

РЕГІОНАЛЬНІ РИНКИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ЯК ОБ'ЄКТ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ

К.В. Павлов

*кандидат економічних наук, доцент,
докторант Східноєвропейського національного
університету імені Лесі Українки, м. Луцьк, Україна*

Економічне становище країн, що перейшли до ринкових відносин значно відрізняються від тих, що існують у державах з сформованими ринковими традиціями. Відповідно і ринки, що лише починають формуватися поведуть себе не так, як ті, що вже функціонують, це стосується і ринків нерухомого майна. Виходячи з цього, організаційний механізм та його формування має бути узгодженим з економічними реаліями сьогодення.

Важливою особливістю ринку нерухомості України є його непропорційність, адже показники її регіонів суттєво різняться як за рівнем розвитку інфраструктури, так і за обсягами споруджуваних об'єктів нерухомості. Слід також відмітити, що в межах кожної області спостерігається випереджувальний розвиток ринку нерухомості в великих містах відносно інших, що є меншими за територією та населенням.

В процесі дослідження ринків, що перетинаються з ринком нерухомості доприкладу інвестиційний та фінансовий, можна відмітити значний дефіцит позикового капіталу, що в свою чергу також здійснює вплив на ринок нерухомості.

Крім того, при дослідженні механізму розвитку та регулювання регіональних ринків нерухомості слід звернути увагу на якість, що притаманні будь-якому іншому ринку, а саме особливості нерухомого майна як товару. До того ж зазначимо, що ринок нерухомості характеризується низькою еластичністю попиту і пропозиції та циклічною ціновою динамікою.

Відомо, що розвиток сфери будівництва та нерухомості сприяє розвитку і інших економічних сфер в регіонах, хоча іноді і навпаки. Аналогічно до вище зазначеного, зростання рівня пропозиції на ринку нерухомості часом, здатне створити умови для стрімкого зниження його інвестиційної привабливості та дохідності загалом. Від так, слід його організувати таким чином, щоб попит та пропозиція на ринку нерухомості врівноважувалися не створюючи при цьому різких коливань їх кон'юнктури.

Очевидним на сьогодні є те, що жоден ринок не має можливості саморегулюватися. Дане явище особливо спостерігається в країнах, економічний стан яких перебуває в процесі становлення "природного" ринкового управління, це ж стосується і регіональних ринків житлової нерухомості.

Регіональні ринки житлової нерухомості включають в себе абсолютно усі трансакції, які пов'язано з передачею прав власності на усі види суб'єктів нерухомості, або ж отримання плати за користування ними. Розвиток регіональних ринків житлової нерухомості є важливою складовою процесу становлення економіки країни. Нерухоме майно, окрім використання за своїм функціональним призначенням може виступати і джерелом для залучення фінансових засобів на розвиток бізнесу шляхом здійснення іпотечного кредитування. Отже, ринок нерухомості та фінансово-економічний сектор є

взаємо пов'язаним та можуть слугувати важливим рушіями розвитку національної економіки загалом.

На сьогодні в країнах з розвиненою економікою вже сформовано сферу економічної діяльності яка пов'язана водночас з операціями з нерухомістю, та з залученням інвестицій. В цих країнах урядом не здійснюються заходи щодо управління ринком нерухомості, але створюється інфраструктура та необхідні умови для його розвитку. На нашу думку, засади щодо розвитку регіональних ринків житлової нерухомості в країнах економіка яких перебуває в стані розвитку слід згрупувати наступним чином:

- соціальне та економічне становище;
- стабільність банківсько-фінансової системи;
- ринкова інфраструктура;
- діяльність органів влади;
- політична ситуація;
- культурне середовище.

Уряд може різними методами впливати на ринок нерухомості, але повинен це робити таким чином, щоб не заважати його розвитку.

До того ж, нерухоме майно є важливим джерелом для формування податкових надходжень як центральних, так і регіональних та місцевих бюджетів, але податки, накладені на нерухоме майно та операції з ним повинні бути справедливими і не гальмувати економічний розвиток.

Оскільки ринок житлової нерухомості не здатний самостійно впоратися з розвитком вище запропонованих сфер, тому для його розвитку необхідне державне втручання. В свою чергу, діяльність держави, які спрямовано на створення основи для розвитку регіональних ринків нерухомості слід згрупувати у наступних функціональних заходах:

- організація та підтримка інститутів які б гарантували отримання прибутку від експлуатації об'єктів житлової нерухомості шляхом встановлення її вартості;
- створення прозорої законодавчої основи для використання об'єктів нерухомості, а також володіння ними;
- забезпечення прозорого та раціонального управління нерухомим майном, яка перебуває в державній власності;
- створення справедливої системи оподаткування об'єктів житлової нерухомості;
- регулювання процесу використання нерухомості, яку призначено для забезпечення суспільних потреб.

Література:

1. Закон України "Про захист від недобросовісної конкуренції" від 07.06.1996 № 236/96-ВР [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – 1996. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/236/96-%D0%B2%D1%80>.

2. Закон України "Про Антимонопольний комітет України" № 3659 від 26.11.1993 року; [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3659-12>.

3. Павлов К. В. Формування конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості / К.В. Павлов // Збірник наукових праць

«Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України» Механізм регулювання регіонального розвитку в Україні [зб.наук.пр.] / НАН України, Ін-т регіональних досліджень.– Львів, 2014. – Вип.3 (107), - С. 493-500.

4. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні. – Монографія. – Рівне: НУВГП, 2013. – 250 с.

5. Павлов К.В. Стан та перспективи інвестицій нового розвитку міста Луцьк / К.В. Павлов, М.О. Величко // Науковий вісник Волинського національного університету ім. Лесі Українки серія «Економічні науки». - 2011. № 22 (№ 219). - С. 25-30.

6. Стрішенець О.М. Економічна теорія : [навч. посібник для студ. вищ. навч. закл.] О.М. Стрішенець, Л.В. Єліссєєва, В.У. Ліщук. - Луцьк: СНУ ім. Лесі Українки, 2014.-200 с.

7. 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.

7. Strishenets AM. Features of competitive relations in regional real estate markets / AM Strishenets, KV Pavlov // Scientific Bulletin of the Uzhgorod University. Series "Economy". Collected Works. Issue 1 (47). Volume 2 / Uzhgorod, 2016. - P. 35-38.

8.