

УДК 338.12.017

Павлов К.В., к.е.н., доцент, докторант

Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки

ОГЛЯД КОНКУРЕНТНИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ, ЕКОНОМІЧНИХ ТА СОЦІАЛЬНИХ ПОКАЗНИКІВ РИНКІВ ЖИТЛА В РЕГІОНАХ УКРАЇНИ

В умовах отримання нових барв ринкової економіки орієнтованої на інтегрування до європейського простору, особливої актуальності набувають питання регіонального саморозвитку на засадах прозорої конкуренції. Відсутність дієвих підходів до реалізації механізму регулювання конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості спричинило значну монополізацію будівельного сектору, появу диспропорцій в його розвитку та соціальну напругу населення. Формування регіональної політики регулювання конкурентних відносин у будівництві має відбуватися в тандемі з

державними пріоритетами. Це в свою чергу спонукає до вивчення питань, пов'язаних з оцінкою соціально-економічного потенціалу регіонів та ступенем конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості з врахуванням фундаментальних досліджень та аналізу опрацьованих вітчизняних теоретичних та практичних бачень. Отже, від об'єктивності соціально-економічної оцінки конкурентного середовища регіонів країни залежить функціонування самих регіональних ринкових систем, в тому числі і ринку житлової нерухомості. Для реалізації глибокого дослідження нами було опрацьовано широкий спектр соціально-економічних показників окремих регіональних ринків житлової нерухомості України, які тим чи іншим чином характеризують економічний стан соціуму в тому чи іншому регіоні. В процесі чого було застосовано порівняльний метод, метод побудови інтегральних індексів будівельного ринку. Особливості дослідження вимагали застосування в процесі розрахунку показників: коефіцієнт ринкової концентрації, індекс Херфіндаля – Хіршмана, дисперсія ринкових часток, ентропія ринкових часток та індекс Джині.

Ключові слова: ринок нерухомості, регіон, конкуренція, житло, житлова нерухомість регіональний ринок житла.

Pavlov K.

REVIEW OF COMPETITIVE FEATURES, ECONOMIC AND SOCIAL INDICATORS OF MARKET HOUSES IN REGIONS OF UKRAINE

In the conditions of obtaining new market economy-oriented integration into the European space, the issues of regional self-development on the principles of transparent competition are becoming more acute. The lack of effective approaches to the implementation of the mechanism of regulation of competition in the regional markets of residential real estate caused a significant monopolization of the construction sector, the emergence of disproportions in its development and social tensions of the population. Formation of a regional policy for the regulation of competitive relations in construction should take place in tandem with state priorities. This, in turn, leads to the study of issues related to the assessment of the socio-economic potential of the regions and the degree of competitiveness of the regional markets of residential real estate, taking into account fundamental research and analysis of the developed national theoretical and practical views. Consequently, the objectivity of the socio-economic assessment of the competitive environment of the regions of the country depends on the functioning of the regional market systems themselves, including the residential real estate market. To carry out a deep study, we have been working on a wide range of socio-economic indicators of individual regional real estate markets of Ukraine, which in one way or another characterize the economic state of society in a particular region. In the process, a comparative method, method of constructing integral indexes of the construction market was used. Specifics of the study required application in the process of calculating the indicators: market concentration ratio, HHI, the variance of market shares, the entropy of market shares and the index Gini.

Key words: real estate market, region, competition, housing, residential real estate, regional housing market.

Павлов К.В.

ОБЗОР КОНКУРЕНТНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ, ЭКОНОМИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКОВ ЖИЛЬЯ В РЕГИОНАХ УКРАИНЫ

В условиях получения новых красок рыночной экономики, ориентированной на интегрирование в европейское пространство, особую актуальность приобретают вопросы регионального саморазвития на основе прозрачной конкуренции. Отсутствие действенных подходов к реализации механизма регулирования конкуренции на региональных рынках жилой недвижимости повлекшее значительный монополизации строительного сектора, появление диспропорций в его развитии и социальное напряжение населения. Формирование региональной политики регулирования конкурентных отношений в строительстве должно происходить в тандеме с государственными приоритетами. Это в свою очередь побуждает к изучению вопросов, связанных с оценкой социально-экономического потенциала регионов и степени конкурентоспособности региональных рынков жилой недвижимости с учетом фундаментальных исследований и анализа обработанных отечественных теоретических и практических видений. От объективности социально-экономической оценки конкурентной среды регионов страны зависит функционирование самых региональных рыночных систем, в том числе и рынка жилой недвижимости. Для реализации глубокого исследования нами было обработано широкий спектр социально-экономических показателей отдельных региональных рынков жилой недвижимости Украины, которые тем или иным образом характеризует экономическое положение социума в том или ином регионе. В процессе чего были применены сравнительный метод, метод построения интегральных индексов строительного рынка. Особенности исследования требовали применения в процессе расчета

показателей: коэффициент рыночной концентрации, индекс Херфиндаля – Хиршмана, дисперсия рыночных долей, энтропия рыночных долей и индекс Джини.

Ключевые слова: рынок недвижимости, регион, конкуренция, жилье, жилая недвижимость региональный рынок жилья.

Постановка проблеми у загальному вигляді і її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. Сучасний стан економіки нашої країни лише розпочав реформаційний рух та вимагає все нових якісних структурних зрушень, що сприяють формуванню сприятливого конкурентоспроможного середовища, за для функціонування регіональних ринків житлово нерухомості.

Власне, наявність ознак монополізації будівельної галузі призводить до соціального дисбалансу та деформації ринку самої нерухомості. Під час розробки антимонопольної компоненти регіональної політики, важливо здійснити соціально-економічну оцінку стану регіонів, з'ясувавши при цьому межі доступності конкурентоспроможного потенціалу ринку.

За для цього, в дослідженні зроблено спробу виявити вплив різноманітних чинників на вдосконалення соціально-економічних детермінант регіону, виділивши пріоритетні напрямки для успішного існування регіональних ринків житла. Дослідження орієнтується на теоретичну, практичну результативність, що підтверджується кінцевими теоретичними висновками та методологічною різнобарвністю використаних підходів.

Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми. В науковій літературі окремі форми конкуренції серед житлових об'єктів висвітлюються у розгляді проблематики такими науковцями як А. М. Асаул [1], Е. А. Божко [2], О. Т. Гриценко [3], Т. Ю. Овсяннікова [5], В.І. Павлов [6, 10], Р. А. Фатхудінов [15]. Однак, значний обсяг напрацювань провідних вчених не є достатнім для оцінки існуючого та формування нового, цілісного підходу до процесу регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості, що зумовлює важливість та необхідність подальших змістовних досліджень.

Зокрема, це стосується нових підходів до регіонування ринків житлової нерухомості України, що проявляється в авторських, методичних підходах територіально-адміністративному поділі, оцінці рівня конкурентної спроможності регіонів та застосуванні отриманих результатів в процесі забезпечення антимонопольного регулювання на ринках житла різного регіонального значення.

Цілі статті. За мету даного дослідження поставлена соціально-економічне дослідження та оцінка конкурентної спроможності регіональних ринків житлової нерухомості в Україні. При чому, особливу увагу приділено оцінці та аналізу широкого спектра соціально-економічних показників регіональних житлових ринків на основі розвитку самого регіону. Визначено конкурентні позиції житлових ринків за регіональним аспектом, а також з'ясовано ступінь їх монополізації, відзначено вектор антимонопольної політики як невід'ємної складової підвищення конкурентоспроможності в регіонах з домінуванням монополістичної конкуренції.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. 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 території 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 її частини до південної 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.

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.

Східна ж та Північна частини нашої держави характеризуються наявністю електротехнічного, транспортного машинобудування та сільського господарства. В той же час на даній території “панує” машинобудівний комплекс.

Південно-Східна частина територій країни ярко виражена 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 [4].

Загальний вигляд системи розселення території України представлено різними за формою та характером поселеннями, що утворилися в результаті історичних, соціальних, господарських та економічних особливостей

Західний регіон характеризується високими показниками густини розміщення окремих поселень, низьким рівнем урбанізації та високою щільністю населення.

Центральний регіон 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.

Північний регіон можна охарактеризувати відносною щільністю населення, низьким рівнем заселення сільської місцевості та значним рівнем урбанізації.

Південний регіон володіє незначним рівнем урбанізації, високим рівнем людяності у сільській місцевості та низьким рівнем щільності як самого населення, так і поселень загалом.

Східному ж регіону характерні високі показники густини міських поселень, а також загальної щільності населення.

Столичний регіон 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, валового внутрішнього продукту, індексу інвестиційного забезпечення, кількості населення тощо він є співставними з окремими адміністративними областями, а іноді навіть з цілими регіонами.

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.

Огляд соціально-економічних особливостей регіональних ринків житлової нерухомості України. Західний регіон. В межі Західного регіону включено вісім областей, серед яких: Волинська, Рівненська, Львівська, Тернопільська, Хмельницька, Закарпатська, Івано-Франківська та Чернівецька.

Даний регіон за територією посідає першу позицію з поміж 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 [4].

Характерною особливістю даного регіону є те, що 6 областей з 8 існуючих, що 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.

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.

Західний регіон, за показниками загальнодержавного валового регіонального продукту (ВРП) з поміж інших регіонів, займає третє місце, а його частка відносно загальнодержавного обсягу становить близько – 14%. За показником 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 [4].

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.

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.

Якщо ж розглядати випуск готової продукції в регіоні, то слід відзначити, насамперед, сільське господарство та переробну промисловість. С поміж галузей соціальної сфери, слід виділити транспортні, торгівельні та освітні послуги.

Центральний регіон. Як вже було відзначено раніше, до меж Центрального регіону нами було включено 5 областей: Київська, Житомирська, Вінницька, Черкаська та Кіровоградська. Відразу слід зауважити, 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.

Центральний регіон займає другу позицію в запропонованому нами територіальному розподілі за площею, яка охоплює – 129964 кв.км та покриває 5 адміністративних областей України. В його межах розміщено 228 населених пунктів міського, та 5991 – населених пунктів сільського типу. В даному регіоні проживає близько – 15,8% населення держави що складає – 6780,2 тис. осіб [4].

Загалом, даний регіон вирізняється серед інших, насамперед вигідним географічним розташуванням та суспільним положенням. Особливість його територіального розподілу 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.

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.

В загальнонаціональному масштабі обсяги регіонального валового продукту Центрального регіону становлять близько – 14,6% [4].

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, з рештою, 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.

Сільськогосподарські позиції Центрального регіону особливо виділено у вирощенні та переробці цукрових буряків, соняшника, картоплі, зернових, ягід, хмелю, льону та м'ясо-молочної продукції.

Північний регіон. Північний регіон охоплює 4 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 [4].

Зазначимо, що особливою відмінністю даного регіону є те, що в його межах розміщено осередок інвестиційної привабливості, високо розвинене місто-мільйонник – Харків.

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.

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. Дана характеристика не сприяє позитивному враженню потенційного покупця об'єкту житлової нерухомості та окремого інвестора у будівельний бізнес з інших регіонів країни.

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.

Південний регіон. 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 [4].

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 [4].

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.

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 розвинутої річкової транспортної мережі, регіон володіє транспортним сполученням з більшістю країн Європи.

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 розвинутою сіткою транспортних з'єднань і коридорів, що функціонують на його території.

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.

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.

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.

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.

Східний регіон. 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 найменший 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 [4].

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) [4].

Східний регіон утворено на основі авторського підходу до умовного об'єднання території чотирьох областей: Дніпропетровської, Запорізької, Донецької, Луганської областей, дві з яких омиваються водами р. Дніпро. Загалом, в мирний час особливість даного регіону полягає у його інвестиційній привабливості та характеризується 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.

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.

Столичний регіон. Місто Київ є найбільшим містом в Україні. Ми розглядаємо його в нашій моделі регіонального розподілу ринку житлової нерухомості, як окремих, “шостий” регіон, оскільки за своїми параметрами (кількість населення, частка інвестування в житлову нерухомість, ВВП, доходи населення тощо), він є співставним з окремими адміністративними областями, які є значно більшими за територію, а за окремими параметрами місто Київ (Столичний регіон) є співставним і до цілих регіонів країни.

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 [4].

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.

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.

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 залізно-дорожній вузол, який об'єднує в собі 13 пасажиро-вантажних станцій в п'яти магістральних напрямках: коростенський, ніжинський, миронівський, фахівський та гребінківський з головним управлінням Південно-Західної залізниці. В розпорядженні Столичного регіону є також діючий річковий порт.

З території Столичного регіону відходять такі основні магістрально-дорожні напрямків 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.

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, основою якого 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. В одно час, 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. [4].

В цілому ж, забудована частина зазначеного регіону складає незначним більше за 40% від загальної його площі, в тому числі: землі що зайнято житловими багатопверховими будівлями – близько 6,5 тис.га; забудова громадського будівництва – 6,8 тис.га; будівлі виробничого призначення – 6,0 тис.га. [4].

Отже, проаналізувавши особливості соціально-економічного розвитку зазначених регіонів, слід відзначити, що регіональні ринки житлової нерухомості в них розвиваються з врахуванням специфіки самого регіону та піддаються впливу найрізноманітніших факторів, зокрема: обсягам загальної площі; кількості населення; густиною населення; обсягами капітальних інвестицій будівництва; житловим фондом; середньою вартістю квадратного метра житлової площі; наявними доходами населення; кількістю договорів відчуження житлових об'єктів; кількістю виданих іпотечних кредитів; валовим регіональним продуктом.

В наслідок якого було з'ясовано, що найбільш конкурентним регіоном є столичний, а найменш конкурентними, з огляду на розвиток регіональних ринків нерухомості є північний та південний регіони.

Результати дослідження дозволили нам окреслити чіткий взаємозв'язок між факторами, що впливають на позиції конкурентної спроможності окремих регіональних ринків житлової нерухомості з точки зору як будівельних організацій, так і звичайного покупця-споживача житлової площі. В результаті чого вдалося з'ясувати тенденції зростання чи зменшення ефективності функціонування та доступності придбання об'єктів житла на регіональних ринках.

Висновки. Було здійснено спробу виділити особливості відносно конкурентних переваг на регіональних ринках житлової нерухомості України, в результаті впливу соціально-економічних чинників самого регіону, зважаючи при цьому на важливу проблему регіонального дисбалансу цін та чинників впливу на попит та пропозицію житла. Для дослідження поставленої мети нами було використовуються нові теоретико-практичні підходи, які орієнтуються не лишень на отримання основних положень взаємозв'язку між соціально-економічним рейтингом регіону та інтенсивністю конкурентоспроможності його ринків, але і практичним проявам, що полягають на сам перед в необхідному державному регулюванні ознак монополізації. Однак, деякі з положень висвітлення окреслених проблем вимагають подальшого вдосконалення та експериментального дослідження та є передумовою для подальших наукових звершень.

Список використаних джерел:

1. 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.
2. Божко Е. А. Організаційно-економічний механізм дослідження регіональних ринків нерухомості : дис. ... канд. Екон. Наук : 08.00.05 / Божко Еліна Анатоліївна. – Харків, 2008.
3. Гриценко О. А. Ринок нерухомості: закономірності становлення та функціонування : автореф. Дис. ... д-ра екон. Наук : 08.01.01 / Гриценко Олена Аврамівна. – Київ, 2003.

4. Державна служба статистики України [Електронний ресурс] : офіційний сайт. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
5. 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.
6. 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.
7. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні : монографія / К. В. Павлов. – Рівне : НУВГП, 2013. – 250 с.
8. Павлов К.В. Вплив конкурентних відносин на регіональні ринки нерухомості в умовах інституційного забезпечення / К.В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал / уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк : Вежа – Друк, 2016. - №4(8). – С. 89-93.
9. Павлов К.В. Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості / К.В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал / уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк : Вежа-Друк, 2017. – № 1 (9). – С. 102-109.
10. 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.
11. 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.
12. Стрішенець О.М. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості / О.М. Стрішенець, К.В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал / уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк : Вежа-Друк, 2017. – №3 (11). – С. 7-12.
13. Pavlov K. Competitive features in market structure of housing property with regard to regional definitions / K. Pavlov // Baltic Journal of Economic Studies, Volume 3 Numder 4. Riga: Izdevnieciba “Baltija Publishing”, 2017, 191-198 pages. Index (ESCI) by Web of Science.
14. 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.].
15. Фатхудинов Ф. Управление конкурентоспособностью организации / Ф. Фатхудинов. – М. : Эксмо, 2004. – 544 с.

Рецензент: д.е.н., професор Стрішенець О.М.