

3. Карташова О.Г. Підвищення ефективності виробництва виноградарсько-виноробних підприємств: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.00. 04 Дніпропетр. держ. аграр. ун-т. – Д., 2011. – 20 с.
4. Осипов В., Осипова Л. Виноградарство та виноробство України. Сучасний стан, проблеми, тенденції розвитку / Економіст. – 2015. – №. 5. – С. 28–31.
5. Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>
6. Державна служба статистики України. Перероблення винограду та виробництво виноматеріалів у 2016 році – К., 2017. – 11 стор.
7. Нездоймінов С.Г. Регіональні контури кластерного розвитку винного туризму // Науковий вісник Херсонського державного університету. Сер.: Економічні науки. – 2014. – № 8 (1). – С. 136–141.
8. Михайлюк О.Л. Перспективи розвитку винних туристичних кластерів на Півдні України / Науковий вісник, ОНЕУ, № 1 (181), 2013, С. 29–41.
9. Басюк Д.І. Теоретико-методологічні основи управління розвитком винного туризму в Україні : автореф. дис. д-ра екон. наук : спец. 08.00.03. «Економіка і управління національним господарством» / Басюк Дарія Іванівна. – К., 2015. – 42 с.

УДК 332.1

Павлов К.В.,
кандидат економічних наук,
доцент, докторант,
*Східноєвропейський національний університет
імені Лесі Українки*

ТЕОРЕТИЧНИЙ ГЕНЕЗИС КОНКУРЕНТНИХ ВІДНОСИН НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ: РЕГІОНАЛЬНИЙ АСПЕКТ

Павлов К.В. Теоретичний генезис конкурентних відносин на ринку житлової нерухомості: регіональний аспект. У статті визначено регіональні особливості розвитку ринку житлової нерухомості. Розглянуто характеристики та специфічні особливості ринку житлової нерухомості. Окреслено актуальні проблеми розвитку ринку нерухомого майна в Україні, а також проаналізовано його регіональні особливості. Доведено, що регіональні ринки житлової нерухомості слід розглядати як систему відносин між покупцями та продавцями, що діє на основі цивільного механізму з урахуванням особливостей правового режиму привласнення, природних властивостей та соціального значення. Ідентифіковано критерії ефективності конкурентної політики держави на регіональних ринках житлової нерухомості.

Ключові слова: механізм регулювання ринків, державне регулювання, конкурентні відносини, регіональний ринок житлової нерухомості, нерухомість, монополія, орендна плата.

Павлов К.В. Теоретический генезис конкурентных отношений на рынке жилой недвижимости: региональный аспект. В статье определены региональные особенности развития рынка жилой недвижимости. Рассмотрены характеристики и специфические особенности рынка жилой недвижимости. Определены актуальные проблемы развития рынка недвижимости в Украине, а также проанализированы его региональные особенности. Доказано, что региональные рынки жилой недвижимости следует рассматривать как систему отношений между покупателями и продавцами, что действует на основе гражданского механизма с учетом особенностей правового режима присвоения, природных свойств и социального значения. Идентифицированы критерии эффективности конкурентной политики государства на региональных рынках жилой недвижимости.

Ключевые слова: механизм регулирования рынков, государственное регулирование, конкурентные отношения, региональный рынок жилой недвижимости, недвижимость, монополия, арендная плата.

Pavlov K.V. Theoretical genesis of competitive relations in the residential real estate market in Ukraine: a regional aspect. The article describes regional features of the development of the residential real estate market. The characteristics and specific features of the residential real estate market are considered. The actual problems of the real estate market development in Ukraine are outlined and its regional features are analyzed. It is proved that regional real estate markets should be considered as a system of relations between buyers and sellers operating on the basis of a civilian mechanism, taking into account the particularities of the legal regime of appropriation, natural properties and social value. The criteria of the effectiveness of the state competition policy on the regional real estate markets have been identified.

Key words: mechanism of regulation of markets, state regulation, competitive relations, regional market of residential real estate, real estate, monopoly, rent.

Постановка проблеми. Економіка України є синтезом різноманітних, проте взаємопов'язаних ринків, які в сукупності формують складну ринкову структуру. Рівень становлення та особливості функціонування окремих сегментів цієї структури, зокрема ринку житлової нерухомості, як на державному, так і на регіональному рівнях виступають важливим аспектом розвитку ринкових відносин. Через постійно зростаючий попит на нерухомість, низьку платоспроможність населення та незбалансованість розвитку окремих сегментів регіонального ринку житлової нерухомості питання конкуренції та механізму її функціонування сьогодні є досить актуальними.

Ринок житлової нерухомості є однією зі складових державної економіки, оскільки він містить більше половини усього світового багатства, а його стабільне функціонування вважається одним із найбільш складних процесів ринкових перетворень, що відбуваються в державі. Активне функціонування ринків нерухомого майна є однією з умов стійкого розвитку міст і регіонів. Цей розвиток є основою для ефективного управління регіонами і здійснюється в системі національного управління й місцевого самоврядування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми ролі й місця, заходів та важелів, методів і моделей регулювання ринків нерухомого майна досить широко представлені в роботах українських та іноземних учених, а саме в працях А. Асаула, В. Базилевича, В. Бодрова, І. Грицяка, І. Зотова, О. Кілієвича, В. Лагутіна, О. Лебединської, І. Малого, Р. Манна, В. Павлова, Б. Райзберга, С. Ромата, В. Рибалкіна, В. Тертички. Однак, незважаючи на високий рівень наукових досліджень, існує низка нерозв'язаних проблем, пов'язаних з дослідженням процесів, що відбуваються на регіональних ринках житлової нерухомості, недостатнім аналізом структури попиту та пропозиції на ринку, низькою інформаційною забезпеченістю суб'єктів ринку, спостерігається недовіра до правової, нормативної та методологічної бази.

Формулювання цілей статті. Метою статті є теоретичне та методологічне обґрунтування фундаментальних і прикладних засад механізмів регулювання регіональних ринків житлової нерухомості як складного соціально-економічного інституту.

Виклад основного матеріалу. У сучасних умовах Україна знаходиться на етапі становлення системи ринків, одним із яких є ринок житлової нерухомості. Під цим поняттям розуміється система відносин між суб'єктами ринку житлової нерухомості, що, на відміну від наявних, побудована з урахуванням регіональних організаційно-економічних засад функціонування для забезпечення ефективного обігу об'єктів житлової нерухомості між власниками, а саме ціноутворюючих, соціальних, стимулюючих, інвестиційних.

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

Ринки житлової нерухомості в умовах трансформаційних процесів в Україні характеризується інститу-

ційною асиметрією та структурною неповнотою, а їх кризове економічне становище закономірно уповільнює розвиток ринків житлової нерухомості через зниження показників ефективності економіки, недосконалість фінансово-кредитної системи, загальний спад виробництва, падіння реальних доходів та посилення соціальної стратифікації населення.

Ринок житлової нерухомості – це особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту виступають житлові об'єкти, яка приймає форму товару лише на ринку, який має вартість і володіє специфічними якостями задоволення потреби у житлових та виробничих приміщеннях або земельних ділянках.

Регіональний ринок житлової нерухомості – це ринок окремого територіального підрозділу, області, району або їх частин, пов'язаних між собою господарськими зв'язками, що не має чітко окреслених кордонів, а процес регулювання потреб суспільства у житловій нерухомості є його розвитком [9]. Цей ринок є відокремленою частиною сфери регіонального обігу, що є своєрідним механізмом купівлі-продажу об'єктів житлової нерухомості на основі економічних відносин, особливістю якого є обов'язковий перехід права власності від продавця до покупця.

В процесі оцінювання механізму функціонування ринку житлової нерухомості варто проводити аналогію з ринком фінансових інвестицій, адже ринок житлової нерухомості функціонує паралельно з ним. Пов'язане це з тим, що нерухомість є надзвичайно привабливим об'єктом для капіталовкладень, оскільки дає змогу не лише зберігати вартість вкладеного в неї капіталу, але й нарощувати її в часі.

На регіональному рівні суб'єктами ринку житлової нерухомості виступають продавці, покупці та низка посередників. Посередники можуть як представляти інтереси держави, так і працювати на комерційній основі. Об'єктами регіонального ринку житлової нерухомості є земельні ділянки, виробничі будівлі і споруди, будівлі і споруди невикористаного призначення, об'єкти незавершеного будівництва тощо.

Умовно регіональні ринки житлової нерухомості сегментують на ринок землі, ринок комерційної та промислової житлової нерухомості та ринок житлової нерухомості. Відповідно, формуються «підсегменти» регіональних ринків житлової нерухомості, що розвиваються за різноманітними схемами та мають суттєві розбіжності.

Вивчаючи особливості регіонального ринку житлової нерухомості, варто зазначити, що механізм його функціонування спирається на ті ж економічні категорії, що й загальнодержавний ринок житлової нерухомості. Перш за все йдеться про наявний попит на об'єкти житлової нерухомості, наявну пропозицію житлової нерухомості, оренду та орендну плату і, звичайно ж, один із основоположних факторів – ціну.

Регіональний ринок житлової нерухомості формується під впливом соціальних, економічних, природно-кліматичних, демографічних та інших факторів. Ринкова вартість об'єктів нерухомого майна визначається не лише наявною кон'юнктурою ринку, тобто співвідношенням попиту і пропозиції, але й особливостями його функціонування, а саме можливим рівнем доходності, рівнем ризику інвестування капіталу, можливою

ціною продажу об'єкта житлової нерухомості на конкретну дату тощо [1].

В процесі інтенсивної лібералізації у сфері прав власності на об'єкти житлової нерухомості в Україні почали стихійно розвиватись інститути посередництва на ринку нерухомого майна, випереджаючи процес створення відповідного регуляторного середовища. Незважаючи на неналагодженість ефективної системи реєстрації прав власності на нерухоме майно, нині все ще діють громіздкі та обтяжливі процедури технічної інвентаризації житлової нерухомості. Водночас у сфері будівництва також залишається чинною складна дозвільна система, хоча й вона виявилася недієвою для запобігання стихійній забудові.

Оцінюючи механізм функціонування регіонального ринку житлової нерухомості, можна виокремити низку проблем, які нині властиві йому. Перш за все це нерівномірність розвитку окремих сегментів ринку житла та недосконалість нормативно-правової бази, що регулює економічні відносини, які виникають на ринку. Вагомими недоліками залишаються низька платоспроможність населення та низький інвестиційний потенціал юридичних осіб у результаті кризових явищ в економіці, що є характерним для більшості регіонів.

Поки що відсутні професійні підходи до управління житловою нерухомістю через новизну і відсутність єдиного термінологічного підходу; відсутній аналіз специфіки його економічних законів, що визначають стан ринку житла та критеріїв оцінки процесів розвитку ринку; є невизначеність системи ризиків у сфері житлової нерухомості і можливості управління ними [3].

До важливих недоліків функціонування регіонального ринку житлової нерухомості також належать недостатня інформованість учасників ринку, відсутність єдиних стандартів на послуги у сфері управління нерухомістю, відсутність досвідчених і підготовлених кадрів з управління та роботи на ринку житлової нерухомості тощо [6].

Нині на ринку житлової нерухомості як специфічному секторі економіки варто виділити такі закономірності, як низька ліквідність; збільшення вартості об'єктів житлової нерухомості в часі; обмежена кількість покупців та продавців; незбалансованість попиту і пропозиції; слабкий рівень досліджень; циклічний характер розвитку [2].

На думку В. Павлова, А. Асаула та інших вчених, конкурентоспроможність житлової нерухомості – це сукупність характеристик, що відрізняють їх від об'єктів-аналогів за рівнем витрат на його купівлю та подальшу експлуатацію, за ступенем задоволення індивідуального споживача, а також їх здатність бути виділеними споживачем з інших груп аналогічних об'єктів, пропонувананих фірмами-продавцями, завдяки більш високим споживчим властивостям і техніко-економічним параметрам [4].

Справді, з одного боку, конкуренція на регіональних ринках житлової нерухомості є найважливішою умовою їх існування та розвитку, адже саме вона змушує учасників ринку постійно впроваджувати найбільш ефективні способи виробництва, пропонувати нові концепції та цінові пропозиції, здійснювати роботу в нових сегментах. З іншого боку, форми прояву та зміст конкуренції передусім обумовлені станом регіональних ринків, їх тенденціями та цивілізованістю [4].

Поряд з державними заходами щодо обмеження монополізму у виробництві та продажу масових товарів необхідні спеціальні заходи державної антимонопольної діяльності стосовно товарів, які продаються на регіональних ринках житлової нерухомості.

Річ в тім, що великі об'єкти власності у вигляді нерухомого майна найчастіше не представлені на ринках як об'єкти масових продажів, у зв'язку з чим важко безпосередньо виявити монополістів, захоплюючих більшу частину ринків подібних товарів і перешкоджаючи тим самим вільній конкуренції. Ринки продажу об'єктів власності у вигляді аукціонів, конкурсів є зручним полем для появи прихованої та прямої змови покупців, набувачів власності.

Не менш важливим є те, що для багатьох об'єктів власності характерним є не продаж безпосередньо об'єкта, а передача прав на його використання у вигляді оренди, передачі в управління пакетів акцій. Антимонопольне управління необхідне для підтримки конкурентних засад у сфері поводження майнових об'єктів власності, сприяння формуванню сучасного, цивілізованого ринку нерухомості [1].

Антимонопольні заходи, що застосовуються для регулювання відносин на регіональних ринках житлової нерухомості, вбачаються в державному регулюванні купівлі, продажу, передачі, реорганізації об'єктів нерухомості з метою здійснення цих процесів з дотриманням конкурентних принципів. При цьому важливо дотримуватись раціонального співвідношення державного регулювання та ринкового саморегулювання, але механізми саморегулювання слід спочатку налаштувати на конкуренцію, обмежити властиву нинішнім способам саморегулювання ринку тенденцію служити інтересам вузького кола осіб, представникам олігархії та монополізму.

Розвитку конкурентних відносин сприятиме поліпшення механізму ціноутворення на об'єкти власності на регіональних ринках житлової нерухомості. Специфіка ринку купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна така, що навіть за наявності формально додержаних умов конкурсного продажу або аукціону немає гарантії продажу об'єкта за реальною ринковою ціною, оскільки ринок буває надто обмеженим, особливо під час закритого конкурсу, через що неможливо запобігти попередній змові кількох його учасників та істинних учасників, що імітують конкуренцію. До того ж встановлення початкової вартості об'єкта нерухомого майна, що виноситься на аукціон, повністю залежить від аукціоніста [10].

Вільне ринкове ціноутворення на основі врівноваження попиту та пропозиції практично не працює на ринку великих об'єктів нерухомого майна, тому державне, незалежне від агентів ринку регулювання цін на нерухомість стає неминучим. Необхідно запобігати, як правило, продажу об'єктів державної власності за умов так званої балансової вартості, якщо навіть вона обчислена з урахуванням переоцінки основних засобів, оскільки балансова вартість об'єкта зазвичай не відображає його ринкову вартість.

Основним засобом цінового регулювання на регіональних ринках житлової нерухомості покликане стати встановлення цінових обмежень під наглядом антимонопольних органів. Обмеження повинні встановлюватися з урахуванням незалежної оцінки вартості об'єкта

за визнаними методиками, що спирається як на витратний, так і на дохідний підходи, з використанням методу порівняння. Обмежування рівня цін для конкретних об'єктів або стосовно типових об'єктів власності необхідно встановлювати до проведення продажу та повідомляти їх організаторам продажів [10].

Важливим також є запровадження державного регулювання величини орендної плати, що стягується за оренду об'єктів державної і муніципальної власності. Встановлення орендної плати як договірної ціни за угодою між орендодавцем та орендарем не забезпечує її відповідність ринковим реаліям. Бажаним було б встановлення державних преїскурантів орендної плати на типові об'єкти житлової нерухомості з урахуванням їх виду і типу (житлова площа, приміщення під офіси, складські приміщення, земельні ділянки, тощо), а також їх якісних параметрів (продуктивності, зручності використання, розташування, ступеня зносу тощо), які покликані стати орієнтирами величини орендної плати. Також важливу роль відіграє державне регулювання величини орендної плати та плати за надання державного майна в концесію залежно від характеру використання об'єкта орендарем, концесіонером та його інвестиційного внеску в розвиток об'єкта. Плата державі за користування об'єктом нерухомого майна може бути поставлена в залежність від принесеним цим об'єктом прибутку. Державні органи повинні розробляти методики визначення орендної та концесійної плати з урахуванням оціночної вартості об'єкта [10].

Зазначена вище специфіка ринку продажу та оренди об'єктів житлової нерухомості стимулю-

вала б прояв прихованого монополізму, який важко побачити безпосередньо на ринку. Тому в антимонопольне управління ринками об'єктів власності слід було б включати попередній контроль за концентрацією власності певного виду або різних видів у руках одного власника, а саме концентрацією як речових, матеріальних об'єктів власності, так і куплених часток, паїв, акцій.

Висновки. Резюмуючи вищевикладене, можемо зробити висновок, що складність функціонування та розвитку регіональних ринків нерухомого майна в Україні пов'язана передусім із:

- комплексною інформатизацією всіх учасників даного ринку, що пов'язане з доступністю єдиної інформаційної бази, запровадженням спеціальних програмних продуктів тощо;
- правовою базою, що регламентує відносини, які розвиваються та удосконалюються в цій сфері;
- відсутністю професійних підходів до управління житловою нерухомістю у зв'язку з нововведеннями та протиріччями термінологічної класифікації; специфікою аналізу економічних законів, що визначають стан даного ринку; критеріями оцінки процесів розвитку даної сфери; системою ризиків щодо об'єктів нерухомості та можливостями управління ними;
- спеціалізованою підготовкою кадрів для підприємницьких структур, які працюють з об'єктами житлової нерухомості, а також для структур органів влади, що управляють ними;
- моніторингом стану ринку житлової нерухомості в регіонах зокрема та країні загалом;
- стандартами послуг у сфері управління житловою нерухомістю.

Список використаних джерел:

1. Зотов И. Искусство проведения операций с недвижимостью / И. Зотов, А. Моченков. – Х. : РИП Оригинал, 2008. – 320 с.
2. Кривов'язюк І. Трансформація сутності та суб'єктна структура регіональних ринків житлової нерухомості на сучасному етапі / І. Кривов'язюк, Н. Смолярчук // Регіональна економіка. – 2009. – № 1. – С. 233–241.
3. Манн Р. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку житлової нерухомості / Р. Манн // Економіка & держава. – 2007. – № 9. – С. 15–17.
4. Павлов К. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / К. Павлов, О. Стрішенець // Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка». – 2016. – Вип. 47. – Т. 2. – С. 35–38.
5. Павлов К. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні: [монографія] / К. Павлов. – Рівне : НУВГП, 2013. – 250 с.
6. Ринок житлової нерухомості : [навчальний посібник] / [В. Павлов, А. Асаул, І. Пилипенк, Н. Павліха, І. Кривов'язюк]. – К. : Кондор, 2006. – 336 с.
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 11 лютого 2010 року № 1878-VI.
8. Про оплату за землю : Закон України від 3 липня 1992 року № 2535-XII зі змінами і доповненнями від 27 квітня 2010 року.
9. Рибалкін В. Політична економія : [навчальний посібник] / В. Рибалкін, В. Бодрова. – К. : Академвидав, 2007. – 627 с.
10. Райзберг Б. Государственное управление экономическими и социальными процессами / Б. Райзберг. – М. : Инфра-М, 2010. – 384 с.