов [та ін.]. – Київ : Держ. акад. статистики, обліку та аудиту, 2008. – 765 с.
270. Новоселов А. С. Теория региональных рынков / А. С. Новоселов. – Ростов н/Д : Феникс ; Новосибирск : Сибирское соглашение, 2002. – 446 с.
271. Новоселов А.С. Теория региональных рынков / А.С. Новоселов. - Ростов-на-Дону: Феникс; Новосибирск; Сибирское соглашение, 2002. - С. 115-446.
272. Нудельман В. Вдосконалення адміністративно-територіального устрою України / В.Нудельман // Регіональна економіка. – 2001. – № 3. – С. 126-130.
273. Овсянникова Т. Ю. Конкурентная среда на рынке жилой недвижимости: особенности и закономерности / Т. Ю. Овсянникова, И. В. Югова // Вестник Томского государственного университета. Экономика. - 2012. - № 1. - С. 187-193.
274. Озерман Т. И. Эмпирическое и теоретическое : различие, противоположность, единство / Т. И. Озерман // Вопросы философии. – 1985. – №12. – С. 49-60.
275. Озерман Т. И. Принцип познаваемости мира / Т. И. Озерман // Философские науки. – 1990. – №10. – С. 3-12.
276. Озеров Е.С. Менеджмент доходной недвижимости : [учеб. пособие] / Е. С. Озеров. – СПб. : ГОУ ВПД “СПб ГПУ”, 2011. – 346 с.
277. Окрепкий Р. Б. Методичні аспекти використання кількісних індикаторів концентрації товарного ринку та ступеня його монополізації / Р. Б. Окрепкий, О. Ф. Мигаль // Укр. журн. приклад. економіки. – 2016. – Т. 1, № 4. – С. 81-88.
278. Олійник Н. Державна корекція збоїв ринкового механізму саморегулювання в житловій сфері / Н. Олійник // Вісн. НАДУ. – 2010. – № 4. – С. 109–117.
279. Олійник Н. Житлове будівництво як фактор мультиплікативного зростання національної економіки / Н. Олійник // Зб. наук. пр. НАДУ / за заг. ред. В. П. Приходька. – Київ, 2009. – Вип. 2. – С. 70–74.
280. Олійник Н. Зарубіжні моделі державного регулювання ринку житла : порівняльний аналіз / Н. Олійник // Зб. наук. пр. НАДУ / за заг. ред. Ю. В. Ковбасюка. – Київ, 2010. – Вип. 2. – С.71–80.
281. Олійник Н. І Законодавче забезпечення функціонування ринку житла в Україні / Н. І. Олійник // Зб. наук. пр. ДонДУУ. – Донецьк, 2008. – Т. 9, вип. 108. – С. 114–125. – (Серія «Державне управління»).

282. Олійник Н. І. Державне регулювання ринку житла в Україні : автореф. дис. ... д-ра екон. наук : 25.00.02 / Олійник Наталія Іванівна – Київ, 2011. – 36 с.

283. Олійник Н. І. Професійне управління житловим фондом як запорука його надійної експлуатації / Н. І. Олійник // Актуальні проблеми державного управління : зб. наук. пр. – Харків, 2010. – № 2. – С. 119–127.

284. Олійник Н. І. Ринок житла: визначення, особливості та роль у соціально-економічному розвитку країни / Н. І. Олійник // Держава та регіони. – 2009. – № 2. – С. 121–125. – (Серія: Державне управління).

285. Олійник Н. І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного регулювання : монографія / Н. І. Олійник. – Київ : НАДУ, 2011. – 288 с.

286. Олійник Н. Розвиток інфраструктури ринку житла в Україні: актуальні проблеми та напрями державного регулювання / Н. Олійник // Вісн. НАДУ. – 2011. – № 1. – С. 131–139.

287. Олійник Н. Становлення та розвиток ринку житла в умовах суспільно-економічних трансформацій в Україні / Н. Олійник // Вісн. НАДУ. – 2009. – № 1. – С. 52 – 59.

288. Олімп Консалтинг [Електронний ресурс] : офіц. веб-ресурс консалтингової компанії в сфері житлової нерухомості. – Київ, 2015–. – Режим доступу: <http://olimp.net.ua/> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.

289. Онищенко В. О. Регіональний маркетинг у системі управління нерухомістю / В. О. Онищенко, І. М. Кречотень // Економіка і регіон : наук. вісн. – Полтава, 2009. – № 2. – С. 13–17.

290. Осецький В. Концентрація в галузях харчової промисловості України та можливості її зміни в результаті світових процесів консолідації / В. Осецький, В. Марченко // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – 2008. – № 99. – С. 85–89.

291. Основи економічної теорії : навч. посіб. / В. Алексєєв [та ін.] ; за заг. ред. П. Круша, В. Дипутат, С. Тульчинської,. – Київ : Каравела, 2007. – 447 с.

292. Основы экономической теории : учебник / С. В. Мочерный, В. К. Симоненко, В. В. Секретарюк, А. А. Устенко ; под общ. ред. С. В. Мочерного. – Киев : о-во “Знание” КОО, 2000. – 607 с.

293. Особенности функционирования рынка недвижимости [Электронный ресурс] // Финансовая ответственность : сайт. – Режим доступа: <http://www.fincharge.ru/soins-157-1.html> (дата обращения: 19.02.18). – Название с экрана.

294. Офіційний веб-ресурс порталу "МЕТри" - новий інформаційно-аналітичний ресурс, присвячений ринку будівництва та нерухомості Києва і України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://me3.com.ua/reklama> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.
295. Офіційний веб-ресурс Українського товариства оцінювачів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.uto.com.ua/ru/> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.
296. Офіційний портал "Державна фіскальна служба України" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://sfs.gov.ua> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.
297. Офіційний сайт Державної архітектурно-будівельної інспекції України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dabi.gov.ua> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.
298. Офіційний сайт Рахункової Палати України [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.ac-rada.gov.ua/control/main/uk/index> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.
299. Оценка конкурентных позиций субъектов предпринимательской деятельности / под ред. А. Н. Асаула. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2007. – 271 с.
300. Павлов В. І. Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку нерухомості / В. І. Павлов // Регіон. економіка. – 2005. – № 2. – С. 67–75.
301. Павлов В. І. Нерухомість в Україні : підруч. для студентів вищ. навч. закл. / В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, І. В. Кривов'язюк. – Київ : Держ. акад. статистики обліку та аудиту, 2008. – 765 с.
302. Павлов В. І. Розвиток житлового будівництва як передумова формування первинного ринку нерухомості / В. І. Павлов, І. В. Кривов'язюк // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції : зб. наук. пр. – Луцьк, 2003. – Вип. 9.
303. Павлов В. І. Формування системи оподаткування нерухомості в Україні : монографія / В. І. Павлов, Е. В. Кадебська. – Рівне : НУВГП, 2011. – 197 с.
304. Павлов В. І. Формування та становлення ринку комерційної нерухомості в регіоні : монографія / В. І. Павлов, Н. І. Ліповська-Маковецька. – Рівне : НУВГП, 2009. – 187 с.
305. Павлов К. В. Механізм регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості / К. В. Павлов // Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія "Економіка і менеджмент". – Суми, 2017. – Вип. 12. – С. 12–15.

306. Павлов К.В. Банківська система України [Електронний ресурс] / К.В. Павлов // Національне рейтингове агентство «Рюрік». – Режим доступу до ресурсу: <http://rurik.com.ua/our-research/branch-reviews/1187/>. (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

307. Павлов К. В. Безпека ринку житлової нерухомості та умови її забезпечення / К. В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції : зб. наук. пр. – Київ ; Рівне, 2015. – Вип. 21, № 3. – С. 149-155.

308. Павлов К. В. Вплив конкурентних відносин на регіональні ринки нерухомості / К. В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал. – Луцьк, 2016. – № 4. – С. 89–93.

309. Павлов К.В. Грошово-кредитна та фінансова статистика [Електронний ресурс] / К.В. Павлов // Національний банк України – Режим доступу до ресурсу: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415#top. (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

310. Павлов К.В. Державна політика регулювання діяльності регіональних ринків житлової нерухомості / К.В. Павлов та інші // Актуальні проблеми прикладної економіки [Текст] : [кол. моногр.] / за заг. ред. д-ра екон. наук, проф О.М. Стрішенець. – Луцьк : Вежа-Друк. 2017. – С. 98-107.

311. Павлов К.В. Державне стимулювання будівництва та відтворення житла в Україні / К.В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Випуск XV: Збірник наукових праць, №4-Київ, СЕУ/Рівне, НУВГП, 2012.-С. 214-220.

312. Павлов К. В. Диференціація об'єктів нерухомості / К. В. Павлов // Сучасні механізми реалізації конкурентної політики України в умовах глобалізації : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 17 листоп. 2016 р.) – Київ, 2016. – С. 70-71.

313. Павлов К. В. Диференціація об'єктів нерухомості в міжнародному вимірі / К. В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал. – Луцьк, 2016. – № 3. – С. 12–18.

314. Павлов К. В. Європейській досвід забезпечення енергоефективності об'єктів нерухомості на регіональних ринках / К. В. Павлов // Стратегія реалізації конкурентної політики України в контексті євроінтеграційних викликів : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 27 квітня 2017 р.). – Київ, 2017. – С. 70–73.

315. Павлов К.В. Житлові об'єкти нерухомості: конкурентні можливості та особливості / К.В. Павлов // International Scientific-Practical Conference Innovation Management in Marketing: Modern Trends and Strategic Imperatives: Conference Proceedings, April 12-13th, 2018. Poznan, Poland: WSPiA Publishing. Pages 39-43.

316. Павлов К. В. Забезпечення фінансово-економічної безпеки на ринку житлової нерухомості України / К. В. Павлов [та ін.] // Модернізація механізмів управління сталим просторовим розвитком: теорія та реалізація : [колект. моногр.] / Л. М. Акімова [та ін.] ; відп. ред. В. І. Павлов. - Рівне, 2015. - С. 47-53.

317. Павлов К.В. Західний регіональний ринок житлової нерухомості: тенденції та конкурентні особливості / К.В. Павлов // Теорія та практика менеджменту безпеки: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (16 травня 2018 р.) / Відп. ред. проф. Л.М. Черчик. – Луцьк, 2018. – С. 112-114.

318. Павлов К. В. Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості / К. В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал. – Луцьк, 2017. – № 1(9). – С. 102-109.

319. Павлов К. В. Значення об'єктів нерухомого майна в країнах світу / К. В. Павлов // Модернізація національної системи управління державним розвитком: виклики і перспективи : матеріали II міжнар. наук.-практ. конф., 8-9 груд. 2016 р. – Тернопіль, 2016. – Ч. 2. – С. 175-177.

320. Павлов К. В. Значення та класифікація об'єктів нерухомості / К. В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції : зб. наук. пр. – Київ ; Рівне, 2015. – Вип. 21, № 4. – С. 143-151.

321. Павлов К. В. Імплементация європейських стандартів енергоефективності на регіональних ринках нерухомості України / К. В. Павлов, М. І. Коротя // Теорія та практика менеджменту безпеки : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (18 трав. 2017 р.) / відп. ред. проф. Л. М. Черчик. – Луцьк, 2017. – С. 233-234.

322. Павлов К.В. Інвестиційне забезпечення конкурентної спроможності регіональних ринків житлової нерухомості / К.В. Павлов // Збірник наукових праць. Економічні науки – Чернівці: Книги – XXI, 2018. – С. 79-86.

323. Павлов К. В. Інвестиційне забезпечення формування ринку нерухомості в Україні / К. В. Павлов // Інвестиційно-інноваційні засади розвитку національної економіки в ринкових умовах : матеріали

міжнар. наук.-практ. конф., 24-25 квіт. 2015 р. / редкол.: М. А. Лендел (голов. ред.) [та ін.]. – Ужгород ; Мукачево, 2015. – С. 74-75.

324. Павлов К. В. Інвестиційні зрушення в політиці підвищення конкурентоспроможності на регіональних ринках нерухомості / К. В. Павлов // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету Серія: Економіка і менеджмент. – 2017. – № 25. – С. 38–41.

325. Павлов К. В. Інноваційний підхід до регіонування ринків житлової нерухомості в Україні / К. В. Павлов // Науково-теоретичний журнал Хмельницького економічного університету "Наука й економіка". – 2017. – № 2. – С. 78–85.

326. Павлов К. В. Інноваційні фінансово-кредитні важелі як складова ефективної антимонопольної політики / К. В. Павлов, І. Шевчук // Актуальні проблеми розвитку природних та гуманітарних наук : зб. матеріалів II Міжнар. наук.-практ. конф. (25 жовт. 2017 р.) / відп. ред. Н. В. Коленда. – Луцьк, 2017. – С. 72-74.

327. Павлов К. В. Інституційне забезпечення конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості [Електронний ресурс] / К. В. Павлов // Економіка та суспільство : електрон. наук. фахов. вид. / Мукачів. держ. ун-т. – 2017. – № 13. – Режим доступу: <http://economyandsociety.in.ua./index.php/journal-13> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

328. Павлов К. В. Інституціональна структура та конкурентні особливості регіональних ринків житлової нерухомості / К. В. Павлов // International Scientific Conference Corporate Governance: Strategies, Processes, Technology : Conference Proceedings, October 20, 2017. – Kaunas ; Lithuania, 2017. – . P. 60-63.

329. Павлов К.В. Кластерний підхід до активізації процесів будівництва та їх вплив на розвиток ринку житлової нерухомості / К.В. Павлов // Економічні науки: збірник наукових праць Луцького національного технічного університету. – Серія “Регіональна економіка”. – Випуск 14 (55). – Редкол.: відп. ред. д.е.н., професор Л.Л. Ковальська. – Луцьк : ІВВ Луцького НТУ, 2017. – С. 239-247.

330. Павлов К.В. Концептуальні засади державного регулювання інвестиційно-житлових відносин / К.В. Павлов // Фінансовий потенціал суб'єктів господарювання як чинник сталого розвитку ринкової економіки: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (1 лютого 2013 р.). – Х. : ХНУ імені В.Н. Каразіна, 2013. – С. 341-344.

331. Павлов К. В. Критерії пристосування факторів попиту та пропозиції на регіональних ринках житлової нерухомості / К. В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного

університету імені Лесі Українки : журнал. – Луцьк, 2017. – № 3 (11). – С. 73-79.

332. Павлов К. В. Методи оцінки показників рівня конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості / К. В. Павлов // Економіка, фінанси, облік, маркетинг та менеджмент в Україні та за кордоном : зб. тез доп. Міжнар. наук.-практ. конф. (Полтава, 20 жовт. 2017 р.). – Полтава, 2017. – 34-36.

333. Павлов К. В. Механізм регулювання регіональних ринків землі / К. В. Павлов // Збірник тез I Міжнар. наук.-практ. конф. «Інституціоналізація процесів євроінтеграції: суспільство, економіка, адміністрування», 21-22 квіт. 2016 р. – Рівне, 2016. – С. 70-71.

334. Павлов К. В. Механізм фінансово-кредитного забезпечення енергоефективних заходів на об'єктах ЖБК та ОСББ / К. В. Павлов // Кліматичні фінанси : колект. моногр. / М. І. Карлін [ін.] ; за заг. ред. д-ра екон. наук, проф. М. І. Карліна. - Луцьк, 2017. - С. 165-183.

335. Павлов К.В. Напрями модернізації та механізми реалізації державної політики регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості. / К.В. Павлов // Вісник Одеського національного університету імені І.І. Мечнікова. Серія Економіка. – Том 23. Випуск 2(67). – 2018. – С. 73–78.

336. Павлов К. В. Нормативно-правові засади конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / К. В. Павлов // Національні особливості та світові тенденції управління та адміністрування на макро-, мезо- і мікрорівнях економіки : матеріали II Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Дніпро, 17-18 берез. 2017 р.) : у 2-х ч. – Дніпро, 2017. – Ч. 1. – С. 100-103.

337. Павлов К. В. Нормативно-правові основи конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / К. В. Павлов // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки». – Херсон, 2017. – Вип. 23, ч. 2. – С. 148–150.

338. Павлов К.В. Огляд конкурентних особливостей, економічних та соціальних показників ринків житла в регіонах України / К.В. Павлов // Науковий журнал "Економічний форум". – №2, 2018. – С. 140–149.

339. Павлов К. В. Оподаткування об'єктів житлової нерухомості в Україні / К. В. Павлов, Н. Паврхомчук // Актуальні проблеми та перспективи розвитку економіки України : матеріали Міжнар. конф. молодих науковців, аспірантів, здобувачів і студентів (2 листоп. 2017 р.) / відп. ред. Л. Г. Ліпич. – Луцьк, 2017. – 37-39.

340. Павлов К. В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / К. В. Павлов, О. М. Стрішенець //

Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка» : зб. наук. пр. – Ужгород, 2016. – Вип.1, т. 2. – С. 35–38.

341. Павлов К. В. Особливості реалізації житлових потреб населення в сфері будівництва житла / К. В. Павлов, І. О. Галиця // Вісник національного університету водного господарства та природокористування : зб. наук. пр. – Рівне, 2011. – Вип. № 3 (55). – С. 54–59.

342. Павлов К. В. Особливості регіональних ринків нерухомості / К. В. Павлов // Регіональні проблеми розвитку територіальних систем: теорія, практика, перспективи : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., 15-16 квіт. 2016 року / редкол.: М. А. Лендел (голов. ред.) [та ін.]. – Ужгород, 2016. – С.66-68.

343. Павлов К. В. Особливості регіонального ринку нерухомості Волинської області / К. В. Павлов, Д. А. Захарчук // Перспективи розвитку економіки: теорія, методологія, практика : матеріали XXII Міжнар. наук.-практ. конф. (24-25 трав. 2017 р.) / відп. ред. Л. Г. Ліпич. – Луцьк, 2017. – С. 34-36.

344. Павлов К.В. Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України: монографія / К.В. Павлов. – Луцьк : ПрАТ «Волинська обласна друкарня», 2018. – 482 с. ISBN 978-966-361-842-5.

345. Павлов К.В. Оцінка соціально-економічних особливостей Західного регіонального ринку житлової нерухомості України [Електронний ресурс] / К.В. Павлов // Економіка та суспільство. – 2018. – №15. –Режим доступу до журналу: <http://economyandsociety.in.ua>. (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

346. Павлов К.В. Оцінка соціально-економічних особливостей Південного регіонального ринку житлової нерухомості України / К.В. Павлов // Eastern European studies: economics, education and law: Proceedings of the International Scientific Conference. Volume II, June 7-8, 2018. Burgas: Publishing House FLAT Ltd-Burgas, 2018, P. 63-66. ISBN: 978-619-7125-43-6.

347. Павлов К.В. Оцінка соціально-економічних особливостей Центрального регіонального ринку житлової нерухомості України / К.В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал / уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк : Вежа-Друк, 2018. – № 2 (14). – С. 89-99.

348. Павлов К.В. Південний регіональний ринок житлової нерухомості України: тенденції та конкурентні особливості / К.В.

Павлов // "Вісник Маріупольського державного університету. Серія: Економіка". – 2018. – №15. – С. 59–69.

349. Павлов К.В. Північний регіональний ринок житлової нерухомості: тенденції та конкурентні особливості / К.В. Павлов // Фінансове забезпечення розвитку економіки на національному та міжнародному рівнях: збірник тез наукових робіт учасників Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Одеса, 5 травня 2018 р.) / ГО «Центр економічних досліджень та розвитку». – О. : ЦЕДР, 2018. – С. 52-56.

350. Павлов К.В. Підвищення доступності житлових кредитних ресурсів / К.В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Випуск ХІХ: Збірник наукових праць, №3-Київ, СЕУ/Рівне, НУВГП, 2013.-С. 211-213.

351. Павлов К. В. Попит та пропозиція на регіональних ринках нерухомості / К. В. Павлов, О. М. Стрішенець // Теорія та практика менеджменту безпеки : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (18 трав. 2017 р.) / відп. ред. проф. Л. М. Черчик. – Луцьк, 2017. – С. 211-213.

352. Павлов К. В. Правові засади та нормативне забезпечення конкуренції на ринку житлової нерухомості [Електронний ресурс] / К. В. Павлов // Інфраструктура ринку : електрон. наук.-практ. журн. – 2017. – № 13. – С. 232-237. – Режим доступу: http://www.market-infr.od.ua/journals/2017/13_2017_ukr/42.pdf (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

353. Павлов К.В. Пріоритетні напрями бюджетного інвестування житла в межах регіональних ринків нерухомості: досвід країн ЄС / К.В. Павлов, О.М. Стрішенець, І.Л. Шевчук // Європейські інтеграційні процеси у ХХІ столітті: ключові тенденції, основні виклики та нові можливості: збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 26-27 березня 2018 р.). – Київ: Українська Асоціація Викладачів і Дослідників Європейської Інтеграції. – 2018. – С. 474-483.

354. Павлов К.В. Пріоритетні напрями податково-бюджетної політики регіону / К.В. Павлов, К.Л. Панасюк // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Збірник наукових праць: Випуск ХХ, №2. Ювілейний. – Київ, СЕУ / Рівне, НУВГП, 2014. – 114-125.

355. Павлов К. В. Реалізація енергоощадних заходів на регіональних ринках нерухомості Волинської області: фінансовий аспект [Електронний ресурс] / К. В. Павлов // Східна Європа:

економіка, бізнес та управління : електрон. наук.-практ. журн. – 2017. – Вип. 2. – С. 197-202. - Режим доступу: http://www.easterneurope-ebm.in.ua/journal/7_2017/38.pdf (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

356. Павлов К. В. Реалізація енергоощадного будівництва на регіональних ринках житлової нерухомості / К. В. Павлов // "Науковий вісник будівництва" Харківського національного університету будівництва та архітектури. – Харків, 2017. – Т. 90, № 4. – С. 243–250.

357. Павлов К. В. Регіональний поділ ринків нерухомості в Україні / К. В. Павлов // Актуальні проблеми розвитку природних та гуманітарних наук : збірник матеріалів II Міжнар. наук.-практ. конф. (25 жовт. 2017 р.) / відп. ред. доц. Н. В. Коленда. – Луцьк, 2017. - С. 70-72.

358. Павлов К. В. Регіональні особливості формування конкурентних відносин між суб'єктами ринку житлової нерухомості в Україні / К. В. Павлов // Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України : [зб. наук. пр.] / ДУ "Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долішнього НАН України"; редкол.: В. С. Кравців (відп. ред.) [та ін.] – Львів, 2017. – Вип. 4(126). – С. 38-42.

359. Павлов К. В. Регіональні ринки житлової нерухомості як об'єкт державного регулювання / К. В. Павлов // Глобальні виміри захисту економічної конкуренції : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 27 жовт. 2017 р.). – Київ, 2017. – С. 63-64.

360. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні : монографія / К. В. Павлов. – Рівне : НУВГП, 2013. – 250 с.

361. Павлов К. В. Регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / К. В. Павлов / Перспективи розвитку економіки України: теорія, методологія, практика : матеріали XXI Міжнар. наук.-практ. конф. (25-26 трав. 2016 р.) / відп. ред. Л. Г. Ліпич. – Луцьк, 2016. – С. 86-87.

362. Павлов К.В. Соціальні та економічні особливості регіональних ринків житла в Україні / К.В. Павлов // Матеріали XII Міжнародної науково-практичної конференції аспірантів і студентів «Молода наука Волині: пріоритети та перспективи досліджень» (15–16 травня 2018 року). Луцьк: Вежа-Друк, 2018. – С. 282-285. ISBN 978-617-7117-49-9.

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

364. Павлов К.В. Столичний регіональний ринок житлової нерухомості: тенденції та конкурентні особливості / К.В. Павлов, О.М.

Стрішенець // Глобальні виміри захисту економічної конкуренції: матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 28 лютого 2018 р.) – Київ: ТОВ «Тенар», 2018. – С. 106-107.

365. Павлов К. В. Стратегічно-організаційні засади державної антимонопольної політики / К. В. Павлов // Сервісна економіка в умовах глобальної конкуренції: правовий та інституційний виміри=Service Economy in the Context of Global Competition: Legal and Institutional Dimensions : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 15-16 листоп. 2017 р.) / відп. ред. А. А. Мазаракі. – Київ, 2017. – С. 357-360 – Укр. та англ. мовами.

366. Павлов К. В. Сутність та класифікація об'єктів нерухомості / К. В. Павлов // Тези доп. VI Міжнар. наук.-практ. конф. «Проблеми і механізми відтворення ресурсного потенціалу України в контексті євроінтеграції», 16-17 жовт. 2014 р., м. Рівне. – Рівне, 2014 – С. 185-187.

367. Павлов К. В. Сутність, значення та класифікація об'єктів нерухомості / К. В. Павлов // Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Серія "Економіка" : зб. наук. пр. – Рівне, 2014. – С. 303–310.

368. Павлов К.В. Східний регіональний ринок житлової нерухомості: тенденції та конкурентні особливості / К.В. Павлов // Теоретичні та практичні засади ефективного функціонування соціально-економічної сфери: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Дніпро, 12 травня 2018 р.). – Дніпро: НО «Перспектива», 2018. – С. 58-62.

369. Павлов К.В. Тенденції розвитку інвестиційно-житлових відносин / К.В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Випуск XIX: Збірник наукових праць, №2-Київ, СЕУ/Рівне, НУВГП, 2013.-С. 85-92.

370. Павлов К. В. Теоретичний генезис конкурентних відносин на ринку житлової нерухомості: регіональний аспект / К. В. Павлов // Бізнес-навігатор : наук.-виробн. журн. – 2017. – № 4 (43). – С. 63–66.

371. Павлов К. В. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості / К. В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал. – Луцьк, 2017. – № 3 (11). – С. 7-12.

372. Павлов К. В. Узагальнення класифікаційних ознак об'єктів нерухомого майна / К. В. Павлов // Тези доп. Міжнар. наук.-практ. конф. «Управління економічними процесами: сучасні реалії і виклики». – Мукачево, 2017. – С. 371-372.

373. Павлов К. В. Уніфіковані підходи до класифікації об'єктів нерухомості [Електронний ресурс] / К. В. Павлов // Глобальні та національні проблеми економіки : електрон. наук. вид. / Миколаїв. нац. ун-т ім. В. Сухомлинського. – 2017. – № 15. – С. 390–394. – режим доступу: <http://global-national.in.ua/archive/15-2017/79.pdf> (дата звернення: 22.02.18). – Назва з екрана.

374. Павлов К. В. Фінансово-бюджетні механізми реалізації антимонопольної політики на ринку житлової нерухомості України: регіональний контекст / К. В. Павлов // Економічний форум : наук. журн. – 2018. – № 1. – С. 73–80.

375. Павлов К. В. Фінансування програм енергоощадності в межах регіональних ринків нерухомості на прикладі Волинської області / К. В. Павлов // Підприємництво та фінансова система: національні особливості та світові тенденції : зб. тез наук. робіт учасників Всеукр. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 17-18 берез. 2017 р.) / ГО «Центр економічних досліджень та розвитку». – Одеса, 2017. – С. 56-60.

376. Павлов К. В. Формування конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості / К. В. Павлов // Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України : зб. наук. пр. / НАН України, Ін-т регіон. дослідж.– Львів, 2014. – Вип. 3. – С. 493-500.

377. Павлов К. В. Формування ринку житлової нерухомості в Україні: цикли та етапи / К. В. Павлов // Актуальні проблеми управління соціально-економічними системами : матеріали міжнар. наук. практ. інтернет-конф., 7 груд. 2017 р. – Луцьк, 2017. – Ч. 1. – С. 210-214.

378. Павлов К. В. Функціональна структура ринку житлової нерухомості: регіональний вимір [Електронний ресурс] / К. В. Павлов // Приазовський економічний вісник. – 2017. – № 5. – Режим доступу: <http://rev.kpu.zp.ua/vypusk-5-05> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

379. Павлов К.В. Центральний регіональний ринок житлової нерухомості: тенденції та конкурентні особливості / К.В. Павлов // Цінка тенденцій та перспективних напрямків розвитку економіки: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Дніпро, 14 квітня 2018 р.) – Дніпро : НО «Перспектива», 2018. – С. 73-77.

380. Павлов К. В. Циклічність процесів формування регіональних ринків житлової нерухомості / К. В. Павлов // Економічний вісник Запорізької державної інженерної академії. – 2017. – № 4 (10). – С. 113–118.

381. Паламарчук М.М. Соціальне районування України як основа її адміністративно-територіального устрою//Адміністративно-

територіальний устрій України крізь призму інтересів регіону та держави. - Тези допов. - Харків: Вид-во Харк. ун-ту, 1994. - С.5-6.

382. Паливода К. В. Капітальні інвестиції: на прикладі житлового будівництва в Україні : монографія / К. В. Паливода. – Київ : Знання, 2009. – 711 с.

383. Педько І. А. Фактори впливу на розвиток ринку нерухомості та будівельної галузі в Україні / І. А. Педько // Экономика: реалии времени : науч. журн. – 2014. – № 6. – С. 170-176.

384. Перепечкина Е. Г. Государственная конкурентная политика России / Е. Г. Перепечкина // Каспийский регион: политика, экономика, культура. – 2013. – № 1 (33). – С. 151-161.

385. Перспективи становлення конкурентоспроможної регіональної економіки : матеріали шостого Пленуму Спільки економістів України та Міжнар. наук.-практ. конф. / під заг. ред. В. В. Оскольського. – Київ, 2007. – 402 с.

386. Перший портал новин від забудовників "Нерухомість від забудовників" [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zabudovnyk.com.ua/news> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

387. Пилипчук В. П. Маркетингові стратегії розвитку на ринку нерухомості / В. П. Пилипчук, О. В. Данніков // Экономика: реалии часу : науч. журн. – 2014. – № 6. – С. 98-105.

388. Пинда Ю. В. Конкурентне середовище на ринку будівельних робіт та засоби його регулювання / Ю. В. Пинда // Науковий вісник Національного лісотехнічного університету України : [зб. наук.-техн. пр.]. – Львів, 2008. – Вип. 18.1. – С. 200–204.

389. Пинда Ю. В. Методичні підходи до оцінки галузевої конкурентоспроможності на мезорівні управління / Ю. В. Пинда // Економічна теорія та економічна історія : [зб. наук.-техн. пр.] – Луцьк, 2008. – Вип. 5 (19). – С. 192–199.

390. Пинда Ю. В. Напрями підвищення рівня конкурентоспроможності будівельного комплексу регіону в умовах відкритої економіки / Ю. В. Пинда // Вісник Львівської державної фінансової академії: Львів. – Львів, 2007. – №12. – С. 170–176.

391. Пинда Ю. В. Організаційно-економічне забезпечення конкурентоспроможності будівельного комплексу регіону : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.05 / Пинда Юрій Володимирович – Львів, 2009. – 19 с.

392. Пинда Ю. В. Фактори підвищення рівня конкурентоспроможності будівельних робіт та продукції / Ю. В. Пинда // Проблемы развития внешнеэкономических связей и привлечения

иностранных инвестиций: региональный аспект : [сб. науч. тр.]. – Донецк, 2008. – С. 793–801.

393. Піддубна Л. І. Конкурентоспроможність економічних систем: теорія, механізм регулювання та управління : монографія / Л. І. Піддубна. – Харків : ВД "ІНЖЕК", 2007. - 368 с.

394. Піндайк Р. С. Мікроекономіка : [пер. з англ.] / Р. С. Піндайк, Д. Л. Рубінфельд. – Київ : Основи, 1996. - 646 с.

395. Плюта В. Сравнительный многомерный анализ в экономических исследованиях: Методы таксономии и факторного анализа. – М.: Статистика, 1980. – 151 с.

396. Повітряний кодекс України від 04.05.1993 // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 25. – Ст. 274.

397. Податковий Кодекс України: Затверджений Верховною радою України № 2755-17. Редакція від 19 квіт. 2018 р. [Електронний ресурс] / Верховна рада України. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>. (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

398. Политическая экономия : словарь / под ред. М. И. Волкова [и др.]. – М. : Политиздат, 1979. – 524 с.

399. Поповкін В.А. Регіонально-цілісний підхід в економіці // Наукова думка. — К., 1993. -С.97.

400. Портал нерухомості domik.ua [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://domik.ua/> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

401. Портер М. Международная конкуренция : Конкурентные преимущества стран : [пер. с англ.] / М. Портер. – М. : Междунар. отношения, 1993. – 895 с.

402. Портер М. Стратегія конкуренції. Методика аналізу галузей і діяльності конкурентів : [пер. з англ.] / М. Портер. – Київ : Основи, 1997. – 390 с.

403. Портер М. Э. Конкуренция : научно-популярное издание / М. Э. Портер. - М. : ИД "Вильямс", 2005. - 602 с.

404. Послання Президента України до Верховної Ради України "Європейський вибір. Концептуальні засади стратегії економічного та соціального розвитку України на 2002-2011 роки" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/n0001100-02> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

405. Постанова Верховної Ради України «Про Державну програму демонополізації економіки й розвитку конкуренції» [Електронний ресурс] : № 3757 від 21.12.1993 р. // Офіційний веб-

портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3757-12> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

406. Постанова Верховної Ради України "Про Державну програму демонополізації економіки і розвитку конкуренції" // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1994. – № 9. – Ст. 42.

407. Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440 "Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

408. Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442 "Про затвердження Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

409. Постанова КМУ "Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-п> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

410. Постанова Правління Національного банку України від 06.06.2013 № 210 "Про встановлення граничної суми розрахунків готівкою" [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1109-13> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

411. Прийняття в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України : сайт. – Режим доступу: http://www.km.ukrstat.gov.ua/ukr/statinf/kb/pvezk_r.htm (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

412. Про Державну програму демонополізації економіки і розвитку конкуренції Верховна Рада України [Електронний ресурс] : Постанова від 21.12.1993 № 3757-ХІІ // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – 1993. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3757-12> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

413. Про затвердження Порядку кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців Збройних Сил та інших військових формувань [Електронний ресурс] : Постанова КМУ від

28.01.2004 р. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/88-2004-п> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

414. Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/ru/z0927-05> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

415. Про захист від недобросовісної конкуренції: закон України від 7 червня 1996 року № 237/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. - № 36. - С. 485-493.

416. Про заходи із забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання [Електронний ресурс] : Постанова КМУ від 18.11.2009 р. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/684-2009-п> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

417. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом [Електронний ресурс] : Указ Президента України від 08.11.2007 р. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1077/2007> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

418. Про заходи щодо залучення додаткових коштів на житлове будівництво та створення ринку житла [Електронний ресурс] : Постанова Верховної Ради України // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 24. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3983-12> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

419. Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі [Електронний ресурс] : Указ Президента України від 27.03.1998 року. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/222/98> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

420. Про механізм застосування Закону України». "Про приватизацію державного житлового фонду [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 08.10.92 №572. Редакція від 05.01.2017 р. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/572-92-п> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

421. Про Міжвідомчу комісію з питань демонополізації економіки Президент України [Електронний ресурс] : Указ від 21.03.1995 № 247/95 // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – 1995. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/247/95> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

422. Про особливості справляння податку на нерухомість у 2018 році / [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://ibuh.info/uk/osoblivosti-spravlyannya-podatku-na-nerухomist-2018>. (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

423. Про порядок передачі в приватну власність громадян незавершених будівництвом, будинків садового типу [Електронний ресурс] : Положення затверджене Постановою Кабінету Міністрів України від 28.06.97 № 637. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1243-2009-п> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

424. Про порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України, 2008 рік № 923. Редакція від 10.06.2017. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-п> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

425. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19.06.92р. // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 1992. – № 36. – Ст. 524.

426. Про прискорення реформування житлово–комунального господарства [Електронний ресурс] : Указ Президента України від 19 жовтня 1999 р., №1351/00. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1351/99> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

427. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

428. Про схвалення Концепції Загальнодержавної програми розвитку конкуренції на 2014-2024 роки [Електронний ресурс] : Постанова КМУ від 19 вересня 2012 р. № 690-р. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/690-2012-р> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

429. Проект Закону про Концепцію державної регіональної економічної політики [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України – Режим доступу до ресурсу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=4219 (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

430. Прокопенко В. Рынок недвижимости и его инвестиционная составляющая / В. Прокопенко // Management and Education Academic

journal Prof.Dr.Zlatov University, Burgas, Bulgaria. – 2010. – Vol. V1. – P. 17–23.

431. Прокопенко В. Ю. Методологічні засади дослідження інституту нерухомості. Інституційна теорія: основні принципи та еволюція / В. Ю. Прокопенко // Актуальні проблеми економіки. – 2011. – № 8. – С. 41–50.

432. Прокопенко В. Ю. Оподаткування нерухомості – інструмент наповнення муніципальних бюджетів та регулювання місцевих ринків нерухомості // В. Ю. Прокопенко // Вісник Чернігівського державного технологічного університету. – 2012. – № 3. – С. 277–286. – (Економічна серія).

433. Прокопенко В. Ю. Роль та місце фінансово-кредитних інструментів на ринку нерухомості / В. Ю. Прокопенко. // Вісник Чернігівського державного технологічного університету "Фінансові ресурси: проблеми формування та використання". – 2012. – С. 267–270.

434. Прокопенко В. Ю. Фінансово-кредитні інструменти активізації розвитку ринку нерухомості : автореф. дис. ... д-ра екон. наук : 08.00.08 / Прокопенко Валерія Юріївна. – Ірпінь, 2015. – 41 с.

435. Рада конкурентоспроможності України = The Council on Competitiveness of Ukraine [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://compete.org.ua> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

436. Райзберг Б. А. Государственное управление экономическими и социальными процессами / Б. А. Райзберг. – М. : Инфра-М, 2010. – 384 с.

437. Регіональна економіка: Навчальний посібник / Олійник Я. Б., Запотоцький С.П., Кононенко О.Ю., та ін.; за ред. Я. Б.Олійника. – К. : КНТ, Видавець Фурса С.Я., 2007. – 444 с.

438. Районування території України як один з факторів просторового соціально-економічного розвитку регіонів [Електронний ресурс] / Л. Ю. Чмирьова [та ін.] // Ефективна економіка. – 2013. – № 3. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2013_3_31 (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

439. Регіони України: проблеми та пріоритети соціально-економічного розвитку : монографія / за ред. З. С. Варналія. – Київ : Знання України, 2005. – 498 с.

440. Реутов В. Е. Управление конкурентоспособностью : монография / В. Е. Реутов, Н. Э. Вельгош. – Симферополь : Таврия, 2005. – 200 с.

441. Реформування ринків фінансових послуг в умовах інтеграції до європейського фінансового простору : монографія / наук. ред. канд.

екон. наук Р. Пукала і д-ра екон. наук, проф. Н. М. Внукова. – Харків : ТО Ексклюзив, 2016. – 166 с. – Укр. мова, передмова – польська мова.

442. Рибалкін В. О. Політична економія : навч. посіб. / В. О. Рибалкін, В. Г. Бодрова. – Київ : Академвидав, 2007. – 627 с.

443. Ринок нерухомості : навч. посіб. / А. М. Асаул [та ін.]. – Вид. 2-е. – Київ : Кондор, 2006. – 336 с.

444. Ринок нерухомості / д.е.н., професор А.М. Асаул, д.е.н., професор В.І. Павлов, д.е.н., професор І.І. Пилипенко, к.е.н., доц. Н.В. Павліха, к.е.н., доц. І.В. Кривов'язюк: Навч. Посібник. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 387 с. ISBN 966-7773-72-8.

445. Родинсон Дж. В. Экономическая теория несовершенной конкуренции : [пер. с. англ.] / Дж. В. Робинсон ; под общ. ред. И. М. Осадчей. - М. : Прогресс, 1986. - 472 с.

446. Розпорядження Антимонопольного Комітету України «Про затвердження Типових вимог до узгоджених дій суб'єктів господарювання для загального звільнення від попереднього одержання дозволу органів Антимонопольного комітету України на узгоджені дії суб'єктів господарювання» [Електронний ресурс] : № 27 р 12.02.2002 р. // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/ru/z0239-02> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

447. Розпорядження Антимонопольного Комітету України “Про затвердження Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку” [Електронний ресурс] : № 49 р від 5.03.2002 року // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0317-02> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.

448. Роль держави у довгостроковому економічному зростанні / за ред. Б. Є. Кваснюка. – Київ ; Харків : Форт, 2003. – 424 с.

449. Россіхіна О. Є. Конкурентоутворюючі фактори, як основа стратегії конкуренції будівельного підприємства [Електронний ресурс] / О. Є. Россіхіна // Стратегії інноваційного розвитку економіки України: проблеми, перспективи, ефективність. Секція 2, Економіка підприємства та маркетинг. – Харків, 2010. – Режим доступу: <http://bit.ly/2ok0a7w> (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

450. Рубин Ю. Б. Конкуренция: упорядоченное взаимодействие в профессиональном бизнесе / Ю. Б. Рубин. – М. : Маркет ДС, 2010. – 464 с.

451. Румянцев А.П., Башинська А.І., Корнилова І.М., Коваленко Ю.В. Міжнародна торгівля. – К.: Центр навчальної літератури, 2004. – 376 с.

452. Саніахметова Н. Дискримінаційні зловживання монопольним (домінуючим) становищем суб'єкта господарювання на

ринку / Н. Саниахметова // Підприємництво, госп-во та право. - 2003. - № 2. - С. 3-5.

453. Семенов В.Ф. Інституційні зміни та інноваційний розвиток будівельної сфери національної економіки / В.Ф.Семенов, О.Д.Чекулаєва // Науковий журнал «Сталий розвиток економіки» № 1'(23), 2014 – Хмельницький СМП «ТАЙП:», 2014. - 295с. – С.116-123.

454. Семенов В.Ф. Регіональна економіка: Навчальний посібник.- Київ, МП»Леся», 2008.-595с.

455. Свод законов Российской Империи. Т. 10. Ч. 1. Свод законов гражданских. – Петроград, 1914.– С. 71.

456. Серебрякова Е. А. Формирование регионального рынка жилья на основе развития ипотеки (на примере воронежской области) : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Серебрякова Елена Анатольевна. – Воронеж, 2006. – 24 с.

457. Серяковская С. Н. Проблемно-управленческая модель государственной конкурентной политики / С. Н. Серяковская // Многоуровневое общественное воспроизводство: вопросы теории и практики. – 2011. - № 1. – С. 389-397.

458. Симоненко В. К. Українське Причорномор'я (Монографія)//Вища шк.-К., 1996. — С.27.

459. Синюта О. М. Розвиток метрополійних функцій великого міста : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Синюта Олег Михайлович. – Львів, 2015. – 20 с.

460. Сімейний кодекс України [Електронний ресурс] // Офіційний сайт законодавства України. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua> (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

461. Смачило В. В. Фактори конкурентоспроможності будівельних підприємств [Електронний ресурс] / В. В. Смачило, І. С. Головка-Марченко // Молодий вчений. – 2017. – № 4. – 98–103. – Режим доступу: <http://molodyvcheny.in.ua/files/journal/2017/4.4/23.pdf> (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

462. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов / А. Смит. – М. : Соцэкгиз, 1962. – 432 с.

463. Соловьева Б. А. Управление маркетингом : 17-модульная программа для менеджеров “Управление развитием организации”. Модуль 13 / Б. А. Соловьева. – М. : ИНФРА-М, 1999. – 288 с.

464. Социально-экономическая география Украины (Пер. с укр.) / Под ред. О.Шабля // Світ. -Львів. 1995. -640 с.

465. Соціально-економічне районування України [Електронний ресурс] / М. І.Долішній, М. М. Паламарчук, О. М. Паламарчук, Л. Т. Шевчук ; Ін-т регіон. дослідж. – Львів, 1997. – 50 с. – Режим доступу:

<http://ird.gov.ua/irdp/p19970101.pdf> (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

466. Соціально-економічні дослідження в перехідний період : щорічник наук. пр. / Ін-т регіон. дослідж. ім. М.І. Долишнього ; відп. ред. М. І. Долишній. – Львів, 1996. – 330 с.

467. Спиркин А. Г. Философия. Учебник для студентов высших учебных заведений / А. Г. Спиркин. – М. : Гардарики, 2000. – 816 с.

468. Статистичний бюлетень «Прийняття в експлуатацію об'єктів соціальної сфери, виробничих потужностей та житла в Україні» [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України : сайт. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv_u/06/Arch_reoss_bl.htm (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

469. Статистичний збірник "Чисельність наявного населення України" [Електронний ресурс] : на 1 січня 2015 р. // Державна служба статистики України : сайт. – Режим доступу: http://database.ukrcensus.gov.ua/PXWEB2007/ukr/publ_new1/2015/zb_na_s_14.pdf (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

470. Статистичний збірник "Чисельність наявного населення України" [Електронний ресурс] : на 1 січня 2016 р. // Державна служба статистики України : сайт. – Режим доступу: http://database.ukrcensus.gov.ua/PXWEB2007/ukr/publ_new1/2016/zb_na_s_15.pdf (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

471. Статистичний збірник "Чисельність наявного населення України" [Електронний ресурс] : на 1 січня 2017 р. // Державна служба статистики України : сайт. – Режим доступу: http://database.ukrcensus.gov.ua/PXWEB2007/ukr/publ_new1/2017/zb_ch_nn_0117.pdf (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

472. Статистичний збірник "Україна в цифрах 2016" [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України : сайт. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/publ1_u.htm (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

473. Статистичний щорічник "Волинь 2016" – Луцьк : Голов. Упр. статистики у Волин. обл., 2017. – 455 с.

474. Стерник, Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. – М. : Экономика, 2009. – 606 с.

475. Стиглер Д. Совершенная конкуренция: исторический ракурс [Электронный ресурс] / Д. Стиглер. – СПб. : Экономическая школа, 2000. – Режим доступа: <http://analyticalschool.org/milestones-of->

[economic-thought/VEH2_Stigler_1.pdf](#) (дата обращения: 21.02.18). – Название с экрана.

476. Стігліц Д. Глобалізація та її тягар [Електронний ресурс] / Д. Стігліц. – Київ : Академія, 2003. – Режим доступу: <https://javalibre.com.ua/java-book/book/222> (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

477. Сторонянська І. Міжрегіональна інтеграція в Україні : монографія / І. Сторонянська, С. Шульц ; Ін-т регіон. дослідж. НАН України. - Львів, 2007. – 292 с. – (Серія «Проблеми регіонального розвитку»).

478. Сторчевой М. А. Основы экономики : учебник / М. А. Сторчевой ; под ред. П. А. Ватника. – СПб. : Экономическая школа, 1999. – 432 с.

479. Стратегічне дослідження регіонів України за допомогою SWOT-аналізу : колект. моногр. / за ред. О. Л. Тоцької. – Луцьк : Східноєвроп. нац. ун-т ім. Лесі Українки, 2013. – 180 с.

480. Стратегічні виклики ХХІ ст. суспільству та економіці країни. В 3-х т. Т. 2. Інноваційно-технологічний розвиток економіки / за ред. акад. НАН України В. М. Гейця, акад. НАН України В. П. Семиноженка, член.-кор. НАН України Б. Е. Кваснюка. – Київ : Фенікс, 2007. – 564 с.

481. Стратегія економічної та соціальної політики на 2000-2004 роки.[Електронний ресурс] : Послання Президента України до Верховної Ради України № 276 а/2000 від 23 лютого 2000 р. - Режим доступу: <http://ua-info.biz/legal/baseyp/ua-zmeifu/str5.htm> (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

482. Стрішинець О. М. Економічна теорія : навч. посіб. для студентів вищ. учб. навч. закл. / О. М. Стрішинець, В. І. Ліщук, Л. В. Єлісеєва. – Луцьк : СНУ ім. Лесі Українки, 2014. – 240 с.

483. Субботин М. Н. Управление конкурентоспособностью продукции промышленных предприятий : автореф. дис.... экон. наук : 08.00.05 / Субботин М. Н. ; ГОУ ВПО Волго-Вятская академия государственной службы. – Ижевск, 2009. - 24 с.

484. Суспільно-географічне районування України : навч. посіб. для студентів ВУЗів / ред. Н. О. Витвицька. – Київ : ВЦ "Київський університет", 2000.– 228 с.

485. Телешун С. Окремі аспекти реформування адміністративно-територіального устрою в контексті останніх урядових позицій // Право України. – 2003. – № 1. – С. 8–11.

486. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007–2013 : монографія / за ред. О. І. Драпіковського, І. Б. Іванової. – Київ : Арт Економі, 2012. – 240 с.

487. Тенденції ринку нерухомості України. Реалії та прогнози. Криза 2008-20?? / [В.О. Воронін та ін.]. – Київ : АртТек, 2009. – 300 с.

488. Теорія і практика реформування економіки регіонів України : монографія / Н. В. Белікова [та ін.] – Харків : ФОП Лібуркіна Л.М., 2015. – 384 с.

489. Ткачова С. С. Сучасні підходи до визначення сутності поняття "конкуренція" [Електронний ресурс] / С. С. Ткачова // Вісник Чернівецького торговельно-економічного інституту. Економічні науки. – Чернівці, 2011. - Вип. 2(1). - С. 37-44. - Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vchtei_2011_2\(1\)_7](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vchtei_2011_2(1)_7) (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

490. Товарна біржа «Перспектива-Коммодіті» [Електронний ресурс] : сайт. – Дніпро, 2011–2018. – Режим доступу: <http://e-commodity.fbr.com.ua/Contacts.aspx> (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

491. Трубилин А. Конкурентоспособность – главный фактор эффективного производства / А. Трубилин // АПК: экономика, управление. – 2002. – № 12. – С. 39–46.

492. Тютюнник П. С. Финансовый учет : учеб.-метод. пособие для самостоятельного изучения дисциплины / П. С. Тютюнник, Ю. Д. Маляревский. – Харьков : издат. дом "ИНЖЭК", 2003. – 288 с.

493. Указ Президента України "Про Основні напрями конкурентної політики на 2002-2004 роки" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1097/2001> (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

494. Указ Президента України «Про створення Міжвідомчої комісії з питань демонополізації економіки» [Електронний ресурс] : №885/95 від 21.03.1995 р. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/U247_95.html (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

495. Указ Президента України «Про Основні напрями конкурентної політики на 2002–2004 рр.»: від 19.11.2001 р. № 1097/2001 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 47. – Ст. 14.

496. Указ Президента України "Про Основні напрями конкурентної політики на 1999–2000 роки та заходи щодо їх реалізації" [Електронний ресурс] : від 26.02.1999 р. № 219/99 // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу до ресурсу:

<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/219/99> (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

497. Україна у вимірі економічних знань / за ред. акад. НАН України В. М. Гейця. – Київ : Основа, 2006. – 592 с.

498. Український сайт з продажу та оренди всіх типів нерухомості від приватних осіб, забудовників та агентств нерухомості "DOM. RIA" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dom.ria.com/uk/> (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

499. Укрдержреєстр [Електронний ресурс] // Департамент державної реєстрації та нотаріату : сайт. – Київ, 2015. – Режим доступу: <http://ddr.minjust.gov.ua/uk/> (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

500. Управління конкурентоспроможністю національної економіки: регіональний вимір : монографія / відп. ред. Н. В. Павліха. – Луцьк : Вежа-Друк, 2014. – 184 с.

501. Устименко В. Сучасний стан правового забезпечення сфери житлового будівництва [Електронний ресурс] / В. Устименко. – Режим доступу: <http://blog.liga.net/user/ustimenko/article/21543.aspx> (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

502. Ушакова Е. И. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Ушакова Елена Ивановна. – СПб., 2005. – 17 с.

503. Фактори і механізми забезпечення конкурентоспроможності регіону : наук. доп. / НАН України, Ін-т регіон- дослідж. ; наук. ред. П. Ю. Беленький. – Львів, 2005. – 145 с.

504. Фатхудинов Ф. Конкурентоспособность: экономика, стратегия, управление / Ф. Фатхудинов. – М. : Инфра - М, 2000. – 345 с.

505. Фатхудинов Ф. Управление конкурентоспособностью организации / Ф. Фатхудинов. – М. : Эксмо, 2004. – 544 с.

506. Федеральный закон России «О государственной регистрации прав на недвижимость, имущество и сделок с ними» [Электронный ресурс] : от 21.07.1997 №11-ФЗ. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102048387> (дата обращения: 21.02.18). – Название с экрана.

507. Федулова Л. І. Корпоративні структури в національній інноваційній системі України / за ред. Л. І. Федулової. – Київ : УКРІНТЕІ, 2007. – 812 с. (С.55).

508. Філософія. Навчальний посібник. За редакцією І. Ф. Надального. – К. : Вікар, 2000. – 624 с.

509. Философский энциклопедический словарь. - М. : ИНФРА - М, 1997. - 576 с.

510. Филюк Г. М. Конкуренція і монополія в епоху глобалізації : монографія / Г. М. Филюк – Житомир : Вид-во ЖДУ ім. І.Франка, 2009. – 404 с.

511. Фонд державного майна України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.spfu.gov.ua> (дата звернення 21.02.18). – Назва з екрана.

512. Хайек Ф. Познание, конкуренция и свобода / В. Хайек. – СПб. : Пневма, 1999. – 288 с.

513. Хоменко І. Особливості впливу транснаціональних корпорацій на конкурентне середовище в економіці / І. Хоменко // Підприємництво, госп-во і право. - 2008. - № 2. - С. 159-162.

514. Цены и ценообразование : учеб. для вузов. / под ред. В. Е. Есипова. – 3-е изд. – СПб. : Питер, 2000. – 464 с.

515. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] : від 16.01.2003 № 435-IV // Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

516. Чемберлин Э. Теория монополистической конкуренции / Э. Чемберлен ; пер. с. англ. под. ред. Ю. Я. Ольсевича. – М. : Экономика, 1996. – 119 с.

517. Чернявська М. К. Особливості еволюції поглядів на конкуренцію [Електронний ресурс] / М. К. Чернявська, М. П. Дракониш ; Буковин. держ. фінанси. акад. – Режим доступу: http://www.rusnauka.com/15_APSN_2010/Economics/66991.doc.htm (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

518. Черняк В. З. Управление недвижимостью / В. З. Черняк. – М. : Экзамен, 2006. – 319 с.

519. Черчик Л.М., Иванченко А.М. Економіка будівництва. Навч. посібник. – Рівне: НУВГП, 2010. – 201 с. ISBN 978-966-327-158-3.

520. Численные методы / Н. С. Бахвалов [и др.]. – 6-е изд. – М. : БИНОМ, 2008. – 636 с.

521. Чубук Л. П. Класифікація нерухомого майна для потреб оцінки та управління [Електронний ресурс] / Л. П. Чубук. // Економіка. Управління. Інновації. Серія: Економічні науки. - 2015. - № 3. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/eui_2015_3_21 (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

522. Чухно О. О. Основи економічної теорії : підручник / О. О. Чухно ; за ред. А. А. Чухна, П.С. Єщенко. – Київ: Вища шк., 2001. – 606 с.

523. Шаблій О. Деякі питання методології і теорії макрорегіоналізації України / О. Шаблій // Вісн. Львів. ун-ту. Сер. географічна. – Львів, 1999. – Вип. 24. – С. 4.

524. Шаститко А. Конкурентная политика в период кризиса / А. Шаститко, С. Авдашева, С. Головинова // Вопр. экономики. – 2009. – № 3. – С. 54-69.

525. Шевченко О. Некоторые особенности отношений с недвижимостью : понятие недвижимости и проблемы ее регистрации в Украине / О. Шевченко // Підприємництво, госп-во та право. – 2002. – № 2. – С. 34–38.

526. Швырев В. С. Анализ научного познания : основные направления, формы, проблемы / В. С. Швырев. – М. : Наука, 1988. – 176 с.

527. Шевчук О. І. Регіональна політика житлового будівництва: напрямки удосконалення : монографія / О. І. Шевчук. – Ужгород : Ліга-Прес, 2010. – 211с.

528. Шерер Ф. Структура отраслевых рынков / Ф. Шерер, Д. Росс. – М. : ИНФРА-М, 1997. – 316 с.

529. Шибіріна С. Побудова багатовимірної оцінки пропозиції на первинному ринку житлової нерухомості [Електронний ресурс] / С. Шибіріна // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Економіка. – Київ, 2014. - Вип. 4. - С. 102-106. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/VKNU_Ekon_2014_4_22 (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

530. Шкура І. С. Оцінка механізму оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки / І. С. Шкура // Вісник Дніпропетровської державної фінансової академії. Економічні науки. – 2014. – № 1. – С. 145 – 152.

531. Шкурупій О. В. Циклічність розвитку ринку нерухомості: сучасний контекст : монографія / О. В. Шкурупій, Т. О. Білоброва. – Полтава : ПУЕТ, 2012. – 190 с.

532. Шнитко О. С. Національна конкурентоспроможність: сутність проблеми, механізми реалізації / О. С. Шнитко. – Київ : Наук. думка, 2003. – 334 с.

533. Шокурова Н. В. Етапи розвитку ринку житлової нерухомості [Електронний ресурс] / Н. В. Шокурова – Режим доступу: <https://core.ac.uk/download/pdf/13358579.pdf> (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

534. Шуміло І. Щодо визначення поняття "монопольного (домінуючого) становища" суб'єктів господарювання / І. Шуміло // Право України. - 2000. – № 4. - С. 40-43.

535. Шумпетер Й. Капіталізм, соціалізм и демократія / Й. Шумпетер. – М. : Экономика, 1995. – 540 с.

536. Шумпетер Й. Теория экономического развития / Й. Шумпетер. – М. : Прогресс, 1982. – 455 с.

537. Щербакова Н. А. Экономика недвижимости : [учеб. пособие] / Н. А. Щербакова. - Ростов н/Д : Феникс : Сибирское соглашение, 2002. - 318 с.

538. Щербініна С. А. Конкурентоспроможність будівельних підприємств як напрям підвищення економічної ефективності житлового будівництва / С. А. Щербініна, А. В. Криворученко, І. Р. Кісельов // Вісник НУВГП. Серія «Економіка». – Рівне, 2014. – Вип. 1. – С. 419–425. – Режим доступу: <http://er3.nuwm.edu.ua/1534/1/Ve6547.pdf> (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

539. Юданов А. Ю. Конкуренция: теория и практика : учеб.-практ. пособие / А. Ю. Юданов. – М. : АКАЛИС, 1996. – 272 с.

540. Юр'єва О. Г. Теоретико-методологічні аспекти оцінки інвестиційного клімату / О. Г. Юр'єва // Стратегія економічного розвитку України : наук. зб. – Київ, 2002. – Вип. 33. – С. 250-255

541. Юридический энциклопедический словарь / под общ. ред. В. Е. Крутских. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Инфра-М, 2000. – 450 с.

542. Юрчишина Л. І. Конкурентна політика та конкурентне законодавство України [Електронний ресурс] / Л. І. Юрчишина // Бізнес-навігатор. - 2012. - № 1. - С. 45-52. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/bnav_2012_27_11 (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

543. Юхименко-Назарук І. А. Склад нерухомості: ідентифікація для цілей бухгалтерського обліку / І. А. Юхименко-Назарук // "Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю та аналізу. Економічні науки : наук. зб. – Житомир, 2011. – Вип. 2 (20). – С. 491-497.

544. Ющенко В. План дій "Десять кроків назустріч людям" [Електронний ресурс] / В. Ющенко – Режим доступу: <http://www.cvkk.gov.ua/pls/vp2004/WP009?PT021F01=51&PT001F01=500> (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.

545. Янукович В. Програма економічних реформ на 2010 - 2014 роки "Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава" [Електронний ресурс] / Віктор Янукович – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/128/2013>.

546. Янукович В. Ф. Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава [Електронний ресурс] / Віктор Федорович Янукович. – 2010. – Режим доступу до ресурсу: http://www.president.gov.ua/docs/Programa_reform_FINAL_1.pdf.

547. Ярош А. Конкурентоспроможність регіонів та еволюція регіональної політики Європейського союзу / П. Ярош // Регіон. економіка. – 2004. – № 1. – С. 188-193.

548. Ясинський Г. І. Цінні папери в інвестиційному процесі на ринку нерухомості України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. ек. наук : спец. 08.00.08 "Фінанси, гроші і кредит" / Ясинський Г. І. – Київ, 2009. – 20 с.

549. Arrow K. J. Toward a theory of price adjustment [Electronic resource] / K. J. Arrow // Cambridge. – 1997. – Available from: http://analyticalschool.org/milestones-of-economic-thought/VEHI2_Arrow.pdf [Cited 2018, 21 Febr.].

550. Barnes W. The New Regional Economics / W. Barnes, L. Ledebur. – Thousand Oaks, 1998.

551. Commercial and Civil Code of Thailand [Electronic resource]. – Available from: <http://www.thailawonline.com/en/thai-laws/civil-code> [Cited 2018, 21 Febr.].

552. Denison Edward. Accounting for United States Economic Growth, 1929-1969 / Denison Edward. – Brooking : Washington D. C., 1974.

553. Heckscher E. F. The Effect of Foreign Trade on Distribution of Income / Reading in the Theory of International Trade / E. F. Heckscher // Blakiston Series of Republished Articles on Economics. – 1919. – № 4. – P. 386.

554. Herring R. Financial regulation in the global economy [Electronic resource] / R. J. Herring, R. E. Litan. – Washington, 1995. – 226 p.

555. Mazaraki A. Domestic market of Ukraine in an unstable global economy [Electronic resource] / A. Mazaraki, V. Lagutin // Вісник Київського національного торговельно-економічного університету. - 2014. - № 6. - С. 9–24. - Available from: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vknteu_2014_6_3 [Cited 2018, 21 Febr.].

556. OECD. Competition and Trade Policies: Their Interaction [Electronic resource]. – Available from: <http://www.oecd.org/dataoecd/7/51/2375610.pdf> [Cited 2018, 21 Febr.].

557. Pavlov K. Competitive features in market structure of housing property with regard to regional definitions / K. Pavlov // Baltic Journal of Economic Studies, Volume 3 Number 4. Riga: Izdevnieciba "Baltija Publishing", 2017, 191-198 pages. Index (ESCI) by Web of Science.

558. Pavlov K. Methodological Approaches to Determining the Monopolisation Level of Primary Residential Real Estate Regional Markets in Ukraine / K. Pavlov. // Scientific journal "Economics, Entrepreneurship, Management" – Lviv: Publisher: National University "Lviv Polytechnic" 2018. – vol.5, №1. – С. 63–72. <https://doi.org/10.23939/eem2018.01.063>.

559. Pavlov K. Features of the competitive ability of real estate within the regional residential markets / Kostiantyn Pavlov. // International Journal of New Economics, Public Administration and Law. - Publisher: Cech Rzemiosł Różnych, Dr hab. – 2018. – №1. – С. 154–160.

560. Pavlov K. Regional markets for residential real estate: budget mechanisms for the implementation of antimonopoly measures / K. Pavlov, I. Shevchuk // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал. – Луцьк, 2017. – № 3 (11). – С. 82-88.

561. Porter M. E. Competitive Strategy : Techniques for Analyzing Industries and Competitors : With a new Introduction [Electronic resource] / M. E. Porter. – New York : The Free Press, 1980. – 422 p. – Available from: <http://www.vnseameo.org/ndbmai/CS.pdf> [Cited 2018, 21 Febr.].

562. Reber A. S. The Penguin Dictionary of Psychology / A. S. Reber, R. Allen, E. Reber. – London : Penguin Books Ltd, 2009.- 928 p.

563. Real estate licensing and registration act (RELPA) [Electronic resource] // Act of. – 1980, P.L. 15, No. 9. – Available from: https://www.parealtor.org/wp-content/uploads/2016/06/RELRA_Act.pdf [Cited 2018, 21 Febr.].

564. Scholes M. S. The Economics of Hedging and Spreading in Futures Markets [Електронний ресурс] / M. S. Scholes // Journal of Futures Research. – 1981. – Vol. 1. – P. 265–286. – Available from: <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/fut.3990010216/abstract> [Cited 2018, 21 Febr.].

565. Stigler G. J. The theory of Regulation [Electronic resource] / G. J. Stigler // Bell Journal of Economics and Management Science. – 1971. – Vol. 2, Is. 1. – P. 3–21. – Available from: <http://www.rasmusen.org/zg604/readings/Stigler.1971.pdf> [Cited 2018, 21 Febr.].

566. Stolper W. F. Protection and Real Wages / W. F. Stolper, P. A. Samuelson // Review of Economic Studies. – 1941. – 9. – November. – P. 58–73.

567. Strishenets O. M. Cyclical processes in forming housing property markets in Ukraine [Electronic resource] / O. M. Strishenets, K. V. Pavlov // Mechanisms of interaction between competitiveness and innovation in modern international economic relations : in 4 Vol : collective monograph / edited by M. Bezpartochnyi ; ISMA University. - Riga, 2017. - Vol. 3. - P. 79-90. – Available from: <http://esnuir.eenu.edu.ua/handle/123456789/13637> [Cited 2018, 21 Febr.].

568. Strishenets Olena, Pavlov Kostiantyn. Social-economic estimation of competitive positions formation of Ukrainian regional residential real estate markets / Olena Strishenets, Kostiantyn Pavlov // Economic system

development trends: the experience of countries of Eastern Europe and prospects of Ukraine: monograph / edited by authors. – Riga, Latvia : “Baltija Publishing”, 2018. – P. 473-488. ISBN: 978-9934-571-28-2. DOI: http://dx.doi.org/10.30525/978-9934-571-28-2_25.

569. The Civil code of Brazil / Aldao, Campos & Gil. One Wall street New York City. — St. Louis. : The Thomas Law book co., 1920 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://openlibrary.org/books/OL20441520M/The_Civil_Code_of_BrazilBeing_Law_No._3_071_of_January_1_1916_in_Effect. с. 15.

570. The Civil code of Cuba : Law № 59, passed by the National Assembly in its sitting of 16 July 1987 / Translated by Lawyers Without Borders. London. : 2009 [сторінка вченого часопис цивільного і кримінального судочинства № 4(7) ресурс]. — Режим доступу : <http://www.proyectoelectoralcuba.es/Pages/Image Attachment.aspx>, с. 11.

К.В. ПАВЛОВ, О.М. ПАВЛОВ

ДОДАТКИ

К.В. ПАВЛОВ, О.М. ПАВЛОВА

ДОДАТОК А

Додаток А.1

Об'єкти нерухомості за законодавством країн світу

Відносно законодавства	Об'єкти нерухомого майна									
	1. Земля (в тому числі)	Земельні ділянки	Корисні копалини (надра), що не вичерпані	Водні об'єкти (відокремлені)	2. Насадження (в тому числі)	Багаторічні насадження	3. Будівлі та споруди з їх структурними елементами (в тому числі)	житлові будинки	квартери	місця біля житлових будинків загального користування
Україна	+	+	+	Н.Р.	+	+	+	+	+	+
Росія	+	+	+	+	Н.Р.	+	+	+	+	+
Німеччина	+	+	+	Н.Р.	+	Н.Р.	+	+	+	+
Італія	+	+	+	Н.Р.	+	Н.Р.	+	+	+	+
Франція	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Швейцарія	+	+	+	Н.Р.	+	Н.Р.	+	+	+	+
Японія	+	+	+	Н.Р.	+	Н.Р.	+	+	+	+
Об'єкти нерухомого майна										
Відносно законодавства	дачі	садові будинки	гаражі	інші будівлі, що розташовані на постійній основі	4. Передавальні пристрої	5. Підприємства та їх структурні одиниці (цілісні пакети)	6. Судна (в тому числі)	морські та для внутрішнього використання	повітряні	7. Космічні об'єкти
Україна	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Росія	+	+	+	+	Н.Р.	+	+	+	+	+
Німеччина	+	+	+	+	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.
Італія	+	+	+	+	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.
Франція	+	+	+	+	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.
Швейцарія	+	+	+	+	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.
Японія	+	+	+	+	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.	Н.Р.

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерела: [11, 102, 312, 313]. ** «+» - об'єкт нерухомого майна входить до складу поняття «нерухоме майно»; «Н.Р.» - відношення об'єкта нерухомості до нерухомого майна не регулюється.

Комплексна класифікація нерухомого майна за ознаками

ОЗНАКА	ХАРАКТЕРИСТИКА
1	2
За місцем розташування	За регіонами
	За місцевістю
	За країнами
За поверховістю	Малоповерхові (до 3 поверхів)
	Багатоповерхові (до 9 поверхів)
	Будинки підвищеної поверховості (10-20 поверхів)
	Висотні будинки (понад 20 поверхів)
За зручністю розташування	Місто
	Приміська місцевість
	Заміська місцевість
За функціональним призначенням	Виробничі
	Невиробничі
За капітальністю конструкцій	Будинки з цегляними стінами
	Панельні будинки
За особливістю конструкції:	Монолітні будинки
	Дерев'яні будинки
	Будинки змішаного типу
	Будинки з пінно-цементних матеріалів
За кількістю кімнат	1 – кімнатні
	2 – кімнатні
	3 – кімнатні
	4 – кімнатні
	5 – кімнатні
	багатокімнатні
За процесом виникнення	Відтворювані (рукотворні):
	- споруди
	- будівлі
	- багаторічні насадження
	Невідтворювані (нерукотворні):
- земельні ділянки	
- природні комплекси	
- надра	
За ступенем готовності	Введені в експлуатацію
	Незавершене будівництво
	Потребують капітального ремонту
	Потребують реконструкції
За формою власності	Приватна
	Державна
	Муніципальна
	Колективна
	Колективно-дольова
За правом власності	Кондомініум
	Секція (під'їзд)
	Поверх у під'їзді
	Квартира
	Кімната
За галуззю приналежності	Промисловість
	Будівництво
	С/г господарство
	Житлово-комунальна господарство
Культурно-побутова	

За власними ознаками	Стан
	Місце розташування
	Призначення
	Тип нерухомості
За матеріальністю	Унікальність
	Вартісна форма
За корисністю	Речова форма
	Ландшафт
	Поверхня
За характером та тривалістю використання (житлова нерухомість)	Фізичні розміри
	Первинне – осередок мешкання на постійній основі
	Вторинне – житло за містом, яке використовується в продовж обмеженого проміжку часу
За періодом забудови	Третинне – для короткочасного проживання (мотелі, готелі, хостели)
	Будівлі дореволюційної забудови (до 20-х років)
	Будівлі довоєнної забудови (до 40-х років)
	Будівлі «сталінських» часів забудови (20-30 роки)
	Будівлі «хрущовських» часів: панельні (61-70 роки); цегляні (70-90 роки)
	Будинки поліпшеного планування (90-95 роки)
За класом престижності	Будинки сучасного планування (з 95-х років і по теперішній час)
	Соціальне (житло низьких споживчих якостей)
	Економ-клас (типове житло)
	Бізнес-клас (житло підвищеної комфортності)
	Преміум-клас (елітне житло)
За житловими спорудами	Де-люкс
	Гуртожитки
	Малосімейні гуртожитки
	Квартири
	Особняки
	Садиби
	Елітні комплекси
	Малоповерхова приміська забудова
	Котеджі
	Будинки
	Будинки житлові готельного типу
	Багатоквартирні будинки
	Таунхауси
	Вілли
	Бунгало
	Шале
Синглхауси	
Мобілхауси	
Палаці	

*Побудовано та систематизовано авторами з використанням джерел: [11, 102, 373, с. 392-393].

Класифікація нерухомості за об'єктами

ЗЕМЛЯ	Землі с/г призначення		с/г угіддя	
			не с/г угіддя	
	Землі ПРЗ та ПРО призначення			
	Землі житлової та громадської забудови			
	Землі оздоровчого призначення			
	Землі рекреаційного призначення			
	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони тощо			
	Землі історичного та культурного призначення			
	Землі лісового фонду			
	Землі водного фонду			
	Землі загального користування			
	Землі під забудову			
	Землі власного призначення			
	Острова та інше			
СПОРУДИ ТА БУДІВЛІ	Житлові будівлі	Гуртожитки		
		Малосімейні гуртожитки		
		Квартири		
		Особняки		
		Садиби		
		Елітні комплекси		
		Малоповерхова приміська забудова		
		Котеджі		
		Будинки		
		Будинки житлові готельного типу		
		Багатоквартирні будинки		
		Таунхауси		
		Вілли		
		Бунгало		
		Шале		
		Синглхауси		
		Мобілхауси		
		Палаці		

СПОРУДИ ТА БУДІВЛІ	Нежитлові будівлі	Комерційні	Офіси: - професійні офісні приміщення - напівпрофесійні офісні приміщення - квартирні офіси
			Магазини
			Торгові комплекси (багатофункціональні)
			Супермаркети
			Готелі
			Гаражі
			Паркінги (автостоянки)
			Клуби
			Ресторани
			Бізнес центри
			Цілісні майнові комплекси
			Складські приміщення
			Будинки побутових послуг
			Інші невиробничі споруди
		Промислові	Промислові підприємства
			Промислові комплекси
			Автозаправні станції
			Майстерні
			Складські приміщення
			Цехи
			Енергетичні об'єкти
		Технопарки	
		Інституційні (спеціальні, громадські)	Навчально-виховні
Лікувально-оздоровчі			
Урядові			
Адміністративні			
Культ-освітні			
Релігійні			
Рекреаційні	Пам'ятки, меморіали		
	Курорти		
	Плавальні басейни		
	Стадіони		
	Спортивні		
	Гольф-клуби		
	Яхт-клуби		
Розважальні комплекси			
Інженерного призначення			
Будівлі змішаного призначення			
ПРИРОДНІ РЕСУРСИ	Надра		
	Водні об'єкти		
БАГАТОРІЧНІ НАСАДЖЕННЯ			
ПЕРЕДАВАЛЬНІ ПРИСТРОЇ			

* Розроблено та систематизовано авторами [373, с. 392-393].

МОДЕЛІ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА РЕГІОНУВАННЯ УКРАЇНИ

Модель територіально-економічного розмежування 1, 1990 р.

Маринич О.М.									
Район									
Авт-кий склад моделі регіонування									
Авт-ка назва одиниці територ. поділу									
Назва регіону	Західне Поліся	Українські Карпати	Поділля	Київське Придніпров'я	Лівобережне Придніпров'я	Промислове Придніпров'я	Донбас	Причорномор'я	АР Крим
Області в складі району (регіону)	Волинська, Рівненська, частина Львівської	Закарпатська, І.Франківська, Чернівецька, частина Львівської	Вінницька, Тернопільська, Хмельницька	Житомирська, Київська, Черкаська, Чернігівська	Полтавська, Сумська, Харківська	Дніпропетровська, Запорізька	Луганська, Донецька	Кіровоградська, Миколаївська, Одеська, Херсонська	АР Крим
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	9 (дев'ять)								
Коротка хар-ка									

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [245, 438]

Модель умовного територіально-економічного розмежування 2, 1990 р.

Авт-кий склад моделі регіонування					
Авт-ка назва одиниці територ. поділу					
Внутрішньо-республіканський макрорайон					
Поповкін В.А., Національний інститут стратегічних досліджень					
Назва регіону (району)	Західноукраїнський	Центральноукраїнський	Донбас та Придніпров'я	Слобідська Україна	Причорноморський
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	5 (п'ять)				
Коротка хар-ка	Взято до уваги історичні, культурні, соціальні, демографічні, економічні та природні фактори. Вважалось, що зазначена мережа районів сприятиме регуляторним основам щодо територіального поділу праці, економічній пропорційності та аналітико-прагматичним цілям.				

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [399, 438]

Продовження додатку А.4
Модель умовного територіально-економічного розмежування 3, 1993 р.

<i>Поповкін В.А.</i>										
<i>Район</i>										
Авт-кий склад моделі регіонування										
Авт-ка назва одиниці територ. поділу										
Назва регіону (району)	<i>Волинське Полісся</i>	<i>Українські Карпати</i>	<i>Поділля</i>	<i>Київське Полісся</i>	<i>Середнє Придніпров'я</i>	<i>Слобідська Україна</i>	<i>Одесько-Таврійський</i>	<i>Катеринославське Придніпров'я</i>	<i>Донбас</i>	<i>АР Крим</i>
Області в складі регіону (району)	Волинська, Рівненська	Закарпатська, І.Франківська, Львівська, Чернівецька	Вінницька, Тернопільська, Хмельницька	Київська, Житомирська, Чернігівська	Кіровоградська, Черкаська	Полтавська, Сумська, Харківська	Миколаївська, Одеська, Херсонська	Дніпропетровська, Запорізька	Луганська, Донецька	АР Крим
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	10 (десять)									
Коротка хар-ка	-									

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [399, 438].*

Модель умовного територіально-економічного розмежування 4, 1994 р.

<i>Заставний Ф.Д.</i>									
<i>Мезорайони у складі макрорайонів</i>									
<i>Західний</i>									
<i>Східний</i>									
Авт-кий склад моделі регіонування									
Авт-ка назва одиниці територ. поділу									
Назва макрорайону	<i>Західно-Волинський</i>		<i>Центрально-Поліський</i>		<i>Карпатський</i>		<i>Північно-східний</i>		<i>Південний</i>
Назва мезорайону	<i>Подільський</i>		<i>Центрально-Український</i>		<i>Придніпровський</i>		<i>Донецький</i>		<i>Причорноморський внутрішній республіканський економічний район</i>
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	9 (дев'ять)								
Коротка хар-ка	<p>На думку автора, при здійсненні процесу умовного регіонального розподілу території країни важливим було дотримання таких специфічних характеристик: обсяги товаро-виробництва відносно кількості наявного населення; господарський профіль регіону, однорідність території; економічний профіль.</p>								

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [149, 438]*

Продовження додатку А.4
Модель територіально-економічного розмежування 5, 1994 р.

<i>Паламарчук М.М.</i>										
Район										
Авт-кий склад моделі регіонування	Авт-ка назва одиниці територ. поділу	Галичина і Закарпаття	Волинь	Поділля і Буковина	Київщина	Слобожанщина / Харківщина	Причорномор'я	Підніпров'я	Донеччина	АР Крим
Області в складі району (регіону)	Львівська, І.Франківська, Тернопільська, Закарпатська	Волинська, Рівненська	Вінницька, Хмельницька, Чернівецька	Київська, Житомирська, Чернігівська, Черкаська	Сумська, Полтавська, Харківська	Одеська, Херсонська, Миколаївська	Дніпропетровська, Запорізька, Кіровоградська	Донецька, Луганська	АР Крим	АР Крим
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	9 (дев'ять)									
Коротка хар-ка	-									

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [438].*

Модель територіально-економічного розмежування 6, 1994 р.

<i>Шаблій О.І.</i>							
Район							
Авт-кий склад моделі регіонування	Авт-ка назва одиниці територ. поділу	Західний	Центральний	Центрально-Східний	Північно-Східний	Східний	Південний
Області в складі району (регіону)	Волинська, Рівненська, Львівська, І.Франківська, Тернопільська, Хмельницька, Чернівецька, Закарпатська	Київська, Житомирська, Чернігівська, Черкаська, Вінницька	Дніпропетровська, Запорізька, Кіровоградська	Харківська, Сумська, Полтавська	Донецька, Луганська	Херсонська, Миколаївська, Одеська, АР Крим	
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	6 (шість)						
Коротка хар-ка	Принцип соціально-економічного виокремлення районів базувався на таких ознаках: наявність соціально-економічного центру; формування індивідуальної для кожного району соціальної та економічної системи; спеціалізація регіону відносно загальнодержавного поділу праці; наявність потенційної можливості регіонального управління економічними та соціальними процесами; перекативність федеративної форми адміністративного устрою країни.						

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [175, 438, 464].*

Модель територіально-економічного розмежування 7, 1994 р.

Багатанник В.				
Район				
Назва регіону	Західний	Центральний	Північний	Східний
Області в складі району (регіону)	Волинська, Рівненська, Львівська, І. Франківська, Тернопільська, Хмельницька, Чернівецька, Закарпатська	Вінницька, Кіровоградська, Полтавська, Черкаська,	Житомирська, Київська, Сумська, Чернігівська, м. Київ	Дніпропетровська, Донецька, Луганська, Запорізька, Харківська,
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	5 (п'ять)			
Коротка хар-ка	Принцип соціально-економічного виокремлення районів базується на таких ознаках: наявність соціально-економічного центру; формування індивідуальної для кожного району соціальної та економічної системи; спеціалізація регіону відносно загальнодержавного поділу праці; наявність потенційної можливості регіонального управління економічними та соціальними процесами; перспективність федеративної форми адміністративного устрою країни.			

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [21, 438]

Модель територіально-економічного розмежування 8, 1994 р.

Пістун М.Д.									
Суспільно-географічний район									
Назва регіону	Прикарпатський	Північно-Західний	Подільський	Столичний	Центральний	Придніпровський	Північно-Східний	Донецький	Причорноморський
Області в складі району (регіону)	Львівська, І. Франківська, Закарпатська, Чернівецька	Волинська, Рівненська	Тернопільська, Хмельницька, Вінницька	Київська, Житомирська, Чернігівська	Черкаська, Кіровоградська	Дніпропетровська, Запорізька	Полтавська, Сумська, Харківська	Донецька, Луганська	Одеська, Херсонська, Миколаївська, АР Крим
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	9 (дев'ять)								
Коротка хар-ка	Суспільно-географічне виділення районів було здійснене на 3 метео макрореорганізації вже існуючих в науковій літературі моделей поділу. Авторами було взято за основу окремі райони та вузли транспортно, агропромислового рекреаційного та промислового значення. Райони є співставними за площею, що виділено у відповідності до адміністративного устрою, цілісності, історичності та загальної їх перспективності.								

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [438]

Модель територіально-економічного розмежування 9, 1995 р.

Авт-кий склад моделі регіонування	Каспрук В.							
Авт-ка назва одиниці територ. поділу	Край							
Назва регіону	Галицький	Волинський	Подільський	Поліський	Надніпрянський	Сіверський	Східний	Південний
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	8 (вісім)							
Коротка хар-ка	-							

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [438]

Модель територіально-економічного розмежування 10, 1996 р.

Авт-кий склад моделі регіонування	Гурєєв В.М.							
Авт-ка назва одиниці територ. поділу	Район							
Назва регіону	Поліський	Карпатський	Подільський	Центральний	Придніпровський	Східний	Донецький	Причорноморський
Області в складі району (регіону)	Волинська, Житомирська, Рівненська, Чернігівська	Львівська, І.Франківська, Закарпатська, Чернівецька	Вінницька, Тернопільська, Хмельницька	Київська, Черкаська	Дніпропетровська, Запорізька, Кіровоградська	Полтавська, Сумська, Харківська	Донецька, Луганська	Херсонська, Миколаївська, Одеська, АР Крим
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	8 (вісім)							
Коротка хар-ка	-							

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [80, 438]

Продовження додатку А.4
Модель територіально-економічного розмежування 11, 1996 р.

<i>Дрогуницов С.І., Федорищева А.М.</i>									
<i>Район</i>									
Авт-кий склад моделі регіонування									
Авт-ка назва одиниці територ. поділу									
Назва регіону	<i>Поліський</i>	<i>Карпатський</i>	<i>Подільський</i>	<i>Придніпровський</i>	<i>Центральний</i>	<i>Причорноморський</i>	<i>Східний</i>	<i>Донецький</i>	<i>АР Крим</i>
Області в складі району (регіону)	Волинська, Рівненська, Житомирська, Київська, Чернігівська	Львівська, І.Франківська, Закарпатська, Чернівецька	Вінницька, Тернопільська, Хмельницька	Дніпропетровська, Запорізька	Кіровоградська, Черкаська	Одеська, Херсонська, Миколаївська	Полтавська, Сумська, Харківська	Донецька, Луганська	АР Крим
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	9 (дев'ять)								
Коротка хар-ка	-								

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [100, 438].*

Модель територіально-економічного розмежування 11, 1996 р.

<i>Масляк П.О., Шищенко П.Г., Київський університет імені Тараса Шевченка</i>									
<i>Район</i>									
Авт-кий склад моделі регіонування									
Авт-ка назва одиниці територ. поділу									
Назва регіону	<i>Північно-Західний</i>	<i>Карпатський</i>	<i>Подільський</i>	<i>Столичний</i>	<i>Придніпровський</i>	<i>Центральний</i>	<i>Північно-Східний</i>	<i>Причорноморський</i>	<i>Донецький</i>
Області в складі району (регіону)	Волинська, Рівненська	Львівська, І.Франківська, Закарпатська, Чернівецька	Вінницька, Тернопільська, Хмельницька	Київська, Житомирська, Чернігівська	Дніпропетровська, Запорізька	Кіровоградська, Черкаська	Полтавська, Сумська, Харківська	Одеська, Херсонська, Миколаївська, АР Крим	Донецька, Луганська
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	9 (дев'ять)								
Коротка хар-ка	-								

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [249, 438].*

Продовження додатку А.4
Модель територіально-економічного розмежування 12, 1996 р.

<i>Симоненко В.К.</i>									
<i>Район</i>									
Авт-кий склад моделі регіонування									
Авт-ка назва одиниці територ. поділу									
Назва регіону	<i>Поліський</i>	<i>Карпатський</i>	<i>Подільський</i>	<i>Придніпровський</i>	<i>Центральний</i>	<i>Харківський</i>	<i>Донецький</i>	<i>Причорноморський</i>	<i>Кримський</i>
Області в складі району (регіону)	Волинська, Рівненська, Житомирська, Чернігівська	Львівська, І.Франківська, Закарпатська, Чернівецька	Вінницька, Тернопільська, Хмельницька	Дніпропетровська, Запорізька	Кіївська, Кіровоградська, Черкаська	Полтавська, Сумська, Харківська	Донецька, Луганська	Одеська, Херсонська, Миколаївська	АР Крим
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	9 (дев'ять)								
Коротка хар-ка	-								

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [438, 458]*

Модель територіально-економічного розмежування 13, 1996 р.

<i>Долинний М.І., Паламарчук М.М., Паламарчук О.М.</i>									
<i>Макрорайон</i>									
Авт-кий склад моделі регіонування									
Авт-ка назва одиниці територ. поділу									
Назва регіону	<i>Західний</i>	<i>Центральний</i>	<i>Центрально-Східний</i>	<i>Північно-Східний</i>	<i>Східний (Донецький)</i>	<i>Південний (Причорноморський)</i>			
Області в складі району (регіону)	Волинська, Рівненська, Львівська, І.Франківська, Тернопільська, Чернівецька, Закарпатська	Кіївська, Житомирська, Чернігівська, Черкаська, Вінницька, Хмельницька, м. Київ	Дніпропетровська, Запорізька, Кіровоградська	Харківська, Сумська, Полтавська	Донецька, Луганська	Херсонська, Миколаївська, Одеська, АР Крим, м. Севастополь			
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	6 (шість)								
Коротка хар-ка	В процесі розробки зазначеної моделі умовного районування авторський склад спирався на регіональне та міжгалузеве управління, економічно-промислове тяжіння окремих територій, великих промислових міст та агломерацій. Автори вважали, що дана модель створить умови для використання виробничо-культурних потенціалів центрів (великих міст) та більш інтенсивному розвитку периферійних територій.								

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [96, 97, 381, 438].*

Продовження додатку А.4
Модель територіально-економічного розмежування 14, 1998 р.

<i>Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України</i>								
<i>Економічний район</i>								
Назва регіону	<i>Поліський</i>	<i>Карпатський</i>	<i>Подільський</i>	<i>Центральний</i>	<i>Придніпровський</i>	<i>Східний</i>	<i>Донецький</i>	<i>Південний</i>
Області в складі району (регіону)	Волинська, Житомирська, Рівненська, Чернігівська	Львівська, І.Франківська, Закарпатська, Чернівецька	Вінницька, Тернопільська, Хмельницька	Київська, Черкаська, м. Київ	Дніпропетровська, Запорізька, Кіровоградська	Полтавська, Сумська, Харківська	Донецька, Луганська	Херсонська, Миколаївська, Одеська, АР Крим, м. Севастополь
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	8 (вісім)							
Коротка хар-ка	Дана модель лягла в основу проекту ЗУ "Про концепцію державної регіональної економічної політики".							

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [429, 438].*

Модель територіально-економічного розмежування 15, 1996 р.

<i>Данилишин Б.</i>									
<i>Земля</i>									
Назва регіону	<i>Волинська</i>	<i>Карпатська</i>	<i>Подільська</i>	<i>Придніпровська</i>	<i>Київська</i>	<i>Харківська</i>	<i>Донецька</i>	<i>Причорноморська</i>	<i>АР Крим</i>
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	9 (дев'ять)								
Коротка хар-ка	-								

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [2, 3, 438].*

Продовження додатку А.4
Модель територіально-економічного розмежування 16, 1996 р.

<i>Дубровий Я.</i>											
<i>Край-соціополіс</i>											
Авт-кий склад моделі регіонування											
Авт-ка назва одиниці територ. поділу											
Назва регіону	Волинь	Галичина	Древлянське Поліся	Сіверське Поділля	Слобожанщина	Донеччина	Середнє Подніпров'я	Середнє Подніпров'я	Запоріжжя		
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	9 (дев'ять)										
Коротка хар-ка	На думку автора, можливо ще окреме виділення Карпатського краю, Приазов'я, Північного Причорномор'я, Таврійського Криму, міста Києва з його околицями. Про те, слід зауважити, що дана модель регіонування базується лише на культурній, історичній та етнічній основі.										

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [438]*

Модель територіально-економічного розмежування 17, 1998 р.

<i>Міжнародний інститут порівняльного аналізу</i>											
<i>Регіон</i>											
Авт-кий склад моделі регіонування											
Авт-ка назва одиниці територ. поділу											
Назва регіону	Волинь	Карпати	Поділля	Київщина	Черкащина	Слобожанщина	Запоріжжя	Донеччина	Таврія		
Області в складі району (регіону)	Волинська, Рівненська, Житомирська	Львівська, І.Франківська, Чернівецька, Закарпаття	Вінницька, Хмельницька, Частково Тернопільська	Київська, Чернігівська	Черкаська, Кіровоградська	Харківська, Полтавська, Сумська	Запорізька, Дніпропетровська	Донецька, Луганська	Одеська, Миколаївська, Херсонська, АР Крим		
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	9 (дев'ять)										
Коротка хар-ка	Регіонування базується на засадах виробничих і територіальних комплексів.										

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [438, 485]*

Продовження додатку А.4
Модель територіально-економічного розмежування 18, 1998 р.

<i>Смолій В.А., Слободянок П.Я.</i>									
<i>Адміністративний край</i>									
Авт-кий склад моделі регіонування	Поліський	Карпатський	Подільський	Київський	Придніпровський	Причорноморський	Донецький	Слобожанський	АР Крим
Авт-ка назва одиниці територ. поділу	Волинська, Рівненська, Житомирська	Львівська, Івано-Франківська, Чернівецька, Закарпатська	Тернопільська, Хмельницька, Вінниця	Київська, Чернігівська, Черкаська	Дніпропетровська, Запорізька, Кіровоградська	Одеська, Херсонська, Миколаївська	Донецька, Луганська	Харківська, Сумська, Полтавська	АР Крим
Назва регіону									
Області в складі району (регіону)									
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	9 (дев'ять)								
Коротка хар-ка	Регіонування базується на основі економічних комплексів								

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [3, 438]*

Модель територіально-економічного розмежування 19, 2000 р.

<i>Колодій А.</i>									
<i>Регион</i>									
Авт-кий склад моделі регіонування									
Авт-ка назва одиниці територ. поділу	<i>Регион</i>								
Назва регіону	Полісся	Поділля	Центр	Волинь	Слобожанщина	Причорномор'я			
	Нижнє	Донбас	Галичина	Закарпаття та Буковина	Київ	АР Крим			
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	12 (дванадцять)								
Коротка хар-ка	Дана модель регіонування базується на основі політичної, мовної, культурної, історичної та етнічної ідентичності.								

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [191, 438]*

Продовження додатку А.4
Модель територіально-економічного розмежування 20, 2000 р.

Авт-кий склад моделі регіонування		<i>Мельник І.</i>					
Авт-ка назва одиниці територ. поділу		<i>Земля</i>					
Назва регіону	Волинь	Галичина	Закарпаття	Буковина	Правобережжя	Гетьманщина	
	Слобожанщина	Донбас	Придніпров'я	Чорномор'я	Крим	-	
Заг. кі-ть регіон. укрупнень		11 (одинадцять)					
Коротка хар-ка		Авторами відзначено, що в основу територіального та адміністративного устрою слід покласти одинадцять окремих земель, які володіли б широким спектром прав на самоврядування, що історично виникли і були співставними за обсягами наявного населення.					

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [252, 438]*

Модель умовного територіально-економічного розмежування 21, 2001 р.

Авт-кий склад моделі регіонування		<i>Нудельман В.</i>								
Авт-ка назва одиниці територ. поділу		<i>Адміністративно-територіальне утворення-край</i>								
Назва регіону (району)	Західний	Подільський	Центральний	Придніпровський	Східний	Донецький	Причорноморський	АР Крим	Київ	Севастополь
	Львівський, Волинський, Зарплата, І.Франківська, Рівненська, Чернівецька	Вінницька, Тернопільська, Хмельницька	Київська, Житомирська, Черкаська, Чернігівська	Дніпропетровська, Запорізька, Кіровоградська	Харківська, Полтавська, Сумська	Донецька, Луганська	Одеська, Миколаївська, Херсонська	АР Крим	Київ	Севастополь
Заг. кі-ть регіон. укрупнень		10 (десять)								
Коротка хар-ка		При розробці даної моделі, авторами за основу було взято розробку Інституту "Дніпромісто"								

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [272, 438]*

Продовження додатку А.4
Модель територіально-економічного розмежування 22, 2002 р.

<i>Ковальчук Т., Тулуб С.</i>						
<i>Край</i>						
Авт-кий склад моделі регіонування	Поліський	Карпатський	Подільський	Київський	Придніпровський	Причорноморський
Авт-ка назва одиниці територ. поділу						
Назва регіону						
Області в складі району (регіону)	Волинська, Рівненська, Житомирська	Львівська, Івано-Франківська, Чернівецька, Закарпатська	Тернопільська, Хмельницька, Вінниця	Київська, Черніпільська, Черкаська	Дніпропетровська, Запорізька, Кіровоградська	Одеська, Херсонська, Миколаївська
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	9 (дев'ять)					
Коротка хар-ка	<p>Авторським складом даної моделі за мету було поставлено реструктуризацію території України.</p> <p>ПРИМІТКА: Запропонований територіальний розподіл в повній мірі дублює запропоновану раніше в 1998 році модель за авторства Смоля В.А., Слободянюка П.Я.</p>					

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [223, 438]*

Модель територіально-економічного розмежування 23, 2004 р.

<i>Керівництво частини областей Південного Сходу України</i>	
<i>Автономне утворення</i>	
Авт-кий склад моделі регіонування	Автономне утворення
Авт-ка назва одиниці територ. поділу	
Назва регіону	-
Області в складі району (регіону)	-
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	1 (один)
Коротка хар-ка	<p>Керівництвом та місцевою елітою областей що знаходяться на Південному сході України було запропоновано утворення автономії "Південно-Східна Українська автономна республіка". За мету було поставлено ідею федералізації України в результаті об'єднання дев'яти областей України у відокремлену автономну республіку в складі України столиця якої б знаходилася в місті Харків.</p>

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [438]*

Модель територіально-економічного розмежування 24, 2010 р.

Авт-кий склад моделі регіонування	Інститут регіональних досліджень НАН України		
Авт-ка назва одиниці територ. поділу	Економічний район		
Назва регіону	Західний	Центральний	Північний
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	4 (чотири)		
Коротка хар-ка	Модель формувалася у відповідності до визначених зовнішньоекономічних та торговельних векторів з метою забезпечення виходу на зовнішні ринки.		

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [438]*

Модель територіально-економічного розмежування 25, 2010 р.

Авт-кий склад моделі регіонування	Білецький М.І., Толтиго А.К.		
Авт-ка назва одиниці територ. поділу	Частина		
Назва регіону	Лівобережна (Східна)	Правобережна (Західна)	
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	2 (два)		
Коротка хар-ка	Модель формувалася у відповідності до специфічної ментальної, культурної, політичної та соціальної ідентичності		

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [25, 438]*

Модель територіально-економічного розмежування 26, 2010 р.

Авт-кий склад моделі регіонування	Немченко Л.					
Авт-ка назва одиниці територ. поділу	Федеральний округ					
Назва регіону	Буковинський	Волинський	Галицький	Донбаський	Закарпатський	Запорізький
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	Подільський	Полтавський	Кримський	Причорноморський	Слобідський	Київський
Коротка хар-ка	13 (тринадцять)					
	Мета моделі – ідея федералізації					

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [268, 438]*

Продовження додатку А.4

Модель територіально-економічного розмежування 27, 2010 р.

Авт-кий склад моделі регіонування		<i>Коптєв Д.</i>					
Авт-ка назва одиниці територ. поділу		<i>Земля</i>					
Назва регіону	Волинська	Буковина	Галичина	Донецька	Закарпаття	Запорізька	
	Чернігівська	Крим	Подільська	Полтавська	Слобожанщина	Чорноморська	
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	12 (дванадцять)						
Коротка хар-ка	Авторами запропонований розгляд моделі поділу території України з точки зору утворення Федеративної Республіки Україна.						

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [438]*

Модель територіально-економічного розмежування 28, 2010 р.

Авт-кий склад моделі регіонування		<i>Тихонов В.</i>					
Авт-ка назва одиниці територ. поділу		<i>Частина</i>					
Назва регіону	Галичина	Центральна Україна	Київ	Слобожанщина	АР Крим		
	Заг. кі-ть регіон. укрупнень						5 (п'ять)
Коротка хар-ка	Мета моделі – ідея федералізації						

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [438]*

Модель територіально-економічного розмежування 29, 2012 р.

Авт-кий склад моделі регіонування		<i>Медведчук В.</i>					
Авт-ка назва одиниці територ. поділу		<i>Одиниця</i>					
Назва регіону	Волинь	Буковина	Галичина	Донбас	Закарпаття	Полісся	
	Малоросія	АР Крим	Поділля	Новоросія	Слобожанщина	Придніпров'я	
Заг. кі-ть регіон. укрупнень	12 (дванадцять)						
Коротка хар-ка	Мета моделі – ідея федералізації						

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [251, 438]*

Авторська розробка моделі
умовного територіально-економічного регіонування
території України – виокремлення регіональних ринків житлової нерухомості

Авт-ка назва одиниці територ. поділу	<i>Регіон</i>					Столичний
	<i>Західний</i>	<i>Північний</i>	<i>Центральний</i>	<i>Південний</i>	<i>Східний</i>	
Назва регіону	Львів	Харків	Київ	Одеса	Дніпро	–
Центр регіону	Волинська Рівненська, Львівська, Тернопільська, Хмельницька, Закарпатська, Івано- Франківська, Чернівецька.	Чернігівська, Сумська, Полтавська, Харківська	Київська, Житомирська, Вінницька, Черкаська, Кіровоградська	Одеська, Миколаївська, Херсонська, АР Крим	Дніпропетровська, Запорізька, Донецька, Луганська	Київ
Області в складі регіону, міста						
Коротка хар-ка	Регіони розмежовано з метою досягнення максимальної їх ідентичності за різними соціально-економічними показниками: населення, інвестиції, ВРП, ціни на житло тощо.					

**Розроблено авторами*

Учасники регіональних ринків нерухомого майна

Учасники	ПОКУПЦІ		ПРОДАВЦІ		ІНСТИТУЦІЙНІ		ПРОФЕСІЙНІ				ОРГАНІЗАЦІЙНО-ОБСЛУГОВУЮЧІ	
	Купівля	Орендар	Продаж	Орендодавець	Дозвільна система	Система контролю	Комерційна основа	Первинний ринок	Вторинний ринок	Некомерційна ос-ва	Вторинний ринок	Комерційна ос-ва
1.	фізична особа				органи державної реєстрації прав на нерухоме майно та угод за нею	суди	агенти нерухомості, рієлтори	аукціонні організації	аукціонні організації	управляючі компанії	Житлово-комунальні господарства..	Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків ОСББ
2.	юридична особа				Державна податкова інспекція		біржі нерухомості	фондові біржі				
3.	уповноважений місцеві органи влади				ногаріальні контори		юристи та адвокати з нерухомості	конкурсні комісії	приватизаційні комісії			
4.	підприємства				дозвільні інспекції		страхові компанії	тендерні комісії				
5.	домогосподарства				Фонд держаного майна України		банки, іпотечні організації та кредитори	фонд земельних ресурсів				
6.	іноземні держави		власники нерухомості		муниципальні органи влади		девелопери	брокерські компанії				
7.	користувач за наймом		майнові фонди		агентства з іпотечного житлового будівництва		редевелопери					
8.	орендар		іпотечні банки				дилери					
9.	суборендар		будівельні організації				менеджери з управління нерухомістю					
10.							просектуральники оцінювачі					
11.							будівельні компанії та організації					
12.							інвестори, учасники фондового ринку нерухомості					
13.							маркетологи					
14.							освітні організації					
15.							професіонали з інформаційних технологій					

*Побудовано та систематизовано авторами

**АКТУАЛЬНЕ ПРАВОВО-НОРМАТИВНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ КОНКУРЕНЦІЇ НА
РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ
УКРАЇНИ, (НА 1 СІЧНЯ 2018 РОКУ)**

№	Конкуренція
1	Конституція України. Документ 254к/96-вр, чинний, редакція від 30.09.2016, підстава 1401-19.
	I. ЗАКОНИ УКРАЇНИ
2	Закон України "Про Антимонопольний комітет України". Документ 3659-12, чинний, Редакція від 02.08.2017 року, підстава 1555-18.
3	Закон України "Про внесення змін до Бюджетного кодексу України щодо рішень Уповноваженого органу з питань державної допомоги". Документ 416-19, чинний, прийняття від 14.05.2015 року.
4	Закон УРСР "Про економічну самостійність України". Документ 142-12, чинний, прийнятий від 03.08.1990 року
5	Закон України "Про захист від недобросовісної конкуренції". Документ 236/96-вр, чинний, редакція від 03.03.2016 року, підстава 782-19.
6	Закон України "Про захист економічної конкуренції". Документ 2210-14, чинний, редакція від 17.12.2017 року, підстава 2195-19.
7	Закон України "Про оцінку земель". Документ 1378-15, чинний, редакція від 28.06.2015 року, підстава 222-19.
8	Закон України "Про Антимонопольний комітет України". Документ 3659-12, чинний, редакція від 02.08.2017 року, підстава 1555-18.
9	Закон України "Про товарні біржі". Документ 1956-12, чинний, редакція від 06.11.2014 року, підстава 1206-18.
10	Закон України «Про природні монополії». Документ 1682-14, чинний, редакція від 11.06.2017 року, підстава 2019-19.
	II. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ
11	Постанова Верховної Ради України «Про Державну програму демонополізації економіки й розвитку конкуренції». Документ 3757-12, прийняття від 21.12.1993 року.

12	Постанова ВРУ "Про Державну програму демонополізації економіки і розвитку конкуренції". Документ 3757-12, прийнятий 21.12.1993 року.
ІІІ. АКТИ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ	
13	Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав". Документ №1440, прийнятий 10.09.2003 року.
14	Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004р. № 1442 "Про затвердження Національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майна". Документ № 1442, прийнятий 28.10.2004 року.
15	Постанова Кабінету Міністрів України "Про схвалення Концепції Загальнодержавної програми розвитку конкуренції на 2014-2024 роки". Документ 690-2012-р, чинний, редакція 17.12.2012 року, підстава 1027-2012-р.
ІV. УКАЗИ ТА ПОСЛАННЯ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ	
16	Послання Президента України до ВРУ "Європейський вибір. Концептуальні засади стратегії економічного та соціального розвитку України на 2002-2011 роки". Документ n0001100-02, прийнятий 30.04.2002 року.
17	Указ Президента України "Про Міжвідомчу комісію з питань демонополізації економіки Президент України". Документ 247/95, редакція 21.03.1995.
18	Указ Президента України "Про Основні напрями конкурентної політики на 2002-2004 роки". Документ 1097/2001, редакція від 19.02.2003 року.
19	Указ Президента України «Про створення Міжвідомчої комісії з питань демонополізації економіки». Документ №885/95, редакція від 21.03.1995 року.
20	Указ Президента України "Про Основні напрями конкурентної політики на 1999–2000 роки та заходи щодо їх реалізації". Документ № 219/99, редакція від 26.02.1999 року.
V. АКТИ НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ	
21	Постанова Правління Національного банку України від "Про встановлення граничної суми розрахунків готівкою". Документ № 210 редакція від 06.06.2013 року.

VI. АКТИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО КОМІТЕТУ УКРАЇНИ	
22	Розпорядження Антимонопольного Комітету України “Про затвердження Типових вимог до узгоджених дій суб’єктів господарювання для загального звільнення від попереднього одержання дозволу органів Антимонопольного комітету України на узгоджені дії суб’єктів господарювання. Документ z0239-02, редакція від 05.12.2017 року, підстава z1365-17.
23	Розпорядження Антимонопольного Комітету України “Про затвердження Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб’єктів господарювання на ринку”. Документ z0317-02, прийняття від 05.03.2002 року.
VII. КОДЕКСИ	
24	Господарський Кодекс України
25	Господарський процесуальний кодекс України
26	Житловий Кодекс України
27	Земельний кодекс України
28	Кодекс адміністративного судочинства України
29	Кодекс України про адміністративні правопорушення
30	Цивільний кодекс України
31	Кримінальний кодекс України
32	Сімейний кодекс України

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [70, 71, 115, 121, 126, 129, 130, 132, 135, 136, 143, 151, 181, 182, 198, 216, 404, 405, 406, 407, 408, 410, 421, 428, 446, 447, 460, 493, 494, 515].*

ДОДАТОК В

**ПЕРЕЛІК АКТУАЛЬНИХ ЗАКОНОДАВЧО-НОРМАТИВНИХ
ДОКУМЕНТІВ В СФЕРІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА, РИНКОВОГО
ОБІГУ ЖИТЛОВИХ ОБ'ЄКТІВ, ЇХ ОБСЛУГОВУВАННЯ ТА
СПОЖИВЧОГО ВИКОРИСТАННЯ, (НА 1 СІЧНЯ 2018 РОКУ)**

№	Житлове будівництво	Обіг, обслуговування, використання
1	Конституція України. Документ 254к/96-вр, чинний, редакція від 30.09.2016, підстава 1401-19.	
I. ЗАКОНИ УКРАЇНИ		
2	Закон України "Про основи містобудування". Документ 2780-12, чинний, редакція від 10.06.2017 року, підстава 1817-19.	Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно". Документ 5037-17, чинний, редакція від 05.10.2016 року, підстава 1404-19.
3	Закон України "Про оцінку земель". Документ 1378-15, чинний, редакція від 28.06.2015 року, підстава 222-19.	Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду". Документ 2482-12, чинний, редакція від 09.11.2011 року, підстава v014p710-11.
4	Закон України "Про захист національного товаровиробника від демпінгового імпорту". Документ 330-14, чинний. Редакція від 11.08.2013 року, підстава 406-18.	
5	Закон України "Про ціни і ціноутворення". Документ 5007-17, чинний, редакція від 30.01.2018 року, підстава 2168-19.	

6	Закон України "Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування". Документ 400/97-вр, чинний, редакція від 01.01.2018 року, підстава 2148-19.	
7	Закон України "Про охорону культурної спадщини". Документ 1805-14, чинний, редакція від 03.08.2017 року, підстава 2073-19.	
8	Закон України "Про застосування спеціальних заходів щодо імпорту в Україну". Документ 332-14, чинний, редакція від 11.08.2013 року, підстава 406-18.	
9	Закон України "Про державну допомогу суб'єктам господарювання". Документ 1555-18, чинний, прийняття 01.07.2014 року.	
10	Закон України "Про житловий фонд соціального призначення". Документ 3334-15, чинний, редакція від 30.11.2016 року, підстава 1731-19.	
11	Закон України "Про іпотеку". Документ 898-15, чинний, редакція від 19.10.2016 року, підстава 1414-19.	
12	Закон України Про внесення змін до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме. Документ 834-19, чинний, редакція від 26.11.2015 року.	
13	Закон України "Про господарські товариства". Документ 1576-12, чинний, редакція від 02.11.2016 року.	
II. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ		
14	Про заходи щодо залучення додаткових коштів на житлове будівництво та створення ринку житла : Постанова Верховної Ради України. Документ 3983-12, редакція від 22.02.1994 року.	
15	Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав. Документ v0005740-14, редакція від 07.02.2014 року.	

ІІІ. УКАЗИ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ		
16	Указ Президента України "Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі". Документ 222/98, редакція від 27.03.1998 року.	
ІV. АКТИ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ		
17	Постанова КМУ "Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки". Документ 1249-2009-п, чинний, редакція від 16.05.2017 року, підстава 294-2017-п.	Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004р. № 1442 "Про затвердження Національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майна". Документ № 1442, прийнятий 28.10.2004 року.
18	Про порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів. Документ 461-2011-п, чинний, редакція від 10.06.2017 року, підстава 409-2017-п.	
19	Про затвердження Порядку кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців Збройних Сил та інших військових формувань. Документ 88-2004-п, чинний, редакція від 28.01.2004 року.	
20	Про заходи із забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання. Документ 684, редакція від 18.11.2009 року.	
21	Про механізм застосування Закону України». "Про приватизацію державного житлового фонду. Документ 572-92-п, редакція від 05.01.2017 року, підстава 1024-2016-п.	
22	Про порядок передачі в приватну власність громадян незавершених будівництвом, будинків садового типу. Документ 1243-2009-п, чинний, редакція від 18.11.2009 року.	
V. УКАЗИ ТА ПОСЛАННЯ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ		
23	Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом. Документ 1077/2007, редакція від 08.11.2007 року.	

24	Про прискорення реформування житлово–комунального господарства. Документ 1351/99, редакція від 19.10.1999 року.
VI. АКТИ НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ	
25	Постанова Правління Національного банку України від "Про встановлення граничної суми розрахунків готівкою". Документ № 210 редакція від 06.06.2013 року.
VII. АКТИ ДЕРЖАВНОГО КОМІТЕТУ З ПИТАНЬ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА	
26	Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій. Документ z0927-05, чинний, редакція від 17.05.2005 року.
VIII. КОДЕКСИ	
27	Господарський Кодекс України
28	Господарський процесуальний кодекс України
29	Житловий Кодекс України
30	Земельний кодекс України
31	Кодекс адміністративного судочинства України
32	Кодекс України про адміністративні правопорушення
33	Цивільний кодекс України
34	Кримінальний кодекс України
35	Сімейний кодекс України

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [70, 71, 115, 122, 124, 125, 127, 128, 129, 132, 133, 134, 136, 137, 140, 142, 144, 151, 181, 182, 198, 216, 407, 409, 410, 413, 414, 416, 417, 418, 419, 420, 423, 424, 426, 427, 460, 515].*

ГЕНЕЗИС ТЕОРІЇ КОНКУРЕНТНИХ ВІДНОСИН

Додаток Г.1

Науковий підхід до категорії «конкуренція»

Автор 1	Зміст категорії 2
Азоєв Г.Л.	Конкуренція, як суперництво в певному проміжку часу між окремими конкурентами, які зацікавлені в досягненні однієї і тієї ж мети.
Багієв Г.Л.	Конкуренція – процес ринкових взаємовідносин суб'єктів комерційного характеру в процесі створення, збуту та споживання матеріальних благ.
Балабанова І. В.	Конкурентні відносини – змагання між суб'єктами господарювання з метою задоволення потреб покупців на найвищому рівні з метою отримання прибутку.
Вовчак А.В.	Конкуренція – суперництво конкурентів з кінцевою метою досягнення більш вигідних умов для виробництва та збуту продукції.
Власова В.М.	Конкуренція – суперництво зацікавлених в досягненні однакових цілей суб'єктів конкурентних відносин.
Зав'ялов П.С.	Конкурентні відносини – це своєрідне змагання на ринку між товаровиробниками за більш сприятливі та вигідні умови виробництва та збуту товарів та послуг з метою отримання більших прибутків.
ЗУ «Про захист економічної конкуренції»	Конкуренція – змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншими суб'єктами господарювання, внаслідок чого споживачі, суб'єкти господарювання мають можливість вибрати між кількома продавцями, покупцями, а окремий суб'єкт господарювання не може визначити умови ринку.
ЗУ «Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції у підприємницькій діяльності»	Конкуренція – змагання підприємств, за умови, що їх самостійні дії обмежують можливості кожного з них впливати на загальні умови реалізації товару на ринку і стимулюють виробництво тих товарів, яких потребує споживач.
Кіперман Г.Я.	Конкуренція – взаємозв'язок та відносини постачальників та виробників продукції при її реалізації на найбільш вигідних умовах.
Кірцнер І. О.	Конкуренція – процес, який пов'язує в собі володіння інформацією, технологічні можливості та їх комбінації, моделі смаків споживачів, технічні параметри товарів, що в комплексі породжують плани та відповідні дії для їх реалізації задія прибуточного ринкового функціонування.
Макконнелл К. Р.	Конкуренція – можливість великої кількості продавців і покупців вільно виходити на ринки та залишати їх за умови повної незалежності.
Маршалл А.	Конкуренція – суперництво між собою суб'єктів при купівлі, чи продажі будь-чого.
Мочерний С.В.	Конкуренція – взаємовідносини конкурентів, кінцевою метою яких є отримання максимально можливих прибутків за найбільш сприятливих умов виробництва та збуту товарів та послуг.
Найт Ф.	Вбачає в конкуренції певну ситуацію, в якій задіяно безліч незалежних конкуруючих одиниць.
Педченко Н.С.	Конкуренція – явище, економічного характеру, яке змушує учасників ринку намагатися збільшити прибутки за рахунок вдосконалення організаційних форм виробничого процесу, збільшення масштабів їх діяльності та підвищення рівня продуктивності праці.
Перцовський Н.І.	Конкуренція – безпосереднє регулювання самим учасником конкурентних відносин особистих переваг за для досягнення кінцевої мети в процесі суперництва з іншими суб'єктами ринку для задоволення своїх потреб за певних природних умов, або в межах визначеного законодавчого поля.

1	2
Портер М.	Конкуренція - безупинний динамічний процес, що перебуває в постійному розвитку, в результаті якого з'являються нові маркетингові шляхи, ринки, виробничі процеси та товари.
Сасенко М.Г.	Конкуренція – суперництво виробників товарів та послуг з метою максимізації прибутків, чи інших благ шляхом задоволення споживацьких потреб за допомогою застосування особистих можливостей та сильних сторін, усуненням зовнішніх загроз та власних слабких сторін.
Сміт А.	Конкуренція – безкінечний процес здійснення незалежних одної-від-одної спроб суб'єктів конкурентних відносин здобути найбільш вигідні умови для реалізації продукції.
Спірідонов І.А.	Конкуренція – процес економічних взаємовідносин між виробниками товарів та послуг з кінцевою їх метою одержання якомога найвищих прибутків шляхом забезпечення найкращих умов для збуту товарів та послуг.
Соловьев Б.А.	Конкуренція – змагання виробників товарів та послуг з метою завоювання уваги потенційних споживачів.
Спіріна М. В.	Конкуренція – збільшення вигідних умов продажу товарів та послуг в результаті боротьби між суб'єктами економічної сфери.
Сторчевський М.А.	Конкуренція – ринкова ситуація за умов якої співіснує велика кількість суб'єктів господарювання.
Ткачова С.С.	Конкуренція – відносини, в процесі яких учасники ринку здійснюють регулювання особистих конкурентних переваг в межах певної ринкової моделі шляхом запровадження інновацій для досягнення кінцевої мети шляхом конкурентного суперництва за задоволення потреб у межах певного законодавства.
Фатхутдинов Р.А.	Конкуренція – управління конкурентними перевагами з метою досягнення певних цілей, або одержання перемоги в процесі конкурентної боротьби з метою задоволення об'єктивних, чи суб'єктивних потреб в рамках певного законодавства.
Хайек Ф	Конкуренція - процес завдяки якому передають та отримують знання.
Чернявська М.К.	Конкуренція – фундаментальна умова розвитку господарських відносин на соціальному та економічному рівнях. Суперництво між продавцями (виробниками) за найбільш вигідні умови збуту продукції.
Чухно А.А.	Конкуренція – сила, що врівноважує ринкові ціни, чим забезпечує баланс попиту та пропозиції.
Шлюсарчик Б.О.	Конкуренція – суперницькі відносини між конкурентами за робочу силу, вигоди від збуту товарів та послуг, ринки збуту продукції.
Шпотов Б. Р.	Конкуренція – «нелінійна інновація проти лінійної», а не «ефективність проти неефективності», чи «продукт проти продукту».
Шумпетер Й. А.	Конкуренція, як креативна руйнація старого світу в результаті боротьби з новим шляхом впливу інновацій.
Юданов А.Ю.	Конкуренція – боротьба конкурентів за обмежений обсяг платоспроможного попиту споживачів, яка відбувається на малодоступних сегментах ринку.
Юр'єва Т.В.	Конкуренція – суперницькі відносини між учасниками ринку, метою яких є досягнення найвигідніших умов для збуту продукції, пошуку сировинних джерел та найкращих умов для інвестування капіталу.

*Побудовано, систематизовано та узагальнено авторами на основі джерел: [4, 54, 55, 127, 166, 225, 228, 234, 247, 351, 401, 402, 403, 463, 475, 489, 504, 505, 512, 517, 522, 539, 540].

ГЕНЕЗИС ТЕОРІЇ КОНКУРЕНТНИХ ВІДНОСИН

Додаток Г.2

Генеzis теорії конкурентних відносин на основі «цінної конкуренції»

Назва теорії	Теорія абсолютних переваг	Теорія відносних переваг	Теорія взаємного попиту	Теорія меркантилізму	Теорія міжгалузєвого аналізу	Теорія вирівнювання цін на фактори виробництва	Факторна теорія
1	2	3	4	5	6	7	8
Послідовники	А. Сміт	Д. Рікардо	Дж. Мілль	Ч. Давенант, Т. Мен, Е. Міссельден, А. Монкретьєн, Дж. Чайлд.	В. Леонт'єв	В. Столпер, П. Самуельсон	Б. Олін, Е. Хекшер
Розуміння теорії	Державами експортується той ряд товарів та послуг, що ними виробляється з найменшими витратами. Імпортуються ті товари і послуги, що виробляються іншими державами за умов найнижчого рівня витрат.	Спеціалізацію держави зосереджено на виробництві тієї групи товарів, які вони здатні виробляти за умови більш низького рівня витрат в порівнянні з іншими державами, в яких торгівля буде характеризуватися взаємною вигодою для обох держав.	За мету поставлено рівновагу у вигодах, яку забезпечує міжнародна виробнича спеціалізація. А її умови визначаються нерівністю доходів, що отримано в результаті виробництва.	За мету поставлено збільшення об'ємів експорту товарів та, відповідно, зменшення імпорту.	Вивчення явища за умов якого трудонасичені держави експортують капіталомістку продукцію в той час, коли капіталомісткі – трудомістку продукцію.	Міжнародні торгові процеси тягнуть за собою вирівнювання відносних та абсолютних цін на різні гомогенні фактори виробництва в торговельних державах	Державами забезпечується експорт продукції інтенсивного використання надлишкових факторів. В той же час імпортують продукцію інтенсивного використання дефіцитних для них факторів.
Предмет дослідження	Кооперація та поділ праці	Кооперація та поділ праці	Спеціалізація на виробництві	Багатство	Фактори виробництва	Фактори виробництва	Спеціалізація на виробництві
Фактори виробництва	Праця	Витрати праці	Виробничі ресурси	Золото (дорогоцінні метали)	Капітал та праця	Капітал та праця	Виробничі ресурси

Продовження додатку Г.2

1	2	3	4	5	6	7	8
Принципи теорії	Відсутність обмежень щодо зовнішньої торгівлі. Повна зайнятість.	Порівняння витрат робочого часу одиниць двох видів товару на внутрішньому ринку	Забезпечення захисту на державному рівні з боку іноземної конкуренції	Отождення багатства з грошовою масою. Досягнення активного торгового балансу. Заборона на вивіз сировини за кордон. Сприяння вивезенню готової продукції за кордон.	Організація експорту того товарного виду надлишок факторів виробництва яких вона має.	Вирівнювання цінових показників на фактори виробництва між державами.	Зменшення показників рівня диференціації у рівнях розвитку держави
Пріоритети теорії	Пріоритет підвищення конкурентних переваг держави відносно інших	Пріоритет підвищення конкурентних переваг держави відносно інших	Забезпечення розширення виробничої спеціалізації на міжнародному рівні	Пріоритет підвищення конкурентних переваг національних виробників	Збереження балансу в процесі міжнародного товарообміну	Організація та забезпечення обміну товарами на міжнародному рівні	Забезпечення розширення виробничої спеціалізації на міжнародному рівні
Роль держави	Відкритість ринків до зовнішньої торгівлі та не втручання держави в цей процес.	Невтручання в процес зовнішньої торгівлі	Втручання з боку держави в процеси міжнародної торгівлі	Втручання з боку держави в процес конкурентного розвитку	Втручання з боку держави в процес конкурентного розвитку	Втручання з боку держави в процес конкурентного розвитку	Втручання з боку держави в процес конкурентного розвитку
Інструменти регулювання	-	-	Тарифи на імпорт	Встановлення тарифів. Квотування ринку	Тарифи на імпорт	Тарифи на імпорт	Пільгові умови для експортної продукції

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [10, 26, 67, 73, 170, 177, 178, 401, 402, 403, 456, 457, 516, 535, 536, 553, 561].

Генезис теорії конкурентних відносин на основі «конкурентного ринку»

Назва теорії	Теорія конкурентних переваг	Теорія ефективної конкуренції на основі інновацій	Теорія технологічного прориву
Послідовники	М. Портер	Й. Шумпетер	Р. Вермон, М. Познер, Е. Менсфілд, Р. Фіндлі
Розуміння теорії	Базується на виділенні особливостей на яких базується конкурентна спроможність держави	Основними факторами формування конкурентних переваг держави виступають підприємництво та інновації	Підтримка з боку держави високотехнологічних товарів на експорт. Не перешкоджання згортанню виробництва застарілих виробництв.
Предмет дослідження	Охоплення на рівні держави, регіону, галузі	Ресурси	Галузь
Фактори виробництва	Матеріальні, нематеріальні умови	Інновації	Інновації
Принципи теорії	Забезпечення розвитку базових галузей економіки. Підвищення рівня продуктивності праці.	Стрияння зниженню витрат на виробництво та прискорення технологічного прогресу	Технічні інновації
Пріоритети теорії	Кластеризація економіки держави	Інноваційний прорив держави	Технологічний прорив держави
Роль держави	Втручання з боку держави в процес конкурентного розвитку	Втручання з боку держави в процес конкурентного розвитку	Втручання з боку держави в процес конкурентного розвитку
Інструменти регулювання	Тарифні та нетарифні методи	Ціна	Тарифні та нетарифні методи

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [10, 26, 67, 73, 170, 177, 178, 401, 402, 403, 445, 451, 516, 535, 536, 553, 561].

Генезис теорії конкурентних відносин на основі «інновацій»

Назва теорії	Теорія конкурентного регіоналізму	Теорія інвестиційного розвитку	Теорія інтернаціоналізації	Теорія розвитку бізнесу	Теорія інформаційної економіки	Теорія постіндустріального суспільства
Послідовники	Дж. Логлінг, С.М. Писаренко, М. Тіпінг	Дж. Джанинг, Р. Нарул, Й. Бехер, Ф. Горніг	М. Кассон, П. Баклі	К. Прахалад, Г. Хемел	В.А. Горбагов, Б.П. Івченко, А.А. Тихомиров, І.В. Юзвішин	К. Акаману, Д. Белл
Розуміння теорії	Забезпечення необхідних умов в регіоні для соціального та економічного розвитку	Пряма залежність між імпортом та експортом. Залежність від рівня розвитку економіки держави відносно інших країн світу	Сприяння об'єднання нау-хау та технологій в середині компанії	Галузевих гігантів перемагати фірми, що характеризуються незвичайними конкурентними перевагами у вигляді продукції, або ж ефективності виробництва, де їх переважність визначається лідируючими позиціями на ринку	Використання інноваційних технологій, інформаційних нововведень в економічній науці	Інновації, які покладено в основу технологічної революції
Предмет дослідження	Інфраструктура регіону	Інвестиційна позиція держави	Фактори виробництва	Інтелектуальне лідерство	Інформаційні моделі	Фактори виробництва
Фактори виробництва	Ресурси, умови	Прямі іноземні інвестиції	Трансакційні витрати	Ресурси, умови	Інформаційні технології	Інновації
Принципи теорії	Інноваційність процесу розвитку	Розвиток капіталоемної продукції	Технічні інновації	Стратегічна орієнтація	Інформатизація суспільства	Гуманізація, екологізація, та глобалізація технологічного процесу
Пріоритети теорії	Посилення конкурентних позицій	Інвестиційний розвиток	Технологічний розвиток компаній	Стратегічні наміри підприємництва, що окреслюють контури майбутньої галузі по мірі її створення	Інформаційний розвиток	Технологічний прорив держави
Роль держави	Втручання з боку держави	Втручання з боку держави	Втручання з боку держави	Втручання з боку держави	Втручання з боку держави	Втручання з боку держави у конкурентний розвиток
Інструменти регулювання	Стимулювання розвитку	Стимулювання надходжень іноземних інвестицій	Стимулювання надходжень іноземних інвестицій	Стимулювання надходжень інвестиційних ресурсів	Стимулювання надходжень інформаційних ресурсів	Стимулювання інноваційного розвитку

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [10, 26, 67, 73, 170, 177, 178, 401, 402, 445, 451, 516, 535, 536, 553, 561].

ДОДАТОК Д

ВАРТІСТЬ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Додаток Д.1

Середня вартість квадратного метра житлової нерухомості
в обласних центрах України за 2007-2016 рр.

(дол. США)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Західний регіон										
Луцьк	-	-	-	-	726	854	764	773	614	575
Рівне	-	-	-	-	748	792	777	724	645	555
Львів	2769	3002	1410	1395	1081	1178	1043	959	988	898
Тернопіль	-	-	-	-	863	864	869	729	586	450
Хмельницький	-	-	-	-	645	725	718	623	453	460
Ужгород	-	-	-	-	1042	1025	706	589	682	629
Івано-Франківськ	-	-	-	-	515	601	719	655	647	574
Чернівці	-	-	-	-	911	917	943	617	729	669
<i>Середнє значення за регіоном</i>	2769	3002	1410	1395	816	869	817	709	668	601
Центральний регіон										
Київ	2630	2885	2113	1843	1759	1706	1699	1598	1252	1122
Житомир	-	-	-	-	905	840	822	866	635	566
Вінниця	-	-	-	-	617	807	901	868	701	630
Черкаси	-	-	-	-	585	695	726	733	580	514
Кропивницький	-	-	-	-	605	594	480	544	640	473
<i>Середнє значення за регіоном</i>	2630	2885	2113	1843	894	928	926	922	762	661
Північний регіон										
Чернігів	-	-	-	-	654	664	712	677	510	485
Суми	-	-	-	-	742	765	926	727	525	487
Полтава	-	-	-	-	912	900	894	848	631	573
Харків	1944	2114	974	994	1016	974	997	931	703	695
<i>Середнє значення за регіоном</i>	1944	2114	974	994	831	826	882	796	592	560
Південний регіон										
Одеса	2722	2979	1406	1460	1195	1190	1171	1037	865	819
Миколаїв	-	-	-	-	670	743	750	705	571	555
Херсон	-	-	-	-	679	667	703	675	602	594
Севастополь	-	-	-	-	954	977	983	-	-	-
<i>Середнє значення за регіоном</i>	2722	2979	1406	1460	848	867	875	806	679	656
Східний регіон										
Дніпро	2162	2347	1078	1100	1062	1172	1125	1054	706	662
Запоріжжя	-	-	-	-	914	825	784	725	592	599
Донецьк	2270	2432	1109	1143	1071	1119	1110	-	-	-
Луганськ	-	-	-	-	701	704	728	-	-	-
<i>Середнє значення за регіоном</i>	2216	2389	1093	1121	937	955	937	889	649	630
Середнє значення по Україні	2456	2359	1399	1362	865	895	887	824	670	622

* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [197, 400].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Додаток Д.2

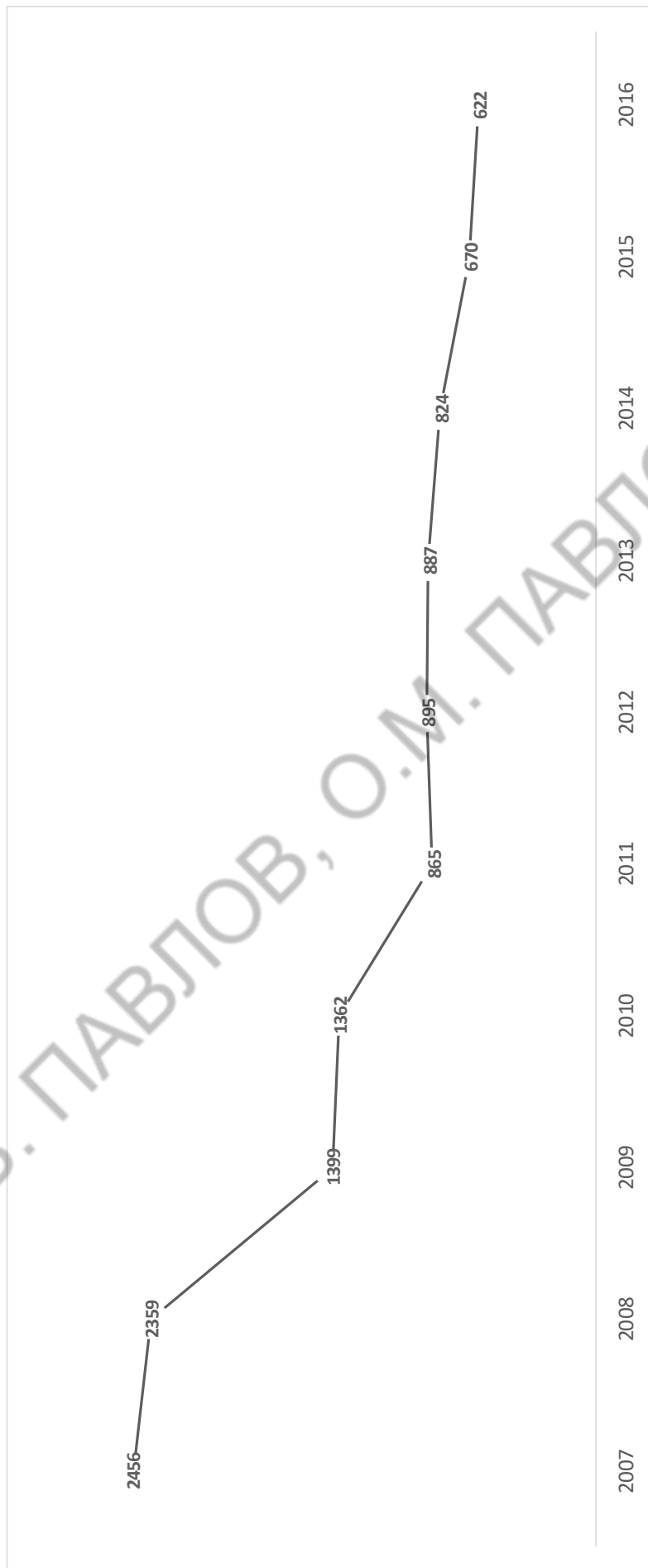
Середня вартість квадратного метра житлової нерухомості
на регіональних ринках України за 2011-2016 рр.
(дол. США)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Західний регіон						
Волинська	726	841	759	721	617	559
Рівненська	741	787	676	722	647	556
Львівська	1060	1155	1029	956	972	880
Тернопільська	849	803	592	845	693	458
Хмельницька	643	713	716	628	465	480
Закарпатська	621	608	661	646	665	632
Івано-Франківська	515	602	693	651	653	581
Чернівецька	837	858	738	638	625	623
<i>Середнє значення за регіоном</i>	749	796	733	726	667	596
Центральний регіон						
Київська	1010	911	866	800	580	522
Житомирська	906	830	799	791	601	544
Вінницька	572	806	846	811	678	613
Черкаська	590	688	721	732	580	513
Кіровоградська	501	485	489	541	524	482
<i>Середнє значення за регіоном</i>	716	744	744	735	593	535
Північний регіон						
Чернігівська	654	629	656	615	502	486
Сумська	718	751	911	710	522	486
Полтавська	662	641	770	740	612	574
Харківська	1016	967	988	920	698	693
<i>Середнє значення за регіоном</i>	762	747	831	746	583	560
Південний регіон						
Одеська	1179	1182	1163	1079	868	824
Миколаївська	597	737	745	704	569	556
Херсонська	641	638	657	618	519	586
АР Крим	1991	1612	1278	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	954	947	983	-	-	-
<i>Середнє значення за регіоном</i>	806	852	855	800	652	655
Східний регіон						
Дніпропетровська	641	638	657	618	578	586
Запорізька	902	827	781	734	586	586
Донецька	1057	1084	1085	-	-	-
Луганська	669	650	724	-	-	-
<i>Середнє значення за регіоном</i>	817	800	812	676	582	586
Столичний регіон						
КИЇВ	1759	1706	1699	1598	1252	1122
Середнє значення по Україні	770	788	795	737	615	586

* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [197, 400].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Цінова динаміка середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в обласних центрах України за період 2007-2016 рр.



* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [197, 400].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

ЖИТЛОВИЙ ФОНД УКРАЇНИ

Додаток Е.1

Наявний житловий фонд України за її регіонами за 2007-2016 рр.

(тис.кв.м загальної площі)

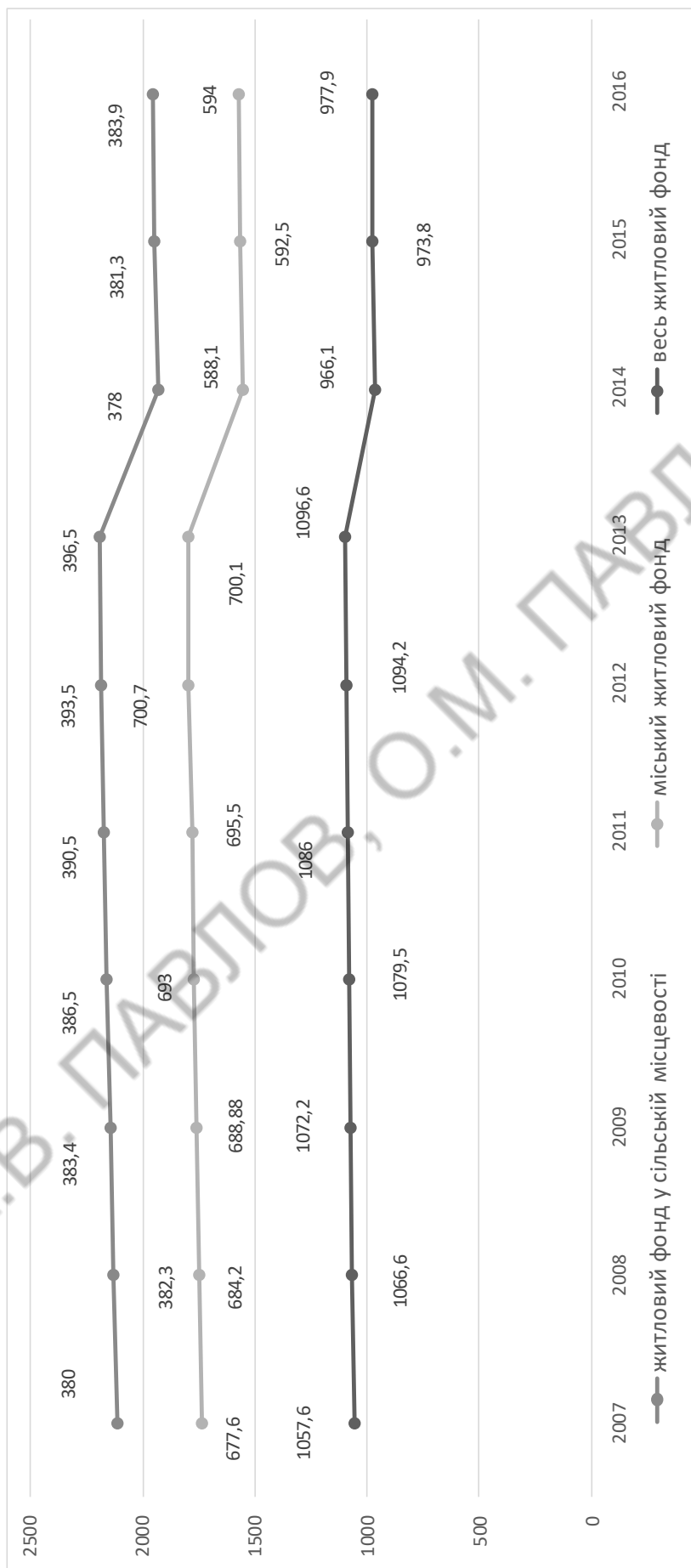
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Західний регіон										
Волинська	21543	21788	21925	22124	22396	22637	22818	23112	23364	23891
Рівненська	23912	24073	24234	24454	24674	24903	24572	25253	25545	25866
Львівська	52268	52867	53381	54254	54978	55847	56247	57323	57414	58161
Тернопільська	24619	24791	24965	25371	25540	25911	26121	26576	27092	27403
Хмельницька	32564	32828	32985	33314	33611	33862	33730	33726	34019	34618
Закарпатська	27205	27754	28018	28314	28959	29354	29574	30141	30414	30643
Івано-Франківська	30898	31605	31971	32656	33420	34065	34417	34941	35415	36242
Чернівецька	19773	20021	20237	20443	20781	21214	21542	21801	22139	22337
<i>Всього за регіоном</i>	<i>232782</i>	<i>235727</i>	<i>237716</i>	<i>240930</i>	<i>244359</i>	<i>247793</i>	<i>249021</i>	<i>252873</i>	<i>255402</i>	<i>240930</i>
Центральний регіон										
Київська	21451	52728	53294	54812	55783	57034	57706	59245	60549	62038
Житомирська	32874	33029	33159	33328	33430	33585	33610	33629	33743	33734
Вінницька	43472	43789	43930	43963	44016	44349	45709	46236	46778	47409
Черкаська	34014	33999	34121	33976	34077	34244	34168	34325	34363	34351
Кіровоградська	24683	24665	24679	24671	24711	24729	24749	24770	24833	25196
<i>Всього за регіоном</i>	<i>156494</i>	<i>188210</i>	<i>189183</i>	<i>190750</i>	<i>192017</i>	<i>193941</i>	<i>195942</i>	<i>198205</i>	<i>200266</i>	<i>202728</i>
Північний регіон										
Чернігівська	29385	29581	29701	29757	29917	29983	29986	29804	29817	29200
Сумська	27671	27694	27747	27725	27872	27939	27980	28119	28217	28266
Полтавська	36844	36951	37043	36996	36989	36811	36480	36374	36327	36151
Харківська	62354	62848	63255	63788	64327	64891	64700	65285	65269	65015
<i>Всього за регіоном</i>	<i>156254</i>	<i>157074</i>	<i>157746</i>	<i>158266</i>	<i>159105</i>	<i>159624</i>	<i>159146</i>	<i>159582</i>	<i>159630</i>	<i>158632</i>
Південний регіон										
Одеська	52013	53099	53142	53414	53650	53411	53148	53402	53421	53612
Миколаївська	25930	25913	26005	25965	26031	25966	25897	25841	25795	25753
Херсонська	24599	24877	25536	25927	25506	25525	25464	25437	25476	25411
АР Крим	39726	39981	39302	39333	39789	40580	40507	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	7872	8158	8295	8592	8015	8349	8464	-	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	<i>150140</i>	<i>152028</i>	<i>152280</i>	<i>153231</i>	<i>152991</i>	<i>153831</i>	<i>153480</i>	<i>104680</i>	<i>104692</i>	<i>104776</i>
Східний регіон										
Дніпропетровська	78525	78720	79094	79043	79082	79074	78141	78892	78931	78031
Запорізька	40510	40644	40798	40911	40977	41075	40125	40982	40935	40858
Донецька	100657	100847	100933	101245	101517	101950	103508	50591	51242	51398
Луганська	55232	55429	55437	55414	55343	55322	54978	17656	17808	18820
<i>Всього за регіоном</i>	<i>274924</i>	<i>275640</i>	<i>276262</i>	<i>276613</i>	<i>276919</i>	<i>277421</i>	<i>276752</i>	<i>188121</i>	<i>188916</i>	<i>189107</i>
Столичний регіон										
КИЇВ	57034	57955	58975	59713	60632	61598	62219	62676	64880	63463
Всього по Україні	1057628	1066634	1072162	1079503	1038219	1045279	1047589	966137	973786	977867

* Побудовано та структуровано авторами на основі джерел: [113, 114, 472]

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

*** Показники обсягів житлового фонду у АР Крим та м. Севастополь за 2014-2016 не представлено в матеріалах Державної служби статистики.

Динаміка середніх показників наявного житлового фонду в Україні за період 2007-2016 рр., (млн. кв.м загальної площі,)



забудовано та структуровано повторити на основі джерела: Держстат, 2017

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополь та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

*** Показники обсягів житлового фонду у АР Крим та м. Севастополь за 2014-2016 не представлено в матеріалах Державної служби статистики.

Показники наявного житлового фонд України: загалом, в містах та сільській місцевостей
за період 2007-2016 рр.

(млн. кв.м загальної площі)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Весь житловий фонд	1057,6	1066,6	1072,2	1079,5	1086,0	1094,2	1096,6	966,1	973,8	977,9
Міський житловий фонд	677,6	684,2	688,8	693,0	695,5	700,7	700,1	588,1	592,5	594,0
Сільській житловий фонд	380,0	382,3	383,4	386,5	390,5	393,5	396,5	378,0	381,3	383,9

* Побудовано та структуровано авторами на основі джерел: [113, 114, 472].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

*** Показники обсягів житлового фонду у АР Крим та м. Севастополь за 2014-2016 не представлено в матеріалах Державної служби статистики.

Житловий фонд України у міських поселеннях, за регіонами, за період 2007-2016 рр.

(тис. кв.м загальної площі)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Західний регіон										
Волинська	9726	9887	9988	10080	10161	10269	10311	10491	10605	10953
Рівненська	10158	10260	10334	10408	10482	10540	10071	10622	10775	10945
Львівська	28683	29041	29365	29858	30120	30564	30735	31392	31107	31533
Тернопільська	9823	9941	10077	10320	10348	10554	10642	11076	11389	11632
Хмельницька	14627	14826	14994	15299	15483	15675	15497	15458	15692	16270
Закарпатська	9491	9715	9893	10031	10305	10619	10637	11020	11143	11266
Івано-Франківська	12154	12635	12859	13339	13821	14262	14360	14261	14424	15185
Чернівецька	7521	7637	7681	7757	7872	8044	8214	8358	8496	8591
<i>Всього за регіоном</i>	<i>102183</i>	<i>103942</i>	<i>105191</i>	<i>107092</i>	<i>108592</i>	<i>110527</i>	<i>110467</i>	<i>112678</i>	<i>113631</i>	<i>116375</i>
Центральний регіон										
Київська	26114	26591	26801	27652	28143	28639	28409	29115	29633	30277
Житомирська	16295	16410	16497	16577	16601	16715	16705	16686	16755	16713
Вінницька	15886	16174	16304	16361	16522	16723	18035	18705	19192	19855
Черкаська	16086	16047	16209	15984	15899	15945	15777	15901	15924	15896
Кіровоградська	14027	14100	14186	14219	14288	14331	14368	14395	14471	14829
<i>Всього за регіоном</i>	<i>88408</i>	<i>89322</i>	<i>89997</i>	<i>90793</i>	<i>91453</i>	<i>92353</i>	<i>93294</i>	<i>94802</i>	<i>95975</i>	<i>97570</i>
Північний регіон										
Чернігівська	14733	14996	15132	15113	15150	15163	15091	14931	14947	14314
Сумська	16897	16968	17064	17079	17203	17265	17234	17313	17399	17439
Полтавська	19964	20045	20161	20086	20086	19906	19559	19435	19350	19165
Харківська	48786	49232	49593	49939	50204	50717	50538	51022	51007	50735
<i>Всього за регіоном</i>	<i>100380</i>	<i>101241</i>	<i>101950</i>	<i>102217</i>	<i>102643</i>	<i>103051</i>	<i>102422</i>	<i>102701</i>	<i>102703</i>	<i>101653</i>

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Південний регіон										
Одеська	32597	33413	33307	32920	32406	32062	31659	31710	31711	31601
Миколаївська	16947	16961	17086	17058	17174	17138	17048	16884	16949	16898
Херсонська	15103	15350	16106	16482	16032	16016	15937	15906	15928	15854
АР Крим	26818	26966	26231	-	-	26854	26593	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	7557	7829	7946	-	-	8010	8122	-	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	<i>99022</i>	<i>100519</i>	<i>100676</i>	<i>66460</i>	<i>65612</i>	<i>65216</i>	<i>64644</i>	<i>64500</i>	<i>64588</i>	<i>64353</i>
Східний регіон										
Дніпропетровська	63616	63773	64138	64080	64125	64123	63173	63916	63937	63031
Запорізька	29492	29634	29817	29918	29972	30056	29069	29921	29881	29798
Донецька	90091	90275	90381	90752	90965	91342	92871	44211	44356	44167
Луганська	47381	47615	47659	57659	47564	47553	47239	12628	12588	13597
<i>Всього за регіоном</i>	<i>230580</i>	<i>231297</i>	<i>231995</i>	<i>242409</i>	<i>232626</i>	<i>233074</i>	<i>232352</i>	<i>150676</i>	<i>150762</i>	<i>150593</i>
Столичний регіон										
КИЇВ	57034	57955	58975	59713	60632	61598	62219	62676	64880	63462
Всього по Україні	677607	68276	688784	658684	661558	665819	665398	588143	592539	594020

* Побудовано та структуровано авторами на основі джерел: [113, 114, 472]

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

*** Показники обсягів житлового фонду у АР Крим та м. Севастополь за 2014-2016 не представлено в матеріалах Державної служби статистики.

Житловий фонд України у сільській місцевості, за регіонами, за період 2007-2016 рр.

(тис. кв.м загальної площі)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Західний регіон										
Волинська	11817	11901	11936	12045	12236	12369	12507	12621	12760	12936
Рівненська	13753	13813	13900	14046	14193	14363	14501	14632	14770	14920
Львівська	23584	23825	24015	24396	24858	25283	25512	25932	26307	26626
Тернопільська	14796	14850	14888	15051	15192	15358	15479	15500	15704	15770
Хмельницька	17936	18001	17990	18015	18128	18186	18233	18268	18327	18347
Закарпатська	17714	18039	18124	18283	18653	18735	18938	19121	19272	19376
Івано-Франківська	18744	18969	19112	10317	19599	19803	20057	20680	20990	21056
Чернівецька	12251	12384	12555	12686	12909	13169	13328	13443	13643	13745
<i>Всього за регіоном</i>	<i>130595</i>	<i>131782</i>	<i>132520</i>	<i>124839</i>	<i>135768</i>	<i>137266</i>	<i>138555</i>	<i>140197</i>	<i>141773</i>	<i>142776</i>
Центральний регіон										
Київська	25336	26137	26492	27160	27640	28395	29297	30130	30916	31760
Житомирська	16578	16618	16662	16751	16829	16871	16904	16943	16988	17021
Вінницька	27585	27615	27626	27602	27494	27626	27674	27530	27585	27553
Черкаська	17927	17951	17912	17992	18178	18300	18391	18425	18438	18454
Кіровоградська	10655	10564	10492	10452	10422	10398	10381	10375	10361	10366
<i>Всього за регіоном</i>	<i>98081</i>	<i>98885</i>	<i>99184</i>	<i>99957</i>	<i>100563</i>	<i>101590</i>	<i>102647</i>	<i>103403</i>	<i>104288</i>	<i>105154</i>
Північний регіон										
Чернігівська	14652	14585	14569	14644	14767	14819	14895	14873	14871	14885
Сумська	10774	10726	10683	10646	10669	10674	10746	10806	10819	10826
Полтавська	16880	16905	16882	16910	16903	16905	16921	16939	16976	16986
Харківська	13567	13615	13661	13849	14123	14174	14162	14262	14262	14279
<i>Всього за регіоном</i>	<i>55873</i>	<i>55831</i>	<i>55795</i>	<i>56049</i>	<i>56462</i>	<i>56572</i>	<i>56724</i>	<i>56880</i>	<i>56928</i>	<i>56976</i>

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Південний регіон										
Одеська	19416	19686	19834	20494	21244	21349	21489	21692	21710	22010
Миколаївська	8982	8951	8919	8907	8857	8828	8850	8847	8847	8854
Херсонська	9495	9527	9430	9444	9475	9509	9527	9531	9548	9556
АР Крим	12908	13015	13070	-	-	-	-	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	314	328	348	-	-	-	-	-	-	-
Всього за регіоном	51115	51507	51601	38845	39576	39686	39866	40070	40105	40420
Східний регіон										
Дніпропетровська	14908	14947	14956	14963	14957	14951	14967	14976	14993	14999
Запорізька	11018	11010	10981	10993	11005	11019	11056	11061	11055	11059
Донецька	10566	10571	10551	10494	10552	10608	10637	6380	6885	7229
Луганська	7850	7813	7777	7754	7779	7769	7739	5028	5220	5222
Всього за регіоном	44342	44341	44265	44204	44293	44347	44399	37445	38153	38509
Столичний регіон										
КИЇВ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Всього по Україні	380020	382357	383378	372894	376662	379461	382191	377995	381247	383847

* Побудовано та структуровано авторами на основі джерел: [113, 114, 472]

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

*** Показники обсягів житлового фонду у АР Крим та м. Севастополь за 2014-2016 не представлено в матеріалах Державної служби статистики.

Додаток Е.6

Показники рівня житлового забезпечення населення України,
за регіоном, в розрізі міської та сільської місцевостей,
за період 2007-2016 рр.

(у середньому на одну особу; кв.м загальної площі)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Західний регіон										
Волинська	19,9	20,2	20,3	20,5	20,7	20,9	21,0	22,2	22,5	23,0
в містах	18,1	18,3	18,4	18,5	18,6	18,7	18,7	19,4	19,7	20,3
в селах	21,9	22,1	22,3	22,6	22,9	23,2	23,5	25,2	25,5	25,9
Рівненська	20,6	20,8	20,9	21,1	21,2	21,4	21,0	21,8	22,0	22,3
в містах	18,4	18,5	18,6	18,7	18,8	18,8	18,0	19,4	19,7	20,0
в селах	22,6	22,8	22,9	23,2	23,4	23,6	23,8	23,9	24,1	24,3
Львівська	20,3	20,6	20,8	21,2	21,5	21,9	22,0	22,8	22,8	23,1
в містах	18,5	18,7	18,8	19,2	19,4	19,7	19,8	20,6	20,4	20,7
в селах	23,2	23,5	23,8	24,3	24,8	25,2	25,5	26,1	26,5	26,8
Тернопільська	22,4	22,6	22,7	22,9	23,1	23,6	23,8	24,9	25,5	26,0
в містах	22,7	20,9	21,1	21,6	21,7	22,1	22,3	23,5	24,2	24,8
в селах	23,6	23,8	23,9	23,9	24,3	24,7	25,0	26,0	26,5	26,9
Хмельницька	24,0	24,3	24,6	25,0	25,3	25,6	25,7	26,0	26,3	27,0
в містах	20,1	20,3	20,5	20,8	21,1	21,3	21,1	21,3	21,7	22,6
в селах	28,4	29,0	29,5	29,9	30,5	31,0	31,4	31,9	32,3	32,7
Закарпатська	21,8	22,3	22,4	22,6	23,1	23,3	23,4	24,0	24,2	24,4
в містах	20,6	21,0	21,4	21,6	22,1	22,8	22,8	23,8	24,1	24,5
в селах	22,6	23,0	23,1	23,2	23,6	23,6	23,8	24,1	24,3	24,4
Івано-Франківська	22,3	22,8	23,1	23,6	24,1	24,6	24,8	25,3	25,7	26,3
в містах	20,5	21,3	21,6	22,3	23,1	23,8	23,9	23,9	24,1	25,4
в селах	23,6	24,0	24,2	24,5	24,9	25,1	25,5	26,4	26,9	27,1
Чернівецька	21,8	22,1	22,3	22,6	22,9	23,3	23,7	24,0	24,4	24,7
в містах	20,0	20,2	20,2	20,3	20,5	20,8	21,1	21,7	22,0	22,2
в селах	23,0	23,4	23,8	24,1	24,6	25,1	25,5	25,8	26,2	26,5
В середньому (міське населення)	19,9	19,9	20,1	20,4	20,7	21,0	20,1	21,7	22,0	22,6
В середньому (сільське населення)	23,6	24,0	24,2	24,5	24,9	25,2	25,5	26,7	26,5	26,8
В середньому за регіоном (разом)	21,6	22,0	22,1	22,4	22,7	23,1	23,2	23,9	24,2	24,6
Центральний регіон										
Київська	29,3	30,2	30,6	31,6	32,1	32,7	33,0	34,4	35,1	35,9
в містах	24,6	25,0	25,1	25,9	26,2	26,5	26,2	27,4	27,8	28,4
в селах	36,3	38,0	39,1	40,4	41,3	42,6	44,0	45,7	46,9	48,0
Житомирська	23,8	24,1	24,4	24,6	24,8	25,1	25,2	26,8	27,0	27,2
в містах	21,5	21,7	21,9	22,0	22,1	22,2	22,2	22,7	22,9	22,9
в селах	26,8	27,3	27,7	28,2	28,6	29,0	29,4	32,5	32,9	33,2
Вінницька	25,9	26,3	26,5	26,7	26,8	27,0	28,0	28,8	29,3	29,9
в містах	19,4	19,8	19,9	20,0	20,2	20,4	22,0	23,2	23,9	24,8
в селах	32,0	32,4	32,9	33,2	33,3	33,6	33,9	34,5	34,9	35,2
Черкаська	25,7	25,9	26,2	26,2	26,4	26,7	26,8	27,5	27,7	28,0
в містах	21,8	21,8	22,1	21,9	21,9	22,0	21,9	22,6	22,7	22,8
в селах	30,5	31,0	31,2	31,5	32,1	32,6	33,1	33,9	34,2	34,7
Кіровоградська	23,8	24,1	24,3	24,5	24,7	24,9	25,1	25,4	25,7	26,3
в містах	22,0	22,4	22,6	22,8	23,0	23,1	23,3	23,6	23,9	24,7
в селах	26,5	26,7	26,9	27,2	27,5	27,7	28,1	28,4	28,7	28,9
В середньому (міське населення)	21,8	22,1	22,3	22,5	22,7	22,8	23,1	23,9	24,2	24,7
В середньому (сільське населення)	30,4	31,1	31,6	32,1	32,6	33,1	33,7	35,0	35,5	36,0
В середньому за регіоном (разом)	25,7	26,1	26,4	25,7	27,0	27,3	27,6	28,6	29,0	29,5

Продовження додатку Е.6

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Північний регіон										
Чернігівська	24,4	24,9	25,3	25,6	25,9	26,2	26,4	28,5	28,8	28,5
в містах	20,7	21,2	21,5	21,5	21,6	21,7	21,7	22,3	22,5	21,7
в селах	30,2	30,8	31,5	32,2	33,1	33,8	34,6	39,3	40,0	40,7
Сумська	22,6	22,7	23,0	23,1	23,4	23,6	23,9	25,1	25,4	25,6
в містах	20,7	20,8	21,1	21,2	21,4	21,6	21,7	22,7	22,9	23,1
в селах	26,2	26,4	26,8	27,1	27,5	27,9	28,6	30,2	30,7	31,1
Полтавська	24,0	24,3	24,6	24,7	24,9	25,1	25,0	25,2	25,4	25,5
в містах	21,6	21,8	22,0	22,0	22,1	22,2	21,9	22,0	22,0	21,9
в селах	27,7	28,2	28,5	28,9	29,3	26,9	30,0	30,4	30,8	31,2
Харківська	22,1	22,3	22,6	22,9	23,2	23,3	23,3	24,0	24,1	24,2
в містах	21,7	21,9	22,1	22,4	22,6	22,7	22,6	23,4	23,5	23,5
в селах	23,6	24,0	24,3	24,9	25,6	25,9	26,1	26,7	26,9	27,1
В середньому (міське населення)	21,2	21,4	21,7	21,8	21,9	22,1	22,0	22,6	22,7	22,6
В середньому (сільське населення)	26,9	27,4	27,8	28,3	28,9	28,6	29,8	30,6	32,1	32,5
В середньому за регіоном (разом)	23,3	23,6	23,9	24,1	24,4	24,6	24,7	25,7	25,9	26,0
Південний регіон										
Одеська	21,6	22,0	22,1	22,2	22,3	22,1	22,0	22,4	22,5	22,6
в містах	20,4	20,9	20,8	20,5	20,2	19,9	19,6	20,0	20,1	20,0
в селах	23,9	24,3	24,6	25,5	26,4	26,6	26,6	27,1	27,1	27,6
Миколаївська	21,3	21,4	21,6	21,7	21,8	21,8	21,9	22,2	22,3	22,4
в містах	20,6	20,7	21,0	21,0	21,2	21,3	21,2	21,5	21,5	21,6
в селах	22,8	22,9	23,0	23,0	23,0	23,1	23,3	23,7	23,9	24,2
Херсонська	22,0	22,4	23,1	23,5	23,2	23,4	23,4	23,9	24,0	24,1
в містах	22,0	22,5	23,7	24,4	23,8	23,9	23,9	24,5	24,6	24,7
в селах	21,9	22,2	22,0	22,2	22,4	22,6	22,7	22,9	23,1	23,2
АР Крим	19,8	20,0	19,7	19,7	20,0	20,3	20,3	-	-	-
в містах	21,4	21,6	21,1	21,0	21,2	21,6	21,4	-	-	-
в селах	17,1	17,3	17,4	17,6	17,9	18,2	18,4	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	20,2	20,9	21,2	22,4	20,5	21,1	21,2	-	-	-
В середньому (міське населення)	21,1	21,4	21,7	21,7	21,6	21,7	21,5	22,0	22,1	22,1
В середньому (сільське населення)	21,4	21,7	21,8	22,1	22,4	22,6	22,8	24,6	24,7	25,0
В середньому за регіоном (разом)	20,1	21,3	21,5	21,9	21,6	21,7	20,1	22,8	22,9	23,0
Східний регіон										
Дніпропетровська	22,8	23,0	23,2	23,3	23,5	23,6	23,4	24,1	24,3	24,2
в містах	22,0	22,3	22,5	22,6	22,7	22,8	22,6	23,4	23,5	23,4
в селах	26,4	26,6	26,8	27,0	27,1	27,3	27,5	27,8	28,0	28,2
Запорізька	21,8	22,0	22,2	22,4	22,6	22,7	22,3	23,2	23,4	23,5
в містах	20,7	20,9	21,1	21,3	21,4	21,5	20,9	22,0	22,1	22,3
в селах	25,4	25,7	25,9	26,2	26,5	26,7	26,9	27,2	27,4	27,7
Донецька	22,0	22,3	22,4	22,7	22,9	23,1	23,6	-	-	-
в містах	21,8	22,0	22,2	22,5	22,7	22,9	23,4	-	-	-
в селах	24,1	24,5	24,7	24,8	25,1	25,5	25,9	-	-	-
Луганська	23,1	23,4	23,6	23,8	23,9	24,1	24,1	-	-	-
в містах	22,8	23,2	23,4	23,6	23,7	23,9	23,9	-	-	-
в селах	24,5	24,8	24,9	25,2	25,4	25,7	25,9	-	-	-
В середньому (міське населення)	21,8	22,1	22,3	22,5	22,6	22,8	22,7	22,7	22,8	22,9
В середньому (сільське населення)	25,1	25,4	25,6	25,8	26,0	26,3	26,6	27,5	27,7	22,9
В середньому за регіоном	22,4	22,7	22,9	23,1	23,2	23,4	23,4	24,6	23,9	23,9

Продовження додатку Е.6

Столичний регіон										
КИІВ	20,5	20,6	20,9	21,0	20,5	21,3	21,3	22,0	22,6	22,0
В середньому по Україні	22,5	22,8	23,0	23,3	23,5	23,7	23,8	22,6	22,9	23,1
В середньому по Україні (міське населення)	21,2	21,4	21,6	21,8	21,9	22,1	22,1	20,0	20,2	20,3
В середньому по Україні (сільське населення)	25,4	25,8	26,1	26,4	26,8	27,2	27,5	28,4	28,8	29,1

* Побудовано та структуровано авторами на основі джерел: [113, 114, 472, 473].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

*** Показники обсягів житлового фонду у АР Крим та м. Севастополь за 2014-2016 не представлено в матеріалах Державної служби статистики.

ДОДАТОК Ж

ОБСЯГИ ЗБУДОВАНИХ ТА ПРИЙНЯТИХ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЖИТЛОВИХ БУДІВЕЛЬ, ОБ'ЄКТІВ, А ТАКОЖ ЇХ ЗАГАЛЬНОЇ ПЛОЩІВ ЗА РЕГІОНАМИ УКРАЇНИ

Додаток Ж.1

Показники загальної кількості збудованих квартир в Україні, за
регіонами, за період 2007-2016 рр.

(одиниць)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Західний регіон										
Волинська	1746	1785	1465	1343	1514	2242	1779	1846	2872	3244
Рівненська	2184	1385	1062	1628	1687	1762	2377	2531	3408	3039
Львівська	5309	6580	3567	4478	5475	4960	4506	7923	10928	8943
Тернопільська	2820	2670	1747	2406	2962	3385	3827	2782	4545	2726
Хмельницька	3196	3076	2783	3272	2833	3206	2265	4300	5458	4784
Закарпатська	1927	2381	1117	1731	1621	1847	2369	2143	2526	2075
Івано-Франківська	4141	4681	4173	5536	5780	4580	6050	8594	8237	2832
Чернівецька	2045	2553	1471	2042	1548	2591	2049	1894	2566	2035
<i>Всього за регіоном</i>	<i>23368</i>	<i>25111</i>	<i>17385</i>	<i>22436</i>	<i>23420</i>	<i>24573</i>	<i>25222</i>	<i>32013</i>	<i>40540</i>	<i>30678</i>
Центральний регіон										
Київська	6667	7881	6275	7601	8511	10309	16114	22020	25502	26018
Житомирська	2099	2237	727	1587	1270	1407	1452	915	1933	1702
Вінницька	3671	3184	1802	2189	2527	2859	2767	3322	3766	4181
Черкаська	2200	1817	1590	2005	967	1117	958	1129	1493	1149
Кіровоградська	1155	1201	549	828	572	1153	828	404	1041	433
<i>Всього за регіоном</i>	<i>15792</i>	<i>16320</i>	<i>10943</i>	<i>14210</i>	<i>13847</i>	<i>16845</i>	<i>22119</i>	<i>27790</i>	<i>33735</i>	<i>33483</i>
Північний регіон										
Чернігівська	2313	2368	1224	1545	1476	1649	1746	1396	1786	1222
Сумська	1991	2013	1565	1800	1784	1744	1373	1454	1798	1305
Полтавська	3205	2850	1886	2434	1787	1735	1873	2001	3030	1703
Харківська	5878	2002	5059	3896	3326	3248	4454	3591	5303	8183
<i>Всього за регіоном</i>	<i>13387</i>	<i>9233</i>	<i>9734</i>	<i>9675</i>	<i>8373</i>	<i>8376</i>	<i>9446</i>	<i>8442</i>	<i>11917</i>	<i>12413</i>
Південний регіон										
Одеська	7986	8733	5837	6687	8280	7433	7686	11993	9231	9089
Миколаївська	1753	1444	982	1019	1127	820	871	731	1044	1087
Херсонська	1474	1773	707	1336	881	1334	1645	925	886	896
АР Крим	4049	3388	3150	3663	2879	4434	5677	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	937	704	1371	1820	2500	3386	4002	-	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	<i>16199</i>	<i>16042</i>	<i>12047</i>	<i>14525</i>	<i>15667</i>	<i>17407</i>	<i>19881</i>	<i>13649</i>	<i>11161</i>	<i>11072</i>
Східний регіон										
Дніпропетровська	3325	3863	1791	2109	2470	2163	2167	1611	2435	3203
Запорізька	2352	2270	1230	958	520	1299	925	803	962	1086
Донецька	3266	3900	1615	2120	2162	2424	2629	1381	279	319
Луганська	2001	1840	342	889	716	1123	811	504	187	58
<i>Всього за регіоном</i>	<i>10944</i>	<i>11873</i>	<i>4978</i>	<i>6076</i>	<i>5868</i>	<i>7009</i>	<i>6532</i>	<i>4299</i>	<i>3863</i>	<i>4665</i>
Столичний регіон										
КИЇВ	14907	15266	10479	9853	15534	16965	19091	19048	19091	20265
Всього по Україні	94597	93845	65566	76775	77330	83355	92612	105241	120307	112576

*Побудовано та структуровано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 431, 468].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Зведені показники прийнятих в експлуатацію житлових будівель
за місцем будівництва за період 2000-2016 рр.

Роки	Прийнято в експлуатацію житлових будівель, одиниць			Відсотків до загального обсягу		
	всього	у тому числі		всього	у тому числі	
		у міських поселеннях	у сільській місцевості		у міських поселеннях	у сільській місцевості
2000	31344	20746	10598	100,0	66,2	33,8
2001	31132	21141	9991	100,0	67,9	32,1
2002	30884	-	-	100,0	-	-
2003	29867	19361	10506	100,0	64,8	35,2
2004	35223	22485	12738	100,0	63,8	36,2
2005	30434	18813	11621	100,0	61,8	38,2
2006	30653	18450	12203	100,0	60,2	39,2
2007	35903	20896	15007	100,0	58,2	41,8
2008	34742	18930	15812	100,0	54,5	45,5
2009	12748	6848	5900	100,0	53,7	46,3
2010	33526	17144	16382	100,0	51,1	48,9
2011	24573	13715	10858	100,0	55,8	44,2
2012	35677	20279	15398	100,0	56,8	43,2
2013	33084	17712	15372	100,0	53,5	46,5
2014	21602	10226	11376	100,0	47,3	52,7
2015	28853	13684	15169	100,0	47,4	52,6
2016	113000	85000	28000	100,0	75,2	24,8

*Побудовано та структуровано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 431, 468].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Показники загальної кількості прийнятих в експлуатацію житлових будівель в Україні, за регіонами, за 2007-2016 рр.

(одиниць)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Західний регіон										
Волинська	842	927	487	873	983	1536	1073	996	1463	1502
Рівненська	1228	831	268	1028	1129	1229	1312	1178	1656	1569
Львівська	2268	2296	908	2461	1999	2470	2128	2423	2944	1902
Тернопільська	859	769	113	1012	617	1252	971	362	1471	384
Хмельницька	1012	984	499	1143	705	1116	892	528	1088	687
Закарпатська	1662	1865	659	1400	1237	1479	1540	1513	1927	1419
Івано-Франківська	1638	1896	758	2013	1420	1626	1783	2476	2276	1734
Чернівецька	1416	1618	459	1392	752	1689	1380	644	1580	584
<i>Всього за регіоном</i>	<i>10925</i>	<i>11186</i>	<i>4151</i>	<i>11322</i>	<i>8842</i>	<i>12397</i>	<i>11079</i>	<i>10120</i>	<i>14405</i>	<i>9781</i>
Центральний регіон										
Київська	3042	4080	1851	4028	2834	3343	3894	3770	3965	5301
Житомирська	1284	1300	516	1307	708	857	787	579	1014	596
Вінницька	2196	2091	477	1341	1452	1550	1610	680	1269	877
Черкаська	1418	874	583	962	423	586	565	377	742	315
Кіровоградська	775	811	489	722	343	658	554	262	450	207
<i>Всього за регіоном</i>	<i>8715</i>	<i>9156</i>	<i>3916</i>	<i>8360</i>	<i>5760</i>	<i>6994</i>	<i>7410</i>	<i>5668</i>	<i>7440</i>	<i>7296</i>
Північний регіон										
Чернігівська	900	841	308	822	614	1014	792	316	841	314
Сумська	804	854	389	862	756	816	535	429	488	326
Полтавська	1125	944	422	1029	600	743	915	473	864	382
Харківська	1253	914	222	1095	686	1231	1041	582	901	603
<i>Всього за регіоном</i>	<i>4082</i>	<i>3553</i>	<i>1341</i>	<i>3808</i>	<i>2656</i>	<i>3804</i>	<i>3283</i>	<i>1800</i>	<i>3094</i>	<i>1625</i>
Південний регіон										
Одеська	1806	1606	631	1498	1833	2210	1074	834	686	596
Миколаївська	577	601	219	544	368	564	440	265	507	198
Херсонська	1234	1301	355	1159	617	971	784	471	501	246
АР Крим	1495	926	651	2339	1478	2832	3671	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	133	151	177	620	278	432	445	-	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	<i>5245</i>	<i>4585</i>	<i>2033</i>	<i>6160</i>	<i>4574</i>	<i>7009</i>	<i>6414</i>	<i>1570</i>	<i>1694</i>	<i>1040</i>
Східний регіон										
Дніпропетровська	2105	2034	337	1088	667	1315	1321	723	1188	578
Запорізька	905	873	252	688	193	915	763	439	419	349
Донецька	1963	1528	348	852	789	1592	1710	779	212	299
Луганська	1639	1482	147	573	542	990	688	145	71	31
<i>Всього за регіоном</i>	<i>6612</i>	<i>5917</i>	<i>1084</i>	<i>3201</i>	<i>2191</i>	<i>4812</i>	<i>4482</i>	<i>2086</i>	<i>1890</i>	<i>1257</i>
Столичний регіон										
КИЇВ	324	345	223	675	550	661	416	358	330	247
Всього по Україні	35903	34742	12748	33526	22817	32413	28968	21602	28853	21243

*Побудовано та структуровано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 431, 468].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Зведені показники загальної площі прийнятого в експлуатацію житла за місцем будівництва, за період 2000-2016 рр.

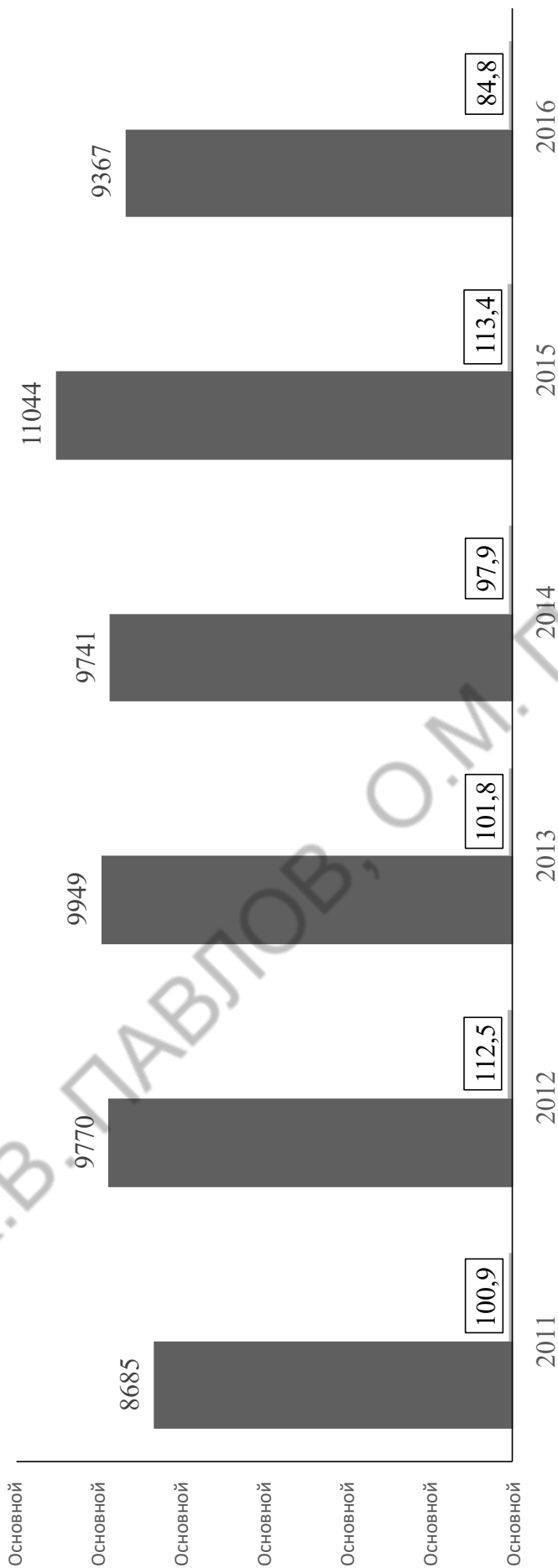
Рок и	Прийнято в експлуатацію, тис.кв.м. загальної площі			Відсотків до загального обсягу		
	всього	у тому числі		всього	у тому числі	
		у міських поселеннях	у сільській місцевості		у міських поселеннях	у сільській місцевості
2000	5558	4329	1229	100,0	77,9	22,1
2001	5939	4773	1166	100,0	80,4	19,6
2002	6073	4858	1215	100,0	80,0	20,0
2003	6433	5074	1359	100,0	78,9	21,1
2004	7566	5739	1827	100,0	75,8	24,2
2005	7816	6988	1728	100,0	89,4	10,6
2006	8628	6709	1919	100,0	77,8	22,2
2007	10244	7737	2507	100,0	75,5	24,5
2008	10496	7640	2856	100,0	72,8	27,2
2009	6400	5163	1237	100,0	80,7	19,3
2010	8604	5738	2866	100,00	66,7	33,3
2011	8685	6366	2319	100,0	73,3	26,7
2012	9770	6778	2992	100,0	69,4	30,6
2013	9949	6685	3264	100,0	67,2	32,8
2014	9741	6645	3096	100,0	68,2	31,8
2015	11044	7465	3579	100,0	67,6	32,4
2016	9367	6503	2864	100,0	69,4	30,6

*Побудовано та структуровано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 431, 468].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Додаток Ж.5

Динаміка показників рівня прийнятої в експлуатацію загальної площі житла та темпи їх зростання, за період 2011-2016 р.р.



■ загальна площа прийнятого в експлуатацію житла, тис.кв.м / total floor area of housing put into service, thsd.sq.m of total size

■ темпи зростання (зниження) прийнятого в експлуатацію житла, у % до попереднього року/ growth rate (decrease) commissioning of housing, in % to previous year

*Розроблено та структуровано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 431, 468].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Обсяги прийнятої в експлуатацію загальної площі житла в Україні,
за регіонами, за період 2007-2016 р.р.

(млн.кв.м. загальної площі)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Західний регіон										
Волинська	180	195	139	175	200	304	225	228	329	350
Рівненська	254	173	98	207	229	239	270	279	361	325
Львівська	670	780	392	642	723	732	675	954	1165	859
Тернопільська	304	304	146	288	289	409	395	239	480	234
Хмельницька	310	308	266	362	298	359	290	351	469	405
Закарпатська	351	393	169	293	326	366	380	395	442	336
Івано-Франківська	455	517	381	600	580	533	631	909	856	481
Чернівецька	305	365	165	294	217	407	341	235	382	222
<i>Всього за регіоном</i>	<i>2829</i>	<i>3035</i>	<i>1756</i>	<i>2861</i>	<i>2862</i>	<i>3349</i>	<i>3207</i>	<i>3590</i>	<i>4484</i>	<i>3212</i>
Центральний регіон										
Київська	857	1164	680	1184	1050	1167	1515	1727	1864	2060
Житомирська	221	247	89	201	162	174	175	118	213	166
Вінницька	396	362	172	292	321	322	352	288	391	350
Черкаська	204	163	145	187	111	131	130	127	193	126
Кіровоградська	121	129	66	98	76	130	109	57	117	54
<i>Всього за регіоном</i>	<i>1799</i>	<i>2065</i>	<i>1152</i>	<i>1962</i>	<i>1720</i>	<i>1924</i>	<i>2281</i>	<i>2317</i>	<i>2778</i>	<i>2756</i>
Північний регіон										
Чернігівська	186	204	105	160	158	191	191	120	190	106
Сумська	185	199	139	182	185	196	143	137	157	110
Полтавська	278	261	156	246	175	177	198	174	266	137
Харківська	538	223	428	416	335	380	392	281	384	470
<i>Всього за регіоном</i>	<i>1187</i>	<i>887</i>	<i>828</i>	<i>1004</i>	<i>853</i>	<i>944</i>	<i>924</i>	<i>712</i>	<i>997</i>	<i>823</i>
Південний регіон										
Одеська	793	847	537	640	793	770	637	891	632	576
Миколаївська	153	161	86	133	119	120	122	105	168	106
Херсонська	188	230	75	182	135	176	190	121	113	82
АР Крим	522	416	387	535	504	733	963	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	100	83	152	200	221	247	304	-	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	<i>1756</i>	<i>1737</i>	<i>1237</i>	<i>1690</i>	<i>1772</i>	<i>2046</i>	<i>2216</i>	<i>1117</i>	<i>913</i>	<i>764</i>
Східний регіон										
Дніпропетровська	422	438	170	226	235	267	306	205	340	293
Запорізька	220	217	101	144	62	194	180	112	101	108
Донецька	371	437	173	293	289	346	416	191	43	58
Луганська	259	249	35	147	116	177	178	55	22	7
<i>Всього за регіоном</i>	<i>1272</i>	<i>1341</i>	<i>479</i>	<i>810</i>	<i>702</i>	<i>984</i>	<i>1080</i>	<i>563</i>	<i>506</i>	<i>466</i>
Столичний регіон										
КИЇВ	1401	1431	948	1012	1501	1503	1509	1442	1366	1334
Всього по Україні	10244	10496	6400	9339	8685	9770	9949	9741	11044	9367

*Побудовано та структуровано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 431, 468].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Пропорційний розподіл загальної площі житла, що прийнято в експлуатацію, за регіонами, за період 2007-2016 рр.

(відсотків до загального обсягу)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Західний регіон										
Волинська	1,8	1,9	2,2	1,9	2,3	3,1	2,3	2,3	3,0	3,9
Рівненська	2,5	1,6	1,5	2,2	2,6	2,4	2,7	2,9	3,3	3,5
Львівська	6,5	7,4	6,1	6,9	8,3	7,5	6,8	9,8	10,5	9,2
Тернопільська	3,0	2,9	2,3	3,1	3,3	4,2	4,0	2,5	4,3	2,5
Хмельницька	3,0	2,9	4,2	3,9	3,4	3,7	2,9	3,6	4,2	4,3
Закарпатська	3,4	3,7	2,6	3,1	3,8	3,7	3,8	4,1	4,0	3,6
Івано-Франківська	4,4	4,9	5,9	6,4	6,7	5,5	6,3	9,3	7,8	5,1
Чернівецька	3,0	3,5	2,6	3,2	2,5	4,2	3,4	2,4	3,5	2,4
<i>Всього за регіоном</i>	<i>27,6</i>	<i>28,8</i>	<i>27,4</i>	<i>30,7</i>	<i>32,9</i>	<i>34,3</i>	<i>32,2</i>	<i>36,9</i>	<i>40,6</i>	<i>34,5</i>
Центральний регіон										
Київська	8,4	11,1	10,6	12,7	12,1	11,9	15,2	17,7	16,9	21,8
Житомирська	2,2	2,4	1,4	2,2	1,9	1,8	1,8	1,2	1,9	1,8
Вінницька	3,9	3,4	2,7	3,1	3,7	3,3	3,5	3,0	3,5	3,7
Черкаська	2,0	1,6	2,3	2,0	1,3	1,3	1,3	1,3	1,7	1,3
Кіровоградська	1,2	1,2	1,0	1,1	0,9	1,3	1,1	0,6	1,1	0,6
<i>Всього за регіоном</i>	<i>17,7</i>	<i>19,7</i>	<i>18</i>	<i>21,1</i>	<i>19,9</i>	<i>19,6</i>	<i>22,9</i>	<i>23,8</i>	<i>25,1</i>	<i>29,2</i>
Північний регіон										
Чернігівська	1,8	1,9	1,6	1,7	1,8	2,0	1,9	1,2	1,7	1,1
Сумська	1,8	1,9	2,2	1,9	2,1	2,0	1,4	1,4	1,4	1,2
Полтавська	2,7	2,5	2,4	2,6	2,0	1,8	2,0	1,8	2,4	1,5
Харківська	5,3	2,1	6,7	4,5	3,9	3,9	3,9	2,9	3,5	5,0
<i>Всього за регіоном</i>	<i>11,6</i>	<i>8,4</i>	<i>12,9</i>	<i>10,7</i>	<i>9,8</i>	<i>9,7</i>	<i>9,2</i>	<i>7,3</i>	<i>9</i>	<i>8,8</i>
Південний регіон										
Одеська	7,7	8,1	8,4	6,9	9,1	7,9	6,4	9,1	5,7	6,2
Миколаївська	1,5	1,5	1,3	1,4	1,4	1,2	1,2	1,1	1,5	1,1
Херсонська	1,8	2,2	1,2	2,0	1,6	1,8	1,9	1,2	1,0	0,9
АР Крим	5,1	4,0	6,1	5,7	5,4	6,8	8,6	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	1,0	0,8	2,4	2,1	2,3	2,3	2,7	-	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	<i>17,1</i>	<i>16,6</i>	<i>19,4</i>	<i>18,1</i>	<i>19,8</i>	<i>20</i>	<i>20,8</i>	<i>11,4</i>	<i>8,2</i>	<i>8,2</i>
Східний регіон										
Дніпропетровська	4,1	4,2	2,7	2,4	2,7	2,7	3,1	2,1	3,1	3,1
Запорізька	2,1	2,1	1,6	1,5	0,7	2,0	1,8	1,1	0,9	1,2
Донецька	3,6	4,2	2,7	3,1	3,3	3,5	4,2	2,0	0,4	0,6
Луганська	2,5	2,4	0,5	1,6	1,3	1,8	1,8	0,6	0,2	0,1
<i>Всього за регіоном</i>	<i>12,3</i>	<i>12,9</i>	<i>7,5</i>	<i>8,6</i>	<i>8</i>	<i>10</i>	<i>10,9</i>	<i>5,8</i>	<i>4,6</i>	<i>5</i>
Столичний регіон										
КИЇВ	13,7	13,6	14,8	10,8	17,3	15,4	15,2	14,8	12,4	14,3
Всього по Україні	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

*Побудовано та структуровано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 431, 468].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Темпи приросту (зниження) показників загальної площі житла що
прийнято в експлуатацію в Україні, за регіонами,
за період 2007-2016 рр.

(відсотків до попереднього року)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Західний регіон										
Волинська	104,8	108,4	71,1	126,5	113,7	152,3	74,1	101,4	144,2	110,6
Рівненська	108,4	68,0	56,9	210,1	110,6	104,6	112,7	103,4	129,5	90,0
Львівська	138,6	116,6	50,2	164,0	112,6	101,2	92,3	141,4	122,0	73,8
Тернопільська	148,8	100,1	48,0	197,2	100,1	141,5	96,8	60,4	200,7	48,9
Хмельницька	117,0	99,6	86,3	135,8	82,4	120,4	80,9	121,0	133,5	86,4
Закарпатська	158,3	98,6	46,6	142,4	111,2	112,3	103,8	104,0	111,8	76,0
Івано-Франківська	116,3	113,4	73,7	157,6	96,7	91,8	118,5	144,1	94,2	56,2
Чернівецька	135,1	119,6	45,2	178,3	74,0	187,1	83,7	69,0	162,7	58,0
<i>Середнє за регіоном</i>	<i>128,4</i>	<i>103,0</i>	<i>59,7</i>	<i>164,0</i>	<i>100,1</i>	<i>126,4</i>	<i>95,3</i>	<i>105,6</i>	<i>137,3</i>	<i>75,0</i>
Центральний регіон										
Київська	121,5	135,9	58,4	174,1	88,7	111,2	129,8	114,0	107,9	110,5
Житомирська	109,6	112,1	35,9	226,7	80,6	107,0	100,9	67,3	180,3	78,0
Вінницька	104,3	91,4	47,4	170,3	110,0	100,3	109,3	81,6	136,1	89,3
Черкаська	115,0	79,9	88,7	128,9	59,7	117,7	98,9	98,3	151,2	65,2
Кіровоградська	114,5	106,6	51,8	147,2	77,7	170,9	84,2	52,1	205,8	45,8
<i>Всього за регіоном</i>	<i>113,0</i>	<i>105,2</i>	<i>56,4</i>	<i>169,4</i>	<i>83,3</i>	<i>121,4</i>	<i>104,6</i>	<i>82,6</i>	<i>156,2</i>	<i>77,8</i>
Північний регіон										
Чернігівська	149,3	109,2	51,5	152,6	98,5	121,4	99,7	63,0	158,4	55,7
Сумська	128,9	107,5	69,7	130,9	102,2	105,6	72,8	95,8	115,1	70,0
Полтавська	124,2	93,9	59,5	158,4	70,9	101,2	111,8	88,1	153,1	51,4
Харківська	127,5	41,4	192,0	97,4	80,5	113,3	103,4	71,8	136,3	122,4
<i>Всього за регіоном</i>	<i>132,5</i>	<i>88,0</i>	<i>93,2</i>	<i>134,8</i>	<i>88,0</i>	<i>110,4</i>	<i>96,9</i>	<i>79,7</i>	<i>140,7</i>	<i>74,9</i>
Південний регіон										
Одеська	119,7	106,8	63,4	119,1	124,0	97,1	82,7	139,8	70,9	91,2
Миколаївська	109,7	105,1	53,6	153,7	89,8	101,2	101,4	86,2	160,1	63,0
Херсонська	116,1	122,8	32,7	242,4	74,0	130,7	107,9	63,4	93,6	72,7
АР Крим	141,1	79,6	93,2	138,2	94,2	145,5	131,4	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	110,2	82,3	184,9	131,4	110,3	111,6	123,5	-	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	<i>119,4</i>	<i>99,3</i>	<i>85,6</i>	<i>157,0</i>	<i>98,5</i>	<i>117,2</i>	<i>109,4</i>	<i>96,4</i>	<i>108,2</i>	<i>75,6</i>
Східний регіон										
Дніпропетровська	105,1	103,8	38,9	132,7	103,9	113,8	114,3	67,0	165,9	86,7
Запорізька	158,3	98,6	46,6	142,4	42,8	314,7	92,5	62,3	90,8	106,7
Донецька	96,9	118,0	39,6	169,4	98,7	119,7	120,1	45,9	22,8	132,6
Луганська	113,5	96,2	14,1	417,7	79,2	152,2	100,8	30,9	40,4	31,8
<i>Всього за регіоном</i>	<i>118,4</i>	<i>104,1</i>	<i>34,8</i>	<i>215,5</i>	<i>81,1</i>	<i>175,1</i>	<i>106,9</i>	<i>51,5</i>	<i>80</i>	<i>89,45</i>
Столичний регіон										
КИЇВ	107,7	102,1	66,3	106,8	148,3	100,1	100,4	95,6	94,7	97,7
Всього по Україні	118,7	102,5	61,0	145,9	100,9	112,5	101,8	97,9	113,4	84,8

*Побудовано та структуровано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 431, 468].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Обсяги загальної площі житла, що прийнято в експлуатацію, в містах,
за регіонами, в період 2007-2016 р.р.

(тис.кв.м. загальної площі)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Західний регіон										
Волинська	122	137	86	94	111	170	106	111	165	183
Рівненська	173	125	75	107	137	127	149	172	204	177
Львівська	446	535	291	404	526	455	432	647	822	653
Тернопільська	232	245	131	188	224	268	250	187	300	187
Хмельницька	263	233	218	277	250	299	232	311	411	350
Закарпатська	206	207	96	138	163	178	185	190	199	156
Івано-Франківська	298	312	259	322	364	299	292	523	400	210
Чернівецька	178	190	112	133	14	220	173	147	191	162
<i>Всього за регіоном</i>	<i>1918</i>	<i>1984</i>	<i>1268</i>	<i>1663</i>	<i>1789</i>	<i>2016</i>	<i>1819</i>	<i>2288</i>	<i>2692</i>	<i>2078</i>
Центральний регіон										
Київська	401	422	341	488	419	457	599	708	832	884
Житомирська	140	165	49	109	119	119	115	67	140	117
Вінницька	236	204	134	186	214	214	209	200	251	277
Черкаська	122	105	109	123	85	98	98	103	148	105
Кіровоградська	96	100	50	64	59	92	79	42	86	40
<i>Всього за регіоном</i>	<i>995</i>	<i>996</i>	<i>683</i>	<i>970</i>	<i>896</i>	<i>980</i>	<i>1100</i>	<i>1120</i>	<i>1457</i>	<i>1423</i>
Північний регіон										
Чернігівська	162	182	90	103	127	139	141	98	147	82
Сумська	146	150	114	145	148	152	113	113	132	93
Полтавська	209	215	130	179	125	127	123	129	181	83
Харківська	466	169	406	333	276	299	330	251	340	431
<i>Всього за регіоном</i>	<i>983</i>	<i>716</i>	<i>740</i>	<i>760</i>	<i>676</i>	<i>717</i>	<i>707</i>	<i>591</i>	<i>800</i>	<i>689</i>
Південний регіон										
Одеська	606	649	457	419	597	529	430	557	530	390
Миколаївська	137	149	80	119	105	101	109	92	141	98
Херсонська	131	163	61	127	77	103	134	81	81	71
АР Крим	425	344	344	378	383	532	691	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	97	78	146	188	216	229	295	-	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	<i>1396</i>	<i>1383</i>	<i>1088</i>	<i>1231</i>	<i>1378</i>	<i>1494</i>	<i>1659</i>	<i>730</i>	<i>752</i>	<i>559</i>
Східний регіон										
Дніпропетровська	340	349	148	181	196	222	239	169	259	264
Запорізька	174	172	91	107	45	158	134	96	85	98
Донецька	321	408	165	253	258	302	351	158	36	52
Луганська	209	201	32	127	99	147	154	51	18	6
<i>Всього за регіоном</i>	<i>1044</i>	<i>1130</i>	<i>436</i>	<i>668</i>	<i>598</i>	<i>829</i>	<i>878</i>	<i>474</i>	<i>398</i>	<i>420</i>
Столичний регіон										
КИЇВ	1401	1431	948	1012	1501	1503	1509	1442	1366	1334
Всього по Україні	7737	7640	5163	6304	6838	7539	7672	6645	7465	6503

*Побудовано та структуровано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 431, 468].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Обсяги загальної площі житла, що прийнято в експлуатацію, в сільській місцевості, за регіонами, в період 2007-2016 р.р.

(тис.кв.м. загальної площі)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Західний регіон										
Волинська	58	58	53	81	89	134	119	117	164	181
Рівненська	81	48	23	100	92	112	121	107	157	147
Львівська	224	245	101	238	197	277	243	307	343	206
Тернопільська	72	59	15	100	65	141	145	52	180	47
Хмельницька	47	75	48	85	48	60	58	40	58	55
Закарпатська	145	186	73	155	163	188	195	205	243	180
Івано-Франківська	157	205	122	278	216	234	339	386	456	271
Чернівецька	127	175	53	161	76	187	168	88	191	60
<i>Всього за регіоном</i>	<i>911</i>	<i>1051</i>	<i>488</i>	<i>1198</i>	<i>946</i>	<i>1333</i>	<i>1388</i>	<i>1302</i>	<i>1792</i>	<i>1147</i>
Центральний регіон										
Київська	456	742	339	696	631	710	916	1019	1032	1176
Житомирська	81	82	40	92	43	55	60	51	73	49
Вінницька	160	158	38	106	107	108	143	88	140	73
Черкаська	82	58	36	64	26	33	32	24	45	21
Кіровоградська	25	29	16	34	17	38	30	15	31	14
<i>Всього за регіоном</i>	<i>804</i>	<i>1069</i>	<i>469</i>	<i>992</i>	<i>824</i>	<i>944</i>	<i>1181</i>	<i>1197</i>	<i>1321</i>	<i>1333</i>
Північний регіон										
Чернігівська	24	22	15	57	31	52	50	22	43	24
Сумська	39	49	25	37	37	44	30	24	25	17
Полтавська	69	46	26	67	50	50	75	45	85	54
Харківська	72	54	22	83	59	81	62	30	44	38
<i>Всього за регіоном</i>	<i>204</i>	<i>171</i>	<i>88</i>	<i>244</i>	<i>177</i>	<i>227</i>	<i>217</i>	<i>121</i>	<i>197</i>	<i>133</i>
Південний регіон										
Одеська	187	198	80	221	196	241	207	334	102	186
Миколаївська	16	12	6	14	14	19	13	13	27	8
Херсонська	57	67	14	55	58	73	56	40	32	11
АР Крим	97	72	43	157	121	201	272	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	3	5	6	12	5	18	9	-	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	<i>360</i>	<i>354</i>	<i>149</i>	<i>459</i>	<i>394</i>	<i>552</i>	<i>557</i>	<i>387</i>	<i>161</i>	<i>205</i>
Східний регіон										
Дніпропетровська	82	89	22	45	39	45	67	36	81	29
Запорізька	46	45	10	37	17	36	46	16	16	10
Донецька	50	29	8	40	31	44	65	33	7	6
Луганська	50	48	3	20	17	30	24	4	4	1
<i>Всього за регіоном</i>	<i>228</i>	<i>211</i>	<i>43</i>	<i>142</i>	<i>104</i>	<i>155</i>	<i>202</i>	<i>89</i>	<i>108</i>	<i>46</i>
Столичний регіон										
КИЇВ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Всього по Україні	2856	1237	3035	2445	3211	3545	3096	3579	2864	2856

*Побудовано та структуровано авторами на основі джерел: [112, 113, 114, 431, 468].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

ДОДАТОК 3

КАПІТАЛЬНІ ІНВЕСТИЦІЇ В ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО
В УКРАЇНІ ТА ЇЇ РЕГІОНАХ

Додаток 3.1.

Зведені показники обсягів капітальних інвестицій в житлове будівництво
в Україні, за період 2000-2016 рр.

Рік	у фактичних цінах, млн. грн	У відсотках до загального обсягу капітальних інвестицій	У грн. на одну особу	Індекс капітальних інвестицій у % до попереднього року
2000	3404	14,4	69,1	106,0
2001	4132	12,7	85,3	101,0
2002	4729	12,7	98,6	111,6
2003	6190	12,1	130,0	125,8
2004	8762	11,6	185,3	117,9
2005	12017	12,9	256,1	108,9
2006	18581	14,8	398,7	127,5
2007	30343	16,1	654,9	131,4
2008	35533	15,2	771,2	88,1
2009	18052	11,9	393,5	45,6
2010	28736	15,2	628,9	145,4
2011	26582	11,0	615,4	86,3
2012	34256	12,5	795,2	116,2
2013	36129	14,5	840,8	103,6
2014	33177	15,1	774,6	83,5
2015	45610	16,7	1068,8	108,5
2016	44865	17,3	1114,2	89,1

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 161, 162, 163].

* * Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Додаток 3.2.
 Динаміка капітальних інвестицій в житлове будівництво в Україні за 2010-2016 рр.,
 у фактичних цінах у млн. грн.



*Розроблено та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 161, 162, 163].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Додаток 3.3.

Обсяги капітальних інвестицій в житлове будівництво в Україні за регіонами, за період 2007-2016 рр.

(у фактичних цінах, млн.грн.)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Західний регіон										
Волинська	453	611	296	557	589	889	710	812	1315	1067
Рівненська	506	461	228	555	747	832	958	870	1200	1203
Львівська	1293	1799	809	1582	1888	2316	2262	3026	4030	2751
Тернопільська	645	827	455	759	648	1116	1045	682	1480	890
Хмельницька	633	843	690	796	624	863	1111	1579	3035	3400
Закарпатська	779	981	378	704	810	1059	1083	1141	1494	1025
Івано-Франківська	810	1141	801	1381	1151	1490	1679	2419	2511	1813
Чернівецька	551	791	414	785	723	1333	1291	754	1485	686
<i>Всього за регіоном</i>	<i>5670</i>	<i>7454</i>	<i>4071</i>	<i>7119</i>	<i>7180</i>	<i>9898</i>	<i>10139</i>	<i>11283</i>	<i>16550</i>	<i>12835</i>
Центральний регіон										
Київська	3222	3487	1827	3512	3258	4116	4446	4491	6135	4035
Житомирська	383	471	190	454	403	461	503	470	865	505
Вінницька	901	1102	430	899	1031	1028	1256	780	1277	949
Черкаська	436	439	375	433	290	405	391	412	933	482
Кіровоградська	164	213	162	251	238	311	298	163	339	112
<i>Всього за регіоном</i>	<i>5106</i>	<i>5712</i>	<i>2984</i>	<i>5549</i>	<i>5220</i>	<i>6321</i>	<i>6894</i>	<i>6316</i>	<i>9549</i>	<i>6083</i>
Північний регіон										
Чернігівська	380	391	224	408	448	625	613	398	705	205
Сумська	283	393	278	530	513	641	481	468	572	475
Полтавська	672	822	386	560	506	675	910	742	1112	618
Харківська	1510	1806	881	974	861	1579	1500	1142	1642	1165
<i>Всього за регіоном</i>	<i>2845</i>	<i>3412</i>	<i>1769</i>	<i>2472</i>	<i>2328</i>	<i>3520</i>	<i>3504</i>	<i>2750</i>	<i>4031</i>	<i>2463</i>
Південний регіон										
Одеська	2450	2611	1362	1573	1887	2439	1733	1540	1362	1300
Миколаївська	233	288	153	236	250	341	357	267	493	115
Херсонська	283	403	179	429	318	386	362	282	345	139
АР Крим	1484	1838	946	2130	-	-	-	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	345	526	405	853	-	-	-	-	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	<i>4795</i>	<i>5666</i>	<i>3045</i>	<i>5221</i>	<i>2455</i>	<i>3166</i>	<i>2452</i>	<i>2089</i>	<i>2200</i>	<i>1554</i>
Східний регіон										
Дніпропетровська	1085	1185	502	884	790	953	1025	927	1422	750
Запорізька	561	704	162	413	182	775	471	261	337	66
Донецька	988	1343	648	897	1257	1715	1738	673	114	82
Луганська	402	460	152	335	281	431	458	101	138	24
<i>Всього за регіоном</i>	<i>3036</i>	<i>3692</i>	<i>1464</i>	<i>2529</i>	<i>2510</i>	<i>3874</i>	<i>3692</i>	<i>1962</i>	<i>2011</i>	<i>922</i>
Столичний регіон										
КИЇВ	8891	9597	4719	5846	6889	7478	9447	8777	11269	5249
Всього по Україні	30343	35533	18052	28736	26582	34256	36129	33177	45610	29117

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 161, 162, 163].

* * Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Додаток 3.4.

Індекси капітальних інвестицій в житлове будівництво в Україні за регіонами, за період 2007-2016 р.р. (у відсотках до попереднього року)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Західний регіон										
Волинська	115,7	101,4	43,6	166,5	93,5	135,6	74,7	104,5	128,3	98,7
Рівненська	115,5	68,7	44,2	216,4	116,6	108,3	108,4	80,5	110,4	105,7
Львівська	115,4	104,4	40,3	174,4	101,5	114,5	91,5	121,1	95,6	86,2
Тернопільська	135,7	96,7	49,4	149,3	74,1	153,4	86,9	60,2	169,1	64,7
Хмельницька	131,2	101,2	73,0	107,3	67,1	128,4	109,6	133,2	156,2	116,8
Закарпатська	123,8	94,7	34,7	163,2	99,2	117,9	95,7	95,5	103,1	77,1
Івано-Франківська	122,5	105,6	62,9	153,2	72,1	115,7	104,5	133,9	83,3	75,5
Чернівецька	160,8	109,8	47,1	169,6	78,8	165,8	91,1	52,8	154,8	52,3
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>127,6</i>	<i>97,8</i>	<i>49,4</i>	<i>162,5</i>	<i>85,3</i>	<i>129,9</i>	<i>95,3</i>	<i>97,7</i>	<i>125,1</i>	<i>84,6</i>
Центральний регіон										
Київська	148,9	80,8	47,1	179,7	78,0	113,2	101,4	90,9	102,2	113,8
Житомирська	135,3	92,4	36,1	210,8	75,9	105,6	105,5	84,0	142,0	75,7
Вінницька	112,7	92,0	35,0	186,0	99,9	92,3	113,8	56,4	128,8	80,5
Черкаська	143,2	75,2	76,7	100,0	58,3	121,9	91,9	74,0	236,2	74,5
Кіровоградська	99,3	97,3	68,4	137,6	76,4	120,1	89,0	49,6	164,1	44,3
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>127,9</i>	<i>87,6</i>	<i>52,7</i>	<i>162,8</i>	<i>74,8</i>	<i>110,6</i>	<i>100,3</i>	<i>70,9</i>	<i>154,6</i>	<i>77,8</i>
Північний регіон										
Чернігівська	125,7	78,4	51,0	169,5	87,5	134,8	90,0	60,5	140,7	60,3
Сумська	136,1	103,3	63,8	156,4	80,0	129,3	65,1	96,0	97,0	90,9
Полтавська	139,7	91,5	42,2	138,8	81,3	112,4	116,8	91,1	112,4	78,7
Харківська	140,5	90,5	43,8	100,6	76,1	152,2	95,7	67,5	122,0	123,6
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>135,5</i>	<i>90,9</i>	<i>50,2</i>	<i>141,3</i>	<i>80,3</i>	<i>132,2</i>	<i>91,9</i>	<i>78,8</i>	<i>118,0</i>	<i>88,4</i>
Південний регіон										
Одеська	123,9	79,6	47,0	108,0	94,6	113,5	67,0	83,9	69,0	114,4
Миколаївська	133,5	93,2	47,5	157,3	86,5	135,0	98,3	74,2	142,6	84,9
Херсонська	113,0	106,3	39,8	205,6	67,3	112,1	87,1	70,7	98,5	60,9
АР Крим	169,0	92,7	46,3	190,0	85,5	-	-	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	163,8	113,0	69,1	219,0	75,1	-	-	-	-	-
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>140,7</i>	<i>96,96</i>	<i>49,94</i>	<i>176,0</i>	<i>81,8</i>	<i>120,2</i>	<i>84,1</i>	<i>76,3</i>	<i>103,4</i>	<i>86,7</i>
Східний регіон										
Дніпропетровська	112,5	86,2	37,9	165,5	72,3	103,5	108,3	71,0	136,8	80,7
Запорізька	185,4	94,6	20,7	219,3	41,2	374,1	59,4	51,8	104,1	115,8
Донецька	125,5	101,6	43,2	126,4	113,9	125,1	96,5	33,6	10,9	155,0
Луганська	121,7	86,1	29,9	172,8	67,5	146,8	100,1	19,5	110,1	59,1
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>136,3</i>	<i>92,1</i>	<i>32,9</i>	<i>171,0</i>	<i>75,3</i>	<i>187,4</i>	<i>91,0</i>	<i>43,9</i>	<i>90,4</i>	<i>102,6</i>
Столичний регіон										
КИЇВ	128,9	81,2	44,1	117,6	101,6	90,7	139,3	84,7	103,4	79,8
Всього по Україні	131,4	88,1	45,6	145,4	87,3	116,2	103,6	83,5	108,5	89,1

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [90, 112, 113, 114, 161, 162, 163].

* * Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

ДОДАТОК К

ВАЛОВИЙ РЕГІОНАЛЬНИЙ ПРОДУКТ

Додаток К.1

Показники обсягів валового регіонального продукту за регіонами України,
за період 2007-2015 р.р.

(млн. грн.)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Західний регіон									
Волинська	10072	12784	12225	14429	17637	20005	20622	24195	31688
Рівненська	11180	14074	13469	15882	19302	21795	22004	28724	35252
Львівська	27987	35534	35955	41655	52103	61962	63329	72923	94690
Тернопільська	8276	10618	11173	12726	16294	17957	18085	21676	26656
Хмельницька	12339	16061	15758	18096	22843	26237	26426	32162	41088
Закарпатська	10508	13208	12542	15299	18054	21404	21400	24120	28952
Івано-Франківська	13916	17883	17241	20446	26752	32286	33196	37643	45854
Чернівецька	6672	8833	8484	9892	11969	13166	13757	15049	18506
<i>Всього за регіоном</i>	<i>100950</i>	<i>128995</i>	<i>126847</i>	<i>148425</i>	<i>184954</i>	<i>214812</i>	<i>218819</i>	<i>256492</i>	<i>322686</i>
Центральний регіон									
Київська	26221	35687	37548	44953	59154	69663	68931	79561	104030
Житомирська	11127	15008	14731	18743	21928	24849	25676	29815	38425
Вінницька	15381	20094	20104	23589	29099	33024	36191	43990	59871
Черкаська	13656	19101	18707	22354	27012	31265	33087	38466	50843
Кіровоградська	9989	13961	13389	15749	20041	22056	25313	28758	38447
<i>Всього за регіоном</i>	<i>76374</i>	<i>103851</i>	<i>104479</i>	<i>125388</i>	<i>157234</i>	<i>180857</i>	<i>189198</i>	<i>220590</i>	<i>291616</i>
Північний регіон									
Чернігівська	11532	14918	14636	17008	21165	23934	24237	28156	36966
Сумська	12341	16210	16060	18333	22907	24933	26765	30397	41567
Полтавська	28355	34118	33629	44291	52252	56580	58464	69831	95867
Харківська	43868	59389	58923	65293	76866	82223	85315	96596	124843
<i>Всього за регіоном</i>	<i>96096</i>	<i>124635</i>	<i>123248</i>	<i>144925</i>	<i>173190</i>	<i>187670</i>	<i>194781</i>	<i>224980</i>	<i>299243</i>
Південний регіон									
Одеська	33116	46994	48647	53878	61499	64743	69760	74934	99761
Миколаївська	14767	19410	20336	24055	27633	29205	32030	35408	48195
Херсонська	9034	13174	13436	15649	18448	19357	20767	23250	32215
АР Крим	20874	27365	27396	32426	38220	44536	46393	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	4916	6305	6452	7785	9359	9891	11066	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	<i>82707</i>	<i>113248</i>	<i>116267</i>	<i>133793</i>	<i>155159</i>	<i>167732</i>	<i>180016</i>	<i>133592</i>	<i>180171</i>
Східний регіон									
Дніпропетровська	71173	104687	93331	116136	140020	147970	152905	176540	215206
Запорізька	33158	42445	37446	42736	49525	54828	54352	65968	89061
Донецька	92093	117646	103739	128986	161021	170775	164926	119983	115012
Луганська	32280	42985	38451	45541	57202	58767	55108	31393	23849
<i>Всього за регіоном</i>	<i>228704</i>	<i>307763</i>	<i>272967</i>	<i>333399</i>	<i>407768</i>	<i>432340</i>	<i>427291</i>	<i>393884</i>	<i>443128</i>
Столичний регіон									
КИЇВ	135900	169564	169537	196639	223774	275685	312552	357377	451700
Всього по Україні	720731	948056	913345	1082569	1302079	1459096	1522657	1586915	1988544

* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [51, 89, 90, 156, 472].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Індекси фізичного обсягу валового регіонального продукту
за регіонами України, за період 2007-2016 р.р.

(у цінах попереднього року, відсотків)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Західний регіон										
Волинська	112,1	106,1	86,0	100,2	105,3	104,3	99,3	101,1	95,3	109,0
Рівненська	104,5	99,5	86,5	106,8	104,6	103,3	96,9	102,6	93,4	98,5
Львівська	105,8	100,7	88,3	102,3	108,7	102,0	98,8	100,9	95,2	99,3
Тернопільська	108,3	105,1	94,5	100,4	111,3	109,0	96,6	108,0	93,7	97,1
Хмельницька	104,0	99,9	90,6	100,0	108,0	109,0	96,9	102,3	92,2	101,3
Закарпатська	108,2	103,9	82,1	107,7	104,7	103,0	100,6	102,8	93,5	96,1
Івано-Франківська	100,8	97,5	89,3	100,5	106,5	103,3	97,7	97,6	92,0	101,2
Чернівецька	108,3	105,4	88,6	100,3	104,0	106,1	101,5	98,3	94,7	100,3
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>106,5</i>	<i>102,2</i>	<i>88,2</i>	<i>102,2</i>	<i>106,6</i>	<i>105</i>	<i>98,5</i>	<i>101,7</i>	<i>93,7</i>	<i>100,3</i>
Центральний регіон										
Київська	105,9	104,4	89,2	105,1	111,7	101,9	93,4	99,4	94,0	101,8
Житомирська	105,1	104,2	88,9	112,8	102,7	109,4	101,9	103,6	98,1	104,5
Вінницька	103,4	105,1	90,1	103,0	107,2	103,7	104,8	104,6	97,1	104,9
Черкаська	106,5	114,9	85,5	105,9	106,4	100,9	100,7	98,9	95,0	103,6
Кіровоградська	97,9	113,7	85,8	105,7	109,2	100,7	109,5	100,6	91,7	108,7
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>103,7</i>	<i>108,4</i>	<i>87,9</i>	<i>106,5</i>	<i>107,4</i>	<i>103,3</i>	<i>102,0</i>	<i>101,4</i>	<i>95,2</i>	<i>104,7</i>
Північний регіон										
Чернігівська	106,5	102,3	89,6	100,0	107,8	104,0	95,8	100,5	93,4	103,0
Сумська	103,4	103,6	88,7	98,9	107,8	101,7	102,7	100,4	96,7	97,1
Полтавська	105,8	94,9	86,8	109,5	101,8	97,8	94,4	96,0	93,8	100,3
Харківська	107,2	102,1	86,3	101,7	104,5	98,4	98,8	97,9	90,9	103,7
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>105,7</i>	<i>100,7</i>	<i>87,8</i>	<i>102,5</i>	<i>105,4</i>	<i>100,4</i>	<i>97,9</i>	<i>98,7</i>	<i>93,7</i>	<i>101,0</i>
Південний регіон										
Одеська	106,3	111,9	86,8	102,4	102,1	96,8	105,7	98,3	95,8	106,2
Миколаївська	99,5	106,9	92,5	103,2	102,7	96,1	104,4	98,4	95,3	104,0
Херсонська	100,4	109,8	93,0	101,8	103,8	100,2	101,1	99,7	98,7	100,3
АР Крим	109,0	106,6	90,7	103,4	102,7	98,8	101,0	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	106,6	106,9	89,6	106,4	103,1	88,4	106,0	-	-	-
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>104,4</i>	<i>108,4</i>	<i>90,5</i>	<i>103,4</i>	<i>102,0</i>	<i>96,1</i>	<i>103,7</i>	<i>98,8</i>	<i>96,6</i>	<i>103,5</i>
Східний регіон										
Дніпропетровська	105,3	97,3	83,5	105,8	103,4	97,5	99,3	95,1	90,3	99,5
Запорізька	108,5	101,3	78,9	103,2	102,9	97,8	99,3	100,4	94,7	98,1
Донецька	104,6	97,1	81,6	111,1	111,4	97,1	94,7	67,1	61,3	101,8
Луганська	105,2	98,9	86,7	102,3	109,1	99,1	92,2	61,0	47,7	125,4
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>105,9</i>	<i>98,6</i>	<i>82,6</i>	<i>105,6</i>	<i>106,7</i>	<i>97,8</i>	<i>96,3</i>	<i>80,9</i>	<i>73,5</i>	<i>106,2</i>
Столичний регіон										
КИЇВ	119,7	104,4	81,7	101,4	100,7	101,9	106,4	96,1	93,3	103,3
По Україні	107,9	102,3	85,2	104,1	105,2	100,2	100,0	93,4	92,2	102,3

* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [51, 89, 90, 156, 472].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Обсяг валового регіонального продукту у розрахунку на одну особу
за регіонами України, за період 2007-2015 р.р.

(у фактичних цінах, грн.)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Західний регіон									
Волинська	9711	12340	11796	13916	16993	19249	19817	23218	30387
Рівненська	9695	12217	11699	13785	16735	18860	19003	24762	30350
Львівська	10915	13902	14093	16353	20490	24387	24937	2831	37338
Тернопільська	7510	9688	10240	11713	15055	16644	16819	20228	24963
Хмельницька	9100	11932	11780	13602	17260	19920	20165	24662	31660
Закарпатська	8452	10626	10081	12278	14455	17088	17044	19170	22989
Івано-Франківська	10055	12940	12485	14814	19386	23379	24022	27232	33170
Чернівецька	7369	9771	9383	10939	13228	14529	15154	16552	20338
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>9101</i>	<i>11677</i>	<i>11445</i>	<i>13425</i>	<i>16700</i>	<i>19257</i>	<i>19620</i>	<i>19832</i>	<i>28899</i>
Центральний регіон									
Київська	15033	20593	21769	26140	34420	40483	39988	46058	60109
Житомирська	8485	11545	11419	14616	17184	19551	20286	23678	30698
Вінницька	9159	12061	12145	14332	17768	20253	22303	27249	37270
Черкаська	10331	14581	14393	17325	21082	24558	26168	30628	40759
Кіровоградська	9546	13515	13096	15533	19918	22082	25533	29223	39356
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>10511</i>	<i>14459</i>	<i>14564</i>	<i>17589</i>	<i>22074</i>	<i>25385</i>	<i>26856</i>	<i>31367</i>	<i>41638</i>
Північний регіон									
Чернігівська	10081	13213	13121	15406	19357	22096	22603	26530	35196
Сумська	10249	13622	13631	15711	19800	21722	23517	26943	37170
Полтавська	18500	22476	22337	29652	35246	38424	39962	48040	66390
Харківська	15645	21294	21228	23639	27966	29972	31128	35328	45816
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>13619</i>	<i>17651</i>	<i>17579</i>	<i>21102</i>	<i>25592</i>	<i>28053</i>	<i>29302</i>	<i>34210</i>	<i>46143</i>
Південний регіон									
Одеська	13827	19638	20341	22544	25748	27070	29118	31268	41682
Миколаївська	12227	16175	17050	20276	23402	24838	27355	30357	41501
Херсонська	8122	11944	12256	14346	16990	17910	19311	21725	30246
АР Крим	10574	13898	13933	16507	19467	22675	23595	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	12961	16592	16966	29455	24564	25872	28765	-	-
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>11542</i>	<i>15649</i>	<i>16109</i>	<i>20626</i>	<i>22034</i>	<i>23673</i>	<i>25629</i>	<i>27783</i>	<i>37810</i>
Східний регіон									
Дніпропетровська	20868	30918	27737	34709	42068	44650	46333	53749	65897
Запорізька	18022	23232	20614	23657	27567	30656	30526	37251	50609
Донецька	20197	26028	23137	28986	36446	38907	37830	27771	26864
Луганська	13628	18338	16562	19788	25067	25950	24514	14079	10778
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>18179</i>	<i>24629</i>	<i>22012</i>	<i>26785</i>	<i>32787</i>	<i>35041</i>	<i>34801</i>	<i>33212</i>	<i>38537</i>
Столичний регіон									
КИЇВ	49795	61592	61088	70424	79729	97429	109402	124163	155904
<i>Середнє значення по Україні</i>	<i>15496</i>	<i>20495</i>	<i>19832</i>	<i>23600</i>	<i>28488</i>	<i>32002</i>	<i>33473</i>	<i>36904</i>	<i>46413</i>

Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [51, 89, 90, 156, 472].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Індекси фізичного обсягу валового регіонального продукту
у розрахунку на одну особу за регіонами України,
за період 2007-2015 р.р.

(у цінах попереднього року, відсотків)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Західний регіон									
Волинська	112,3	106,2	86,0	100,1	105,2	104,7	99,2	100,9	95,3
Рівненська	104,7	99,6	86,5	106,7	104,4	103,1	96,7	102,4	93,3
Львівська	106,1	101,1	88,5	102,5	108,9	102,0	98,8	100,9	95,3
Тернопільська	109,0	105,7	94,9	100,8	111,7	109,4	96,9	108,3	94,0
Хмельницька	104,9	100,6	91,1	100,5	108,6	109,5	97,4	102,8	92,6
Закарпатська	108,3	103,9	82,1	107,5	104,5	102,7	100,3	102,6	93,4
Івано-Франківська	101,0	97,6	89,4	100,6	106,5	103,3	97,6	97,6	92,0
Чернівецька	108,6	105,6	88,6	100,3	103,9	106,0	101,3	98,1	94,6
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>106,9</i>	<i>102,5</i>	<i>88,4</i>	<i>102,4</i>	<i>106,7</i>	<i>105,1</i>	<i>98,5</i>	<i>101,7</i>	<i>93,8</i>
Центральний регіон									
Київська	106,7	105,0	89,6	105,4	111,8	101,8	93,3	99,2	93,9
Житомирська	106,1	105,1	89,5	113,5	103,2	109,9	102,3	104,1	98,7
Вінницька	104,4	105,9	90,7	103,6	107,7	104,1	105,3	105,1	97,6
Черкаська	107,5	115,9	86,2	106,6	107,2	101,6	101,4	99,6	95,6
Кіровоградська	99,1	115,2	86,7	106,6	110,1	101,5	110,3	101,3	92,3
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>104,8</i>	<i>109,4</i>	<i>88,5</i>	<i>107,1</i>	<i>108,0</i>	<i>103,8</i>	<i>102,5</i>	<i>101,9</i>	<i>95,6</i>
Північний регіон									
Чернігівська	108,1	103,7	90,7	101,1	108,8	104,9	96,8	101,6	94,4
Сумська	104,7	104,8	89,6	99,9	108,7	102,6	103,6	101,3	97,6
Полтавська	106,9	95,8	87,5	110,3	102,6	98,5	95,0	96,6	94,4
Харківська	107,9	102,7	86,7	102,2	105,0	98,6	98,9	98,1	91,2
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>106,9</i>	<i>101,7</i>	<i>88,6</i>	<i>103,4</i>	<i>106,3</i>	<i>101,1</i>	<i>98,6</i>	<i>99,4</i>	<i>94,4</i>
Південний регіон									
Одеська	106,5	112,0	86,9	102,5	102,1	96,6	105,5	98,3	96,0
Миколаївська	100,2	107,6	93,0	103,7	103,2	96,5	104,8	98,7	95,7
Херсонська	101,3	110,7	93,6	102,3	104,3	100,7	101,7	100,2	99,2
АР Крим	109,3	106,9	90,9	103,5	102,7	98,8	100,9	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	106,5	106,7	89,5	106,3	103,0	88,1	105,4	-	-
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>104,8</i>	<i>108,8</i>	<i>90,8</i>	<i>103,7</i>	<i>103,1</i>	<i>96,1</i>	<i>103,7</i>	<i>99,1</i>	<i>97,0</i>
Східний регіон									
Дніпропетровська	106,1	98,0	84,0	106,4	104,0	98,0	99,7	95,5	90,9
Запорізька	109,3	102,0	79,4	103,8	103,5	98,2	99,8	101,0	95,3
Донецька	105,5	98,0	82,2	111,9	112,2	97,8	95,3	67,7	61,9
Луганська	106,4	99,9	87,6	103,2	110,0	99,9	92,9	61,5	48,1
<i>Середнє значення за регіоном</i>	<i>106,8</i>	<i>99,5</i>	<i>83,3</i>	<i>106,3</i>	<i>107,4</i>	<i>98,5</i>	<i>96,9</i>	<i>81,4</i>	<i>74,1</i>
Столичний регіон									
КИЇВ	118,7	103,5	81,0	100,8	100,2	101,0	105,4	95,4	92,7
По Україні	108,6	102,9	85,6	104,6	105,6	100,4	100,3	93,7	90,6

Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [51, 89, 90, 156, 472].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Частка валового регіонального продукту в загальному підсумку за
регіонами України, за період 2007-2015 р.р.

(відсотків)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Західний регіон									
Волинська	1,4	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,5	1,6
Рівненська	1,6	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4	1,8	1,8
Львівська	3,9	3,7	3,9	3,8	4,0	4,3	4,2	4,6	4,8
Тернопільська	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,4	1,3
Хмельницька	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,7	2,0	2,1
Закарпатська	1,5	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,4	1,5	1,5
Івано-Франківська	1,9	1,9	1,9	1,9	2,1	2,2	2,2	2,4	2,3
Чернівецька	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
<i>Всього за регіоном</i>	<i>14</i>	<i>13,5</i>	<i>13,8</i>	<i>13,7</i>	<i>14,3</i>	<i>14,8</i>	<i>14,4</i>	<i>16,1</i>	<i>16,3</i>
Центральний регіон									
Київська	3,6	3,8	4,1	4,2	4,5	4,8	4,5	5,0	5,2
Житомирська	1,5	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,9
Вінницька	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,8	3,0
Черкаська	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1	2,2	2,4	2,6
Кіровоградська	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,7	1,8	1,9
<i>Всього за регіоном</i>	<i>10,5</i>	<i>11</i>	<i>11,4</i>	<i>11,7</i>	<i>12</i>	<i>12,4</i>	<i>12,5</i>	<i>13,9</i>	<i>14,6</i>
Північний регіон									
Чернігівська	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,8	1,9
Сумська	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8	1,9	2,1
Полтавська	3,9	3,6	3,7	4,1	4,0	3,9	3,8	4,4	4,8
Харківська	6,1	6,3	6,5	6,0	5,9	5,6	5,6	6,1	6,3
<i>Всього за регіоном</i>	<i>13,3</i>	<i>13,2</i>	<i>13,6</i>	<i>13,4</i>	<i>13,3</i>	<i>12,8</i>	<i>12,8</i>	<i>14,2</i>	<i>15,1</i>
Південний регіон									
Одеська	4,6	5,0	5,3	5,0	4,7	4,4	4,6	4,7	5,0
Миколаївська	2,0	2,0	2,2	2,2	2,1	2,0	2,1	2,2	2,4
Херсонська	1,3	1,4	1,5	1,4	1,4	1,3	1,4	1,5	1,6
АР Крим	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,1	3,0	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	-	-	-	0,7	0,7	0,7	0,7	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	<i>10,8</i>	<i>11,3</i>	<i>12</i>	<i>12,3</i>	<i>11,8</i>	<i>11,5</i>	<i>11,8</i>	<i>8,4</i>	<i>9</i>
Східний регіон									
Дніпропетровська	9,9	11,0	10,2	10,7	10,8	10,1	10,0	11,1	10,8
Запорізька	4,6	4,5	4,1	3,9	3,8	3,8	3,6	4,2	4,5
Донецька	12,8	12,4	11,4	11,9	12,4	11,7	10,8	7,6	5,8
Луганська	4,5	4,5	4,2	4,2	4,4	4,0	3,6	2,0	1,2
<i>Всього за регіоном</i>	<i>31,8</i>	<i>32,4</i>	<i>29,9</i>	<i>30,7</i>	<i>31,4</i>	<i>29,6</i>	<i>28</i>	<i>24,9</i>	<i>22,3</i>
Столичний регіон									
КИЇВ	18,9	17,9	18,6	18,2	17,2	18,9	20,5	22,5	22,7
Всього по Україні	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [51, 89, 90, 156, 472].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

ДОДАТОК Л
Додаток Л.1

КІЛЬКІСТЬ ДОГОВОРІВ ВІДЧУЖЕННЯ НЕРУХОСОТІ

Кількість договорів відчуження житлової нерухомості в Україні за регіонами за 2007-2016 рр.

(од. договорів)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Західний регіон										
Волинська	22192	6872	10745	5089	6433	6215	6647	5348	5558	6303
Рівненська	9823	8535	6325	4925	6386	7398	7479	6273	7088	8179
Львівська	23785	17615	18627	16387	19825	20852	18846	16157	17751	22783
Тернопільська	8336	8046	5714	4713	5605	5935	6259	4826	5169	6608
Хмельницька	14109	13501	9735	9196	10646	11785	11260	8681	9085	10472
Закарпатська	9408	8915	6351	4816	5600	6312	6370	5346	5402	5961
Івано-Франківська	10438	10109	7645	6305	7743	8129	8043	6555	7214	8362
Чернівецька	8684	8280	6724	4870	5105	5506	5913	4807	5087	6256
<i>Всього за регіоном</i>	<i>106775</i>	<i>81873</i>	<i>71866</i>	<i>56301</i>	<i>67343</i>	<i>72132</i>	<i>70817</i>	<i>57993</i>	<i>62354</i>	<i>74924</i>
Центральний регіон										
Київська	27640	24755	19215	16129	18533	20999	22998	20678	23244	28713
Житомирська	15609	13258	10125	9016	11039	11489	11669	8759	9542	10776
Вінницька	14598	13261	10745	9336	10980	10947	11598	8542	9348	10975
Черкаська	17939	17285	10989	9630	11642	12548	12061	9495	10136	11341
Кіровоградська	13213	11596	8391	7633	8443	9237	9978	7638	7784	8784
<i>Всього за регіоном</i>	<i>88999</i>	<i>80155</i>	<i>59465</i>	<i>51744</i>	<i>60637</i>	<i>65220</i>	<i>68304</i>	<i>55112</i>	<i>60054</i>	<i>70589</i>
Північний регіон										
Чернігівська	13621	14123	10512	8460	10222	11201	10002	8582	8918	9651
Сумська	12875	11553	8094	7911	9333	10212	9893	7609	7784	8505
Полтавська	18714	17090	13316	11598	12820	13870	14856	12097	12550	13751
Харківська	43007	39756	33302	29267	34813	35312	34382	25767	29827	33529
<i>Всього за регіоном</i>	<i>88217</i>	<i>82522</i>	<i>65224</i>	<i>57236</i>	<i>67188</i>	<i>70595</i>	<i>69133</i>	<i>54055</i>	<i>59079</i>	<i>65436</i>
Південний регіон										
Одеська	311532	27282	22961	20892	25093	23940	24136	18212	21979	26587
Миколаївська	13584	12906	9412	9320	11496	11632	11447	8410	9253	11129
Херсонська	14191	12009	8516	7454	8797	9520	9587	7268	8591	9954
АР Крим	23266	18644	15440	14112	16209	17708	17871	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	6539	5492	4817	4330	5353	5791	6065	-	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	<i>369112</i>	<i>76333</i>	<i>61146</i>	<i>56108</i>	<i>61595</i>	<i>62800</i>	<i>63041</i>	<i>33890</i>	<i>39823</i>	<i>47670</i>
Східний регіон										
Дніпропетровська	52492	43000	31232	29803	34494	35884	43181	30288	33250	39434
Запорізька	26200	19902	16675	16403	18932	18641	18529	13264	15151	17162
Донецька	68259	58530	43121	44869	49649	51295	52058	21746	13789	18863
Луганська	30305	27570	19258	20180	23040	23523	21809	6969	4202	6248
<i>Всього за регіоном</i>	<i>177256</i>	<i>149002</i>	<i>110286</i>	<i>111255</i>	<i>126115</i>	<i>129343</i>	<i>135577</i>	<i>72267</i>	<i>66392</i>	<i>81707</i>
Столичний регіон										
КИЇВ	35159	37380	34461	31866	43440	40936	47189	38023	43138	53726
Всього по Україні	570341	507265	397374	364510	431671	446817	459496	311340	330841	394052

* Побудовано та структуровано авторами з використанням джерела: [250].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

ДОДАТОК М

НАСЕЛЕННЯ

Додаток М.1

Показники народжуваності населення в Україні за регіонами,
областями, містами та селами, за період 2007-2016 р.р.

(осіб)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*	2015	2016
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Західний регіон										
Волинська	13990	15301	15290	14848	14620	15346	14700	14668	13378	13033
в т.ч. в містах	-	-	-	7171	6969	7272	6944	7048	6530	6239
в т.ч. в селах	-	-	-	7677	7651	8074	7756	7620	6848	6794
Рівненська	15759	17089	14755	17074	17697	18316	17445	17169	16137	15688
в т.ч. в містах	-	-	-	7103	7240	7472	7177	7029	6655	6393
в т.ч. в селах	-	-	-	9971	10457	10844	10268	10140	9482	9295
Львівська	27454	29007	30079	28651	28904	30220	29542	30270	27909	27134
в т.ч. в містах	-	-	-	16327	16368	17086	16791	17244	15854	15467
в т.ч. в селах	-	-	-	12324	12536	13134	12751	13026	12055	11667
Тернопільська	11431	12388	12404	11872	11964	12202	11807	11717	10776	9974
в т.ч. в містах	-	-	-	5324	5385	5402	5287	5353	4867	4562
в т.ч. в селах	-	-	-	6548	6579	6800	6520	6364	5909	5412
Хмельницька	13712	14822	14690	14414	14492	14881	14548	14631	13793	12742
в т.ч. в містах	-	-	-	8365	8188	8543	8282	8393	7885	7308
в т.ч. в селах	-	-	-	6049	6304	6338	6266	6238	5908	5434
Закарпатська	16833	18292	18219	18301	18460	18968	18491	18377	16788	16000
в т.ч. в містах	-	-	-	6702	6570	6803	6489	6476	5983	5548
в т.ч. в селах	-	-	-	11599	11890	12165	12002	11901	10805	10452
Івано-Франківська	16243	16983	17333	16343	16497	17101	16716	16886	15583	14660
в т.ч. в містах	-	-	-	6275	6488	6667	6542	6801	6221	6037
в т.ч. в селах	-	-	-	10068	10009	10434	10174	10085	9362	8623
Чернівецька	10029	11067	11050	11032	11281	11592	11465	11679	10657	10226
в т.ч. в містах	-	-	-	4137	4161	4264	4267	4283	4116	3870
в т.ч. в селах	-	-	-	6895	7120	7328	7198	7396	6541	6356
Всього за регіоном (міське населення)	-	-	-	61404	61369	63509	61779	62627	58111	55424
Всього за регіоном (сільське населення)	-	-	-	71131	72546	75117	69935	72770	66910	64033
Всього за регіоном (разом)	125451	134949	133820	132535	133915	138626	134714	135397	125021	119457
Центральний регіон										
Київська	18378	20195	20616	19737	20083	20966	20511	20900	20205	19027
в т.ч. в містах	-	-	-	12269	12524	13124	12879	13102	12715	11997
в т.ч. в селах	-	-	-	7468	7559	7842	7632	7798	7490	7030
Житомирська	14252	14641	15108	14678	15154	15486	15001	15115	13725	12982
в т.ч. в містах	-	-	-	8486	8678	8843	8555	8607	7899	7415
в т.ч. в селах	-	-	-	6192	6476	6643	6446	6508	5826	5567
Вінницька	16711	17914	18053	17508	17894	18340	17437	17547	16427	15316
в т.ч. в містах	-	-	-	8969	9151	9450	8995	9045	8559	7993
в т.ч. в селах	-	-	-	8539	8743	8890	8442	8502	7868	7323
Черкаська	11801	12466	12594	12462	12473	12798	12100	12351	10657	10582
в т.ч. в містах	-	-	-	7079	7121	7237	6943	6979	6598	6055
в т.ч. в селах	-	-	-	5383	5352	5561	5157	5372	4910	4527
Кіровоградська	10076	10538	10916	10531	10578	11029	10562	10576	9456	8859
в т.ч. в містах	-	-	-	6277	6364	6718	6349	6396	5898	5448
в т.ч. в селах	-	-	-	4254	4214	4311	4213	4180	3558	3411
Всього за регіоном (міське населення)	-	-	-	43080	43838	45372	43721	44129	41669	38908
Всього за регіоном (сільське населення)	-	-	-	31836	32344	33247	31890	32360	29652	27858
Всього за регіоном (разом)	71218	75754	77287	74916	76182	78619	75611	76489	70470	66766

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Північний регіон										
Чернігівська	9500	10039	10534	10091	10134	10222	9852	9552	9104	8506
в т.ч. в містах	-	-	-	6577	6618	6604	6467	6322	6110	5670
в т.ч. в селах	-	-	-	3514	3516	3618	3385	3230	2994	2836
Сумська	10108	10835	10681	10360	10473	11093	10411	10344	9795	8822
в т.ч. в містах	-	-	-	7122	7173	7660	7195	7090	6838	6156
в т.ч. в селах	-	-	-	3238	3300	3433	3216	3254	2957	2666
Полтавська	13334	14748	14755	14250	14167	14635	14296	14504	13481	12476
в т.ч. в містах	-	-	-	8394	8414	8783	8620	8730	8129	7554
в т.ч. в селах	-	-	-	5856	5753	5852	5676	5774	5352	4922
Харківська	25269	27207	27226	26286	26317	27244	26700	27690	24939	24004
в т.ч. в містах	-	-	-	20568	20669	21415	21129	22027	20024	19178
в т.ч. в селах	-	-	-	5718	5648	5829	5571	5663	4915	4826
Всього за регіоном (міське населення)	-	-	-	42661	42874	44462	43411	44169	41101	38558
Всього за регіоном (сільське населення)	-	-	-	18326	18217	18732	17848	17921	16218	15250
Всього за регіоном (разом)	58211	62829	63196	60987	61091	63194	61259	62090	57319	53808
Південний регіон										
Одеська	26759	28780	28986	28690	29225	30384	29075	29465	27416	26417
в т.ч. в містах	-	-	-	17033	17251	18076	17405	17559	16828	16383
в т.ч. в селах	-	-	-	11657	11974	12308	11670	11906	10588	10034
Миколаївська	12363	13378	13093	12831	13029	13515	13043	13076	11533	10781
в т.ч. в містах	-	-	-	7925	8075	8341	8011	8227	7460	7008
в т.ч. в селах	-	-	-	4906	4951	5174	5032	4849	4073	3773
Херсонська	11570	12473	12323	12388	12085	12643	12300	12308	11372	10769
в т.ч. в містах	-	-	-	7271	6984	7369	7066	7091	6986	6701
в т.ч. в селах	-	-	-	5117	5101	5274	5234	5217	4386	4068
АР Крим	21667	23353	23524	23238	23394	24702	24054	-	-	-
в т.ч. в містах	-	-	-	13559	13499	14267	13768	-	-	-
в т.ч. в селах	-	-	-	9679	9895	10435	10286	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	3994	4170	4257	4184	4252	4584	4463	-	-	-
Всього за регіоном (міське населення)	-	-	-	45788	45809	48053	46250	32877	31274	30092
Всього за регіоном (сільське населення)	-	-	-	31359	31921	33191	32222	21972	19047	17875
Всього за регіоном (разом)	76353	82154	82183	81331	81985	85828	82935	54849	50321	47967
Східний регіон										
Дніпропетровська	34502	37383	37309	35593	36116	37087	36134	36497	33425	31000
в т.ч. в містах	-	-	-	29120	29529	30526	29566	30218	27514	25546
в т.ч. в селах	-	-	-	6473	6587	6561	6568	6279	5911	5454
Запорізька	17591	18901	18409	18018	18198	18882	18134	18713	16579	15664
в т.ч. в містах	-	-	-	13423	13506	13947	13292	13958	12333	11663
в т.ч. в селах	-	-	-	4595	4692	4935	4842	4755	4246	4001
Донецька	40560	44394	43374	41258	41720	42839	41034	35468	16897	19321
в т.ч. в містах	-	-	-	37040	37485	38579	36865	31753	14523	16877
в т.ч. в селах	-	-	-	4218	4235	4260	4169	3715	2374	2444
Луганська	20326	22259	21671	20969	21320	21743	20531	11558	5340	6485
в т.ч. в містах	-	-	-	18088	18498	18961	17942	9638	3999	5051
в т.ч. в селах	-	-	-	2881	2822	2782	2589	1920	1341	1434
Всього за регіоном (міське населення)	-	-	-	97671	99018	102013	97665	85567	58369	59137
Всього за регіоном (сільське населення)	-	-	-	18167	18336	18538	18168	16669	13872	13333
Всього за регіоном (разом)	112979	122937	120763	115838	117354	120551	115833	102236	72241	72470

Продовження додатку М.1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Столичний регіон										
КИЇВ	28445	31965	32488	32082	32068	33887	33305	34821	35558	36569
Всього по Україні	472657	510588	512526	497689	502595	520705	503657	465882	411781	397037
Всього по Україні (міське населення)	-	-	-	32082	328934	341599	330284	304190	266082	258688
Всього по Україні (сільське населення)	-	-	-	171102	173661	179106	173373	161692	145699	138349

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [85, 90, 469, 470, 471, 472].*

***Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.*

****В 2007-2009 роках облік показників народжуваності та смертності населення в Україні за регіонами відносно міської та сільської місцевості не вівся.*

К.В. ПАВЛОВ, О.М. ПАВЛОВА

Показники смертності населення в Україні за регіонами, областями, містами та селами, за період 2007-2016 р.р., (осіб)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*	2015	2016
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Західний регіон										
Волинська	15471	15594	14628	14362	13842	13710	13666	13748	13747	13492
в т.ч. в містах	-	-	-	5901	5801	5745	5733	5907	5995	5862
в т.ч. в селах	-	-	-	8461	8041	7965	7933	7841	7752	7630
Рівненська	16156	16245	15415	14997	14168	14302	14556	14714	14695	14483
в т.ч. в містах	-	-	-	5542	5102	5264	54144	5485	5564	5589
в т.ч. в селах	-	-	-	9455	9066	9038	9142	9229	9131	8894
Львівська	34891	35126	32848	32644	31162	31667	31666	32450	32869	32263
в т.ч. в містах	-	-	-	16644	16095	16489	16450	17165	17437	17111
в т.ч. в селах	-	-	-	16000	15067	15178	15216	15285	15432	15152
Тернопільська	16473	16200	15652	15616	14829	14838	14682	15180	15253	14954
в т.ч. в містах	-	-	-	4716	4602	4669	4613	4936	4835	4963
в т.ч. в селах	-	-	-	10900	10227	10169	10069	10244	10418	9991
Хмельницька	23080	22943	21766	20842	20116	20362	20581	20408	20448	19982
в т.ч. в містах	-	-	-	7687	7459	7822	7953	8066	8196	8158
в т.ч. в селах	-	-	-	13155	12657	12540	12628	12342	12252	11824
Закарпатська	16488	16155	15587	14947	14588	14813	14801	14808	15549	15399
в т.ч. в містах	-	-	-	5368	5245	5266	5365	5308	5609	5702
в т.ч. в селах	-	-	-	9579	9343	9547	9436	9500	9940	9697
Івано-Франківська	18811	18385	17565	17521	16657	16801	17358	17670	17685	17221
в т.ч. в містах	-	-	-	5861	5722	5779	6048	6106	6278	6203
в т.ч. в селах	-	-	-	11660	10935	11022	11310	11564	11407	11018
Чернівецька	12386	12194	11665	11761	11192	11321	11520	11619	11725	11513
в т.ч. в містах	-	-	-	4068	3887	3902	4050	4147	4313	4157
в т.ч. в селах	-	-	-	7693	7305	7419	7470	7472	7412	7356
Всього за регіоном (міське населення)	-	-	-	55787	53913	54936	104356	57120	58227	57745
Всього за регіоном (сільське населення)	-	-	-	86903	82641	82878	83204	83477	83744	81562
Всього за регіоном (разом)	153756	152842	145126	142690	136554	137814	138830	140597	141971	136554
Центральний регіон										
Київська	31511	30946	28869	28406	26847	27161	27198	28264	28429	28193
в т.ч. в містах	-	-	-	13326	12611	12904	12935	13703	14032	14014
в т.ч. в селах	-	-	-	15080	14236	14257	14263	14561	14397	14179
Житомирська	24201	23760	21971	21227	20417	20685	20859	21185	20862	20108
в т.ч. в містах	-	-	-	9743	9483	9638	9744	9818	10006	9745
в т.ч. в селах	-	-	-	11484	10934	11047	11115	11367	10856	10363
Вінницька	29428	28492	26873	26528	25376	25158	25453	25567	25523	24617
в т.ч. в містах	-	-	-	9408	8961	9071	9226	9456	9646	9432
в т.ч. в селах	-	-	-	17120	16415	16087	16227	16111	15877	15185
Черкаська	24060	23386	22001	21820	20848	20667	20477	20800	20171	20267
в т.ч. в містах	-	-	-	9493	9213	9441	9308	9491	9255	9378
в т.ч. в селах	-	-	-	12327	11635	11226	1169	11309	10916	10889
Кіровоградська	19219	19272	17793	17652	16697	16521	16513	16716	16197	16277
в т.ч. в містах	-	-	-	9812	9316	9184	9425	9489	9306	9630
в т.ч. в селах	-	-	-	7840	7381	7337	7088	7227	6891	6647
Всього за регіоном (міське населення)	-	-	-	51782	49584	50238	50638	51957	52245	52199
Всього за регіоном (сільське населення)	-	-	-	63851	60601	59954	49862	60575	58937	57263
Всього за регіоном (разом)	128419	125856	117507	115633	110185	110192	110500	112532	111182	109462

Продовження додатку М.2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Північний регіон										
Чернігівська	24433	23784	22232	21644	20179	20208	19909	20324	30425	19235
в т.ч. в містах	-	-	-	9936	9276	9403	9343	9747	9635	9525
в т.ч. в селах	-	-	-	11708	10903	10805	10566	10577	10322	9710
Сумська	22418	22301	21160	20146	18833	19002	19219	19452	19013	18701
в т.ч. в містах	-	-	-	11372	10573	10756	11078	11288	11117	11079
в т.ч. в селах	-	-	-	8774	8260	8246	8141	8164	7896	7622
Полтавська	28385	27968	26807	26113	24384	24223	24358	24784	24498	24437
в т.ч. в містах	-	-	-	13266	12292	12577	12691	13125	13019	12994
в т.ч. в селах	-	-	-	12847	12092	11646	11667	11659	11479	11443
Харківська	45512	45109	42544	42106	40079	40130	39465	41891	42606	42229
в т.ч. в містах	-	-	-	31180	29659	29883	29668	31730	32667	32271
в т.ч. в селах	-	-	-	10926	10420	10247	9797	10161	9939	9958
Всього за регіоном (міське населення)	-	-	-	65754	61800	62619	62780	65890	66438	65869
Всього за регіоном (сільське населення)	-	-	-	44255	41675	40944	40171	40561	39636	38733
Всього за регіоном (разом)	120748	119162	112743	110009	103475	103563	102951	106451	116542	104602
Південний регіон										
Одеська	38835	37951	35859	36144	33688	33648	33523	34155	34555	33570
в т.ч. в містах	-	-	-	21685	20377	20130	20411	21039	21412	21129
в т.ч. в селах	-	-	-	14459	13311	13518	13112	13116	13143	12441
Миколаївська	20016	19955	18698	18700	17441	17277	17353	17750	17874	17421
в т.ч. в містах	-	-	-	11840	10921	10890	11013	11260	11539	11374
в т.ч. в селах	-	-	-	6860	6520	6387	6340	6490	6335	6047
Херсонська	18143	18016	16883	16432	15828	15904	16048	16141	16591	16442
в т.ч. в містах	-	-	-	9946	9611	9560	9679	9864	10278	10141
в т.ч. в селах	-	-	-	6486	6217	6344	6369	6277	6313	6301
АР Крим	31253	30635	28501	28475	27539	26945	27028	-	-	-
в т.ч. в містах	-	-	-	17977	17426	16960	17154	-	-	-
в т.ч. в селах	-	-	-	10498	10113	9985	9874	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	5867	5941	5526	5595	5391	5252	5326	-	-	-
Всього за регіоном (міське населення)	-	-	-	61448	58335	57540	58257	42163	43229	42644
Всього за регіоном (сільське населення)	-	-	-	38303	36161	36234	35695	25883	25791	24789
Всього за регіоном (разом)	114114	112498	105467	105346	99887	99026	99278	68046	69020	67433
Східний регіон										
Дніпропетровська	59850	59781	54973	54542	52106	51486	51141	52722	53827	53127
в т.ч. в містах	-	-	-	43546	41581	41362	41027	42363	43498	43129
в т.ч. в селах	-	-	-	10996	10525	10124	10114	10359	10329	9998
Запорізька	30747	30127	28154	28553	27033	26406	26498	27773	28066	28129
в т.ч. в містах	-	-	-	20478	19170	18867	19093	20022	20427	20721
в т.ч. в селах	-	-	-	8075	7863	7539	7405	7751	7639	7408
Донецька	82109	81948	75252	73916	71042	70496	69345	71423	39763	36808
в т.ч. в містах	-	-	-	65534	63115	62770	61620	63677	33677	31273
в т.ч. в селах	-	-	-	8382	7927	7726	7725	7746	6086	5535
Луганська	42023	42181	39226	38921	37256	36316	35822	22760	14468	14097
в т.ч. в містах	-	-	-	32876	31390	30700	30484	18555	10583	10388
в т.ч. в селах	-	-	-	6045	5866	5616	5338	4205	3885	3709
Всього за регіоном (міське населення)	-	-	-	162434	155256	153699	152224	144617	108185	105511
Всього за регіоном (сільське населення)	-	-	-	33498	32181	31005	30582	30061	27939	26650
Всього за регіоном	214729	214037	197605	195932	187437	184704	182806	174678	136124	132161

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Столичний регіон										
КИЇВ	31111	30946	28292	28625	27050	27840	28003	29992	30425	30666
Всього по Україні	762877	754462	706740	698235	664588	663139	662368	632296	594796	583631
Всього по Україні (міське населення)	-	-	-	431130	411025	411787	412553	391739	358749	354634
Всього по Україні (сільське населення)	-	-	-	267105	253563	251352	249815	240557	236047	228997

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [85, 90, 469, 470, 471, 472].*

***Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.*

****В 2007-2009 роках облік показників народжуваності та смертності населення в Україні за регіонами відносно міської та сільської місцевості не вівся.*

К.В. ПАВЛОВ, О.М. ПАВЛОВА

Чисельність наявного населення України в розрізі регіонів, областей,
міст та сільської місцевості за період 2009-2017 р.р.

(на 1 січня, осіб)

	2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	2	3	4	5	6	7	8	9	10									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Західний регіон								
Волинська	1036221	1036665	1037149	1038598	1039958	1041303	1042918	1042668	1040954									
в т.ч. в містах	532721	535367	500151	539135	541435	543654	545459	545553	544552									
в т.ч. в селах	503500	501298	500151	499463	498523	497649	497459	497115	496402									
Рівненська	1150962	1151624	1152526	1154256	1156868	1158851	1161151	1161811	1162763									
в т.ч. в містах	548573	550234	551155	552271	553082	553637	554187	552980	552337									
в т.ч. в селах	602389	601390	601371	601985	603786	605214	606964	608831	610426									
Львівська	2552929	2549617	2544748	2540938	2540702	2538436	2537799	2534174	2534027									
в т.ч. в містах	1547213	1547989	1546492	1544838	1546138	1545862	1547007	1544862	1544665									
в т.ч. в селах	1005716	1001628	998256	996100	994564	992574	990792	989312	989362									
Тернопільська	1093332	1088865	1084127	1080431	1077327	1073327	1069936	1065709	1059192									
в т.ч. в містах	474055	474696	474694	474917	475238	475145	475797	475236	475632									
в т.ч. в селах	619277	614169	609433	605514	602089	588182	594139	590473	585560									
Хмельницька	1341371	1333957	132926	1320171	1313964	1306992	1301242	1294413	1285267									
в т.ч. в містах	723777	726168	727656	728202	729021	729473	730302	729835	726378									
в т.ч. в селах	617594	607789	599270	591969	584943	577519	570940	564578	558889									
Закарпатська	1243363	1244828	1247350	1250759	1254393	1256850	1259570	1259158	1258777									
в т.ч. в містах	461870	462567	463762	465272	466400	466862	467274	466948	465538									
в т.ч. в селах	781493	782261	783588	785487	787993	789988	792296	792210	793239									
Івано-Франківська	1381062	1380716	1379766	1380128	1381788	1382096	1382553	1382352	1379915									
в т.ч. в містах	594723	596424	597245	597706	599569	600773	602641	604509	605120									
в т.ч. в селах	786339	784292	782521	782422	782219	781323	779912	777843	774795									
Чернівецька	904060	904371	904277	905264	907163	908508	909965	909893	908120									
в т.ч. в містах	377148	379250	381125	383040	385653	388215	390252	391810	391116									
в т.ч. в селах	526912	525121	523152	522224	521510	520293	519713	518083	517004									
Всього за регіоном (міське населення)	5260080	5272695	5242280	5285381	5296536	5303621	5412919	5311733	5305338									
Всього за регіоном (сільське населення)	5443220	5417948	5397742	5385164	5375627	5352742	5352215	5338445	5325677									
Всього за регіоном (разом)	10703300	10690643	9482869	10670545	10672163	10666363	10665134	10650178	10629015									

Продовження додатку М.3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Центральний регіон								
Київська	1727873	1721764	1717649	1719558	1722052	1725478	1729234	1732235	1734471
в т.ч. в містах	1049763	1052069	1053534	1059127	1064773	1070221	1075199	1078011	1077880
в т.ч. в селах	678110	669695	664115	660431	657279	655257	654035	654224	656591
Житомирська	1294225	1285849	1279008	1273199	1268903	1262512	1255966	1247549	1240482
в т.ч. в містах	744210	741284	741220	740424	740749	739719	737656	7336667	730628
в т.ч. в селах	550015	543665	537788	532775	528154	522793	518310	513882	509854
Вінницька	1659975	1650608	1641201	1634187	1627038	1618262	1610573	1602163	1590357
в т.ч. в містах	812605	814224	814070	815786	816061	815269	814758	788776	780233
в т.ч. в селах	847370	836384	827131	818401	810977	802993	795815	788776	780233
Черкаська	1304250	1295218	1285384	1277303	1268888	1259957	1251816	1242965	1231207
в т.ч. в містах	726772	724108	720814	718409	715327	712453	710109	706205	701622
в т.ч. в селах	577478	571110	564570	558894	553561	547504	541707	536760	529585
Кіровоградська	1027027	1017782	1009987	1002420	995171	987565	980579	973150	965756
в т.ч. в містах	631698	627900	625411	622930	620482	617863	615985	611667	607183
в т.ч. в селах	395329	389882	384576	379490	374689	369702	365494	361483	358573
Всього за регіоном (міське населення)	3965048	3960485	3955049	3956676	3957392	3955525	3953707	3921326	3897546
Всього за регіоном (сільське населення)	3048302	3010736	2978180	2949991	2924660	2898249	2875361	2855125	2834836
Всього за регіоном (разом)	7013350	6971221	6933229	6906667	6882052	6853774	6828168	6798062	6762273
	Північний регіон								
Чернігівська	1121329	1109747	1098209	1088509	1077802	1066826	1055673	1044975	1033412
в т.ч. в містах	693702	691982	689335	687418	684713	682038	678841	675292	669267
в т.ч. в селах	427627	417765	408874	401091	393089	384788	376832	369683	364145
Сумська	1184034	1172317	1161544	1152333	1143249	1132957	1123448	1113256	1104529
в т.ч. в містах	792412	787620	782984	779209	775748	771991	768390	763606	759139
в т.ч. в селах	391622	384697	378560	373124	367501	360966	355058	349650	345390
Полтавська	1511414	1499567	1487751	1477195	1467821	1458205	1448975	1438948	1426828
в т.ч. в містах	916102	912485	908336	904846	901662	899072	895755	891724	885606
в т.ч. в селах	595312	587082	579415	572349	566159	559133	553220	547224	541222
Харківська	2782422	2769089	2755108	2742180	2744419	2737242	2731302	2718616	2701188
в т.ч. в містах	2221552	2214078	2205163	2197616	2204935	2202474	2201732	2193536	2178792
в т.ч. в селах	560870	555011	549945	544564	539484	534768	529570	525080	522396
Всього за регіоном (міське населення)	4623768	4606165	4585818	4569089	4567058	4555575	4544718	4524158	4492804
Всього за регіоном (сільське населення)	1975431	1944555	1916794	1891128	1866233	1839655	1814680	1791637	1673153
Всього за регіоном (разом)	6599199	6550720	6502612	6460217	6433291	6395230	6359398	6315795	6265957

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
				Південний регіон							
Одеська	2392176	2391022	2388670	2388297	2395160	2396493	2396442	2390289	2386516		
в т.ч. в містах	1592311	1595142	1594814	1594978	1602123	1603792	1603106	1597346	1595708		
в т.ч. в селах	799865	795880	793856	793319	793037	792701	793336	792943	790808		
Миколаївська	1195838	1189516	1183282	1178223	1173481	1168372	1164342	1158207	1150126		
в т.ч. в містах	808874	804735	800787	798114	796125	793762	792895	790634	786069		
в т.ч. в селах	386964	384781	382495	380109	377356	374610	371447	367573	364057		
Херсонська	1099200	1093431	1088237	1083367	1078232	1072567	1067876	1062356	1055649		
в т.ч. в містах	672026	668487	665472	662434	659485	656222	653540	650474	646338		
в т.ч. в селах	427174	424944	422765	420933	418747	416345	414336	411882	409311		
АР Крим	1967260	1965305	1963514	1963008	1965177	1967259	-	-	-		
в т.ч. в містах	1237727	1235869	1233965	1232208	1233135	1233536	-	-	-		
в т.ч. в селах	729533	729436	729549	730800	732042	733723	-	-	-		
СЕВАСТОПОЛЬ	339921	340102	340297	340559	342580	344853	-	-	-		
Всього за регіоном (міське населення)	4310938	4304233	4295038	4287734	4290868	4287312	3049541	3038454	3028115		
Всього за регіоном (сільське населення)	2343536	2335041	2328665	2325161	2321182	2317379	1579119	1572398	1564176		
Всього за регіоном (разом)	6994395	6979376	6964000	6953454	6954630	6949544	4628660	4610852	4628660		
				Східний регіон							
Дніпропетровська	3374228	3355481	3336504	3320299	3307795	3292431	3276637	3254884	3230411		
в т.ч. в містах	2816169	2801294	2785355	2772152	2763219	2751788	2739988	2722102	2701067		
в т.ч. в селах	558059	554187	551149	548127	544576	540643	536649	532782	529344		
Запорізька	1821292	1811664	1801315	1791668	1785243	1775833	1765926	1753642	1739488		
в т.ч. в містах	1397071	1391582	1385223	1379328	1375674	1369036	1362343	1353773	1342969		
в т.ч. в селах	424221	420082	416092	412340	409569	406797	403583	399869	396519		
Донецька	4500477	4466740	4433011	4403178	4375442	4343882	4297250	4265145	4244057		
в т.ч. в містах	4072110	4042858	4013062	3987358	3964156	3937732	3897868	3870115	3852277		
в т.ч. в селах	428367	423882	419949	415820	411286	406150	399382	395030	391780		
Луганська	2331794	2311617	2291271	2272676	2256551	2239473	2220151	2205389	2195290		
в т.ч. в містах	2019556	2003174	1986423	1971615	1959011	1945314	1928270	1916176	1908546		
в т.ч. в селах	312238	308443	304848	301061	297540	294159	291881	289213	286744		
Всього за регіоном (міське населення)	10304906	10238908	10170063	10110453	10062060	10003870	9928469	9862166	9804859		
Всього за регіоном (сільське населення)	1722885	1706594	1692038	1677348	1662971	1647749	1631495	1616894	1604387		
Всього за регіоном	12027791	11945502	11862101	11787821	11725031	11651619	11559964	11479060	11409246		

Продовження додатку М.3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Столицький регіон									
КИЇВ	2765531	2785131	2799199	2814258	2845023	2868702	2887974	2906569	2925760
Всього по Україні	46143714	45962947	45778534	45633637	45553047	45426249	42929298	42760516	42584542
Всього по Україні (міське населення)	31587218	31524810	31441649	31381244	31378639	31336623	29676428	29586017	29482313
Всього по Україні (сільське населення)	14556496	14438137	14336885	14252393	14174408	14089626	13252870	13174499	13102229

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [85, 90, 469, 470, 471, 472].

**Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Показники рівня зайнятості населення в Україні віком 15-70 років, за регіонами у 2007-2016 роках

(у % до населення відповідного віку)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Західний регіон										
Волинська	58,2	58,8	57,4	58,2	59,0	59,3	59,7	54,9	53,1	51,0
в містах	51,5	52,1	50,0	52,2	52,7	53,7	54,0	55,5	54,3	52,9
в сільській місцевості	65,9	66,6	66,1	65,2	66,4	65,9	66,5	54,3	51,6	48,9
Рівненська	56,6	57,4	55,5	56,7	58,8	59,2	59,6	57,2	58,5	56,9
в містах	58,5	59,2	55,2	49,0	50,2	50,9	51,5	52,3	54,3	53,7
в сільській місцевості	54,7	55,6	55,8	64,6	67,6	67,8	67,8	62,3	62,8	60,1
Львівська	56,6	57,5	57,2	58,0	58,3	58,4	58,8	55,3	55,5	55,9
в містах	55,1	56,4	53,1	54,7	55,1	56,7	57,2	56,8	57,7	57,5
в сільській місцевості	58,9	59,2	64,0	63,4	63,5	61,3	61,6	52,9	52,1	53,5
Тернопільська	52,7	53,1	52,9	54,2	54,6	55,5	56,2	52,9	51,6	52,0
в містах	46,8	47,6	48,8	49,5	48,9	51,2	52,2	54,1	58,6	61,1
в сільській місцевості	57,7	57,7	56,4	58,3	59,5	59,2	59,5	51,8	45,7	44,2
Хмельницька	58,5	59,4	58,5	59,1	58,7	59,0	59,7	54,7	52,6	53,9
в містах	56,2	56,2	53,9	55,1	56,2	57,3	58,5	56,3	55,8	55,1
в сільській місцевості	61,6	63,6	64,4	64,6	62,1	61,4	61,4	52,4	48,1	52,2
Закарпатська	59,4	59,9	56,9	57,7	56,6	57,5	58,6	56,4	56,2	54,8
в містах	57,4	58,6	61,0	61,8	64,9	64,1	64,9	61,2	60,6	60,0
в сільській місцевості	60,7	60,6	54,4	55,1	51,7	53,6	54,8	53,6	53,6	51,7
Івано-Франківська	52,8	53,4	51,9	52,3	52,2	54,1	55,4	53,9	54,8	54,7
в містах	52,1	52,2	49,0	49,3	48,9	50,4	51,9	51,6	55,3	56,1
в сільській місцевості	53,3	54,4	54,2	54,7	54,8	57,0	58,3	55,7	54,4	53,6
Чернівецька	56,5	57,2	56,5	57,4	57,7	57,9	58,7	55,5	54,9	56,2
в містах	50,3	50,5	33,3	36,1	40,3	43,7	46,5	50,9	50,8	48,4
в сільській місцевості	61,1	62,4	74,5	74,0	71,4	69,2	68,3	59,1	58,1	62,5
Середній показник за регіоном (міське населення)	53,5	54,1	50,5	51,0	52,0	53,5	54,6	54,8	55,9	55,6
Середній показник за регіоном (сільське населення)	59,2	60,0	61,2	62,6	62,1	61,9	62,3	55,2	53,3	53,3
Середній показник за регіоном (разом)	56,4	57,1	55,9	56,7	57,0	57,6	58,3	55,1	54,7	61,2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Центральний регіон										
Київська	59,3	60,1	57,7	58,6	58,8	59,2	59,5	56,9	58,1	57,8
в містах	58,4	59,0	55,8	57,1	58,2	58,3	57,8	59,6	60,0	59,1
в сільській місцевості	60,9	61,8	60,9	61,1	59,9	60,9	62,6	52,1	54,7	55,4
Житомирська	58,5	58,9	58,3	59,5	59,2	59,3	59,9	56,1	55,5	55,9
в містах	53,9	54,6	50,7	52,3	52,9	53,8	54,8	54,3	54,9	55,1
в сільській місцевості	65,4	65,3	69,8	70,3	68,9	67,6	67,7	58,9	56,4	57,1
Вінницька	58,3	58,7	56,9	57,5	58,4	58,9	59,6	56,3	57,7	56,6
в містах	54,2	54,3	51,7	52,6	53,4	54,5	53,3	54,3	57,5	56,4
в сільській місцевості	62,6	63,3	62,3	62,7	63,8	63,8	66,6	58,6	58,0	57,0
Черкаська	58,2	58,6	57,3	58,4	59,3	59,4	59,9	56,3	56,5	56,2
в містах	56,1	57,0	52,0	53,0	55,0	56,0	56,6	55,7	56,8	57,4
в сільській місцевості	61,1	60,8	64,7	65,9	65,4	64,1	64,5	57,3	56,1	54,7
Кіровоградська	58,1	58,5	56,2	56,9	57,8	58,6	59,5	54,2	54,0	52,9
в містах	55,6	56,3	55,5	56,9	57,8	59,8	59,2	54,9	56,5	54,6
в сільській місцевості	62,3	62,2	57,4	56,8	58,0	56,5	59,9	52,8	49,5	49,8
Середній показник за регіоном (міське населення)	55,6	56,2	53,1	54,4	55,5	56,5	56,3	55,8	57,1	56,5
Середній показник за регіоном (сільське населення)	62,4	62,7	63,0	63,3	63,2	62,6	64,2	55,9	54,9	54,8
Середній показник за регіоном (разом)	58,5	59,0	57,3	58,2	58,7	59,1	59,7	56,0	56,4	55,9
Північний регіон										
Чернігівська	59,2	59,8	58,3	59,2	59,5	60,1	60,6	56,8	56,2	55,6
в містах	55,0	55,4	52,3	53,5	53,8	55,8	56,7	54,9	55,1	54,9
в сільській місцевості	66,7	67,8	69,6	70,2	70,7	68,6	68,5	60,5	58,5	57,0
Сумська	58,5	59,4	55,5	56,0	59,2	59,9	60,1	56,6	55,6	56,8
в містах	57,5	59,2	56,6	57,7	57,2	57,2	56,6	54,2	53,9	54,7
в сільській місцевості	60,7	60,0	53,2	52,1	63,8	65,9	68,2	62,2	59,4	61,8
Полтавська	59,2	59,6	56,7	57,3	58,8	59,3	59,4	55,7	54,2	53,3
в містах	58,2	59,0	55,9	56,4	58,0	58,7	58,5	56,5	56,5	54,7
в сільській місцевості	60,9	60,6	58,0	58,6	60,2	60,3	61,1	54,3	50,4	50,8
Харківська	59,2	59,8	58,5	59,3	60,6	61,2	61,5	59,0	59,3	59,7
в містах	57,2	58,3	57,1	58,6	60,2	60,4	60,6	60,2	60,5	60,2
в сільській місцевості	67,7	66,2	64,2	62,2	62,2	64,7	65,3	53,7	54,1	57,8
Середній показник за регіоном (міське населення)	57,0	58,0	55,5	56,6	57,3	58,0	58,1	56,5	56,2	56,1
Середній показник за регіоном (сільське населення)	64,0	63,6	61,2	60,8	64,2	64,9	65,8	57,7	55,6	56,9
Середній показник за регіоном (разом)	59,0	59,6	57,2	57,9	59,5	60,1	60,4	57,0	56,3	56,3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Південний регіон										
Одеська	57,4	57,9	56,9	57,5	58,1	59,2	59,6	56,7	57,3	56,7
в містах	56,9	57,2	54,2	56,6	57,4	58,1	58,2	57,2	57,0	56,7
в сільській місцевості	58,4	59,3	62,4	59,4	59,7	61,3	62,7	55,8	57,8	56,6
Миколаївська	58,4	58,9	58,2	59,1	59,8	59,9	60,6	57,3	58,4	57,5
в містах	56,9	57,2	55,3	55,5	56,8	59,4	59,5	55,9	56,6	56,4
в сільській місцевості	61,6	62,8	64,7	67,0	66,3	61,2	63,1	60,4	62,2	60,0
Херсонська	58,7	59,5	57,9	58,9	58,5	58,7	59,6	56,4	56,1	55,8
в містах	52,9	53,7	51,0	50,6	50,7	51,6	52,7	52,1	52,1	52,1
в сільській місцевості	68,3	68,9	69,1	72,3	71,1	70,2	70,9	63,2	62,4	61,5
АР Крим	59,6	60,2	60,0	60,5	61,7	62,1	62,3	-	-	-
в містах	58,7	59,5	58,0	58,2	58,2	59,6	60,0	-	-	-
в сільській місцевості	61,3	61,4	63,4	64,4	67,4	66,4	66,4
СЕВАСТОПОЛЬ	62,7	62,8	61,1	62,0	61,9	62,2	62,5	-	-	-
Середній показник за регіоном (міське населення)	57,6	57,5	55,9	56,6	57,0	58,2	57,6	55,0	55,2	55,0
Середній показник за регіоном (сільське населення)	62,4	63,1	64,9	65,8	64,8	64,8	65,6	60,4	60,8	59,4
Середній показник за регіоном (разом)	59,3	59,8	58,8	59,6	60,0	60,4	60,9	56,8	57,2	56,7
Східний регіон										
Дніпропетровська	59,3	59,9	59,3	60,3	60,7	61,4	62,1	60,2	60,9	59,1
в містах	58,5	59,5	58,8	60,4	60,9	61,9	62,8	61,5	62,0	60,4
в сільській місцевості	63,7	62,0	61,7	60,1	60,1	58,3	58,5	53,7	54,7	51,8
Запорізька	58,9	59,5	58,6	59,5	60,4	60,6	61,3	58,2	56,4	56,0
в містах	58,1	58,9	56,7	57,1	58,7	59,9	60,4	58,4	56,5	56,0
в сільській місцевості	61,5	61,5	65,2	67,6	66,2	63,3	64,7	57,6	55,9	55,8
Донецька	59,8	60,7	57,3	58,3	59,5	60,0	60,3	54,2	50,3	50,0
в містах	59,6	60,7	57,0	58,1	59,1	59,8	60,1	54,5	50,5	50,4
в сільській місцевості	61,9	61,6	60,4	60,2	64,4	62,8	62,0	50,7	49,1	48,2
Луганська	57,1	58,0	56,7	57,1	57,3	58,5	59,4	52,0	54,6	55,6
в містах	54,6	55,4	54,7	55,3	56,0	56,8	57,6	51,4	48,8	50,4
в сільській місцевості	73,6	75,7	70,6	69,4	66,0	69,7	72,0	56,2	69,8	69,0
Середній показник за регіоном (міське населення)	57,7	58,6	56,8	57,7	58,7	59,6	60,2	56,4	54,4	54,3
Середній показник за регіоном (сільське населення)	65,2	65,2	64,7	64,3	64,2	63,5	64,3	54,6	57,4	56,2
Середній показник за регіоном (разом)	58,8	59,5	58,0	58,8	59,5	60,1	60,8	56,1	55,6	55,2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Столичний регіон										
КИЇВ	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Середній показник по Україні	58,7	59,3	57,7	58,4	59,1	59,6	60,2	56,6	56,7	56,3
Середній показник по Україні (міське населення)	57,4	58,2	55,8	56,6	57,5	58,4	58,8	56,9	57,4	57,0
Середній показник по Україні (сільське населення)	61,5	61,8	62,2	62,6	62,8	62,5	63,4	55,9	55,1	54,9

**Побудовано та систематизовано авторами на основі джерела: [90].*

***Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.*

К.В. ПАВЛОВ, О.М. ПАВЛОВА

ДОДАТОК Н

ДОХОДИ НАСЕЛЕННЯ

Додаток Н.1

Рівень доходів населення за регіонами України за період 2007-2016 рр.

(млн.грн.)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Західний регіон										
Волинська	10943	14662	15177	19137	22584	25741	26907	27986	33250	39319
Рівненська	12555	16865	17458	22362	26144	29557	31811	33314	39399	45830
Львівська	31361	42220	43813	54838	63602	72828	75762	79378	95690	112628
Тернопільська	11367	14999	15608	19587	22712	26102	26345	26892	32975	38281
Хмельницька	15551	20596	21526	26987	31336	35458	36770	38853	47619	55083
Закарпатська	12103	16033	16492	20841	24446	28028	29102	29988	36173	42165
Івано-Франківська	14779	20143	21023	26504	31224	36186	37310	37848	46019	53767
Чернівецька	9178	12214	12619	16114	18682	21012	22408	22941	27557	32156
<i>Всього за регіоном</i>	117837	157732	163716	206370	240730	274912	286415	297200	358682	419229
<i>Серед. за регіоном</i>	14730	10717	20465	25796	30091	34364	35801	37150	44835	52404
Центральний регіон										
Київська	23145	31666	34358	42732	48990	55941	58894	63342	74798	89008
Житомирська	15132	20216	20655	26124	30069	34110	34947	36814	44068	51618
Вінницька	19264	25170	26813	33602	38990	44265	46157	49418	59646	69990
Черкаська	15177	20424	21351	26194	29646	33484	35024	36694	43717	51331
Кіровоградська	11602	15452	16149	20213	23443	27129	27695	28901	34576	40559
<i>Всього за регіоном</i>	84320	112928	119326	148865	171138	194929	202717	215169	256805	302506
<i>Серед. за регіоном</i>	16864	22586	23865	29773	34227	38986	40543	43034	51361	60501
Північний регіон										
Чернігівська	13560	17908	18917	23179	26277	29654	30393	31998	37961	43858
Сумська	14965	19819	20318	24918	28347	32415	33469	35375	43423	49855
Полтавська	20283	27024	28239	34462	39299	44835	46984	49928	59461	69629
Харківська	37835	51971	54519	67102	77316	88352	91333	95897	114601	132641
<i>Всього за регіоном</i>	86643	116722	121993	149661	171239	195256	202179	213198	255446	295983
<i>Серед. за регіоном</i>	21661	29181	30498	37415	42810	48814	50545	53299	63861	73996

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Південний регіон										
Одеська	29186	39367	42422	52924	61435	70429	78285	80438	98819	117310
Миколаївська	14772	19950	20723	26034	29800	33907	35125	36373	43320	50522
Херсонська	12070	16206	16731	20978	24096	27221	29489	30077	37296	42621
АР Крим	22878	30386	32046	39393	45562	51759	57324	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	4745	6447	7144	8785	10338	11973	13336	-	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	83651	112356	119066	148114	171231	195289	213559	146888	179435	210453
<i>Серед. за регіоном</i>	16730	22471	23813	29623	40223	45829	50056	48963	59812	70151
Східний регіон										
Дніпропетровська	50955	68420	72138	88922	101868	118823	124594	136810	163262	187830
Запорізька	26424	35628	37019	45779	52272	59191	62671	68327	80308	94914
Донецька	67057	92213	96596	118223	135599	158003	166366	142745	114108	114741
Луганська	28967	39861	41916	51338	58619	67025	71485	56233	42454	38048
<i>Всього за регіоном</i>	173403	236122	247669	304262	348358	403042	425116	404115	400132	435533
<i>Серед. за регіоном</i>	43351	59031	61917	76066	87089	100761	106279	101029	100033	108883
Столичний регіон										
КИЇВ	77435	109781	122516	143903	164057	194436	218747	240198	285358	338679
<i>Всього по Україні</i>	623289	845641	894286	1101175	1266753	1457864	1548733	1516768	1735858	2002383
<i>Серед. По Україні</i>	22667	28797	32111	39735	46917	53995	57360	60671	69434	73187

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерела: [90].

**Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рівень наявних доходів населення за регіонами України за період 2007-2016 р.р.

(млн.грн.)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Західний регіон										
Волинська	8321	10982	11366	14840	17289	19546	20609	20985	25259	29496
Рівненська	9555	12810	13029	16855	19984	22950	24507	25266	30143	34587
Львівська	24420	32513	33706	42064	48833	55878	58762	59887	72966	85332
Тернопільська	8886	11599	11603	15020	17697	20025	20424	19718	24856	28562
Хмельницька	12156	16067	16371	20995	24800	28437	29865	29585	37020	42112
Закарпатська	9105	12013	12148	15825	18738	21534	22512	21840	27312	31532
Івано-Франківська	11537	15563	16146	20716	24471	27825	29003	28139	35594	41399
Чернівецька	7006	8856	9054	12211	14470	16409	17646	16798	21053	24396
<i>Всього за регіоном</i>	<i>90986</i>	<i>120403</i>	<i>123423</i>	<i>158526</i>	<i>186282</i>	<i>212604</i>	<i>223328</i>	<i>222218</i>	<i>274203</i>	<i>317416</i>
<i>Серед. за регіоном</i>	<i>11373</i>	<i>15060</i>	<i>15428</i>	<i>19816</i>	<i>23285</i>	<i>26575</i>	<i>27916</i>	<i>27777</i>	<i>34275</i>	<i>39677</i>
Центральний регіон										
Київська	17876	24763	25915	33558	38703	45673	47216	49133	57472	67907
Житомирська	11624	15627	15712	20231	23884	27057	27405	27831	33848	39113
Вінницька	15052	19454	20181	26364	31265	35441	37323	37812	46386	54033
Черкаська	11609	15702	16269	20347	23379	26376	27353	27329	32715	37866
Кіровоградська	8962	11873	11990	15632	18151	20529	21485	21605	26016	30035
<i>Всього за регіоном</i>	<i>65123</i>	<i>87419</i>	<i>90067</i>	<i>116132</i>	<i>135382</i>	<i>155076</i>	<i>160782</i>	<i>163710</i>	<i>196437</i>	<i>228954</i>
<i>Серед. за регіоном</i>	<i>13025</i>	<i>17484</i>	<i>18013</i>	<i>23226</i>	<i>27076</i>	<i>31015</i>	<i>32156</i>	<i>32742</i>	<i>39287</i>	<i>45791</i>
Північний регіон										
Чернігівська	10681	13942	14675	18354	21283	24664	25306	24509	29083	32950
Сумська	11892	15698	15819	19692	22667	25920	26812	27007	33337	37641
Полтавська	15913	21135	22195	26873	31010	35380	37118	38078	45115	52148
Харківська	28961	39232	40617	50962	59886	68226	71530	71841	85723	99149
<i>Всього за регіоном</i>	<i>67447</i>	<i>90007</i>	<i>93306</i>	<i>115881</i>	<i>134846</i>	<i>154190</i>	<i>160766</i>	<i>161435</i>	<i>193258</i>	<i>221888</i>
<i>Серед. за регіоном</i>	<i>16862</i>	<i>22502</i>	<i>23327</i>	<i>28970</i>	<i>33711</i>	<i>38547</i>	<i>40191</i>	<i>40358</i>	<i>48314</i>	<i>55472</i>

Продовження додатку Н.2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Південний регіон										
Одеська	21031	28133	29666	38896	45704	53154	61265	58096	75494	90119
Миколаївська	11324	15148	15689	20161	23664	26900	27948	27362	33190	38304
Херсонська	9315	12410	12542	16233	19169	21551	23362	22183	28829	33086
АР Крим	16957	22677	23667	30409	35793	40757	44816	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	3449	4600	4779	6500	7589	8864	10227	-	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	62076	82968	86343	112199	131919	151226	167618	107641	137513	161509
<i>Серед. за регіоном</i>	12415	16594	17269	22440	26384	30245	33524	35880	45838	53836
Східний регіон										
Дніпропетровська	39015	52352	55139	69394	80888	95349	99995	105223	125419	140918
Запорізька	20747	27891	28433	36530	42550	48482	50545	53449	62555	73563
Донецька	53011	73310	76284	94860	109968	128767	135362	113343	88173	82685
Луганська	22786	31430	32670	41080	47648	54405	57527	44124	32932	26227
<i>Всього за регіоном</i>	135559	184983	192526	241864	281054	327003	343429	316139	309079	323393
<i>Серед. за регіоном</i>	33890	46246	48132	60466	70263	81751	85857	79035	77270	80848
Столичний регіон										
КІЇВ	49762	68713	76250	103347	119500	149145	159534	180513	219599	67907
<i>Всього по Україні</i>	470953	634493	661915	847949	988983	1149244	1215457	1151656	1330089	1519574
<i>Серед. по Україні</i>	17513	23618	24434	30984	36629	42565	45017	46066	53204	55125

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерела: [90].

**Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Рівень наявних доходів населення за регіонами України з розрахунку на одну особу, за період 2007-2016 р.р. (грн.)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Західний регіон										
Волинська	8022,6	10597,3	10966,8	14311,9	16657,7	18806,9	19804,9	20137,2	24222,3	28312,5
Рівненська	8285,6	11124,6	11316,8	14629,8	17326,2	19859,8	21165,0	21781,0	25951,8	29757,4
Львівська	9523,8	12718,3	13211,3	16513,8	19204,4	21992,3	23138,3	23595,2	28772,1	33673,5
Тернопільська	8063,5	10583,0	10634,2	13824,2	16351,3	18560,6	18993,8	18400,5	23277,8	26884,4
Хмельницька	8965,3	11938,6	12238,2	15781,0	18738,2	21590,6	22789,0	22686,1	28525,2	32650,0
Закарпатська	7323,8	9664,5	9764,5	12699,6	15002,4	17191,4	17929,3	17358,1	21686,5	25045,3
Івано-Франківська	8336,0	11262,8	11692,4	15009,4	17732,6	20148,4	20987,8	20356,7	25748,0	29975,4
Чернівецька	7738,0	9793,2	10013,3	13503,3	15992,5	18107,5	19438,2	18475,6	23137,7	26838,3
<i>Серед. за регіоном</i>	<i>8282,3</i>	<i>10960,3</i>	<i>11229,7</i>	<i>14534,1</i>	<i>17125,7</i>	<i>19532,2</i>	<i>20530,8</i>	<i>20348,8</i>	<i>25165,2</i>	<i>29142,1</i>
Центральний регіон										
Київська	10248,8	14292,4	15024,9	19513,9	22520,1	26541,7	27390,6	28443,3	33207,4	39177,9
Житомирська	8864,5	12022,6	12179,8	15775,9	18716,4	21288,0	21652,1	22102,1	27041,6	31441,3
Вінницька	8963,3	11676,4	12191,7	16018,0	19090,8	21734,9	23000,6	23421,7	28875,7	33848,9
Черкаська	8782,7	11987,2	12517,5	15769,2	18246,3	20717,9	21633,2	21760,5	26226,6	30608,7
Кіровоградська	8564,6	11489,3	11727,3	15417,7	18039,2	20553,7	21671,4	21954,1	26631,2	30979,9
<i>Серед. за регіоном</i>	<i>9084,8</i>	<i>12293,6</i>	<i>12728,2</i>	<i>16498,9</i>	<i>19322,6</i>	<i>22167,2</i>	<i>23069,6</i>	<i>23536,3</i>	<i>28396,5</i>	<i>33211,3</i>
Північний регіон										
Чернігівська	9337,4	12353,4	13155,5	16625,0	19465,0	22769,6	23599,7	23093,4	27690,2	31707,1
Сумська	9876,3	13187,2	13426,4	16875,5	19592,9	22582,3	23558,6	23938,1	29810,4	33944,4
Полтавська	10382,3	13922,0	14742,6	17990,9	20917,4	24027,2	25371,2	26195,7	31243,1	36393,3
Харківська	10328,5	14065,7	14633,1	18450,5	21787,8	24870,0	26098,2	26274,0	31459,1	36587,7
<i>Серед. за регіоном</i>	<i>9981,1</i>	<i>13382,1</i>	<i>13989,4</i>	<i>17485,5</i>	<i>20440,8</i>	<i>23562,3</i>	<i>24656,9</i>	<i>24875,3</i>	<i>30050,7</i>	<i>34658,1</i>

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Південний регіон										
Одеська	8780,8	11754,4	12404,2	16275,2	19135,0	22224,4	25571,8	24242,0	31542,6	37732,0
Миколаївська	9376,5	12626,5	13154,2	16993,4	20040,7	22878,0	23868,8	23458,5	28580,0	33186,6
Херсонська	8374,5	11248,1	11440,3	14881,7	17654,3	19939,9	21724,0	20727,9	27066,9	31242,7
АР Крим	8589,7	11515,8	12036,3	15480,0	18231,0	20751,0	22793,2	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	9093,1	12111,6	12566,4	17078,3	19918,6	23186,0	26584,4	-	-	-
<i>Серед. за регіоном</i>	<i>8842,92</i>	<i>11851,3</i>	<i>12320,3</i>	<i>16141,7</i>	<i>18996</i>	<i>21796</i>	<i>24108</i>	<i>22809</i>	<i>29063</i>	<i>34053,8</i>
Східний регіон										
Дніпропетровська	11439,0	15459,9	16386,5	20739,4	24302,4	28771,6	30300,6	32036,2	38403,8	43458,3
Запорізька	11276,2	15265,2	15652,6	29221,4	23684,9	27107,6	28388,1	30181,8	35546,7	42117,8
Донецька	11625,7	16220,1	17014,0	21317,3	24890,3	29336,6	31048,5	26234,4	20595,4	19434,3
Луганська	9620,0	13411,0	14071,6	17850,0	20879,9	24024,1	25590,3	19788,3	14882,5	11919,7
<i>Серед. за регіоном</i>	<i>10990,2</i>	<i>15089,1</i>	<i>15781,2</i>	<i>22282,0</i>	<i>23439,4</i>	<i>27310</i>	<i>28831,9</i>	<i>27060,2</i>	<i>27357,1</i>	<i>29232,5</i>
Столичний регіон										
КІЇВ	18233,2	24960,2	27474,5	27012,7	42576,7	52708,9	55841,6	62715,1	75794,4	91356,6
Серед. по Україні	10126,0	13716,3	14372,8	18485,6	21637,9	25206,4	26719,4	26782,1	31044,3	35610,1

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерела: [90].

**Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Реальний наявний дохід, у % до відповідного періоду попереднього року за період 2007-2015 рр.
(% до попереднього року)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Західний регіон									
Волинська	113,6	106,3	91,5	121,1	108,7	112,6	106,4	90,8	80,0
Рівненська	113,0	107,2	88,2	119,5	110,2	114,9	108,1	91,5	78,6
Львівська	116,1	105,0	88,3	113,2	107,5	112,6	106,1	90,2	79,9
Тернопільська	112,9	104,5	86,9	120,0	109,1	112,8	103,1	86,5	83,1
Хмельницька	112,4	103,9	88,1	116,6	109,5	113,3	105,7	88,6	84,3
Закарпатська	116,8	111,9	90,2	119,7	111,4	113,9	105,5	86,9	82,8
Івано-Франківська	118,3	109,8	90,2	118,7	110,9	113,1	105,0	86,7	84,1
Чернівецька	114,1	102,3	90,8	125,0	111,7	113,0	108,7	85,7	84,3
<i>Серед. за регіоном</i>	<i>114,7</i>	<i>106,4</i>	<i>89,3</i>	<i>119,2</i>	<i>109,9</i>	<i>113,3</i>	<i>106,1</i>	<i>88,3</i>	<i>82,1</i>
Центральний регіон									
Київська	115,3	110,7	90,5	119,8	108,4	116,4	104,2	92,3	77,8
Житомирська	117,8	107,9	88,1	118,0	109,4	112,9	102,4	91,0	80,5
Вінницька	112,2	103,9	91,8	121,2	111,9	113,0	106,6	91,2	83,9
Черкаська	113,3	108,5	89,5	115,1	107,7	111,1	104,4	89,3	80,0
Кіровоградська	114,9	107,4	89,6	120,7	108,1	112,3	106,0	89,8	82,1
<i>Серед. за регіоном</i>	<i>115,05</i>	<i>107,68</i>	<i>89,9</i>	<i>118,96</i>	<i>109,1</i>	<i>113,1</i>	<i>104,7</i>	<i>90,7</i>	<i>80,8</i>
Північний регіон									
Чернігівська	114,4	105,3	89,7	115,1	106,5	116,2	104,0	85,9	77,7
Сумська	114,0	107,8	88,5	114,3	107,8	113,5	104,8	90,3	82,1
Полтавська	112,7	104,1	91,0	111,1	107,2	113,1	106,1	92,2	79,4
Харківська	115,8	105,8	87,5	114,8	109,5	112,2	106,1	89,8	79,6
<i>Серед. за регіоном</i>	<i>114,2</i>	<i>105,75</i>	<i>89,2</i>	<i>113,8</i>	<i>107,7</i>	<i>113,7</i>	<i>105,2</i>	<i>89,5</i>	<i>79,7</i>

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Південний регіон									
Одеська	111,6	104,0	90,4	118,1	107,7	113,9	115,4	83,8	85,7
Миколаївська	114,1	105,4	89,5	117,0	108,0	112,7	104,1	87,4	81,4
Херсонська	115,9	104,1	88,2	118,1	108,1	111,3	108,9	85,2	86,6
АР Крим	115,9	106,3	89,4	116,3	107,6	112,9	111,6	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	120,0	106,7	90,5	121,1	105,5	112,9	116,2	-	-
<i>Серед. за регіоном</i>	<i>115,5</i>	<i>105,3</i>	<i>89,6</i>	<i>118,1</i>	<i>107,8</i>	<i>112,7</i>	<i>110</i>	<i>85,4</i>	<i>84,5</i>
Східний регіон									
Дніпропетровська	111,7	107,2	90,2	114,8	107,6	115,4	105,3	94,0	79,6
Запорізька	115,9	106,7	87,9	116,7	107,7	112,6	104,9	94,1	78,8
Донецька	116,6	110,9	89,1	113,4	106,6	114,2	104,3	75,4	53,2
Луганська	111,5	110,2	89,4	114,6	105,7	112,3	105,4	67,6	51,9
<i>Серед. за регіоном</i>	<i>113,9</i>	<i>108,8</i>	<i>89,2</i>	<i>114,9</i>	<i>106,9</i>	<i>113,6</i>	<i>105,0</i>	<i>83,0</i>	<i>66,0</i>
Столичний регіон									
КИЇВ	117,4	111,7	95,5	123,4	105,7	117,8	105,8	100,2	84,5
<i>Серед. по Україні</i>	<i>114,8</i>	<i>197,6</i>	<i>90,0</i>	<i>117,1</i>	<i>108,0</i>	<i>113,9</i>	<i>106,1</i>	<i>88,5</i>	<i>77,7</i>

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерела: [90].

**Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

ДОДАТОК О

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГІОНІВ УКРАЇНИ
(на 1 січня 2017 року)

Області	Середні показники				
	Площа території, км.кв.	у % до України	Кількість населення, тис. осіб	у % до України	Густота населення чол./кв.м.
Західний регіон					
Волинська	20143	3,4	1041,8	2,4	51,64
Рівненська	20047	3,3	1162,3	2,7	57,98
Львівська	21833	3,6	2534,1	5,9	115,98
Тернопільська	13823	2,2	1062,4	2,5	76,53
Хмельницька	20629	3,4	1289,8	3,0	62,21
Закарпатська	12777	2,1	1259,0	3,0	98,48
Івано-Франківська	13928	2,3	1381,1	3,2	99,01
Чернівецька	8097	1,4	909,0	3,1	112,07
<i>Середнє за регіоном</i>	<i>16409</i>	<i>–</i>	<i>1329,9</i>	<i>–</i>	<i>84,24</i>
<i>Всього за регіоном</i>	<i>131277</i>	<i>21,7</i>	<i>10640</i>	<i>25,8</i>	<i>–</i>
Центральний регіон					
Київська	28131	4,7	1733,3	4,0	61,60
Житомирська	29832	4,8	1244,0	2,9	41,53
Вінницька	26513	4,4	1596,3	3,7	59,88
Черкаська	20900	3,6	1237,1	2,9	58,83
Кіровоградська	24588	4,1	969,5	2,3	39,22
<i>Середнє за регіоном</i>	<i>25993</i>	<i>–</i>	<i>1356,0</i>	<i>–</i>	<i>52,21</i>
<i>Всього за регіоном</i>	<i>129964</i>	<i>21,6</i>	<i>6780,2</i>	<i>15,8</i>	<i>–</i>
Північний регіон					
Чернігівська	31865	5,3	1039,2	2,4	32,35
Сумська	23834	3,9	1108,9	2,6	46,26
Полтавська	28748	4,8	1432,9	3,3	49,55
Харківська	31415	5,2	2709,9	6,4	85,95
<i>Середнє за регіоном</i>	<i>28965</i>	<i>–</i>	<i>1572,7</i>	<i>–</i>	<i>53,52</i>
<i>Всього за регіоном</i>	<i>115862</i>	<i>19,2</i>	<i>6290,9</i>	<i>14,7</i>	<i>–</i>
Південний регіон					
Одеська	33310	5,5	2388,4	5,6	71,59
Миколаївська	24598	4,1	1154,2	2,7	46,67
Херсонська	28461	4,7	1059,0	2,5	37,03
АР Крим	26081*	4,3	–	–	75,43*
СЕВАСТОПОЛЬ	1079*	0,2	–	–	357,65*
<i>Середнє за регіоном</i>	<i>28112</i>	<i>–</i>	<i>1533,9</i>	<i>–</i>	<i>57,68</i>
<i>Всього за регіоном</i>	<i>112450</i>	<i>18,6</i>	<i>4601,6</i>	<i>10,8</i>	<i>–</i>
Східний регіон					
Дніпропетровська	31914	5,8	3242,6	7,3	101,06
Запорізька	27180	3,6	1746,6	4,1	63,89
Донецька	26517*	4,6	4254,6*	9,7	159,89*
Луганська	26684*	4,6	2200,3*	5,0	82,19*
<i>Середнє за регіоном</i>	<i>28074</i>	<i>–</i>	<i>2861,0</i>	<i>–</i>	<i>101,75</i>
<i>Всього за регіоном</i>	<i>112295</i>	<i>18,6</i>	<i>11444</i>	<i>26,1</i>	<i>–</i>
Столичний регіон					
КИЇВ	839	0,1	2916,2	6,8	3490,1
Всього по Україні	603766	100	42672,9	100	75,15

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерела: [90].

** Показники тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя, Донецької та Луганської областей станом на 01.01.2014 року.

ДОДАТОК П

ЗАБУДОВНИКИ, ДЕВЕЛОПЕРИ ТА ЇХ ДОЛЯ РИНКУ

Додаток П.1

Зведені показники розподілу ринку житлової нерухомості серед найбільших діючих забудовників-девелоперів в Україні, (станом на 1 січня 2018 року)

Область	Кількість діючих забудовників-девелоперів	Кількість будівельних проєктів що реалізуються
1	2	3
Західний регіон		
Волинська	13	26
Рівненська	15	25
Львівська	66	137
Тернопільська	11	31
Хмельницька	21	48
Закарпатська	6	10
Івано-Франківська	23	66
Чернівецька	15	19
<i>Всього за регіоном</i>	<i>170</i>	<i>362</i>
Центральний регіон		
Київська	88	134
Житомирська	4	3
Вінницька	19	25
Черкаська	3	7
Кіровоградська	2	2
<i>Всього за регіоном</i>	<i>116</i>	<i>171</i>
Північний регіон		
Чернігівська	3	3
Сумська	5	13
Полтавська	8	21
Харківська	15	48
<i>Всього за регіоном</i>	<i>31</i>	<i>85</i>

Продовження додатку П.1

1	2	3
Південний регіон		
Одеська	27	89
Миколаївська	4	7
Херсонська	5	6
АР Крим	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	36	102
Східний регіон		
Дніпропетровська	11	18
Запорізька	5	8
Донецька	8	7
Луганська	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	24	33
Столичний регіон		
КИЇВ	91	171
Всього по Україні	468	924

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [85, 157, 400, 492, 498].

* Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Додаток П.2

Показники розподілу ринку житлової нерухомості серед найбільших діючих забудовників-девелоперів в Західному регіоні, (станом на 1 січня 2018 року)

Область	Кількість діючих забудовників-девелоперів // будівельних проектів	Назва забудовників-девелоперів	Кількість будівельних проектів що реалізуються	Назва будівельних проектів
1	2	3	4	5
Волинська	13//26	БК "Global development"	1	Егоїст
		"Royal Hause"	-	-
		БК "Алкан"	1	Затишний двір.
		"Житлобуд-2" (Луцьк)	1	Лесі Українки, 33.
		БК "Інвестор"	4	Паковий квартал (Ковель); Сіріус; Супернова; Юпітер.
		БФ "Казкова оселя"	1	Світлий хутір;
		БО "Луцький домобудівельний комбінат"	2	Затишний; Карамель.
		БО "Луцьксантехмонтаж" №536	9	Арцеулова, 14; Будинок на Київському майдані; Ковельська Голландія; Липинського, 11; Набережна, 4а; Набережна, 8; Над Рікою; Оберіг; Тріумф.
		СП "Луцьктехнобуд"	1	Фільварок
		БО "Маневичі агробуд"	2	Австрійський Волинь; Сімейний квартал.
		ПП "ПМК-19"	2	Аркада-Ковель; Родинний.
		ГК "РАНГ"	1	Вишневе містечко.
БК "Українські будівельні системи"	1	Nebos Hill.		

Продовження додатку П.2

1	2	3	4	5
Рівненська	15//25	Компанія "DBN" ЦК "FD Group" "INTERBETON", "INTERBUD" БК "UBC" БК "Архаус Груп" ГК "Група Смарт" ГК "РЕНОМЕ" ЖБК "РІВНЕ" Компанія "Інтеграл-Буд" "Клубний Дім VILLA ITALIA" ГК "РАНГ" БК "Рівбуд" ТЗОВ "Рівненський МЖК" Компанія "Стоград" "С" Компанія "Файн Сіті Девелоп-т" Western Intelligent Gr. – Avalon Inc. "Фонд зелених технологій - Грінвіль" ПАТ Холдингова компанія "ЕКО-Дім" БК "CITYOFDREAMS" Об'єднання "CNL" БК "Global development" "IDEA"Development "Kapitel"	4 4 1 1 1 1 1 2 2 2 1 - 2 1 5 1 2 3 4 1 - 1 1 1	ERSTE Hous; Ріверсайд; Флагман; Шоколад. Стирська Вежа. Luxury square. Рівненська брама. Перлина Полісся. Smart Style 360; Spectrum. Курчагова; 62-Г. Мельника; 18-а Villa italia - Коваля, 2; Рівбуд. МЖК Сім'я Bridge tower; РІО; Міккевича, 130; Сонячне Містечко Басів Схил Avalon LUX; Авалон. Добра оселя; Місто трава; Грінвіль Хауз Еко-Дім на Величковського; Еко-Дім на Мечникова; Еко-дім на Мечникова 2-черга; Еко-дім на Стрийській Родинна казка. - Форест Галицький Лев "Капітель" с. Солонка
Львівська	66//137			

Продовження додатку П.2

1	2	3	4	5
		БК "MS"	4	Deluxe; Khmelnitskyi Park; Карамель, Медовий Сад.
		"Proud Investment"	2	Kvartal Proud; Proud hills
		"Sunday development"	1	Хелен таунхаус
		ДК "ВАЛЕНС"	3	Вишня; Династія (Львів); Козирна вісімка.
		"WallStreetGroup"	2	Queen town; Roof garden.
		ГК "Адамс"	2	Демнянська; Демнянська бб.
		ГК "Алзаріас"	1	Родинний
		"АУРУМ"	2	Аурум сіті; Аурум тауер.
		"Беве-Альянс"	8	Визвольна; вул. Панча (вул. Випасова, 11б); Вулицька, 20 (Зелена-Сихів); Лемківська, 26; Рильського, 14; Сахарова-Бойківська; Скрипника-Освицька; Соکیلники.
		ТЗОВ "Бізнес-Вектор-ДК"	3	Зарицьких, 5; Липові Роси; Малооголоосківські Пагорби
		БК "Варшава"	2	Варшава Хоум; Престиж Умань
		БК "ДКС"	2	Кайзер Комфорт, Кайзер.
		"Будімекс"	-	-
		"Будінвест"	-	-
		"БудІнвестКом"	1	Південний (Сокількники).
		"БудІнвестЦентр"	1	Львівський Дворик.
		"Будтранс"	1	Ваніль.
		"Ваш Дім"	2	Вілла Магнолія; Пасічний.
		"ГалБуд"	-	-
		"ГалЖитлобуд"	7	Бондарська, 14; Вркубеля, 15; Героїв УПА, 73; Кравченко, 8; Леви Міста; Хлібна, 4; Хмельницького, 109.
		"Галицька Будівельна Гільдія"	5	Парк Тоуер (Львів); Манастирського; Паркові вежі; Під Голоском, 17; Схід Сонця.
		"Галицький Двір"	4	Данилишиних; Львівський Дворик, Олекси Довбуша; Роксолани.
		"ГрандДім"	2	Будинок на Єфремова, 26; Яскравий Львів.

Продовження додатку П.2

1	2	3	4	5
		“Девелоперська компанія Квітка”	4	Бортнянський; Вільне Місто; Клубний будинок на Личаківській.
		ДК “Моя країна”	3	Котеджний двір “Панич”; Національний; Таунхауси на Насінній.
		“Екополіс”	1	Паркове.
		“Екскомбуд”	2	Старий Сихів; Веселка.
		ЖБК “Рідний Дім”	1	Рідний дім.
		“Зелений Двір”	5	Зелений Двір (Львів); Зелений Двір (Грукавець); Комільфо; Паштет; Сметана.
		“Інвест Гал Буд”	3	Інвест Гал Буд Моршин; Інвест Гал Буд на Дубравського; Інвест Гал Буд на С. Стрільців.
		“Інтергал-Буд”	5	Бережанська, 54; Семицвіт; Сіті; Струмук; Стуса, 12а
		“Карпатбуд”	3	Випасова, 11б; Медової Печери, 40; Первоцвіт.
		“Креатор-Буд”	1	Квіти Львова
		“Креміль”	-	-
		“ЛІБК”	-	-
		“Львів-центробуд”	4	Героїв УПА, 29; Зелена, 115д; Карпинця-Засядька; Лукаша, 2.
		“Метгал ТОВ”	1	Арена.
		“МійДім”	1	Головатого, 7а
		“Місто Комфорт”	-	-
		“Міська околиця”	3	Антонича; Зелена околиця; Щепова, 17
		“МостНафта”	-	-
		“Новабудова”	-	-
		“Новий Львів”	2	Кокорудза, Угорська, 14.
		“Парус Девелопмент”	3	Парус сіті; Парус лайф; Парус парк.
		“Правильний вибір”	1	Злагода.
		“Приозерний квартал”	1	Приозерний квартал
		“РЕЛ”	12	Америка; Бейкер Стріт; Шерлок Холмс; Велика Британія; Доктор Вагсон; Енді Ворхол; Манхеттен; Марко Поло; Монако; Моне; Моне2; Ренуар.

Продовження додатку П.2

1	2	3	4	5
		“Рубікон Груп”	2	Рубікон сіті; Винний парк.
		“Самбірський Грод”	1	Шевченка, 5.
		СБ “ГРУП”	1	Липова алея
		“ТаунХаусПарк”	1	ТаунХаусПарк
		“Термобудстандарт”	-	-
		ТОВ БК “Вікторія”	1	Наша Мрія
		ТПФ “Україна”	3	Белле Віль; Бельгійське містечко; Бельгійське містечко (Пустомити).
		“Трембіга”	2	Лемберг, Ременів
		“Флагман-Капітал”	1	Будинок класу “Бізнес”.
		“Яворівбуд”	1	Вербицького, 20 (Ш-А мікрорайон)
Тернопільська	11/31	“Добробуд”	2	Екоквартал “Оболоня-Парк”; Кленовий Гай
		“Домобудівник”	1	Галицька. 29.
		“Інвест Родина”	3	Будинок на Володимира Великого; Загребелля; Таксопарк.
		“Креатор Буд”	5	Варшавський Мікрорайон; Женева; Монреаль; Над ставом; Панорама
		“Макбуд”	1	Щастя.
		“Магла”	3	Злуки, 3а; Київська-Смакули; Тролейбусна, 3
		“Перспектива Ресурс”	3	Гаї-Щевченківські; Рідний Дім; Яреми, 8.
		“Престиж Буд”	2	Парк-Престиж; Княжий (Тернопіль)
		“ТернопільБудКонтроль”	-	-
		“Тернопільбуд”	10	Будинок на Білецькій; Володимира Великого; Галицька, 7а; Довженка, 41; Довженка, 43; Київська-Тарнавського; Микулинецька; Острозький; Стаднікової, 40а; Тролейбусна.
		“ТернопільБудІнвестЗамовник”	1	Овочева
		“Сіті оф Дрімс”	1	Годованця, 13б
Хмельницька	21/48	“СК Груп”	6	Амстердам; Фемелі Хаус; Спортсіті; Львівський; Проскурів; Олімпійський (Хмельницький).

Продовження додатку П.2

1	2	3	4	5
		“УБК”	3	Парадіз; Ранкове Фемелі; Срібні озера.
		“Авіла”	3	Авіла комфорт; Авіла Скай; Авіла.
		“Азаріас Груп”	1	Фортеця
		“Артхаус Груп”	-	-
		“БВТ Рокор”	-	-
	“Будівельний Альянс Груп”		8	Вінницька, 1/3; Вінницька, 1/7; Довженка, 7/1; Золота підкова; Мікрорайон Дендропарковий; Над Бугом; Панаса Мирного, 22; Старокостянтинівське шосе, 20/б.
	ГК “Група Смарт”		1	Панорама.
	“Група Тех Сервіс”		-	-
	“Діта”		10	Автограф; Євровілдж; Лейкбері; Барбарис; Брістоль; Загишний; Леевада; Нова Левада; Родинний Загишок; Щасливий (Городок).
	“Електропроанс”		1	Кам’янецька, 94/2.
	“Західно-європейська будівельна компанія”		1	Перлина Мікрорайону
	БК “Лідер”		1	Нова Лінія
	“Лістинг”		6	Лісогринівецька, 26/2; Лісогринівецька, 28; Лісогринівецька, 30; Старокостянтинівське шосе, 5/2; Старокостянтинівське шосе, 5/4; Старокостянтинівське шосе, 5/7;
	ПП ВКФ “Будмонтажсервіс”		3	Пушкінська, 11; Уральська, 14 І-ІІ черга; Уральська, 14 ІІІ черга.
	ІІІ Інвестиційно-маклерський дім “РЕСПЕКТ”			
	ІІІ “СтандарІнвест”		3	Дольчевіта; Преміум; Рів’єра (Хмельницький);
	“Укрстандарт”		-	-
	“ХмельницькБудІнвест”		-	-
	“Хмельницький комбінат будівельних матеріалів”		-	-

Продовження додатку П.2

1	2	3	4	5
Закарпатська	6//10	“Газда”	5	Дрім сіті; Грін Ленд; Богомольця; Можайського, 16а; Швабська, 75.
		БК “Global development”	1	П’яте авеню.
		“АВМ Девелопмент”	1	Маєток Боздош
		“Інтеграл-Буд”	1	Нова Рафанда
		“Парус Девелопмент”	1	Парус Ріверсайд
		Франківський Дім	1	Квартал Європейський
		БК “Вертикаль”	3	Гідропарк; Листопад; Містечко Козаїлке.
		“Контіненталь Девелопмент”	2	Кристил Рівер; Прем’єр.
		“Олен Сіті”	1	Панська Долина.
		“Альянс ІФ”	3	Богдана Хмельницького; Залізнична, 3; Незалежність.
Івано-Франківська	23//66	“Атлант ІФ”	1	Лемківська, 5
		“Благо”	6	Комфорт Парк; Франко Рівер Клуб; Манхеттан; Парус; Містечко Соборне; Паркова Алея.
		“Вамбуд”	6	Арсенівський Двір, Бульвар Європейський; Галицька Академія; Квартал Віденський; Квартал Краківський; Сонячний
		“Галицький Двір”	5	Зелений берег; Коновальця, 4; Короля Данила; Скеля; Стуса-Миколайчука.
		“Ексклюзив-Буд”	-	-
		“Івано-Франківськ Буд”	-	-
		“Івано-ФранківськМіськБуд”	2	Парковий Маєток; Урожайний.
		“ЛІМІ Сервіс”	1	Затишна Оселя
		БК “Мельник”	11	Дрім Таун; Рівер Парк; Шевченко; Скай Центр; Вовчинецька; ДіамантХол; Європейський Сіті; Престиж Таун; Смарагдові Вежі; Статус; Хоткевича.

Продовження додатку П.2

1	2	3	4	5
		“МЖК Експрес”	4	Івасюка, 2; Міленіум Еко Апартаментс; Національний.
		“Новий Дім”	1	Перспектива Хол.
		“Спілка Забудовників”	5	Парковий на Національний Гварді; Бельведерська 35-37; Гетьмана Дорошенка, 22-а; Зелений Двір (Івано-Франківськ); Центральний.
		“Генко”	2	Бельведер; Пасічна
		“Технобуд”	1	Молодіжний
		“Франківський Дім”	2	Довга, 20В; Сніжна, 52.
		“Франківськміськбуд”	-	-
		“Цитадель”	1	Цитадель І.
		“Юрікс”	1	Запішний.
		“Ярковиця”	9	Вовчицький; Калинова Слобода 2 черга; Квартал Гімназійний; Квартал Левада; Квартал Левада 4 черга; Квартал Левада заглибна; Квартал Парюг; Левада Дем’янів Глаз.
Чернівецька	15//19	“ЧернівціБудІнвест”	1	Оазис Буковини.
		“Сіті оф Дрімс”	4	Мальованка; Місто мрій; Сучасне житло; Щаслива оселя.
		БК “Global development”	2	Комфорт Парк; Егоїст (Чернівці)
		“МАКС АРТ Девелопмент”	-	-
		“МС”	1	Імперіал Парк Авеню (Чернівці)
		“УБК”	2	Браухаус-Гессе-2; Гринвіч.
		“Будмонтаж-2001”	1	Зоряний.
		“Будторгінвест”	1	Руська 235.
		“Інвестиційно-Будівельна компанія”	-	-
		“Інтегра-Буд”	1	Мізіюна, 20.
		“МПП Ателас”	-	-
		“ІМК-76”	-	-
		“Сузір’я”	3	Галактика; Паковий квартал; Сучасний проспект.
		“Цивільпромпроект”	-	-
		“Чернівецький Домобудівельний компанат”	3	Українська, 44а; Фрунзе, 2 “К”; Фрунзе, 2 “З”.
Всього за регіоном	170//362	-	362	-

* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [85, 157, 400, 492, 498].

* Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Додаток П.3

Показники розподілу ринку житлової нерухомості серед найбільших діючих забудовників-девелоперів в Центральному регіоні, (станом на 1 січня 2018 року)

Область	Кількість діючих забудовників-девелоперів // будівельних проектів	Назва забудовників-девелоперів	Кількість будівельних проектів що реалізуються	Назва будівельних проектів
Київська	88//134	“УкрБуд”	-	-
		“Меліоратор”	2	Паркова оселя; Сонячна Оселя.
		“Аріал Інвестмент Девелопмент”	6	Дім на Лісовий; Дуплекси на Будника; ЖК на Гайдара; Таунхауси Оак Грув Таун; Таунхауси на Тургенівській; Таунхауси по вул. 1 травня.
		“Акварелі Девелопмент Холдинг”	2	Акварелі; Акварелі-2.
		“АВМ Девелопмент Груп”	3	Власна; Нова Конча Заспа; Супутник Гатне.
		“БД Холдинг”	3	Ехо Парк; Муллер Хаус; Празький квартал.
		“BGM”	2	Фреш сіті; Благодатний мікрорайон.
		“БІГ Девелопмент”	2	Квартал Крюковщина; Нові Теремки.
		“Комфорт Лайф”	1	Британіка
		“ДІМ”	1	Фамільний
		“Довіра Девелопмент”	3	7я; Мюнхаузен; Баск енд Віль.
		“ДОМВО”	-	-
		“DUPD”	1	Грін Хілл
		“Evrodin.com”	3	Вишневий Хуторок; Нова Олександрівка; Приозерне.
		“ГЕОС”	1	Мелоді Парк.
		“Глобал Девелопмент”	3	Ірпінь Резидентс; Атріум; Зелене Місто
		“ІС Group”	1	Центральний
		“In-build”	3	Креатів Хаус; Комфортний; Сяйво.
		“Ліневич Груп”	2	Версаль Парк; Гранд Бурже.

Продовження додатку П.3

1	2	3	4	5
		“МАКС АРТ Девелопмент”	1	Форест Ленд.
		“Перфект Груп”	2	Берегиня; Київський Шлях, 95.
		“Р-БЛДІНГ”	3	Амур; Міленіум сіті; Яснополянський.
		“РЕМІ Груп”	1	Аврора;
		“Страховський Груп”	1	Континент.
		“Зеніт Груп”	1	Зеніт
		“Агробудмеханізація”	2	Борісполь; Левада.
		“Акрополь ГРУП”	1	Капітал.
		“Альтіс Девелопмент”	2	Житловий будинок №1; Первоцвіт.
		“Альфа-Капітал-Інвест”	-	-
		“Альянс Новобуд”	3	Зелений квартал; Крона Парк; Лісовий Квартал;
		“Аркада”	1	Чисті Сосни
		“Арсан-Буд”	-	-
		“АрхіБуд”	-	-
		“Атлант”	4	Атлант 2; Атлант в Коцюбинському; Одеський Бульвар; Олімпійський.
		“Білд Буд”	-	-
		“Броварський Заводобудівельний комбінат БЗБК”	2	Савана; Шоколад
		“БСК Україна”	1	Столичний
		“Будівельна Компанія “Форум””	3	Новосілки, Хотів, Чабани.
		“Будінвестконтакт”	1	Софіївська Слобідка.
		“Будрегіонінвест”	3	Річ Таун; Квартал Буча; Центральний.
		“Будсфера”	-	-
		“БучаміськБуд”	1	Нова Буча.
		“Бюро малоповерхової забудови”	1	Уют+.
		“Вектор ХХІ”	1	Софія Київська.
		“Вишнева оселя”	2	Вишнева оселя; Вишнева, 27.

Продовження додатку П.3

1	2	3	4	5
		“Газбудінвест”	4	-
		“Гайдачук Леонід Леонідович”	1	Піонерський квартал
		“Галсінтез Буд”	1	Гостомель Резіденс
		ДК “Росичі”	2	Під Горою; У Тарасівці.
		ДК “4”	3	Сонячний; Ярославичі; Ярославичі 2.
		“Друзі Девелопмент”	3	Гостомельські Липки; Поктровський; Таунхаус Булгакова, 10
		“ЕнергобудЛізінг”	1	Пейзажні озера.
		“Енергобуд Інвест”	2	Курортний; Теплий стан.
		“Єврохутір”	1	Михайлівський
		“Житлоеконномія ТОВ”	2	Квартал Тарасівський, житловий будинок №2; Квартал Тарасівський, житловий будинок №3.
		ЖК “Кампа”	1	Кампа
		ЖК “Київський Квартал”	1	Київський Квартал.
		“Затишний квартал”	1	Затишний Квартал.
		“Гавіс”	-	-
		ІБК “Центробуд”	-	-
		“Інтеграл-Буд”	1	Озерний Гай Гатне.
		“Київміськбуд”	1	Братів Чмилів.
		“Київмонолітбуд-2005”	1	Велесгард
		“Княгиня Ярославна”	-	-
		“Компанія надійних людей та розвитку”	3	Алмонд апартаментс Бориспіль; Урбан Ранч.
		“Конком”	1	Петрівський
		“Лучший Путь”	-	-
		“Львівський масток”	1	Львівський масток.
		“Мартинов А.М.”	-	-
		“Мій Дім”	1	Барселона
		“МКС РЕС”	1	Новосельцево

Продовження додатку П.3

1	2	3	4	5
		“НоваБудова”	5	Кристал Авеню; Щасливий в Петропавлівці; Щасливий на Софіївці; Щасливий на Яблуневій; Щасливий на Вишневому.
		“Новий Дім”	3	Квартал Парковий; Пурпурові Вітрила; Київський.
		“Нові метри” (Ірпінь)	2	Контраст; Позитив.
		“Новоселінвест”	-	-
		“ОМОКС”	2	Соцтаун; Чайка.
		“Парадіз”	1	Петропавлівський посад.
		“Петрівський Двір”	-	-
		“ПрофГруп”	8	4 Карата; Н’ю сіті; Старт лайф; Борисо-Глібський; Смарагдове місто; Софіївський Пасаж; Французький бульвар; Французький квартал.
		“РП-БУД”	-	-
		“СЕМПРА”	2	Сонячний-2; Ювілейний.
		“Сервіземпроект”	1	Ірпінські Липки
		“Сфера жилобуд”	1	Софіївська сфера.
		“ТЕОС Девелопер Груп”	1	Святозар.
		“Трест Бориспільськбуд”	1	Банківський.
		“Укржитлоінвест”	1	Ріверхаус
		“Укрсіб-Інвест”	-	-
		“Фінансовий будівельний холдинг”	1	Лайф.
Житомирська	4/3	“СBS Холдинг”	1	Тетерівський бульвар.
		“Інтеграл-Буд”	-	-
		“Київміськбуд”	1	Олімпійський (Житомир)
		ІП “Інвестиційно-маклерський дім “РЕСПЕКТ”	1	777.
Вінницька	19//25	“Вестерн Інтелдженг Груп” – Авалон інкорпорейтид “Демір інсаат”	1	Авалон 5. Туркіш сіті.

Продовження додатку П.3

1	2	3	4	5
		“АВМ Девелопмент”	1	Пироговський
		“Агробудмеханізація”	1	Парк Товер
		“Благобуд”	-	-
		“БМУ-2-ЛТД”	1	Тимошенка (Якіра), 7.
		“Будмонтажпроект”	1	600-річчя, 17 (вул. Келецька).
		“Вінницябуд”	5	50-річчя Перемоги; 600-річчя; Будинок на Порика; Будинок на Фрунзе; Пугачова.
		“Все-Буд”	1	Сан хауз
		“Градострой”	1	Комфорт.
		“Група ТЕХСЕРВІС”	1	Тріумф.
		“Домусс”	-	-
		“Каскад-Будінвест”	1	Мури
		“Кончерн Поділля”	2	Мікрорайон Академічний; Мікрорайон Поділля.
		“Особняк Центр”	2	Будинок на Поділлі; Східна Перлина.
		“Особняк-К”	1	Учительській
		“ПОДІЛЛЯБУДІНВЕСТ”	2	Нагірне; Тимошука.
		“Правильний вибір”	1	Правильний вибір.
		“УкрстройГруп”	2	Таунхаус Затишний; Таунхаус №1.
		“АБЦ Ренесанс”	-	-
		“Будівельна компанія Надія”	6	Благовісна, 210; Гоголя, 219; Грушевського, 110; Козацька, 9/1; Нарбутівська, 239; Тараскова, 5.
		“Дніпро-Моноліт ОС”	1	Графський.
		“СBS Холдинг”	1	Ковалівський.
		“Кадіум Девелопмент”	1	Вайт товер.
Черкаська	3//7		-	
Кіровоградська	2//2		171	
Всього за регіоном	116//171			

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [85, 157, 400, 492, 498].

** Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Показники розподілу ринку житлової нерухомості серед найбільших діючих забудовників-девелоперів в Північному регіоні, (станом на 1 січня 2018 року)

Область	Кількість діючих забудовників-девелоперів // будівельних проектів	Назва забудовників-девелоперів	Кількість будівельних проектів що реалізуються	Назва будівельних проектів
Чернігівська	3//3	“S and S Construction”	1	Грін Хаус.
		“Атлант”	1	Північний
		“ОсноваБуд-7”	-	-
Сумська	5//13	“СBS Холдинг”	1	Зарічний
		БК “Федорченко”	5	Інтернаціоналістів, 35/1; Інтернаціоналістів, 35/2; Третій житловий будинок по вул. Г. Кондратева, 132/1; Чорновола-Першотравнева.
		“Нотехс”	2	Прокоф’єва, 16; Харківська, 37.
		“Сумбуд”	3	м. Лушпи, корпус 27; м. Лушпи, корпус 28; Прокоф’єва, 48а.
		“Топаз”	2	Героїв Крут, 60; Продольна.
Полтавська	8//21	“Аркада”	-	-
		“Будінвест-СМ”	-	-
		“Домобудівельний комбінат ДБК”	3	Джерельна, 3; Параджанова, 1; Параджанова, 5.
		“Каптал СМ”	12	Башкірцевої, 39; Боровиковського, 4; Героїв АТО, 65а; Єлизавети Малорадович, 45; Клетський (Ляхова, 10); Коваля, 2; Конева, 16; Монастирська, 11; пл. Павленківська, 3б; Пушкіна, 141; Стрітенська, 18; Шевченка, 73а.
		“Комбінат Виробничих підприємств”	1	Мікрорайон Садовий

Продовження додатку П.4

1	2	3	4	5
		“Новобуд 2004”	2	Боровіковського, 2/4; Вячеслава Чорновола (Куйбішева), 36-В.
		“НовосДевелопмент”	1	Козацький
		“Полтавтрансбуд”	2	Героїв Сталінграда, 4; Сковороди, 2в.
	15//48	“ІДЕА Девелопмент”	-	-
		“ІНКА Конструкшинс”	-	-
		“Авантаж”	7	Журавлі; Ключ; Люксембург; Олександрівський; Резиденція; Смарагдове місто; Фаворит.
		“Альянс-Девелопмент”	1	Таунхауси в Сокільниках
		“Воробйові гори”	1	Воробйові гори.
		“ГрадСтрой”	1	Лазурний
		“Житлобуд-2”	11	Вікторія; Дует; Журавлівська Слобода; Кристал; Меридан; Одеський; Павловський; Квартал; Подільський; Пролісок; Садовий.
		“Інтернаціоналіст”	-	-
		“Курязький Домобудівний Комплекс”	5	Демініон; ПесочінСкай; Дагаєва, 3; Дагаєва, 5; Джерела.
		“Мегаінвестбуд”	4	Гауді Холл (Європейський); Шатіловка Хілсайд; Райдужний; Сонячний Квартал.
		“Моноліт”	-	-
		“РеспектБудІнвест”	1	Черемушки
		“С-Інвест”	-	-
		“Тест Житлобуд-1”	14	Архітекторів; Балакірева, 3а; Драгоманова; Л.Малой, 36/4; Левада; Макіївська; Мироносицька; Миру; Московський; Ньютона, 1; Салтівський; Семінарський; Сокільники; Чумацький Шлях.
		“ФЛІАС”	3	Вектор; Квант; Полтавський Шлях, 144.
Всього за регіоном	31//85	-	85	-

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [85, 157, 400, 492, 498].

* Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Додаток П.5

Показники розподілу ринку житлової нерухомості серед найбільших діючих забудовників-девелоперів в Південному регіоні, (станом на 1 січня 2018 року)

Область	Кількість діючих забудовників-девелоперів // будівельних проектів	Кількість діючих забудовників-девелоперів	Кількість будівельних проектів що реалізуються	Назва будівельних проектів
Одеська	27//89	30	2	44-та Перлина; 18-та Перлина; 8-та Перлина; 20-та Перлина; 28-ма Перлина; 29-та Перлина; 22-та Перлина; 21-а Перлина; 27-ма Перлина; 23-тя Перлина; 26-та Перлина; 20-та Перлина; 9-та Перлина; 19-та Перлина; Оазис; 10-та Перлина; 11-та Перлина; 5-та Перлина; 17-та Перлина; 42-та Перлина; 41-ша Перлина; 43-тя Перлина; 40-ва Перлина; 7-ма Перлина; 35-та Перлина; 31-ша Перлина; 34-та Перлина; 16-та Перлина; 6-та Перлина;
				Заболотного, 23; Запаркова, 8.
				Академіка Сахарова, 64; Альгаїр. Зоряне Містечко; Горизонт; мандарин; Михайлівське містечко; Новий берег; Омега; Орion; Скай Сіті; Чотири Сезони (Одеса).
				Акропол; Корфу; Лімнос; Міконос; Мілос; Родос.
				Одеський Двір
				Парк Совiньон; Французький Бульвар, 2.
				ЛесСкай; Острова.
				-
				Коста Фонтана.
				Кольоровий Бульвар
				Курортний; Новий Маяк; Хвиля; Янтарний.
				Дом на Щорса; Левітана.
				Одісей-БМУ-11; Сонячний; Співуючий Фонтан.
				Одісей-БМУ-11

Продовження додатку П.5

1	2	3	4	5
		“ОК Граніт”	4	Академістечко; Академістечко Совінфон. Колумб.
		“Південна Будівельна Група Компаній”	1	
		“Южная”	1	Зелений Мис
		“Прайм Бізнес Груп”	2	Артвіль; Париж.
		“Рів'єра-Девелопмент”	3	Авторський; Башня Чкалов; Чорноморська Рів'єра.
		“СвійДім”	1	Дайберег
		“СК-Інвест”	1	Гранд-Парк
		БК “Стікон”	7	Ріал Парк; Балковський; Гагарінський; Дмитрієвський; Нагорний; Романовський; Французький Бульвар, 22-30.
		БК “Сфера”	1	Маріїнський
		ТОВ “Терракс ЛТД”	1	Морська Симфонія.
		“Фінансово-Будівельний Союз”	3	25-ї Чапаєвської Дивізії; Генерала Бочарова, 21-Б; Заболотного 34.
		БК “Цивільжитлобуд”	1	Вернісаж.
		БК “ЕкоЙолка”	-	-
		БК “ЕнергоБудГруп”	1	Теплий Дім.
	4//7	БК “Арена Спорт 2011”	2	Океан Парк; Уютний.
		БК “Корабел”	1	Нікола-Град
		БК “Миколайівський Домобудівний Комбінат”	1	Мікрорайон Громадянська.
		БК “Парадіз”	3	Новий Північний; Північна зірка; прем'єр Хаус.
	5//6	БК “Будмеханізація”	1	Куліка, 143а
		ПрАТ “Молодіжний Житловий Комплекс”	1	200 річчя Херсона, 73.
		“Південенерго”	-	-
		“ССМУ10”	2	Комкова, 87а; Театральна-Гоголя.
		“ТавріяІнвестГруп”	2	Адмірал Сенявін; Адмірал Сенявін II черга.
АР КРИМ	-	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	-	-	-	-
Всього за регіоном	36//102	-	102	-

* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [85, 157, 400, 492, 498].

* Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Показники розподілу ринку житлової нерухомості серед найбільших діючих забудовників-девелоперів в Східному регіоні, (станом на 1 січня 2018 року)

Область	Кількість діючих забудовників-девелоперів // будівельних проектів	Назва забудовників-девелоперів	Кількість будівельних проектів що реалізуються	Назва будівельних проектів
Дніпропетровська	11/18	“Трест Реконструкції та розвитку”	3	Вікторі Хол; Воронцовський; Воронцовський 2.
		ДК “Аліф Естейт”	1	Каскад Плаза.
		БК “ДелмарГруп”	3	Будинок на Маринова; Дельмар Люкс; Новодворянський.
		ГК “ГрінВуд”	-	-
		“Балівська Будівельна Компанія”	3	Лівобережний-3; Орільська Надія; Олімпійський.
		Холдинг “ГрінВуд”	1	Палермо.
		БК “Експрес-Буд”	-	-
		БК “Перспектива”	1	Фестивальний
		БГ “Рубікон трейдинг”	1	Будинок на Мечнікова.
		“Созидатель”	2	Пролісок, Чкаловський.
Запорізька	5/8	“Строитель-П”	3	Панорама; Будинок на Титова; Салют.
		“СBS Холдинг”	1	Резиденція (Запоріжжя)
		ТОВ “Арсенал Резерв”	1	Бородино.
		“Запорізький Домобудівний комбінат”	4	Клубний Будинок; Козакі Сіті; Новокузнецька, 5-В; Рассвет-1.
		ТОВ “Інвест-М 2007”	1	Перший.
Донецька	8/7	ТОВ “СПС-Інвест”	1	Ренессанс
		“АСТОР”	1	Райдужний

Продовження додатку П.6

1	2	3	4	5
		“Дирекція Адміністративних Будівель” ГК “ГЕРЦ”	-	-
		ДБК “Північний” БК “ДБК”	3 1	Академічний; Київський; Миронівський. Адміралтейський.
		ТОВ СК “Доневрострой” Асоціація “САД” ТОВ “Сіті Кепітал Менеджмент”	2 - -	Європейський на набережній; Європейський- Калінінський. - -
Луганська	-	-	-	-
Всього за регіоном	24//33	-	33	-

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [85, 157, 400, 492, 498].

* Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Додаток П.7

Показники розподілу ринку житлової нерухомості серед найбільших діючих забудовників-девелоперів в Столичному регіоні, (станом на 1 січня 2018 року)

Область	Кількість діючих забудовників-девелоперів // будівельних проектів	Назва забудовників-девелоперів	Кількість будівельних проектів що реалізуються	Назва будівельних проектів
КИЇВ	91//171	ДК "ЗП Капітал Груп"	2	Крістал Таверс; Паркленд.
		УДБК "УкрБуд"	4	Твін Хаус; Вишиванка; Кирилівський Гай; Пектораль.
		ТОВ "АВС-Блд"	-	-
		ДК "AVM Development Group"	-	-
		"BD Holding"	-	-
		"Bud Development"	7	Тайм; Вікторі В; Повітрофлогський Квартал; Славутич; Славутич 2.0; Французький квартал-2.
		"CDS"	-	-
		"City Premiere Group"	1	Драгоманова, 35/55
		ГК "Delmargroup"	1	Делмар.
		"ДІМ"	3	А-52; Автограф; Метрополіс.
		"DUPD"	-	-
		БК "GEOS"	12	Адамант; Аурум; БонАпарт; Крдинал; Челсі Тауер; Фемелі анд Френдз; Женева; Глорія Парк; Лемонад; Нобель Хоумс; Орандж сіті; Сохо Резиденс.
		БДК "Кадіум Девелопмент"	-	-
		"Kadott Group"	1	Трицять восьма перлина.
"КАРАД"	3	Струєтінський; Козацький Гай; Ясногірський		
"Київ Девелопмент Груп"	1	Бруклін.		

Продовження додатку П.7

1	2	3	4	5
		“Мегалайн”	1	Предславинська.
		“Перфект Груп”	6	Гарден; П’ятий квартал; Вудсторія; Дім на Бориспільській; Лебединий; Поліська.
		“Ремі Груп”	-	-
		“Ріверсайд Девелопмент”	5	Брістол комфорт хаус; Чікаго централ хаус; Рибальський; Сан; Франциско креатів хаус.
		“Роял Хаус”	1	Нова англія
		“Севен хілс”	1	Парк Авеню Віп
		ГК “ST SOPHIA HOMES”	1	Крістал Парк
		“Стандарт Девелопмент”	1	Кампус
		“Столиця Груп”	5	Севен; Варшавський; Відпочинок; Галактика, Ліпінка.
		“СанДевелопмент”	-	-
		ДК “UDR”	4	Ріверстон; Смарт Плаза Політех; Бульвар Фонтанів; Новопечерські Липки.
		“Агробудмеханізація”	-	-
		“Альфа-Сервіс”	-	-
		Банк “Аркада”	12	Буковина (Житловий масив Патріотка); Вижниця (Житловий масив Патріотка); Збараж (Житловий масив Патріотка); Евріка; Кассіопа; Козацька Фортеця; Ла Ла Ленд Патріотка; Слобожанщина (Житловий масив Патріотка); Хортиця (Житловий масив Патріотка); Черemoж (Житловий масив Патріотка); Чигирин.
		“Березнякижитлобуд”	-	-
		“БСК Україна”	-	-
		“Будівельна Компанія ФОРУМ”	-	-
		“Газбудінвест”	-	-
		“Галжитлобуд”	2	Багговутівський; Бережанський.
		“Галсинтез БУД”	-	-
		БК “Гефест”	-	-
		БК “Гідроніж-Буд”	1	Кришталеві Джерела

Продовження додатку П.7

1	2	3	4	5
		“ГРАД-ІНВЕСТ”	-	-
		БК “ГРАНІТ”	1	Срібна Вежа
		“Домобудівний Комбінат №4”	3	Зелейкс; Крістер Гранд; Акцент.
		“Дрим Хаус”	-	-
		“ЕнергоБудЛізинг”	2	Берестейський; Златоуст.
		“Енергополь-Україна”	2	Песерськ Плаза; Міністерський.
		“ЖБК Вільямса”	1	Вільямс Авеню.
		“Житлобуд”	-	-
		“Житлоекономія ТОВ”	-	-
		“Житлоінвестбуд-УКБ”	7	Відрадний, 2; Донця, 2-А; Іллча, 17; Краківська, 27-А; Моторний, 11; Платонівський; Сагайдака, 101.
		“ІБК КДС Інвест”	1	Будинок на Будівельників
		“ІБК Центробуд”	-	-
		“Інденденс”	2	Арт Холл; Престиж Холл.
		“Інтеграл-Буд”	13	Виставковий; Відрадний; Володимирський; Деміївка; Київська Швейцарія; Лук’янівський каскад; Нивки-Парк; Малахіт; Паркові Озера; Теремки; Традиція; Яскравий.
		“ІнтерБУД”	-	-
		“К.А.Н. Девелопмент”	4	Тетріс Хол; Комфорт Таун; Файна Таун; Централ Парк.
		“КБК Житлобуд”	-	-
		“Київбуд”	-	-
		“Київградбуд”	-	-
		“Київміськбуд”	24	Манхеттен сіті; Міракс; Свігло Парк; Академіка Глушкова 92-б; Воз’єднання, 21-б; Гарматна 39-Г; Горлівська, 215; Драгоманова, 35; Електриків, 11; Змковецький; Зарічний; Каховська, 60; Коломийський, 6; Лейпцизька, 13; Медовий; Обухівська, 135-А; П.Лумумби, 11; Панельна, 2; Позняки м-н, 4-а, Причальна, 11; Просвіти, 16; Сортувальна, 5; Французький Уваргал; Чоколовський, 27-б.

Продовження додатку П.7

1	2	3	4	5
		“Княгиня Ярославна”	-	-
		“Ковальська Нерухомість” “Конком”	3	Вірменська, ба; Династія, Русанівська Гавань.
		“Концепт-Груп”	-	-
		“Ліга Югстрой”	1	Концепт Холл
		“МЖК Оболонь”	-	-
		ТОВ “Моя Фортеця”	2	ОболоньСкай; Лабораторна та Боженка.
		“Національна Будівельна Компанія”	-	-
		“НЕСТ”	1	Покровський Посад
		“Обрій Девелопмент”	1	Обрій Квітів.
		“ОМОКС”	-	-
		“Онікс Білд”	2	Караваєві Дачі; Чорногорія.
		“Познякижилбуд”	3	Джек Хаус; Роял Тауер; Гар’ян Тауерс.
		“Реалті”	1	Гоголівська, 47.
		“Рівер Таун”	-	-
		“РЕЛ”	2	Елізіум; Львівський Квартал.
		“СБ ЛТД”	-	-
		“Сіті ГРУП”	-	-
		“Спецжитлофонд”	2	Сільвер Хаус; Рідне Місто.
		“Статус Груп”	2	Поділ Плаза енд Резидентс; Рів’єра.
		“Строитель-П”	-	-
		“ТММ”	2	Альтер Его; Сонячна Брама.
		“ТМО Ліко-Холдинг”	2	Венеція; Ліко-Град.
		“ТОВ УМК”	1	4 Сезони.
		“ТОВ Центробуд”	1	Адмірал.
		“Укрбудінвест і Ко.”	1	Арх Хаус
		“Укрміськбуд Девелопмент”	-	-
		“Укрсіб-Інвест”	-	-

Продовження додатку П.7

1	2	3	4	5
		ФК "Житло-Інвест"	-	
		ФК "Столиця ТОВ"	2	Житловий будинок №5 Вигурівщина-Гроєщина, 20 мкрн.; Житловий будинок №3 Вигурівщина-Гроєщина, 20 мкрн.
		ПАТ "Фундамент"	6	Берген; Велкам Хоум; Арт-Квартал Співоче; Камертон; Майорова, 6; Толбухіна.
		"ЮЗТС"	1	Печерський квартал.
Всього за регіоном	91//171	-	171	-

* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [85, 157, 400, 492, 498].

* Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

ДОДАТОК Р

ПОДАТКИ

Додаток Р.1

Рейтинг РРЖН за сумою надходжень податку на нерухоме майно до Місцевих бюджетів України за 2014-2017 роки (за даними ДКС).

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений **юридичними особами, які є власниками об'єктів житлової нерухомості (18010100), (тис.грн.)**

	2014	2015	2016	2017**	Разом за 2014-2017рр. (позиція в рейтингу)
Західний регіон					
Волинська	345,2	703,4	696,4	663,0	24732,6 (5)
Рівненська	386,8	383,2	542,5	512,9	
Львівська	1426,0	2831,4	2591,2	3250,1	
Тернопільська	264,4	297,7	345,1	532,6	
Хмельницька	530,1	616,7	791,9	836,9	
Закарпатська	699,0	590,8	365,1	591,3	
Івано-Франківська	461,2	733,2	642,2	879,2	
Чернівецька	195,1	493,7	398,5	727,1	
<i>Всього за регіоном</i>	<i>4307,8</i>	<i>6650,1</i>	<i>6372,9</i>	<i>7401,8</i>	
Центральний регіон					
Київська	3946,5	5252,3	6785,2	6924,9	35521,2 (2)
Житомирська	628,5	1084,5	542,0	693,1	
Вінницька	657,0	720,7	831,8	959,7	
Черкаська	1022,9	1161,5	1274,4	1160,9	
Кіровоградська	449,2	424,6	504,0	497,5	
<i>Всього за регіоном</i>	<i>6704,1</i>	<i>8643,6</i>	<i>9937,4</i>	<i>10236,1</i>	
Північний регіон					
Чернігівська	837,5	1024,7	1059,8	1122,1	32713,0 (3)
Сумська	440,9	568,9	598,3	709,4	
Полтавська	1517,2	1367,5	1485,1	1870,5	
Харківська	2867,1	5427,4	6538,2	5278,4	
<i>Всього за регіоном</i>	<i>5662,7</i>	<i>8388,5</i>	<i>9681,4</i>	<i>8980,4</i>	
Південний регіон					
Одеська	1716,1	3266,5	3209,1	5993,0	20010,9 (6)
Миколаївська	579,9	1029,6	1033,0	1268,6	
Херсонська	420,0	543,5	441,2	456,6	
АР Крим	330,0	-	-	-	
СЕВАСТОПОЛЬ	53,8	-	-	-	
<i>Всього за регіоном</i>	<i>2769,8</i>	<i>4839,6</i>	<i>4683,3</i>	<i>7718,2</i>	
Східний регіон					
Дніпропетровська	2262,2	2781,4	4724,3	6281,9	29013,9 (4)
Запорізька	1018,6	1245,3	1614,7	1343,4	
Донецька	1369,3	889,9	762,7	686,0	
Луганська	978,9	1196,3	1019,4	839,6	
<i>Всього за регіоном</i>	<i>5629</i>	<i>6112,9</i>	<i>8121,1</i>	<i>9150,9</i>	
Столичний регіон					
КИЇВ (в т.ч. Центральний офіс)	9578,2	13183,8	17781,7	61185,9	101729,6 (1)
Всього по Україні	34651,6	47818,5	56577,8	104673,3	243721,2

*Побудовано авторами на основі додатку «Р» та джерела [296]

Рейтинг РРЖН за сумою надходжень податку на нерухоме майно до Місцевих бюджетів України за 2014-2017 роки (за даними ДКС).
 Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений **фізичними особами, які є власниками об'єктів житлової нерухомості (18010200), (тис.грн.)**

	2014	2015	2016	2017**	Разом за 2014-2017рр. (позиція в рейтингу)
Західний регіон					
Волинська	66,1	677,9	2895,7	41913	566865,2 (1)
Рівненська	14,8	412,7	1738,2	40333	
Львівська	301,2	3326,8	7008,0	142356	
Тернопільська	158,4	1653,5	3925,9	62773	
Хмельницька	101,0	1070,8	4078,0	84015	
Закарпатська	148,4	1378,5	2059,8	43602	
Івано-Франківська	341,3	2141,9	4400,6	70952	
Чернівецька	135,0	821,0	1964,7	40101	
<i>Всього за регіоном</i>	<i>1266,2</i>	<i>11483,1</i>	<i>28070,9</i>	<i>526045</i>	
Центральний регіон					
Київська	1780,6	4894,6	11623,2	196935	388711,4 (2)
Житомирська	86,5	399,0	1917,5	32992	
Вінницька	113,1	999,0	3905,8	81061	
Черкаська	196,2	720,5	1207,0	35402	
Кіровоградська	117,6	690,7	572,1	13098	
<i>Всього за регіоном</i>	<i>2294</i>	<i>7703,8</i>	<i>19225,6</i>	<i>359488</i>	
Північний регіон					
Чернігівська	100,7	454,9	1393,4	30991	240224,6 (3)
Сумська	149,6	837,8	1742,8	16174	
Полтавська	310,4	1255,5	2479,7	48308	
Харківська	889,6	3553,1	9243,1	122341	
<i>Всього за регіоном</i>	<i>1450,3</i>	<i>6101,3</i>	<i>14859</i>	<i>217814</i>	
Південний регіон					
Одеська	603,2	3531,9	6927,0	129790	197697,0 (6)
Миколаївська	132,4	408,9	1234,6	24398	
Херсонська	277,5	924,3	1291,0	28168	
АР Крим	0,6	-	-	-	
СЕВАСТОПОЛЬ	9,6	-	-	-	
<i>Всього за регіоном</i>	<i>1023,3</i>	<i>4865,1</i>	<i>9452,6</i>	<i>182356</i>	
Східний регіон					
Дніпропетровська	850,2	3678,1	5758,1	108746	238031,7 (4)
Запорізька	211,5	1124,5	2986,0	69870	
Донецька	265,5	780,7	1878,5	28453	
Луганська	38,7	136,5	774,4	12480	
<i>Всього за регіоном</i>	<i>1365,9</i>	<i>5719,8</i>	<i>11397</i>	<i>219549</i>	
Столичний регіон					
КИЇВ	2498,6	14144,0	14423,5	191195	222261,1 (5)
Всього по Україні	9898,2	50016,8	97429,0	1696450	1853791,0

*Побудовано авторами на основі додатку «Р» та джерела [296]

Суми надходжень податку на нерухоме майно
до Місцевих бюджетів України за 2014-2017 роки (за даними ДКС).
Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений
**фізичними особами, які є власниками об'єктів нежитлової
нерухомості (18010300)**

(тис.грн.)

	2014	2015	2016	2017
Західний регіон				
Волинська	-	17,5	2186,4	4531,8
Рівненська	-	1,2	4940,1	8897,7
Львівська	-	25,8	9562,3	12648,9
Тернопільська	-	3,3	4947,3	6724,5
Хмельницька	-	3,7	4610,5	7508,9
Закарпатська	-	22,2	1561,1	2916,5
Івано-Франківська	-	29,6	4300,4	5342,1
Чернівецька	-	7,1	1314,5	2802,5
<i>Всього за регіоном</i>	-	<i>110,4</i>	<i>23860,3</i>	<i>51372,9</i>
Центральний регіон				
Київська	-	30,6	3457,3	4880,0
Житомирська	-	20,4	3918,0	6201,5
Вінницька	-	9,3	3394,1	7595,1
Черкаська	-	8,8	4565,1	6814,0
Кіровоградська	-	1,9	567,6	1230,1
<i>Всього за регіоном</i>	-	<i>71</i>	<i>15902,1</i>	<i>26720,7</i>
Північний регіон				
Чернігівська	-	3,1	3890,5	4591,7
Сумська	-	2,4	3081,5	3947,9
Полтавська	-	10,7	4282,3	4022,6
Харківська	-	55,2	1299,9	15276,7
<i>Всього за регіоном</i>	-	<i>71,4</i>	<i>12554,2</i>	<i>27838,9</i>
Південний регіон				
Одеська	-	34,1	9646,5	18705,6
Миколаївська	-	9,5	6236,6	8477,5
Херсонська	-	30,6	1678,9	1886,8
АР Крим	-	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	-	-	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	-	<i>74,2</i>	<i>17562</i>	<i>29069,9</i>
Східний регіон				
Дніпропетровська	-	13,8	6628,4	10352,4
Запорізька	-	24,3	4759,6	7446,4
Донецька	-	9,8	2842,8	4565,6
Луганська	-	36,5	2356,1	3407,9
<i>Всього за регіоном</i>	-	<i>84,4</i>	<i>16586,9</i>	<i>25772,3</i>
Столичний регіон				
КИЇВ	-	1108,0	4656,2	4212,2
Всього по Україні	-	1519,4	91121,7	164986,9

Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [296]

Суми надходжень податку на нерухоме майно
до Місцевих бюджетів України за 2014-2017 роки (за даними ДКС).
Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений
юридичними особами, які є власниками об'єктів нежитлової нерухомості
(18010400)

(тис.грн.)

	2014	2015	2016	2017
Західний регіон				
Волинська	-	8703,1	19794,3	221289
Рівненська	-	11506,1	19007,8	223132
Львівська	-	37400,0	61471,9	873631
Тернопільська	-	13910,7	24286,4	252803
Хмельницька	-	13780,8	27965,3	261100
Закарпатська	-	6001,5	10127,5	140249
Івано-Франківська	-	13923,0	19104,3	260631
Чернівецька	-	3305,5	7827,0	104963
<i>Всього за регіоном</i>	-	<i>108530,7</i>	<i>169790,2</i>	<i>2337798</i>
Центральний регіон				
Київська	-	51796,7	85134,9	1052139
Житомирська	-	14085,0	24069,3	236649
Вінницька	-	13645,4	20767,3	308722
Черкаська	-	22887,1	34645,5	324538
Кіровоградська	-	5302,1	9580,9	113377
<i>Всього за регіоном</i>	-	<i>107716,3</i>	<i>174197,9</i>	<i>2035425</i>
Північний регіон				
Чернігівська	-	11893,4	18638,5	201087
Сумська	-	8106,1	12473,5	138888
Полтавська	-	24729,9	31517,6	376039
Харківська	-	55817,3	115928,0	1260632
<i>Всього за регіоном</i>	-	<i>100546,7</i>	<i>178557,6</i>	<i>1976646</i>
Південний регіон				
Одеська	-	55870,4	136393,5	1542788
Миколаївська	-	19672,1	33289,6	342852
Херсонська	-	8145,7	19481,8	258019
АР Крим	-	-	-	-
СЕВАСТОПОЛЬ	-	-	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	-	<i>83688,2</i>	<i>189164,9</i>	<i>2143659</i>
Східний регіон				
Дніпропетровська	-	39695,8	92398,5	1315739
Запорізька	-	19886,0	34621,0	405854
Донецька	-	16345,2	29244,4	332180
Луганська	-	6569,3	11264,8	89159
<i>Всього за регіоном</i>	-	<i>82496,3</i>	<i>167528,7</i>	<i>2142932</i>
Столичний регіон				
КИЇВ (в т.ч. Центральний офіс)	-	163141,6	253473,2	2984397,0
Всього по Україні	-	646119,8	1132712,5	13620857,0

Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [296]

ДОДАТОК С

КРЕДИТУВАННЯ ЗА ЦІЛЬОВИМ СПРЯМУВАННЯМ

Додаток С.1

Динаміка іпотечного кредитування
за регіональними ринками житлової нерухомості України
за період 2009-2016 р.р.

(млн. грн.)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Західний РРЖН								
Волинська	1945	1627	1302	793	726	911	817	808
Рівненська	1914	1614	1164	746	749	892	822	761
Львівська	4983	3976	3560	2563	2023	2151	2576	2602
Тернопільська	1562	1173	867	553	527	648	638	745
Хмельницька	2312	1745	1405	943	919	1157	946	926
Закарпатська	2948	2173	1886	1382	1319	1879	1723	1860
Івано-Франківська	2320	1843	1555	1026	903	1145	888	768
Чернівецька	1929	1253	1044	680	669	906	795	714
<i>Всього за регіоном</i>	<i>19913</i>	<i>15404</i>	<i>12783</i>	<i>8686</i>	<i>7835</i>	<i>9689</i>	<i>9205</i>	<i>9184</i>
Центральний та Столичний РРЖН								
Київська в т.ч. м. Київ	39910	35026	34392	25402	21056	28336	22190	22430
Житомирська	2256	1723	1361	835	765	1051	1051	941
Вінницька	2891	2222	1751	1044	995	1266	1176	1135
Черкаська	1896	1471	1098	481	630	866	808	728
Кіровоградська	1196	947	681	485	439	542	378	394
<i>Всього за регіоном</i>	<i>48149</i>	<i>41389</i>	<i>39283</i>	<i>28247</i>	<i>23885</i>	<i>32061</i>	<i>25603</i>	<i>25628</i>
Північний РРЖН								
Чернігівська	1221	950	763	481	457	661	690	645
Сумська	1304	1113	829	489	486	574	568	496
Полтавська	2177	1744	1377	931	836	1035	911	837
Харківська	8528	6770	6053	3038	3011	3910	3593	3343
<i>Всього за регіоном</i>	<i>13230</i>	<i>10577</i>	<i>9022</i>	<i>4939</i>	<i>4790</i>	<i>6180</i>	<i>5762</i>	<i>5321</i>
Південний РРЖН								
Одеська	16211	13999	11903	6777	6018	8857	6607	6847
Миколаївська	2789	2302	1864	1028	960	1285	1047	1039
Херсонська	2318	1977	1600	1045	962	1983	1583	1463
АР Крим	4938	4322	3641	2377	2315	20	32	1
СЕВАСТОПОЛЬ	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Всього за регіоном</i>	<i>26256</i>	<i>22600</i>	<i>19008</i>	<i>11227</i>	<i>10255</i>	<i>12145</i>	<i>9269</i>	<i>9350</i>
Східний РРЖН								
Дніпропетровська	10725	8920	7525	4260	4116	5361	4957	5183
Запорізька	4073	3178	2549	1436	1461	2033	1721	2004
Донецька	8075	6656	5564	3128	2880	3493	2800	2815
Луганська	2534	2003	1698	1036	1048	1196	898	778
<i>Всього за регіоном</i>	<i>25407</i>	<i>20757</i>	<i>17336</i>	<i>9860</i>	<i>9505</i>	<i>12083</i>	<i>10376</i>	<i>10780</i>
Всього по Україні	132757	110725	97431	63158	56270	72156	60215	60265

* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [265].

**Окремий облік заявлених показників в містах Києві та Севастополі не окремо ведеться.

Динаміка кредитування придбання, будівництва та реконструкції нерухомості
за регіональними ринками житлової нерухомості України
за період 2009-2016 р.р.

(млн. грн.)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Західний РРЖН								
Волинська	1446	1110	921	741	633	850	841	780
Рівненська	1365	1099	821	659	596	807	630	771
Львівська	4234	3079	2465	1727	1483	1863	2337	2033
Тернопільська	1095	778	556	470	424	590	570	559
Хмельницька	1414	1133	934	801	745	1070	863	811
Закарпатська	2328	1691	1353	1153	1060	1638	1773	1734
Івано-Франківська	1454	1079	924	735	639	947	816	721
Чернівецька	948	740	582	511	452	644	658	572
<i>Всього за регіоном</i>	<i>14284</i>	<i>10709</i>	<i>8556</i>	<i>6797</i>	<i>6032</i>	<i>8409</i>	<i>8488</i>	<i>7981</i>
Центральний та Столичний РРЖН								
Київська в т.ч. м. Київ	30128	25142	23328	20641	18640	26308	22880	20736
Житомирська	1371	1138	928	830	738	1059	1061	988
Вінницька	2108	1624	1282	1030	914	1167	1290	1100
Черкаська	1207	1018	914	668	570	722	743	694
Кіровоградська	875	632	537	402	346	457	397	385
<i>Всього за регіоном</i>	<i>35689</i>	<i>29554</i>	<i>26989</i>	<i>23571</i>	<i>21208</i>	<i>29713</i>	<i>26371</i>	<i>23903</i>
Північний РРЖН								
Чернігівська	814	621	481	404	365	492	492	386
Сумська	925	812	675	542	511	593	618	522
Полтавська	1419	1234	1025	869	763	937	802	721
Харківська	6421	5111	4429	3551	2859	4042	3804	3381
<i>Всього за регіоном</i>	<i>9579</i>	<i>7778</i>	<i>6610</i>	<i>5366</i>	<i>4498</i>	<i>6064</i>	<i>5716</i>	<i>5010</i>
Південний РРЖН								
Одеська	13795	12207	9593	7582	6684	10426	10217	8805
Миколаївська	1923	1623	1340	1120	966	1414	1270	1182
Херсонська	1474	1359	1065	912	790	1600	1480	1215
АР Крим	3300	2792	2403	1683	1502	12	20	1
СЕВАСТОПОЛЬ								
<i>Всього за регіоном</i>	<i>20492</i>	<i>17981</i>	<i>14401</i>	<i>11297</i>	<i>9942</i>	<i>13452</i>	<i>12987</i>	<i>11203</i>
Східний РРЖН								
Дніпропетровська	8324	7184	6367	5653	5012	8041	6319	5636
Запорізька	3047	2488	2096	1662	1401	1863	2014	1997
Донецька	5714	4858	4174	3047	2447	3078	3118	2244
Луганська	1664	1402	1253	1034	908	1183	958	576
<i>Всього за регіоном</i>	<i>18749</i>	<i>15932</i>	<i>13890</i>	<i>11396</i>	<i>9768</i>	<i>14165</i>	<i>12409</i>	<i>10453</i>
Всього по Україні	98792	81953	70447	58427	51447	71803	66169	58549

* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [265].

**Окремий облік заявлених показників в містах Києві та Севастополі окремо не ведеться.

Динаміка наданих кредитів в Україні за цільовим спрямуванням
за період 2006-2016 р.р.

(млн. грн.)

Рік	На придбання, будівництво, реконструкцію нерухомості	Іпотечне кредитування
2006	20412	20523
2007	40778	73084
2008	88352	143416
2009	98792	132757
2010	81953	110725
2011	70447	97431
2012	58427	63158
2013	51447	56270
2014	71803	72156
2015	66169	60215
2016	58549	60265

* Побудовано та систематизовано авторами на основі джерел: [265].

ДОДАТОК Т

**ДЕРЖАВНІ ПРОГРАМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАСЕЛЕННЯ ЖИТЛОМ
ТА СПРИЯННЯ ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВУ**

Додаток Т.1

Показники надання пільгових кредитів молодим сім'ям

на будівництво (придбання) житла за програмою

«Державна програма забезпечення молоді житлом» за 1998-2017 роки

Рік	Державний бюджет, тис. грн.	Місцеві бюджети, тис. грн.	Власні кошти (статутний капітал), тис. грн.	Надано кредитів	Проінвестовано житла, тис. кв.м.
1998	6 199,0	6 975,0	-	305	21,9
1999	5 640,0	11 016,0	-	331	26,9
2000	60 709,0	15 032,0	-	1421	93,2
2001	54 338,0	8 253,0	-	1075	69,9
2002	48 309,0	8 831,0	-	838	56,7
2003	69 359,0	17 718,0	-	1123	78,7
2004	122 700,0	19 680,0	-	1601	113,4
2005	110 571,0	20 823,0	-	1089	79,8
2006	91 002,0	34 289,0	-	646	45,7
2007	94 273,0	51 450,0	-	632	45,0
2008	76 799,0	56 538,0	-	486	35,2
2009	0,0	34 191,0	25 752,0	224	16,0
2010	36 119,0	31 102,0	16 784,0	297	20,8
2011	59 999,0	40 253,0	31 376,0	444	29,3
2012	24 891,0	37 735,0	56 901,0	359	23,3
2013	70 629,7	33 532,3	35 613,9	407	28,8
2014	24 267,5	36 624,4	23 121,8	253	16,1
2015	0,0	64 694,2	58 956,1	231	14,5
2016	0,0	94 336,7	34 301,6	254	16,3
2017	0,0	115 693,1	63 559,3	319	19,7
Всього	955 805,2	738 766,7	346 365,6	12 335	851,2

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерела: [91].

Показники надання пільгових кредитів молодим сім'ям
на будівництво (придбання) житла за програмою
«Кредит з статутного капіталу» за 2009-2017 роки

Рік	Профінансовано, тис. грн.	Надано кредитів	Проінвестовано житла, тис. кв.м.
2009	25 752,0	97	6,6
2010	16 784,0	55	3,5
2011	31 376,0	104	5,9
2012	56 901,0	165	9,7
2013	35 613,9	100	5,6
2014	23 121,8	63	3,6
2015	58 956,1	91	5,2
2016	34 301,6	75	4,3
2017	63 559,3	127	6,7
Всього	346 365,6	877	51,0

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерела: [91].

Показники виконання Державної соціально-економічної програми
"Доступне житло" (надання державної підтримки для будівництва (придбання)
доступного житла) за 2010-2017 роки

Рік	Кількість квартир, ВСЬОГО, за роками	Надано державної підтримки, з них за рахунок коштів			
		Державний бюджет		Місцеві бюджети	
		Кількість квартир	млн.грн.	Кількість квартир	млн. грн.
2010	590	590	71,4	-	-
2011	792	792	98,2	-	-
2012	1258	1222	156,6	36	3,0
2013	823	802	91,1	21	1,6
2014	147	144	17,9	3	0,4
2015	11	0	0,0	11	1,3
2016	39	0	0,0	39	6,5
2017	111	91	29,6	20	4,9
Всього	3771	3641	464,8	130	17,7

Забезпечення житлом учасників АТО та членів їх сімей, шляхом надання підтримки
(субсидії) за рахунок коштів місцевих бюджетів

Рік	Кількість квартир	Надано підтримки (субсидії), млн. грн.	Регіон
2016	26	5,2	Харківська обл.
2017	77	17,0	Харківська обл. Полтавська обл.
Всього	103	22,2	-

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерела: [91].

Показники здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов за 2012-2017 роки

Рік	Кількість укладених угод, шт.	Обсяг банківських ресурсів, тис.грн.	Виплачено компенсації, тис. грн.
2012	1233	285 376,82	6 400,00
2013	2154	500 970,68	53 364,99
2014	170	40 054,31	89 351,62
2015	0	0,00	78 824,66
2016	0	0,00	68 779,37
2017	0	0,00	59 856,61
Всього	3 557	826 401,81	356 577,25

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерела: [91].

Показники часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла за 2003-2017 роки

Рік	Кількість укладених угод, шт.	Обсяг банківських ресурсів, тис.грн.	Виплачено компенсації, тис. грн.
2003	62	7 167,70	250,00
2004	1 143	96 811,60	1 500,00
2005	15 800	1 736 113,30	25 000,00
2006	0	0	99 250,00
2007	205	47 280,90	114 243,00
2008	675	153 052,50	103 729,00
2009	0	0	70 000,00
2010	0	0	117 800,00
2011	0	0	103 340,00
2012	0	0	91 297,00
2013	0	0	44 988,33
2014	0	0	44 074,47
2015	0	0	59 816,78
2016	0	0	53 376,98
2017	0	0	41 537,18
Всього	17 885	2 040 426,00	970 202,74

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерела: [91].

Додаток Т.4

Особливості та специфічні характеристики реалізації державних програм щодо забезпечення населення житлом та сприяння житловому будівництву в Україні

1	2	3	4	5	6
<p>Назва програми</p>	<p>Чинна</p>	<p>Чинна</p>	<p>Чинна</p>	<p>Втрата цінності</p>	<p>Втрата цінності</p>
<p>«Пільгове молодіжне кредитування – Державна програма забезпечення молоді житлом»</p>	<p>Чинна</p>	<p>Чинна</p>	<p>Чинна</p>	<p>«Здешевлення іпотеси»</p>	<p>«Часткова компенсація відсоткової ставки за кредитні послуги банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво, реконструкцію та придбання житла»</p>
<p>Умови отримання</p>	<p>Чинна</p>	<p>Чинна</p>	<p>Чинна</p>	<p>«Доступне житло»</p>	<p>«Доступне житло»</p>
<p>«Пільгове молодіжне кредитування – Державна програма забезпечення молоді житлом»</p>	<p>Чинна</p>	<p>Чинна</p>	<p>Чинна</p>	<p>«Доступне житло»</p>	<p>«Доступне житло»</p>
<p>Умови отримання</p>	<p>Чинна</p>	<p>Чинна</p>	<p>Чинна</p>	<p>«Доступне житло»</p>	<p>«Доступне житло»</p>
<p>«Пільгове молодіжне кредитування – Державна програма забезпечення молоді житлом»</p>	<p>Чинна</p>	<p>Чинна</p>	<p>Чинна</p>	<p>«Доступне житло»</p>	<p>«Доступне житло»</p>

Продовження додатку Т.4

1	2	3	4	5	6
<p><i>Відсоткова ставка</i></p>	<p>- для позичальників, які не мають дітей – 3% річних; - позичальник, який має 1 дитину – звільняється від сплати відсотків за користування кредитом; - позичальникові, який має 2 дітей, за рахунок бюджетних коштів погашається 25 відсотків суми зобов'язань за кредитом; - позичальникові, який має 3 і більше дітей, погашається 50 відсотків суми зобов'язань за кредитом; Відсотки за користування кредитом не нараховуються: - військовослужбовцям - з початку і до закінчення особливого періоду; - резервістам та військовозобов'язаним - з моменту призову під час мобілізації і до закінчення особливого періоду, на час проходження військової служби.</p>	<p>Розмір відсоткової ставки за кредитним договором встановлюється правилами Держкомлоджитла щорічно у розмірі, визначеному виходячи з розрахунку середньозваженої облікової ставки Національного банку України, з урахуванням показників починаючи з 15.04.2009 року по 31 грудня року, що передус плановому, та, за необхідності, додатково не більше 3% (трьох відсотків річних), з подальшим її застосуванням протягом року у цьому розмірі, але не більше діючої облікової ставки Національного банку України на момент прийняття рішення про надання кредиту та додаткового не більше 3%. Діюча відсоткова ставка становить – 14,1% річних.</p>	<p>забезпечення громадян доступним житлом здійснюється шляхом надання державної підтримки, яка полягає у сплаті державою: - 30 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла; - 50 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла для громадян; - 50 відсотків вартості будівництва (придбання доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту для громадян, на яких поширюється дія Закону України "про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб".</p>	<p>Відсоткова ставка - не більше 16%, обов'язковий власний внесок позичальника визначається внутрішніми правилами банків, але не більше 25% від суми кредиту. Максимальна сума кредиту не повинна перевищувати похідне нормативної площі та розрахункової вартості.</p>	<p>-/-</p>
<p><i>Нормативно-правовий базис</i></p>	<p>Постанова Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. №967</p>	<p>Постанова Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. №488.</p>	<p>Постанова Кабінету Міністрів України від 11.02.09 № 140 (із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 20.09.2017 № 708)</p>	<p>Постанова Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 р. № 343.</p>	<p>Постанова Кабінету Міністрів України від 04.06.2003 р. № 853.</p>

*Побудовано та систематизовано авторами на основі джерела: [91] (Дод. Т).

Розрахунок концентрації ринку первинного житла
для Північного регіону, (Дод. П.4)

№ п/п	Компанія	К-сть об'єктів	Si	ННІ	Показник дисперсії	Індекс ентропії	Sn	Fn
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	“СBS Холдинг”	1	0.0119	0.000142	0.0010	0.0527	0.012	0.043
2	“S and S Construction”	1	0.0119	0.000142	0.0010	0.0527	0.024	0.087
3	“Альянс-Девелопмент”	1	0.0119	0.000142	0.0010	0.0527	0.036	0.130
4	“Атлант”	1	0.0119	0.000142	0.0010	0.0527	0.048	0.174
5	“Воробйові гори”	1	0.0119	0.000142	0.0010	0.0527	0.060	0.217
6	“ГрадСтрой”	1	0.0119	0.000142	0.0010	0.0527	0.071	0.261
7	“Комбінат Виробничих підприємств”	1	0.0119	0.000142	0.0010	0.0527	0.083	0.304
8	“НовосДевелопмент”	1	0.0119	0.000142	0.0010	0.0527	0.095	0.348
9	“РеспектБудІнвест”	1	0.0119	0.000142	0.0010	0.0527	0.107	0.391
10	“Новобуд 2004”	2	0.0238	0.000567	0.0004	0.0890	0.131	0.435
11	“Нотехс”	2	0.0238	0.000567	0.0004	0.0890	0.155	0.478
12	“Полтавтрансбуд”	2	0.0238	0.000567	0.0004	0.0890	0.179	0.522
13	“Топаз”	2	0.0238	0.000567	0.0004	0.0890	0.202	0.565
14	“Домобудівельний комбінат ДБК”	3	0.0357	0.001276	0.0001	0.1190	0.238	0.609
15	“Сумбуд”	3	0.0357	0.001276	0.0001	0.1190	0.274	0.652
16	“ФЛАС”	3	0.0357	0.001276	0.0001	0.1190	0.310	0.696
17	“Мегайнвестбуд”	4	0.0476	0.002268	0.0000	0.1450	0.357	0.739
18	“Курязькій Домобудівний Комплекс”	5	0.0595	0.003543	0.0003	0.1679	0.417	0.783
19	БК “Федорченко”	5	0.0595	0.003543	0.0003	0.1679	0.476	0.826
20	“Авантаж”	7	0.0833	0.006944	0.0016	0.2071	0.560	0.870
21	“Житлобуд-2”	11	0.1310	0.017149	0.0077	0.2662	0.690	0.913
22	“Каптал СМ”	12	0.1429	0.020408	0.0099	0.2780	0.833	0.957
23	“Тест Житлобуд-1”	14	0.1667	0.027778	0.0152	0.2986	1.000	1.000
	ВСЬОГО	84	1.0000	0.089002	0.0455	2.7185	6.357	12.000

**Побудовано авторами на основі джерел: [157, 386, 400, 492, 498].*

Розрахунок концентрації ринку первинного житла
для Південного регіону, (Дод. П.5)

№ п/п	Компанія	К-сть об'єктів	Si	ННІ	Показник дисперсії	Індекс ентропії	Sn	Fn
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	ТОВ "Терракс ЛТД"	1	0.0098	0.000096	0.0004	0.0453	0.010	0.030
2	ПрАТ "МЖК"	1	0.0098	0.000096	0.0004	0.0453	0.020	0.061
3	БК "Цивільжитлобуд"	1	0.0098	0.000096	0.0004	0.0453	0.029	0.091
4	БК "Сфера"	1	0.0098	0.000096	0.0004	0.0453	0.039	0.121
5	БК "Миколаївський ДБК"	1	0.0098	0.000096	0.0004	0.0453	0.049	0.152
6	БК "Корабел"	1	0.0098	0.000096	0.0004	0.0453	0.059	0.182
7	БК "ЕнергоБудГруп"	1	0.0098	0.000096	0.0004	0.0453	0.069	0.212
8	БК "Будмеханізація"	1	0.0098	0.000096	0.0004	0.0453	0.078	0.242
9	"Южная"	1	0.0098	0.000096	0.0004	0.0453	0.088	0.273
10	"СК-Інвест"	1	0.0098	0.000096	0.0004	0.0453	0.098	0.303
11	"СвійДім"	1	0.0098	0.000096	0.0004	0.0453	0.108	0.333
12	"Південна Будівельна Група Компаній"	1	0.0098	0.000096	0.0004	0.0453	0.118	0.364
13	"Кольоровий Бульвар"	1	0.0098	0.000096	0.0004	0.0453	0.127	0.394
14	"Київміськбуд"	1	0.0098	0.000096	0.0004	0.0453	0.137	0.424
15	"Едельвейс Плес"	1	0.0098	0.000096	0.0004	0.0453	0.147	0.455
16	БК "Арена Спорт 2011"	2	0.0196	0.000384	0.0001	0.0771	0.167	0.485
17	БГ "ІнгоБУД"	2	0.0196	0.000384	0.0001	0.0771	0.186	0.515
18	"ТавріяІнвестГруп"	2	0.0196	0.000384	0.0001	0.0771	0.206	0.545
19	"ССМУ10"	2	0.0196	0.000384	0.0001	0.0771	0.225	0.576
20	"Праїм Бізнес Груп"	2	0.0196	0.000384	0.0001	0.0771	0.245	0.606
21	"ОК Граніт"	2	0.0196	0.000384	0.0001	0.0771	0.265	0.636
22	"Одеком Девелопмент"	2	0.0196	0.000384	0.0001	0.0771	0.284	0.667
23	"ЗАРС"	2	0.0196	0.000384	0.0001	0.0771	0.304	0.697
24	"Будівельно-монтажне управління №1"	2	0.0196	0.000384	0.0001	0.0771	0.324	0.727
25	БК "Парадиз"	3	0.0294	0.000865	0.0000	0.1037	0.353	0.758
26	"Фінансово-Будівельний Союз"	3	0.0294	0.000865	0.0000	0.1037	0.382	0.788
27	"Рів'єра-Девелопмент"	3	0.0294	0.000865	0.0000	0.1037	0.412	0.818
28	"Одісей-БМУ-11"	3	0.0294	0.000865	0.0000	0.1037	0.441	0.848
29	"Мікромегас"	4	0.0392	0.001538	0.0001	0.1270	0.480	0.879
30	БК "Гефест"	6	0.0588	0.003460	0.0008	0.1667	0.539	0.909
31	БК "Стікон"	7	0.0686	0.004710	0.0015	0.1839	0.608	0.939
32	"БУДОВА"	10	0.0980	0.009612	0.0046	0.2277	0.706	0.970
33	"KADORR Group"	30	0.2941	0.086505	0.0696	0.3599	1.000	1.000
	ВСЬОГО	102	1.0000	0.114187	0.0839	2.8540	8.304	17.000

*Побудовано авторами на основі джерел: [157, 386, 400, 492, 498].

Розрахунок концентрації ринку первинного житла
для Східного регіону, (Дод. П.6)

№ п/п	Компанія	К-сть об'єктів	Si	ННІ	Показник дисперсії	Індекс ентропії	Sn	Fn
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Холдинг "ГрінВуд"	1	0.0303	0.000918	0.0006	0.1060	0.030	0.056
2	ТОВ "СПС-Інвест"	1	0.0303	0.000918	0.0006	0.1060	0.061	0.111
3	ТОВ "Інвест-М 2007"	1	0.0303	0.000918	0.0006	0.1060	0.091	0.167
4	ТОВ "Арсенал Резерв"	1	0.0303	0.000918	0.0006	0.1060	0.121	0.222
5	ДК "Аліф Естейт"	1	0.0303	0.000918	0.0006	0.1060	0.152	0.278
6	БК "Перспектива"	1	0.0303	0.000918	0.0006	0.1060	0.182	0.333
7	БК "ДІБК"	1	0.0303	0.000918	0.0006	0.1060	0.212	0.389
8	БГ "Рубікон трейдинг"	1	0.0303	0.000918	0.0006	0.1060	0.242	0.444
9	"АСТОР"	1	0.0303	0.000918	0.0006	0.1060	0.273	0.500
10	"СBS Холдинг"	1	0.0303	0.000918	0.0006	0.1060	0.303	0.556
11	ТОВ СК "Доневрострой"	2	0.0606	0.003673	0.0000	0.1699	0.364	0.611
12	"Созидатель"	2	0.0606	0.003673	0.0000	0.1699	0.424	0.667
13	ДБК "Північний"	3	0.0909	0.008264	0.0012	0.2180	0.515	0.722
14	БК "ДелмарГруп"	3	0.0909	0.008264	0.0012	0.2180	0.606	0.778
15	"Трест Реконструкції та розвитку"	3	0.0909	0.008264	0.0012	0.2180	0.697	0.833
16	"Строитель-П"	3	0.0909	0.008264	0.0012	0.2180	0.788	0.889
17	"Балівська Будівельна Компанія"	3	0.0909	0.008264	0.0012	0.2180	0.879	0.944
18	"Запорізький Домобудівний комбінат"	4	0.1212	0.014692	0.0043	0.2558	1.000	1.000
	ВСЬОГО	33	1.0000	0.072544	0.0170	2.7451	6.939	9.500

*Побудовано авторами на основі джерел: [157, 386, 400, 492, 498].

Розрахунок концентрації ринку первинного житла
для Столичного регіону, (Дод. П.7)

№ п/п	Компанія	К-сть об'єктів	Si	ННІ	Показник дисперсії	Індекс ентропії	Sn	Fn
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	ГК "ST SOPHIA HOMES"	1	0.0058	0.000034	0.0002	0.0301	0.006	0.019
2	ГК "Delmargroup"	1	0.0058	0.000034	0.0002	0.0301	0.012	0.038
3	БК "ГРАНІТ"	1	0.0058	0.000034	0.0002	0.0301	0.018	0.058
4	БК "Гідроінж-Буд"	1	0.0058	0.000034	0.0002	0.0301	0.023	0.077
5	"ЮЗТС"	1	0.0058	0.000034	0.0002	0.0301	0.029	0.096
6	"Укрбудінвест і Ко."	1	0.0058	0.000034	0.0002	0.0301	0.035	0.115
7	"ТОВ Центробуд"	1	0.0058	0.000034	0.0002	0.0301	0.041	0.135
8	"ТОВ УМК"	1	0.0058	0.000034	0.0002	0.0301	0.047	0.154
9	"Стандарт Девелопмент"	1	0.0058	0.000034	0.0002	0.0301	0.053	0.173
10	"Севен хілс"	1	0.0058	0.000034	0.0002	0.0301	0.058	0.192
11	"Роял Хаус"	1	0.0058	0.000034	0.0002	0.0301	0.064	0.212
12	"Реаліті"	1	0.0058	0.000034	0.0002	0.0301	0.070	0.231
13	"Обрій Девелопмент"	1	0.0058	0.000034	0.0002	0.0301	0.076	0.250
14	"НЕСТ"	1	0.0058	0.000034	0.0002	0.0301	0.082	0.269
15	"Мегалайн"	1	0.0058	0.000034	0.0002	0.0301	0.088	0.288
16	"Концепт-Груп"	1	0.0058	0.000034	0.0002	0.0301	0.094	0.308
...
35	"Познякижилбуд"	3	0.0175	0.000308	0.0000	0.0709	0.292	0.673
36	"Ковальська Нерухомість"	3	0.0175	0.000308	0.0000	0.0709	0.310	0.692
37	"КАРАД"	3	0.0175	0.000308	0.0000	0.0709	0.327	0.712
38	"Домобудівний Комбінат №4"	3	0.0175	0.000308	0.0000	0.0709	0.345	0.731
39	"ДІМ"	3	0.0175	0.000308	0.0000	0.0709	0.363	0.750
40	УДБК "УкрБуд"	4	0.0234	0.000547	0.0000	0.0878	0.386	0.769
41	ДК "УДР"	4	0.0234	0.000547	0.0000	0.0878	0.409	0.788
42	"К.А.Н. Девелопмент"	4	0.0234	0.000547	0.0000	0.0878	0.433	0.808
43	"Столиця Груп"	5	0.0292	0.000855	0.0001	0.1033	0.462	0.827
44	"Ріверсайд Девелопмент"	5	0.0292	0.000855	0.0001	0.1033	0.491	0.846
45	ПАТ "Фундамент"	6	0.0351	0.001231	0.0003	0.1175	0.526	0.865
46	"Перфект Груп"	6	0.0351	0.001231	0.0003	0.1175	0.561	0.885
47	"Житлоінвестбуд-УКБ"	7	0.0409	0.001676	0.0005	0.1308	0.602	0.904
48	"Bud Development"	7	0.0409	0.001676	0.0005	0.1308	0.643	0.923
49	БК "GEOS"	12	0.0702	0.004925	0.0026	0.1864	0.713	0.942
50	Банк "Аркада"	12	0.0702	0.004925	0.0026	0.1864	0.784	0.962
51	"Інтергал-Буд"	13	0.0760	0.005780	0.0032	0.1959	0.860	0.981
52	"Київміськбуд"	24	0.1404	0.019698	0.0147	0.2756	1.000	1.000
	ВСЬОГО	171	1.0000	0.048528	0.0293	3.4737	13.520	26.500

*Побудовано авторами на основі джерел: [157, 386, 400, 492, 498].

Розрахунок концентрації ринку первинного житла
для м. Київ та Київської області

№ п/п	Компанія	К-сть об'єктів	Si	ННІ	Показник дисперсії	Індекс ентропії	Sn	Fn
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Kadorr Group	1	0.0027	0.000007	0.0000	0.0159	0.003	0.009
2	Delmar	1	0.0027	0.000007	0.0000	0.0159	0.005	0.019
3	Будівельник П	1	0.0027	0.000007	0.0000	0.0159	0.008	0.028
4	ОНІКС БІЛД	1	0.0027	0.000007	0.0000	0.0159	0.011	0.038
5	City Development Solutions	1	0.0027	0.000007	0.0000	0.0159	0.013	0.047
6	ABC	1	0.0027	0.000007	0.0000	0.0159	0.016	0.057
7	City Premier Group	1	0.0027	0.000007	0.0000	0.0159	0.019	0.066
8	Kadium Development	1	0.0027	0.000007	0.0000	0.0159	0.022	0.075
9	Kiev Development Group	1	0.0027	0.000007	0.0000	0.0159	0.024	0.085
10	Remi Group	1	0.0027	0.000007	0.0000	0.0159	0.027	0.094
11	Royal House	1	0.0027	0.000007	0.0000	0.0159	0.030	0.104
12	Seven Hills	1	0.0027	0.000007	0.0000	0.0159	0.032	0.113
13	St Sophia Homes	1	0.0027	0.000007	0.0000	0.0159	0.035	0.123
...
81	Stolitsa Group	5	0.0134	0.000181	0.0000	0.0579	0.406	0.764
82	BD Holding	5	0.0134	0.000181	0.0000	0.0579	0.419	0.774
83	AVM Development Group	5	0.0134	0.000181	0.0000	0.0579	0.433	0.783
84	КАН Девелопмент	5	0.0134	0.000181	0.0000	0.0579	0.446	0.792
85	DIM	5	0.0134	0.000181	0.0000	0.0579	0.460	0.802
86	Позняки жилбуд	5	0.0134	0.000181	0.0000	0.0579	0.473	0.811
87	ТОВК Енергобудлізинг	5	0.0134	0.000181	0.0000	0.0579	0.487	0.821
88	Спецжитлофонд	5	0.0134	0.000181	0.0000	0.0579	0.500	0.830
89	Княгиня Ярославна	5	0.0134	0.000181	0.0000	0.0579	0.513	0.840
90	Акрополь Груп	5	0.0134	0.000181	0.0000	0.0579	0.527	0.849
91	KyivBudDevelopment	5	0.0134	0.000181	0.0000	0.0579	0.540	0.858
92	Гефест	6	0.0161	0.000260	0.0000	0.0666	0.556	0.868
93	Ковальська нерухомість	6	0.0161	0.000260	0.0000	0.0666	0.573	0.877
94	UDP	6	0.0161	0.000260	0.0000	0.0666	0.589	0.887
95	Аркада	7	0.0188	0.000354	0.0001	0.0748	0.608	0.896
96	Житлоінвестбуд-УКБ	7	0.0188	0.000354	0.0001	0.0748	0.626	0.906
97	bUd development	7	0.0188	0.000354	0.0001	0.0748	0.645	0.915
98	Comfort Life	7	0.0188	0.000354	0.0001	0.0748	0.664	0.925
99	ФК Житлоінвест	8	0.0215	0.000462	0.0001	0.0826	0.685	0.934
100	ПрАТ Фундамент	9	0.0242	0.000585	0.0002	0.0900	0.710	0.943
101	RiverSide Development	9	0.0242	0.000585	0.0002	0.0900	0.734	0.953
102	Perfect Group	10	0.0269	0.000723	0.0003	0.0972	0.761	0.962
103	GEOS	12	0.0323	0.001041	0.0005	0.1108	0.793	0.972
104	Інтергал-буд	15	0.0403	0.001626	0.0010	0.1295	0.833	0.981
105	Київміськбуд	28	0.0753	0.005665	0.0043	0.1947	0.909	0.991
106	Укрбуд	34	0.0914	0.008354	0.0067	0.2187	1.000	1.000
	ВСЬОГО	372	1.0000	0.02567	0.0162	4.1872	27.543	53.5

*Побудовано авторами на основі джерел: [157, 386, 400, 492, 498].

Розрахунок концентрації ринку первинного житла для Львівської області

№ п/п	Компанія	К-сть об'єктів	Si	ННІ	Показник дисперсії	Індекс ентропії	Sn	Fn
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	БК "CITYOFDREAMS"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.007	0.018
2	БК "Global development"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.015	0.036
3	"IDEA"Development	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.022	0.055
4	"Kapitel"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.029	0.073
5	"Sundey development"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.036	0.091
6	ГК "Алзаріас"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.044	0.109
7	"БудІнвестКом"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.051	0.127
8	"БудІнвестЦентр"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.058	0.145
9	"Будтранс"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.066	0.164
10	"Екополіс"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.073	0.182
11	ЖБК "Рідний Дім"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.080	0.200
12	"Креатор-Буд"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.088	0.218
13	"Метгал ТОВ"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.095	0.236
14	"МійДім"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.102	0.255
15	"Правильний вибір"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.109	0.273
16	"Приозерний квартал"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.117	0.291
17	"Самбірський Грод"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.124	0.309
18	СБ "ГРУП"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.131	0.327
19	"ТаунХаусПарк"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.139	0.345
20	ТОВ БК "Вікторія"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.146	0.364
21	"Флагман-Капітал"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.153	0.382
22	"Яворівбуд"	1	0.0073	0.000053	0.00012	0.0359	0.161	0.400
23	Western Intelligent Gr.	2	0.0146	0.000213	0.00001	0.0617	0.175	0.418
24	"Praud Investment"	2	0.0146	0.000213	0.00001	0.0617	0.190	0.436
25	"WallStreetGroup"	2	0.0146	0.000213	0.00001	0.0617	0.204	0.455
26	ГК "Адамс"	2	0.0146	0.000213	0.00001	0.0617	0.219	0.473
27	"АУРУМ"	2	0.0146	0.000213	0.00001	0.0617	0.234	0.491
28	БК "Варшава"	2	0.0146	0.000213	0.00001	0.0617	0.248	0.509
29	БК "ДКС"	2	0.0146	0.000213	0.00001	0.0617	0.263	0.527
30	"Ваш Дім"	2	0.0146	0.000213	0.00001	0.0617	0.277	0.545
31	"ГрандДім"	2	0.0146	0.000213	0.00001	0.0617	0.292	0.564
32	"Екскомбуд"	2	0.0146	0.000213	0.00001	0.0617	0.307	0.582
33	"Новий Львів"	2	0.0146	0.000213	0.00001	0.0617	0.321	0.600
34	"Рубікон Груп"	2	0.0146	0.000213	0.00001	0.0617	0.336	0.618
35	"Трембіта"	2	0.0146	0.000213	0.00001	0.0617	0.350	0.636
36	"Фонд зелених технологій - Грінвіль"	3	0.0219	0.000480	0.00001	0.0837	0.372	0.655
37	ДК "ВАЛЕНС"	3	0.0219	0.000480	0.00001	0.0837	0.394	0.673
38	ТзОВ "Бізнес-Вектор-ДК"	3	0.0219	0.000480	0.00001	0.0837	0.416	0.691
39	ДК "Моя країна"	3	0.0219	0.000480	0.00001	0.0837	0.438	0.709
40	"Інвест Гал Буд"	3	0.0219	0.000480	0.00001	0.0837	0.460	0.727
41	"Карпатбуд"	3	0.0219	0.000480	0.00001	0.0837	0.482	0.745
42	"Міська околиця"	3	0.0219	0.000480	0.00001	0.0837	0.504	0.764
43	"Парус Девелопмент"	3	0.0219	0.000480	0.00001	0.0837	0.526	0.782
44	ТПФ "Україна"	3	0.0219	0.000480	0.00001	0.0837	0.547	0.800
45	ПАТ Холдингова компанія "ЕКО-Дім"	4	0.0292	0.000852	0.00012	0.1032	0.577	0.818
46	БК "MS"	4	0.0292	0.000852	0.00012	0.1032	0.606	0.836
47	"Галицький Двір"	4	0.0292	0.000852	0.00012	0.1032	0.635	0.855
48	"Девелоперська компа-нія Квітка"	4	0.0292	0.000852	0.00012	0.1032	0.664	0.873
49	"Львів-центробуд"	4	0.0292	0.000852	0.00012	0.1032	0.693	0.891
50	"Галицька Будівельна Гільдія"	5	0.0365	0.001332	0.00034	0.1208	0.730	0.909
51	"Зелений Двір"	5	0.0365	0.001332	0.00034	0.1208	0.766	0.927
52	"Інтергал-Буд"	5	0.0365	0.001332	0.00034	0.1208	0.803	0.945
53	"ГалЖитлобуд"	7	0.0511	0.002611	0.00108	0.1520	0.854	0.964
54	"Бевер-Альянс"	8	0.0584	0.003410	0.00162	0.1659	0.912	0.982
55	"РІЕЛ"	12	0.0876	0.007672	0.00482	0.2133	1.000	1.000
	РАЗОМ	137	1.000	0.030	0.012	3.755	17.642	28.000

*Побудовано авторами на основі джерел: [157, 386, 400, 492, 498].

Розрахунок концентрації ринку первинного житла для Рівненської області

№ п/п	Компанія	К-сть об'єктів	Si	HHI	Показник дисперсії	Індекс ентропії	Sn	Fn
1	ІДК "FD Group"	1	0.0400	0.001600	0.00099	0.1288	0.040	0.071
2	"INTERBETON"; "INTERBUD"	1	0.0400	0.001600	0.00099	0.1288	0.080	0.143
3	БК "UBC"	1	0.0400	0.001600	0.00099	0.1288	0.120	0.214
4	БК "Артхаус Груп"	1	0.0400	0.001600	0.00099	0.1288	0.160	0.286
5	ГК "Група Смарт"	1	0.0400	0.001600	0.00099	0.1288	0.200	0.357
6	"Клубний Дім VILLA ITALIA"	1	0.0400	0.001600	0.00099	0.1288	0.240	0.429
7	"Рівненський МЖК"	1	0.0400	0.001600	0.00099	0.1288	0.280	0.500
8	"Файн Сіті Девелопмент"	1	0.0400	0.001600	0.00099	0.1288	0.320	0.571
9	ГК "РЕНОМЕ"	2	0.0800	0.006400	0.00007	0.2021	0.400	0.643
10	ЖБК "РІВНЕ"	2	0.0800	0.006400	0.00007	0.2021	0.480	0.714
11	"Інтергал-Буд"	2	0.0800	0.006400	0.00007	0.2021	0.560	0.786
12	БК "Рівбуд"	2	0.0800	0.006400	0.00007	0.2021	0.640	0.857
13	Компанія "DBN"	4	0.1600	0.025600	0.00784	0.2932	0.800	0.929
14	Компанія "Стоград"	5	0.2000	0.040000	0.01653	0.3219	1.000	1.000
		25	1.0000	0.1040	0.0326	2.4534	5.3200	7.5000

*Побудовано авторами на основі джерел: [157, 386, 400, 492, 498].

Навчальне видання

К.В. ПАВЛОВ
О.М. ПАВЛОВА

**ФОРМУВАННЯ ТА РЕГУЛЮВАННЯ
КОНКУРЕНТНИХ ВІДНОСИН
НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ ЖИТЛА
УКРАЇНИ**

МОНОГРАФІЯ

Підписано до друку 25.02.2019. Формат 60×84^{1/16}
Ум. друк. арк. 33,75. Замовлення № 79. Тираж 300.
Папір офсетний Гарнітура Times. Друк офсетний.

Видавництво "Терен"
43025, м. Луцьк, вул. Гаврилюка, 14
Тел.: 050-2956548, 096-5880970
teren.lutsk@gmail.com

Свідоцтво Державного комітету телебачення
і радіомовлення України
ДК №1508 від 26.09.2003 р.

Віддруковано з готових діапозитивів на ПП Іванюка В. П.
43021, м. Луцьк, вул. Винниченка, 65.
Свідоцтво Держкомінформу України
ВЛн № 31 від 04.02.2004 р.

Павлов К.В, Павлова О.М.
Формування та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України : монографія / К.В.Павлов, О.М.Павлова,. – Луцьк : видавництво "Терен", 2019. – 542 с.

ISBN 978-617-7680-40-5

В монографії висвітлено теоретичні та практичні аспекти щодо формування та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України. Досліджено особливості становлення та функціонування регіональних ринків житлової нерухомості, а також оцінено рівень їх конкурентної спроможності. З'ясовано ступінь монополізації первинного житлового ринку в регіонах країни. Запропоновано шляхи вдосконалення механізмів регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України.

Видання рекомендоване науковцям, аспірантам, здобувачам та студентам. Монографія буде цікава та корисна підприємцям, менеджерам, маркетологам та фахівцям з регіонального розвитку житлового ринку.

ISBN 978-617-7680-40-5

УДК 332.85.009.12(477)