

ПОПИТ ТА ПРОПОЗИЦІЯ НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ НЕРУХОМОСТІ

Стрішенець О. М.

д. е. н., проф., завідувач кафедри аналітичної економіки та природокористування СНУ імені Лесі України

Павлов К. В.

к. е. н., доц., докторант СНУ імені Лесі України

Формуючи ринкові індикатори впливу на економічне зростання держава всіляко старається забезпечити прозоре конкурентне середовище. Конкуренція являє собою змагання покупців та продавців на ринку за найбільш сприятливі для них умови та обмежує можливості зловживання через об'єктивне та саморегулююче ціноутворення. З огляду на невід'ємність конкуренції в ринковій системі господарювання варто визначити особливу складність її забезпечення на такому специфічному ринку, як нерухомість. Пояснення цьому полягає в тому, що регіональні ринки нерухомості характеризуються територіальними дефініціями, нерівномірністю та строкатістю сегментів нерухомості, відсутністю державних інвестицій, втручанням монопольних структур, низьким рівнем обміну та інформатизованості проведених операцій.

Проблемі суті та значення відносин в забезпеченні безперебійного функціонування ринку нерухомості приділяли увагу немало дослідників. Найяскравіше ці умови відображено в працях І. Клекотень, І. Кривов'язюка, А. Асаула, В. Павлова.

Але, комплексний характер зміни попиту та пропозицій на регіональних ринках нерухомості під дією різних чинників та прозоре конкуруюче середовище – все це залишається актуальним та болючим місцем в дослідженнях даного напрямку.

Регіональні ринки нерухомості формують особливу регіональну систему відносин через операції купівлі-продажу, оренди, іпотеки, які характеризуються зміною права власності на об'єкти нерухомості та репрезентують ряд послуг з метою задоволення потреб населення в межах регіону. Через зазначені функції регіональні ринки нерухомості пронизують інші ринки та розвиваються в межах соціальних, економічних та територіальних відмінностей.

Враховуючи особливості регіональних ринків нерухомості, варто зазначити, що механізм його функціонування опирається на ті самі економічні важелі що і загальнодержавний ринок нерухомості.

Серед них варто вказати на попит на об'єкти нерухомості, пропозицію об'єктів нерухомості, оренду чи орендну плату і звісно ж ціну [1].

Тому, конкуренція на регіональних ринках нерухомості з одного боку є незаперечною умовою їх розвитку через відносини та примус концентрування сил і змагань учасників ринку через ефективні, енергоощадні методи виробництва та будівництва та адаптивну диференціацію цін на об'єкти нерухомості, з іншого боку конкуренція на вказаних ринках обумовлена багатьма передумовами : станом ринку, умовами його місцезнаходження, прогресивністю розвитку конкурентного регіону.

Враховуючи те, що суб'єктами регіонального ринку нерухомості є покупці (орендарі) та продавці (орендодавці) між ними виникають особливі взаємовідносини з приводу купівлі-продажу (оренди) об'єктів нерухомості. Розглядаючи регіональні ринки нерухомості , як особливу ринкову структуру, варто під попитом розуміти сукупну спроможність економічних суб'єктів регіону купити або орендувати об'єкти нерухомості. Під пропозицією водночас розуміємо ресурсний потенціал регіону для створення, будівництва та продажу або оренди об'єктів нерухомості, які представлені продавцем. Кожен з суб'єктів піддається впливу наступних факторів, які в свою чергу впливають на процес ціноутворення: доходи фізичних та юридичних осіб (виражають купівельну спроможність населення з попиту); доступність юридичних ресурсів для учасників ринку (фінансово-кредитна спроможність попиту та пропозиції); величина залученого інвестиційного капіталу (характеризується пошквалом попиту та пропозиції); пропозиція об'єктів нерухомості на первинному та вторинному ринках (наявність асортименту об'єктів нерухомості та супровідних послуг в регіоні); потреба та рівень забезпеченості будівельних компаній в оборотних коштах (автономність та потенціал пропозиції); реалізація регіональних програм забезпечення житлом (наявність стимулюючих обставин для збільшення пропозиції через зростаючий соціальний попит).

Проведене дослідження, дає змогу стверджувати що забезпечення конкурентного середовища на регіональних ринках нерухомості долає досі існуючий стереотип їх монополізації та сприятиме в подальшому прозорому та об'єктивному ціноутворенню. Характеризуючи чинники впливу на попит та пропозицію варто відзначити необхідність активного впливу на ринок нерухомості державних та регіональних органів влади, зокрема, особлива увага має

бути зосереджена передусім на розробці інструментів спрямованих на активізацію як пропозиції так і попиту.

Окрім зазначеного, на нашу думку, максимального ефекту можна досягти від впровадження маркетингової стратегії, яка відповідатиме потребам споживачів (попиту) та створюватиме умови для потенційно необхідного виробництва, будівництва об'єктів нерухомості (пропозиції) до фінансових, соціальних психологічних потреб споживачів конкретного (специфічного) регіону, де чільне місце займає інвестиційна складова. Водночас слабкими місцями які потребують свого реформування до потреб ринку є: інформаційна система забезпечення функціонування доступності об'єктів нерухомості для учасників ринку; система моніторингу стану ринку нерухомості в регіонах та в країні загалом; нормативно-правова база, що регламентує прозорість та конкурентоспроможність відносин у цій сфері; система кадрового забезпечення підприємницькими структурами та структурами управління.

1. Виноградов В. В. Економіка нерухомості : Навчальний посібник. – Владим держ. ун-т. : Володимир, 2007. – 136 с.
2. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні. – Монографія. – Рівне: НУВГП, 2013. – 250 с.
3. Павлов К. В. Стан та перспективи інвестиційного розвитку міста Луцька / К. В. Павлов, М. О. Величко // Науковий вісник Волинського національного університету імені Л. Українки. Серія «економічні науки». – 2011, № 22(№219). – С. 25-30
4. Стрішенець О. М. Економічна теорія : [навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл.] / О. М. Стрішенець, Л. В. Єлісєєва, В. І. Ліщук. – Луцьк : СНУ ім. Лесі Українки, 2014. – 240 с.
5. Стрішенець О.М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / О.М. Стрішенець, К.В. Павлов // Науковий вісник ужгородського університету. Серія «Економіка». Збірник наукових праць. Випуск 1 (47). Том 2. / Ужгород, 2016. – С. 35-38.