

УДК 338.001.36

**Павлов К.В.**

## **ПІВДЕННИЙ РЕГІОНАЛЬНИЙ РИНОК ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ: ТЕНДЕНЦІЇ ТА КОНКУРЕНТНІ ОСОБЛИВОСТІ**

*В даній статті досліджено та оцінено тенденції соціальних та економічних показників, що мають місце на Південному регіональному ринку житлової нерухомості з метою визначення його конкурентних особливостей. В процесі дослідження за основу було взято авторський підхід щодо територіального розмежування країни на окремі регіональні ринки*

*житла. Дослідження формувалося на демографічних, економічних соціальних, географічних особливостях регіонального ринку. Водночас, дослідження становить регіонального житлового ринку спирається на показники валового регіонального продукту, житлового фонду, капітальних інвестицій в житлове будівництво, обсяги прийнятої в експлуатацію житлової площі, цінове утворення на житлові об'єкти тощо. Загалом, унікальність проведеного дослідження полягає в обґрунтуванні автором теоретичних та практичних гіпотез щодо ефективності функціонування регіональних ринків житла в Україні в основу яких покладено соціальні, економічні, емпіричні, переваги регіону. За результатами проведеного дослідження нам вдалося обґрунтувати особливості становлення конкуренції в Південному регіоні, а також їх вплив на ринкову пропозицію та попит.*

**Ключові слова:** конкурентні особливості, конкурентоспроможність, ринкова пропозиція, попит на ринку, регіонування, ціноутворення, регіональний ринок житла, житловий ринок, південний регіон, житловий ринок південного регіону.

**Постановка проблеми.** Загалом, характер господарського та промислового територіального освоєння держави чітко простежується в специфіці регіонального профілю господарства певних її територій. Тому, очевидним та зрозумілим є взаємозв'язок між функціонуванням ринкових процесів регіону з соціально-економічним потенціалом та господарською оцінкою самого регіону. В зв'язку з цим, а також з врахуванням авторського підходу до регіонального розподілу, особливої загальності аналізу соціальних та економічних чинників впливу набуває Південний регіон.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Результати досліджень стосовно становлення та функціонування ринку житлової нерухомості в Україні висвітлено в наукових роботах таких вчених, як: А.М. Асаула, А.Г. Грязної, М.Л. Крушицького, І.В. Кривов'язюка, Т.Г. Молодченка, В.І. Павлова, Р.А. Перельот, С.А. Сівця, А.І. В той же час, дослідженню ринкового становлення, а також соціальних та економічних особливостей, що впливають на ринок житла в окремих регіонах країни було приділено недостатньо уваги, що потребує подальшого і більш поглибленого дослідження.

**Постановка завдання.** Метою статті є дослідження тенденцій та оцінка соціальних та економічних показників Південного регіону України; їх вплив на регіональний ринок житлової нерухомості в межах зазначеного регіону. До основних завдань слід віднести: аналіз різних складових соціально-економічних особливостей регіону; емпіричне обґрунтування гіпотези взаємозв'язку основних чинників розвитку регіону з обласними (локальними) ринками житла.

**Виклад основного матеріалу.** 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 [1].

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 [1].

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 [1].

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.

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.

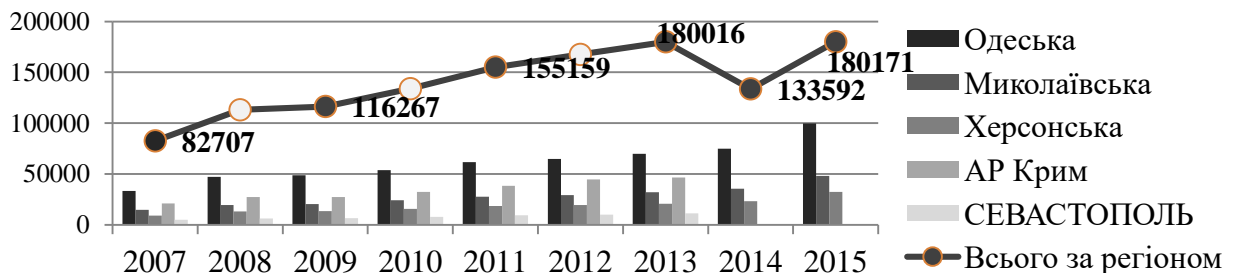
Як вже було зазначено, в Південному регіоні має місце розвинена мережа транспортних з'єднань річками: Дніпро, Дунай, Південний Буг. Також через територію регіону прокладено транзитні трубопроводи різного специфічного призначення.

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, транспорті.

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. 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.



\* Побудовано та систематизовано автором на основі джерел: [1, 2, 10].

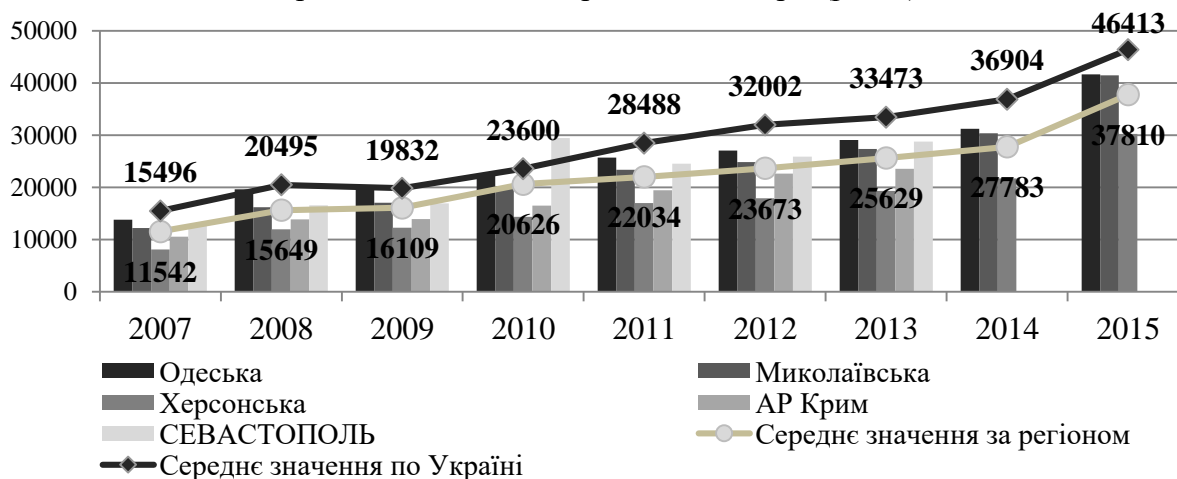
\*\* 2014-2016 рр. – без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

**Рис. 1. Динаміка обсягів валового регіонального продукту Південного регіону, (на 1 січня 2016 року, млн. грн.)**

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. 1).

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. 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. 2).

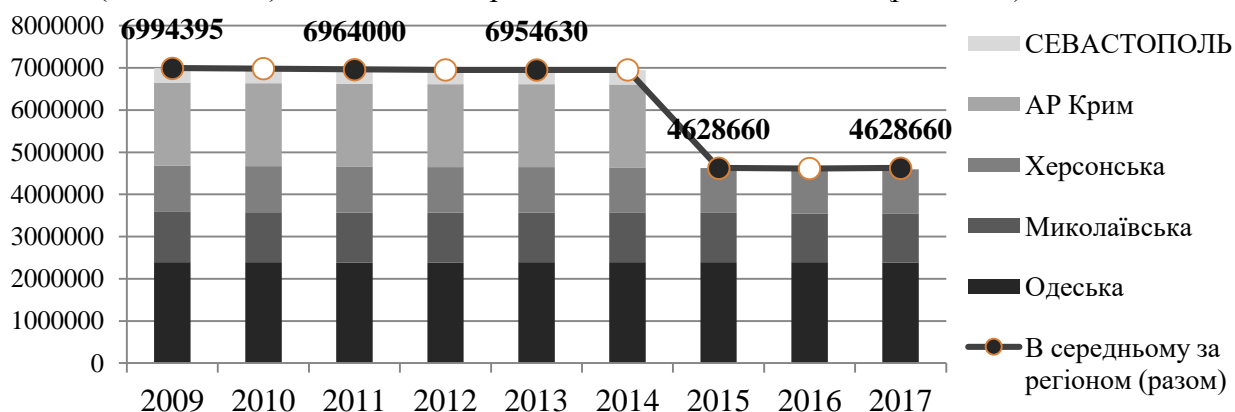


\* Побудовано та систематизовано автором на основі джерел: [1, 2, 10].

\*\* 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. 2. Динаміка обсягів валового регіонального продукту Південного регіону у розрахунку на одні особу, (на 1 січня 2016 року, млн. грн.)

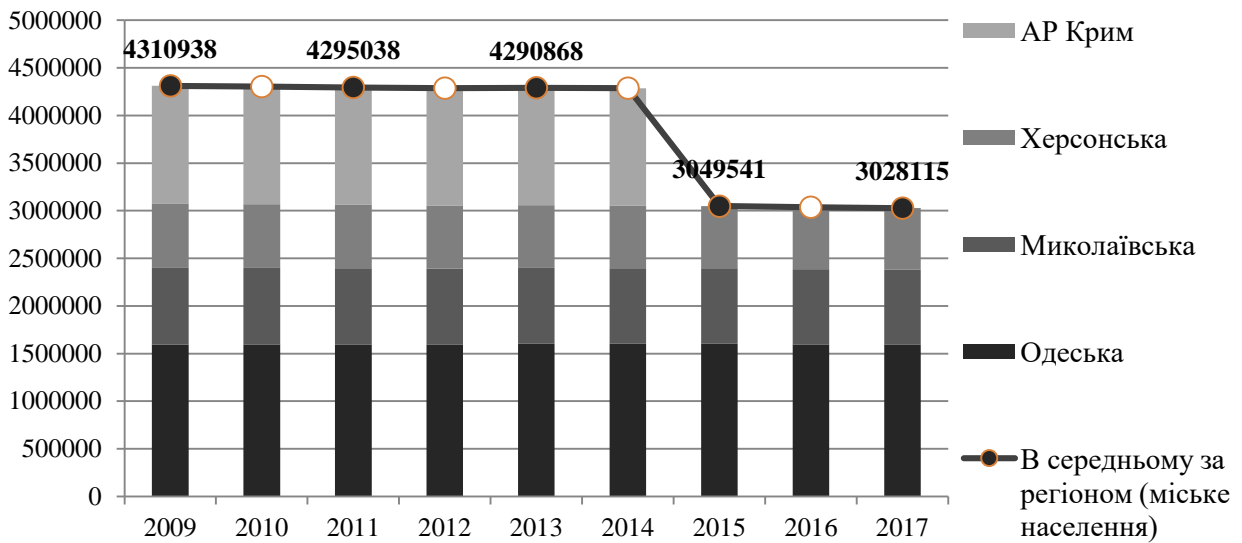
Урбанізація, чисельність та густина населення Південного регіону. Південний регіон, за показниками чисельності населення, посідає 5 місце серед шести можливих. Його показник на початок 2018 року становив – 4628660 осіб. В той же час регіон характеризується середнім рівнем урбанізації, адже частка його міського населення становить – 65,4% (3028115 осіб) проти – 34,6% (1564176 осіб) населення, що проживає в сільській місцевості (рис 3, 4, 5).



\* Побудовано та систематизовано автором на основі джерел [1, 2, 10].

\*\* 2014-2016 рр. – без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

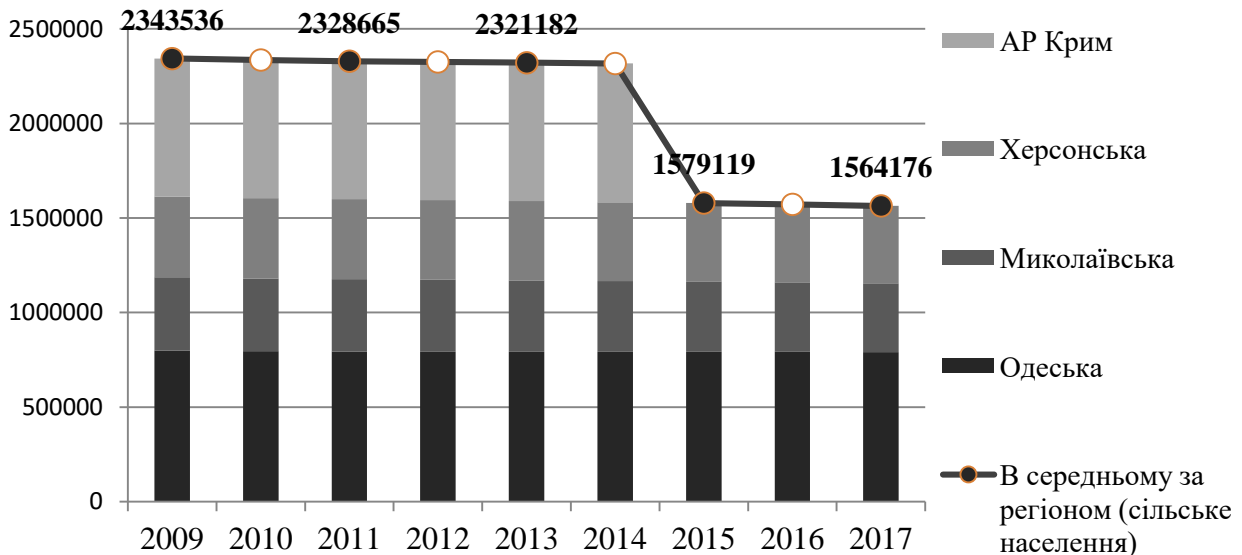
Рис. 3. Динаміка чисельності наявного населення Південного регіону в розрізі областей, (на 1 січня; осіб)



\*Побудовано та систематизовано автором на основі джерел [1, 2, 10].

\*\* 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. 4. Динаміка чисельності наявного населення в містах Південного регіону в розрізі областей, (на 1 січня; осіб)**



\*Побудовано та систематизовано автором на основі джерел [1, 2, 10].

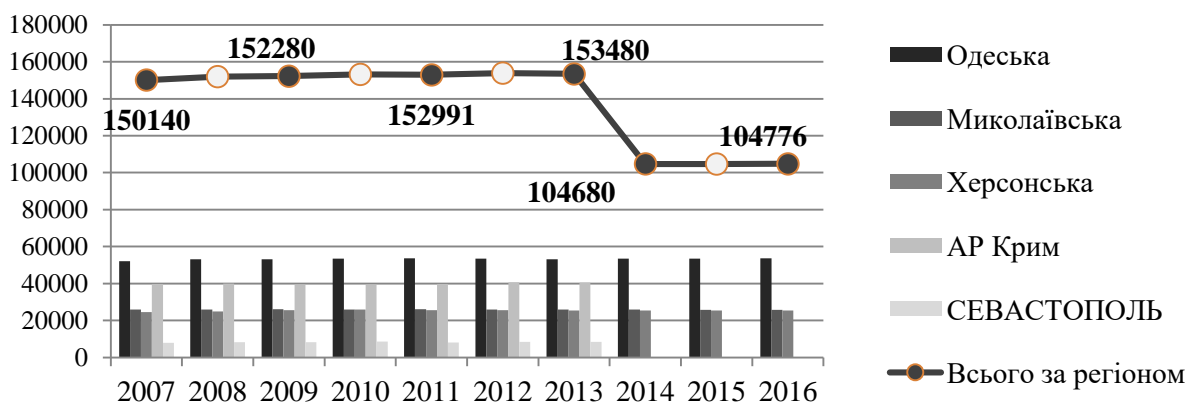
\*\* 2014-2016 рр. – без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

**Рис. 5. Динаміка чисельності наявного населення в сільській місцевості 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.) [1, 10].

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.

**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. 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. 6).



\*Побудовано та систематизовано автором на основі джерел [1, 10].

\*\* 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. 6.** Динаміка показників житлового фонду Південного регіону, (тис.кв.м. загальної площі)

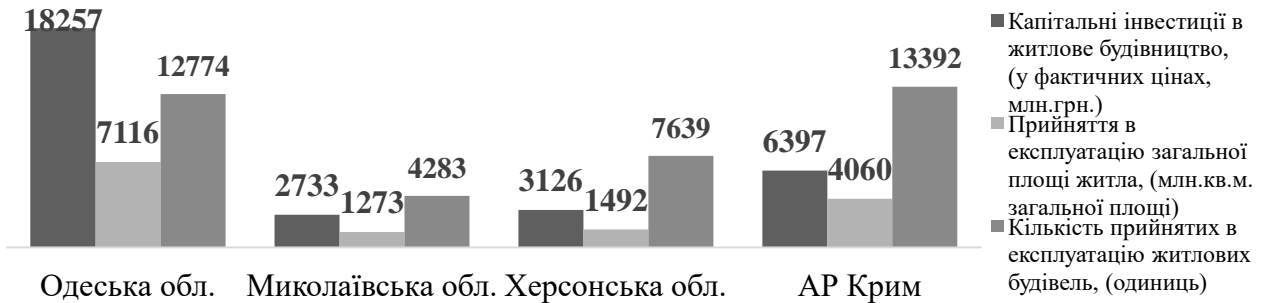
Житловий фонд регіону, що знаходиться у містах, складає – 64588 млн.кв.м, загальна частка якого відносно країни становить – 10,9%. Слід також відзначити те, що майже половина міського житлового фонду регіону знаходиться в місті Одеса та сягає – 31711 млн.кв.м. Південний регіон чітко вирізняється з-поміж інших суттєвою перевагою кількості наявного житлового фонду в містах – 61,6%, проти - 38,4%, що розташовано у сільській місцевості (рис. 7).



\*Побудовано та систематизовано автором [1, 10].

**Рис. 7.** 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. 8).



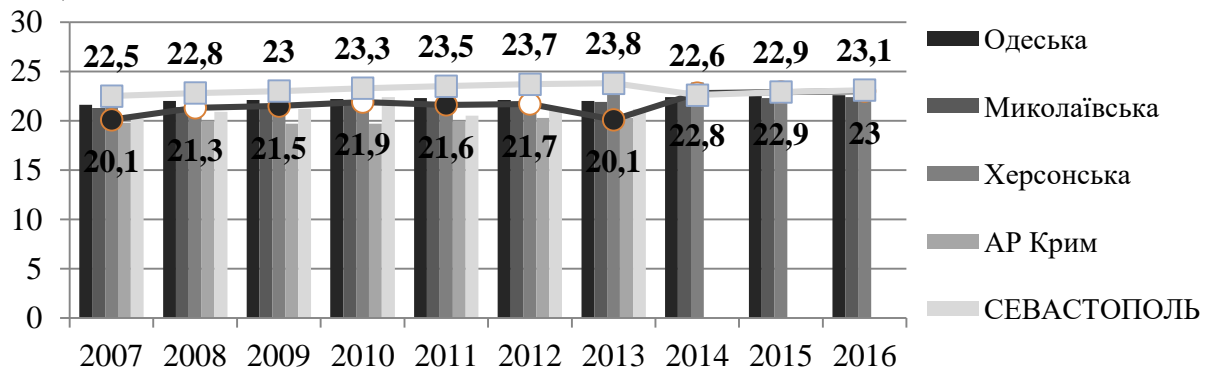
\*Побудовано та структуровано автором, [1, 10]. \*\*АР Крим за 2007-2013 роки

**Рис. 8. 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. 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).

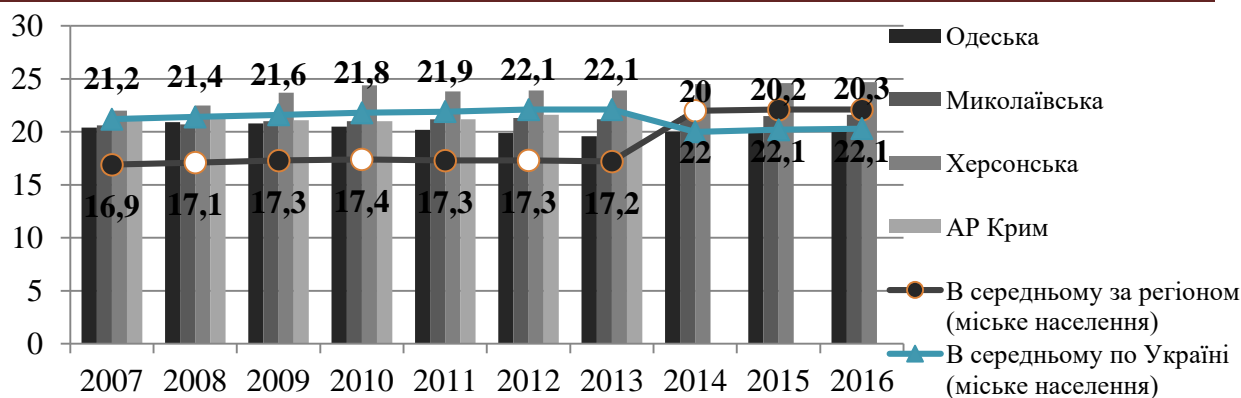
В свою чергу, Південний регіон характеризується невисокими показниками забезпеченості житлом на території сільської місцевості. Найбільше значення даного показника було відзначено в Одеській області, що становило – 27,6 кв.м./осіб, найменше в Херсонській області – 23,2 кв.м./осіб. В той же час, середнє значення по країні складало – 29,1 кв.м./осіб, за регіоном – 25,0 кв.м./осіб. (рис. 9, 10, 11).



\*Побудовано та систематизовано автором на основі джерел [1, 10].

\*\* 2014-2016 рр. – без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

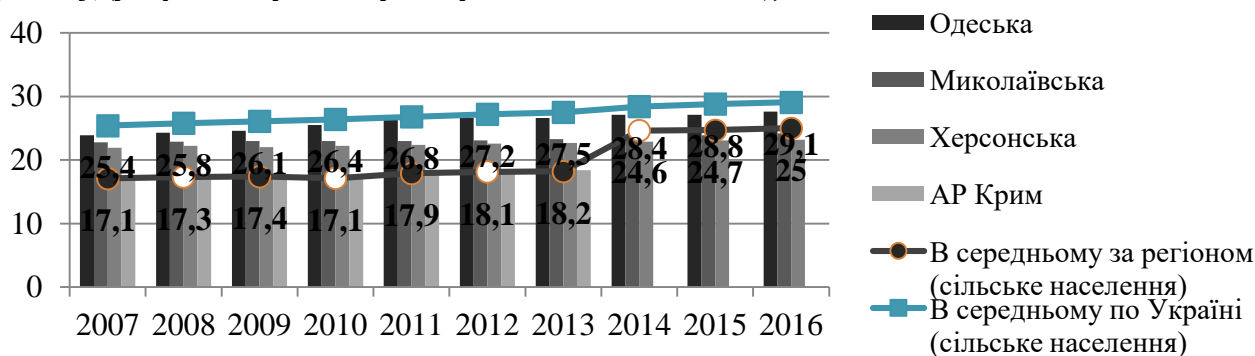
**Рис. 9. Динаміка рівня житлового забезпечення населення Південного регіону, (у середньому на одну особу; кв.м. загальної площі)**



\*Побудовано та систематизовано автором на основі джерел [1, 10].

\*\* 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. 10. Динаміка рівня житлового забезпечення населення в містах Південного регіону, (у середньому на одну особу; кв.м. загальної площі)**



\*Побудовано та систематизовано автором на основі джерел [1, 10].

\*\* 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. 11. Динаміка рівня житлового забезпечення населення в сільській місцевості 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. 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.

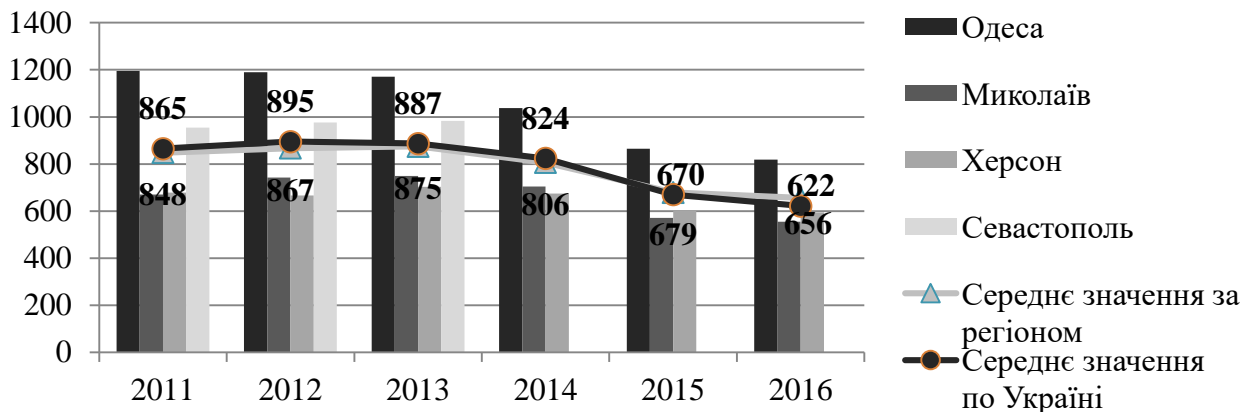
*Зайнятість та доходи населення Південного регіону.* Рівень зайнятого населення становить – 56,7 %. Якщо досліджувати даний показник окремо за областями, що включено до даного регіону, то ситуація має такий вигляд: Одеська – 56,7 %; Миколаївська – 57,5 %; Херсонська – 55,8 %. Виходячи з вище викладеного, можна побачити, що за показниками рівня зайнятості населення регіон посідає опосередковану позицію серед шести нами окреслених.

*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. 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. 12) [3,4,9].

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.



\*Побудовано та систематизовано автором на основі джерел: [3,4,9].

\*\* 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. 12. Динаміка показників середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в обласних центрах Південного регіону, (дол. США)**

**Висновок.** В умовах глобальних проявів конкуренції, оцінка соціально-економічних особливостей регіону, яка поєднує в собі демографічні, географічні, економічні та інші чинники має вирішальну роль у ринковому процвітанні зазначеного регіону.

Досліджуючи Південний регіональний ринок житлової нерухомості було здійснено аналіз його основних соціально-економічних показників: валового регіонального продукту, наявного населення, житлового фонду, обсягів житлової площі, що прийнято в експлуатацію, капітальних інвестицій та цінового утворення.

В результаті здійсненого дослідження вдалося підтвердити взаємозв'язок економічно розвинених областей з розвитком ринку нерухомості, що свідчить про тенденцію до збільшення обсягів в найбільш соціально захищених областях наявного на ринку житла.

### Список використаної літератури

1. Державна служба статистики України [Електронний ресурс] : офіційний сайт. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.; Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy [Elektronnyi resurs] : ofitsiyni sait. – Rezhym dostupu: <http://www.ukrstat.gov.ua> (data zvernennia: 19.02.18). – Nazva z ekrana.
2. Індеси 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.; Indeksy fizychnoho obsiahu valovoho rehionalnoho produktu u rozrakhunku na odnu osobu za 2003-2013 roky [Elektronnyi resurs] // Derzhavna

sluzhba statystyky Ukrainy : sait. – Rezhym dostupu: <http://www.ukrstat.gov.ua> (data zvernennia: 19.02.18). – Nazva z ekrana.

3. 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.; Konsaltnhova kompaniia «Uvekon» [Elektronnyi resurs] : ofits. veb-resurs analit. kompanii-otsiniuvacha TOV. – Kyiv, 2002–2018. – Rezhym dostupu: <https://www.ua-region.com.ua/32553089> (data zvernennia: 19.02.18). – Nazva z ekrana.

4. Консалтингова компанія «SV-Development» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.svdevelopment.com/ua/web/house\\_costs/](http://www.svdevelopment.com/ua/web/house_costs/) (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.; Konsaltnhova kompaniia «SV-Development» [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: [http://www.svdevelopment.com/ua/web/house\\_costs/](http://www.svdevelopment.com/ua/web/house_costs/) (data zvernennia: 19.02.18). – Nazva z ekrana.

5. Павлов К. В. Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості / К. В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал. – Луцьк, 2017. – № 1. – С. 102-109.; Pavlov K. V. Zmistova kharakterystyka funktsionuvannia rehionalnykh rynkiv nerukhomosti / K. V. Pavlov // Ekonomichnyi chasopys Skhidnoievropeiskoho natsionalnoho universytetu imeni Lesi Ukrainky : zhurnal. – Lutsk, 2017. – № 1. – S. 102-109.

6. 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.; Pavlov K. V. Rehionalni osoblyvosti formuvannia konkurentnykh vidnosyn mizh subiektamy rynku zhytlovoi nerukhomosti v Ukraini / K. V. Pavlov // Sotsialno-ekonomichni problemy suchasnoho periodu Ukrainy : [zb. nauk. pr.] / DU “Instytut rehionalnykh doslidzhen imeni M. I. Dolishnoho NAN Ukrainy”; redkol.: V. S. Kravtsiv (vidp. red.) [ta in.] – Lviv, 2017. – Vyp. 4(126). – S. 38-42.

7. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні : монографія / К. В. Павлов. – Рівне : НУВГП, 2013. – 250 с.; Pavlov K. V. Rehuliuvannia investytsiino-zhytlovykh vidnosyn v Ukraini : monohrafiia / K. V. Pavlov. – Rivne : NUVHP, 2013. – 250 s.

8. 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.; Pavlov K. V. Finansovo-biudzhetni mekhanizmy realizatsii antymonopolnoi polityky na rynku zhytlovoi nerukhomosti Ukrainy: rehionalnyi kontekst / K. V. Pavlov // Ekonomichnyi forum : nauk. zhurn. – 2018. – № 1. – S. 73–80.

9. Портал нерухомості domik.ua [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://domik.ua/> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.; Portal nedvyzhymosty domik.ua [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://domik.ua/> (data obrashcheniia: 20.02.18). – Nazvanye s ekrana.

10. 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](http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/publ1_u.htm) (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана.; Statystychnyi zbirnyk “Ukraina v tsyfrakh 2016” [Elektronnyi resurs] // Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy : sait. – Rezhym dostupu: [http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat\\_u/publ1\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/publ1_u.htm) (data zvernennia: 21.02.18). – Nazva z ekrana.

Стаття надійшла до редакції 02.05.2018 р.

**Pavlov K.V.**

### **HOUSING PROPERTY OF UKRAINE: TRENDS AND COMPETITIVE FEATURES**

*In this article, the tendencies of social and economic indicators taking place in the Southern regional market of residential real estate in order to determine its competitive characteristics are researched and evaluated. In the process of research, the author's approach to the territorial division of the country into separate regional housing markets was taken as the basis. The research was formed on the demographic, economic, social, and geographic features of the regional market. At the same time, the study of the situation of the regional housing market is based on the indicators of the gross regional product, housing stock, capital investment in housing construction, the volume of residential space adopted in operation, price formation for housing objects, etc. In general, the uniqueness of the study is to substantiate the author of theoretical and practical hypotheses concerning the effectiveness of the functioning of regional housing markets in Ukraine, based on the social, economic, empirical, and regional benefits. According to the results of the study, we were able to substantiate the features of the situation of competition in the Southern region, as well as their impact on market supply and demand.*

*First and foremost, this region is characterized by the fact that all the regions that are united and the Crimea have a seacoast, thus they are the recreational center of Ukraine. In addition, this region is marked by an important transport and maritime connection of the state with different countries of the world. The presence of seaports located on the coast of the region whose banks are washed by the Black and Azov Seas are of great importance, especially when it comes to the question of the implementation of economic activity of the country at the international level. Excellent transport and geographic characteristics of the Southern region are also highlighted by the developed network of transport connections and corridors operating on its territory. The economic part of the Southern region is based on the transportation of cargoes, the construction industry, as well as separate fishing. This is an industrial-agrarian region in which the total share of the industrial sector is more than double the prevalence of agriculture.*

*Also, one of the leading industries is the food industry, accounting for about a third of the share of total industrial production. A slightly smaller share belongs to machine-building, chemical industry and electric power. In the general structure of the machine-building complex, the shipbuilding should be singled out, since the region has a highly developed port complex. Separately, in the Mykolaiv oblast, it is necessary to allocate non-ferrous metallurgy, which occupies about a quarter of all its industrial production in the state. Another important feature of the overall economic structure of the industries is that the lion's share in it is occupied with communication, transport, recreation, etc.*

*Consequently, in the context of global competition, the assessment of the socio-economic characteristics of the region, which combines demographic, geographical, economic and other factors, plays a decisive role in the market prosperity of the region. In general, the Southern regional housing market is characterized by high figures of the existing population directly in the capital of the country and in its surroundings; low population density of other adjacent areas, not high density of population, average and high indicators of humanity in rural settlements.*

*As a result of the carried-out research it was possible to confirm the interconnection of economically developed regions with the development of the real estate market, which indicates a tendency to increase the volumes in the most socially protected areas available in the housing market.*

**Key words:** *competitive features, competitiveness, market offer, market demand, regionalization, pricing, regional housing market, housing market, southern region.*