

УДК 351.778.56:338.85

**А. В. Дубовик**, викладач Міжрегіональної академії управління персоналом при Президентіві України

### **СУТНІСТЬ І СПЕЦИФІКА ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**

*Досліджено структуру ринку нерухомості за допомогою інституціонального, об'єктного та відтворювального методичних підходів, що дало змогу розкрити сутність і специфіку регулювання окремих процесів розвитку ринку нерухомості. Увагу приділено дослідженню основних факторів та функцій державного регулювання на ринку нерухомості, які впливають на соціально-економічні процеси та формування, функціонування й розвиток цього ринку.*

*Ключові слова: державне регулювання; конкурентні переваги; політика; ринок нерухомості; регіон; стійкість розвитку.*

*The paper studies the structure of the real estate market based on the use of institutional, object and reproductive methodological approaches. Specified allowed to disclose the nature and specifics of managing the processes of the market. The focus is the investigation of the main factors and functions of state regulation of the real estate market affecting the socio-economic processes and the formation, operation and development of the market.*

*Structural policy in the system of state regulation of the real estate market determines the set of measures sustainability of the national economy; support and optimization of structural proportions, and serves the social reproduction conditions for its stabilization and development. Singled out the basic functions of government regulation on the market, namely: analytical (diagnosis involves processes of real estate markets and includes the study of the situation of some regional markets, regional markets competitive environment, analyzing the institutional and organizational structures of regional real estate markets, research infrastructure, regional real estate markets, structure of some regional real estate markets); organization and control function (including the process of building controls regional real estate market, their relationships and streamline information flow and control the development of some regional real estate markets and the regional economy as a whole); scheduling (includes the development of strategic and tactical plans for the development of real estate markets in general and in specific regions, and the system of regional markets); coordination function (involves the development of various regulations, quotas, laws, programs for development of real estate markets); function of motivation (is to provide various benefits and subsidies to business entities and increase the purchasing power of consumers of real estate markets).*

*Key words: government regulation; competitive advantages; politics; real estate; region; sustainability.*

© А. В. Дубовик, 2017

**Постановка проблеми.** Однією з головних ознак загальноекономічного прискорення в державі є стан ринку нерухомості, тому що це істотна складова будь-якої національної економіки. Великі обсяги інвестицій у будівництво, забезпечення значної частки ВВП, вплив на розвиток кредитних відносин, зв'язок із багатьма сферами господарювання, власне нормативно-правове регулювання – все це підтверджує унікальну роль даного ринку в системі економічних відносин. При цьому не можна не розглянути векторне значення ринку, оскільки характер і динаміка його розвитку пов'язані із загальнодержавними пріоритетами розвитку економіки, урахуванням національних інтересів.

Динаміка показників продажу на ринку житлової нерухомості у 2016 р. показала скорочення в 1,8 раза порівняно із січнем 2015 р., а обсяг виданих іпотечних кредитів – у 6 разів, ціни на первинному ринку також мали негативну тенденцію. При цьому сума, витрачена українцями на купівлю зарубіжної нерухомості, скоротилась за 2015 р. лише на 17 %, що свідчить про низьку конкурентоспроможність вітчизняного житла, а відтак обумовлює необхідність формування державної стратегії для вироблення конкурентних переваг учасниками ринку.

Наукові проблеми теоретичного обґрунтування найважливіших категорій конкуренції, факторів і джерел переваг, а також розробка методичних основ їх оцінки й вибору конкурентних стратегій на ринку нерухомості також потребують розв'язання.

Актуальність дослідження окремих процесів на ринку нерухомості в контексті реалізації національних інтересів держави впливає з необхідності розв'язання проблем аналізу особливостей державної політики у цій сфері з позицій системного підходу, методичних основ оцінювання конкурентоспроможності підприємницьких структур – учасників ринку. Особливе місце серед зазначених проблем посідає аналіз тенденцій розвитку ринку в умовах кризи, а також проблеми створення стратегій формування конкурентних переваг з урахуванням специфіки ринку нерухомості та вивчення методичних підходів до їх вибору з метою подолання наслідків кризи.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Окремі аспекти розвитку інфраструктури ринку нерухомості та його інститути, а також методології аналізу процесів функціонування і розвитку ринків нерухомості досліджували вітчизняні учені Є. Гриценко, О. Божко, І. Крекотень, Н. Ліповська-Маковецька, Р. Манн, О. Фінагіна, Л. Цибух. Теоретичні основи формування ринку нерухомості розглядали А. Асаул, Е. Божко, В. Горемикін, В. Іванов, О. Хан, Р. Манн, Г. Стерник, які присвятили власні ґрунтовні дослідження найпроблемнішим аспектам формування ринку нерухомості в сучасних економічних реаліях. Але слід констатувати відсутність чіткого розмежування чинників, які за характером та змістом здатні підсилити турбулентність і непрогнозованість вектора розвитку окремих сегментів ринку нерухомості. Це зумовлено високою ризикованістю функціонування секторів ринку, його вбудованістю в систему економічного зростання, що спричиняє високу науково-практичну значущість даних досліджень для забезпечення реалізації механізмів державного регулювання на ринку нерухомості в періоди кризи.

Важливість розв'язання проблеми управління розвитком ринку нерухомості у сполученні з недостатньою розробленістю принципів, методів і технологій державного управління, дефіцитом обґрунтованих практичних рекомендацій, спрямованих на роз-

виток ринку нерухомості, на основі виявлення тенденцій, закономірностей, факторів та умов його функціонування й розвитку зумовили мету даного дослідження.

**Мета статті** – дослідити основні фактори й функції державного регулювання на ринку нерухомості, що впливають на соціально-економічні процеси та формування, функціонування й розвиток ринку нерухомості, а також розкрити сутність і специфіку регулювання окремих процесів його розвитку.

**Виклад основного матеріалу.** Один з істотних результатів трансформації відносин власності в сучасній Україні – становлення ринку нерухомості з його особливостями, тенденціями, проблемами, раніше невідомими вітчизняній економіці. Сталий розвиток економіки регіонів неможливий без ефективного використання нерухої власності, тому створення необхідних умов для розвитку регіонального ринку нерухомості – одне з пріоритетних завдань ефективного використання нерухої власності та забезпечення регіонального економічного зростання. Ринок нерухомості – досить складна поліфункціональна підсистема економічної системи регіону, високий рівень розвитку якої є необхідною умовою успішного функціонування економіки ринкового типу. Крім того, ринок нерухомості становить основу існування і функціонування ринків праці, капіталу, товарів, послуг [1, 53].

Створення ефективних інструментів регулювання регіональних ринків нерухомості в Україні, з її специфікою та значними регіональними розходженнями, припускає підвищення ролі регіонів в управлінні розвитком регіональних ринків нерухомості.

У зв'язку з цим набуває актуальності проблема формування нових підходів до управління розвитком регіонального ринку нерухомості, а також дослідження тенденцій, закономірностей, факторів та умов функціонування й розвитку регіональних ринків нерухомості. Для регіонального ринку нерухомості як значущого елемента системи регіональних ринків з огляду на ступінь його впливу на економіку регіону, формування системи управління розвитком є важливим наукоємним завданням, актуальним для сучасного етапу розвитку.

Формування моделі управління розвитком ринку нерухомості на регіональному рівні, а головне – забезпечення його позитивного впливу на економічне зростання регіону сприятиме, зрештою, забезпеченню стійкої позитивної динаміки розвитку регіональної економічної системи і поліпшенню якості життя населення регіону.

Необхідність формування методологічних положень управління розвитком регіонального ринку нерухомості на базі аналізу тенденцій, закономірностей, факторів та умов функціонування й розвитку регіонального ринку нерухомості вказує на актуальність подальших досліджень у даному напрямі. У сучасній літературі представлено досить широкий спектр наукових публікацій, пов'язаних із теорією регіональної економіки, що охоплюють різні аспекти формування системи регіональних ринків, а також робіт, присвячених функціонуванню й розвитку ринку нерухомості.

Розглядаючи проблему управління розвитком регіонального ринку нерухомості, необхідно зупинитися на основних факторах, що впливають на соціально-економічні процеси, формування, функціонування і розвиток даного ринку. Питання щодо факторів, які визначають розвиток ринку нерухомості, привертають увагу багатьох учених. Так, Р. Р. Ларіна виділяє три групи факторів, що відображають

національний, регіональний і локальний рівні [2, 12]. При цьому під локальним рівнем розуміють безпосереднє оточення конкретного об'єкта нерухомості. Уточнимо дану позицію стосовно досліджуваної проблематики: локальним рівнем називаємо ринок нерухомості в регіоні.

На основі аналізу факторів, які впливають на функціонування й розвиток регіональних ринків взагалі та на ринок нерухомості зокрема, виділяють три основні групи [3, 201], а саме:

- 1) ті, що пов'язані зі станом національної економіки;
- 2) ті, що пов'язані зі станом регіональної економіки;
- 3) ті, що пов'язані з рівнем розвитку локальних ринків нерухомості.

При цьому слід підкреслити, що зазначені групи факторів впливають на регіональний ринок нерухомості комплексно, у взаємозв'язку один з одним, тому запропоноване групування спрямоване скоріше на розміщення акцентів, ніж на принциповий розподіл досліджуваних факторів [4, 16].

Фактори, що впливають на розвиток ринку нерухомості регіонів України:

– політичні та нормативно-правові (історичний етап розвитку країни; сучасна політика та ідеологія в країні; стабільність політичної системи; історичні традиції, особливості формування правових систем; рівень розвитку нормативно-правової системи у сфері нерухомості);

– економічні (фаза циклу розвитку економіки; рівень соціально-економічного розвитку; стан альтернативних і суміжних ринків; рівень розвитку ринку нерухомості; рівень розвитку відносин власності);

– соціально-демографічні (рівень і тенденції зміни чисельності населення та його вікової структури; рівень і тенденції зміни освітнього рівня населення; рівень і тенденції зміни соціальної структури населення; рівень і тенденції злочинності; диференціація населення за рівнем доходів та її динаміка);

– природно-екологічні (географічне місце розташування; екологічний стан);

– науково-технічні (рівень розвитку інформаційних технологій; рівень розвитку виробничих технологій; рівень розвитку матеріально-технічної бази ринкової інфраструктури; рівень механізації та автоматизації).

Із цього робимо висновок про необхідність підтримки позитивних і нівелювання негативних наслідків взаємного впливу різних груп факторів на ринок нерухомості в країні.

За результатами дослідження [4, 15–16], функціональний компонент розвитку елементів ринку нерухомості припускає виділення основних функцій державного регулювання на ринку нерухомості, а саме:

– аналітична: має економічну діагностику процесів розвитку ринків нерухомості та включає дослідження кон'юнктури окремих регіональних ринків, конкурентного середовища регіональних ринків, аналіз інституціональної та організаційної структур регіональних ринків нерухомості, дослідження інфраструктури регіональних ринків нерухомості, структури окремих регіональних ринків нерухомості;

– організація та контроль: включає процес побудови органів управління регіональними ринками нерухомості, впорядкування їх взаємозв'язків та інформа-

ційних потоків, а також контроль за розвитком окремих регіональних ринків нерухомості й регіональної економіки в цілому;

– планування: передбачає розробку стратегічних і тактичних планів щодо розвитку регіональних ринків нерухомості в цілому та в окремих регіонах, а також у системі регіональних ринків;

– координація: припускає розробку різних нормативів, квот, законів, програм для розвитку регіональних ринків нерухомості;

– мотивація: виражається у наданні різних пільг і субсидій суб'єктам господарювання й підвищенні купівельної спроможності споживачів регіональних ринків нерухомості.

Державне регулювання на ринку нерухомості припускає вплив на інституціональну й організаційну структури регіонального ринку нерухомості. При цьому управління даними блоками формує систему управління розвитком регіонального ринку нерухомості через певні механізми управління. На основі аналізу виявлено такі механізми управління: вільне ринкове регулювання, саморегулювання і державне регулювання. Інститути й організації впливають на формування структури ринку нерухомості, оскільки рівень розвитку інститутів, певного організаційного вузла визначає рівень розвитку організацій. Однак якщо рівень розвитку відповідного інституту не адекватний рівню розвитку організаційної структури, то формуються неформальні норми та правила, що спричиняють інституціональні зміни і трансформації інституціональної структури [5, 63–70].

З позиції ефективного управління необхідно, щоб трансформація забезпечувала розвиток ринку нерухомості, тобто приводила до трансформації інституціональної структури, що сприяє зниженню трансакційних витрат й усуває проблеми функціонування та розвитку ринку нерухомості.

Отже, теоретико-концептуальну основу державного регулювання на ринку нерухомості становлять такі положення:

– виокремлення в рамках управління розвитком регіонального ринку нерухомості двох взаємопов'язаних, але відносно автономних напрямів: управління інституціональною структурою регіонального ринку нерухомості й управління організаційною структурою регіонального ринку нерухомості;

– виділення суб'єктів організаційної структури як провідників керівних дій, що впливають на інституціональну структуру ринку нерухомості;

– виділення механізмів вільного ринкового регулювання, саморегулювання і державного регулювання як взаємопов'язаних аспектів управління.

Проте теоретичні та методичні основи формування конкурентоспроможності на ринках нерухомості ще недостатньо розроблені. Більшість праць присвячено управлінню й економіці ринку, а також конкурентоспроможності нерухомості як продукту. Однак в умовах розгляду ринку нерухомості з позиції діагностики окремих макропроцесів стає очевидною необхідність урахування національних інтересів у системі регулювання діяльності його суб'єктів та виділення ролі конкурентних переваг як критерію їхнього розвитку.

Виконання завдання подальшого розгляду конкурентних аспектів функціонування підприємницьких структур ринку нерухомості на базі елементів системно-

го та стратегічного підходів виступає необхідною умовою пошуку нових напрямів розвитку ринку за окремими процесуальними елементами. Це дасть змогу оцінити роль конкурентних переваг як у діяльності операторів ринку нерухомості, так і знайти взаємозв'язок між зростанням конкурентних переваг учасників ринку та позитивною динамікою функціонування національної економіки в цілому.

Доцільно вказати на проблематичність вивчення конкурентного аспекту для ринку нерухомості в цілому. Розглянемо як окремий випадок ринок житлової нерухомості, адже практика системи державного регулювання і контролю (система обліку та реалізації національних інтересів) більшою мірою пов'язана саме з цим сегментом ринку. Системний аналіз теоретичних уявлень про сутність, значення й умови розвитку сфери ринку житлової нерухомості дозволив виділити такі основні ознаки житлової нерухомості: висока вартість; інвестиційна привабливість; високий ступінь психологічної складової угоди.

Конкуренція у сфері житлової нерухомості, з одного боку, є найважливішою умовою її існування та розвитку, бо саме вона змушує учасників ринку постійно впроваджувати найефективніші методи виробництва, пропонувати нові дизайнерські концепції та цінові пропозиції, виконувати роботу на нових сегментах; з іншого боку, форми вияву та зміст конкуренції насамперед обумовлені станом ринку, його тенденціями і цивілізованістю. На основі аналізу сучасного стану ринку, а також досвіду дослідників ринку розробимо класифікацію конкурентних переваг, характерних для сучасного ринку нерухомості:

- географічні фактори, що показують територіальне розташування споруджуваного житла та рівень інфраструктури району розташування;
- загальноекономічний стан ринку, який характеризується високою нормою прибутку в галузі, відносно невеликими строками окупності капітальних вкладень та сприятливою динамікою цін;
- стимулівна політика держави, що забезпечується зниженням ставки рефінансування, зниженням податкових та митних ставок;
- ринкові фактори, що реалізуються через місткість ринку, що зростає, брак товарів-замінників;
- нормативно-правові фактори регулювання ринку, які втілюються через державні програми доступного житла та пільги, що надаються галузі;
- адміністративні заходи регулювання ринку, що характеризуються сприятливою тендерною політикою, державною підтримкою учасників ринку нерухомості, зниженням адміністративно-бюрократичних формальностей будівництва та продажу житла;
- рівень розвитку інфраструктури ринку, який реалізується через розвиток інженерних технологій і транспорту;
- конкурентні переваги структурного характеру, що свідчать про високий рівень інтеграції в компанії та її ефективно побудовану організаційну структуру;
- економічний потенціал підприємства, який забезпечується фінансовим потенціалом підприємства та можливістю залучення позикового капіталу;
- технічні фактори, що забезпечуються використанням сучасної техніки в будівництві, технічними характеристиками споруджуваних об'єктів та технологічними перевагами будівельних матеріалів.

## Теорія та історія державного управління

Конкурентна перевага на ринку нерухомості – це матеріальне відображення конкурентоспроможності досліджуваних суб'єктів, основний засіб досягнення переваги в конкурентній боротьбі, виражений у конкретних факторах, що формують сприятливий імідж підприємства й успішне позиціонування продукту. На підставі теоретичних і методологічних розробок у сфері конкурентоспроможності та формування конкурентних переваг створено структурно-логічну схему аналізу ринку (рис. 1).

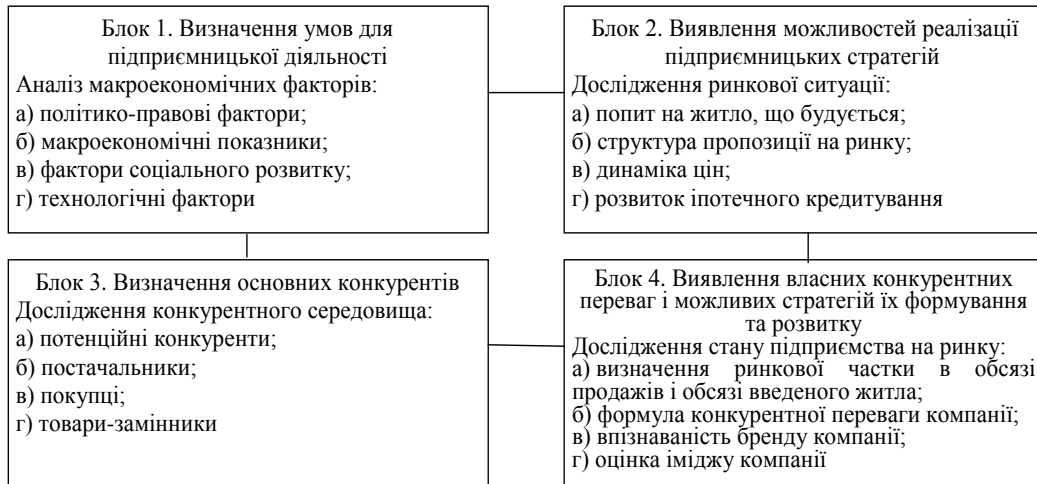


Рис. 1. Структурно-логічна схема аналізу ринку нерухомості

Подана схема дає можливість визначити умови для підприємницької діяльності на даному етапі розвитку, можливості реалізації підприємницьких стратегій, основних конкурентів, власні конкурентні переваги, можливі стратегії їх формування та розвитку. Розробка, реалізація та ефективність стратегій формування конкурентних переваг залежать від безлічі факторів. Вибір найефективнішої стратегії можна здійснити на основі розрахунку вагових коефіцієнтів факторів, які її формують.

**Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі.** Структурна політика в системі державного регулювання ринку нерухомості визначає сукупність заходів стійкості функціонування національної економіки, підтримку й оптимізацію структурних пропорцій, сприяє виконанню умови суспільного відтворення з метою його стабілізації й розвитку. Виокремлено основні функції державного регулювання на ринку нерухомості, а саме:

– аналітична (припускає діагностику процесів розвитку ринків нерухомості та включає дослідження кон'юнктури окремих регіональних ринків, їхнього конкурентного середовища, аналіз інституціональної та організаційної структур регіональних ринків нерухомості, дослідження їхньої інфраструктури, структури окремих регіональних ринків нерухомості);

– організації та контролю (включає процес побудови органів управління регіональними ринками нерухомості, упорядкування їх взаємозв'язків та інформа-

ційних потоків, а також контроль за розвитком окремих регіональних ринків нерухомості й регіональної економіки в цілому);

– планування (передбачає розробку стратегічних і тактичних планів щодо розвитку ринків нерухомості в цілому та в окремих регіонах, а також у системі регіональних ринків);

– координації (припускає розробку різних нормативів, квот, законів, програм для розвитку ринків нерухомості);

– мотивації (полягає в наданні різних пільг і субсидій суб'єктам господарювання і підвищенні купівельної спроможності споживачів).

#### **Список використаних джерел:**

1. Гриценко Е. А. Институционально-трансакционная структура рынка недвижимости / Е. А. Гриценко // Стратегія економічного розвитку України. – К. : КНЕУ, 2002. – Вип. 2. – С. 47–53.

2. Ларіна Р. Р. Ринок нерухомості території як об'єкт державного регулювання / Р. Р. Ларіна, В. В. Хороших // Проблеми державного управління економікою : Серія “Державне управління”. 2005. – Т. VI. – Вип. № 59, , 2005. – С. 5–12.

3. Шкурупій О. В. Фактори розвитку ринку нерухомості / О. В. Шкурупій, Т. О. Білоброва // Зб. наук. праць Черкаського державного технологічного університету. Серія: “Економічні науки”. – 2010. – № 25. – Ч. 3. – Т. 2. – С. 201–206.

4. Манн Р. В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р. В. Манн // Економіка та держава. – 2007. – № 9. – С. 15–17.

5. Кириченко О. А. Державна стратегія реформування житлово-комунального господарства України / О. А. Кириченко, В. С. Нотевський // Актуальні проблеми економіки. – 2011. – № 4. – С. 63–70.



УДК 330.332:69

**Ю. В. Кучма**, викладач Чорноморського національного університету імені Петра Могили

#### **МЕТОДОЛОГІЧНИЙ ПІДХІД ДО ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОГО РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ**

*Розглянуто методологічні положення адаптивного підходу до державного регулювання інвестиційного розвитку будівельної галузі. Доведено, що вдосконалення державного регулювання її інвестиційного розвитку пов'язане зі стратегічним плануванням економіки в цілому. Досліджено, що суттєві можливості для розвитку визначаються забезпеченням збалансованості екстенсивних та інтенсивних факторів інтенсифікації будівельної індустрії, що можливо за умови врахування*

© Ю. В. Кучма, 2017