

соціальної безпеки, необхідно планомерно підвищувати рівень мінімальної зарплатної плати, тем самым зменшуючи контингент отримувачів соціальних субсидій і допоміг; перевести всі наявні пільги в наявну форму; удосконалити, консолідувати і забезпечити інтероперабельність всіх реєстрів соціально вразливих шарів населення, щоб забезпечити упрощену процедуру отримання соціальних гарантій і прив'язати їх до конкретного особи.

Визначені основні проблеми і пріоритети соціальної захисту населення, обґрунтовано їх вплив на рівень соціальної безпеки регіону і держави в цілому, що має практичну значимість і може бути використано органами державної влади, місцевого самоврядування і соціальної захисту для побудови ефективної соціальної політики.

Ключевые слова: соціальна захист, соціальна безпека, органи соціальної захисту, соціальна допомога, соціальне забезпечення.

Andriy Kolosok, Nataliia Kolenda. The Social Protection of the Population of the Region as a Way to Ensure its Social Security. Social protection of the population becomes a priority of the state policy due to its mass impoverishment, caused by military actions, high inflation rate, sharp increase the cost of communal services and low wages. The efficiency of spent of the money in this direction affects not only the well-being of the average family, but also the state of social security from the nano to the regional and national levels. Therefore, *the purpose of the article* is to analyze the trends of social protection of the population of the Volyn region, identify problems and their impact on the level of social security of the population and the state as a whole. The *methodology* of the research is based on general scientific methods of generalization, induction and deduction, theoretical and statistical analysis, as well as a systematic approach.

The article investigated the trends of social protection of Volyn region. The program of housing subsidies, payment of state social assistance, sanatorium-and-spa treatment, preferential support, arrears of wages and its level, social protection of the population as a whole and its specific categories were analyzed. The social work of orphanages, regional social service centers, centers of social services for families, children, and youth, and so on was valued.

It is determined that from the state and local budgets huge funds are spent on social protection of the population. However, this social policy is not effective, as it does not cover all those who need protection, and forces the working population to seek state assistance. In order not to allow an increase the social tensions, and to ensure an adequate level of social security, it is necessary to: systematically raise the level of minimum wages, thereby reducing the contingent of recipients of social subsidies and allowances; transfer all available benefits in cash form; improve, consolidate and ensure interoperability of all registers of socially vulnerable populations in order to provide a simplified procedure for obtaining social guarantees and attach them to a specific person.

The main challenges and priorities of social protection were selected and also their influence was based on the social security of the region and of the state as a whole. It has practical significance and can be used by public authorities, local self-government and social protection to build effective social policies.

Key words: social protection, social security, social protection agencies, social assistance, social security.

Стаття надійшла до редакції 02.09.2017 р.

УДК 332.053.2

Костянтин Павлов – кандидат економічних наук, доцент, докторант Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки

Критерії пристосування факторів попиту та пропозиції на регіональних ринках житлової нерухомості

У статті розглянуто категорії попиту та пропозиції на регіональних ринках житлової нерухомості, з'ясовано поведінку покупця й продавця на ринку під дією різних чинників; окреслено альтернативні стратегії будівельних підприємств; на основі зміни суб'єктної пропозиції доведено, що на регіональних ринках житлової нерухомості відбувається хаотичне ціноутворення, яке не завжди піддається законам попиту та пропозиції, проте зазнає впливу нецінових чинників; проаналізовано фактори впливу на попит за трьома видами нерухомості (житлової, підприємницької, складської).

Ключові слова: регіональні ринки нерухомості, девелопери, коефіцієнт еластичності попиту, коефіцієнт еластичності пропозиції, первинний ринок нерухомості, вторинний ринок нерухомості.

© Павлов К., 2017

Постановка наукової проблеми та її значення. Під час перманентних змін ринкових структур та відповідно до глобалізаційних викликів часу видозмінюються також методологічні й теоретичні підходи до місця, ролі та значення суб'єкта ринку. Покупець і продавець на ньому, будучи «живими» локомотивами еволюції будь-якої локації та виду ринкової структури, визначають його життєздатність. Окрім того, формуючи суб'єктну взаємодію та визначаючи вектори сучасної ринкової кон'юнктури, завжди перебувають у центрі дослідження наукової спільноти, щоразу збільшуючи актуальність наукових досліджень. Економічними суб'єктами ринку виступають покупці й продавці, які вступають між собою у відносини з приводу купівлі-продажу будь-якого товару. Зважаючи на специфіку їх взаємодії, кожен із суб'єктів має певну роль та значення на ринку. Покупець представляє попит, водночас продавець є уособленням пропозиції. Від взаємодії й взаємоузгодження між попитом і пропозицією залежать не лише стабільність та рівновага на локальному ринку, але й стабільність на регіональних і національних ринках.

Сучасна ринкова система представлена сукупністю найбільш різноманітних ринків, які репрезентують величезну кількість товарів та послуг. Попри все, особливу увагу потрібно приділити ринку нерухомості, який, з огляду на значну частку у валовому національному й регіональному продуктах, високий рівень здійснення надходження до бюджету, можливості капіталізації через оренду своїх об'єктів, інституційну розгалуженість і масштабність операцій купівлі-продажу, є важливим сектором економіки.

Аналіз дослідження цієї проблеми. Питаннями суб'єктної взаємодії на регіональних ринках житлової нерухомості займався багато визнаних науковців. Серед них – А. Н. Асаула, І. Я. Кривов'язюка, А. І. Муравйова, В. І. Павлова, Т. В. Чубінова та ін. Узагальнюючи їхні думки, потрібно відзначити чималу кількість професійних й обслуговуючих учасників на ринку, що сприяють підвищенню його обороту. Залежно від позиції на ринку, умовно поділяємо їх на:

- продавців (домогосподарства, підприємства різних форм власності, фонди державного майна, органи, уповноважені місцевою владою);
- покупців-інвесторів (юридичні та фізичні особи);
- посередники (агенції нерухомості, фірми з оцінки об'єктів нерухомості, ріелторські організації, рекламні агенції, біржі нерухомості, страхові компанії, девелопери, некомерційні організації тощо).

Але, незважаючи на функціональну завершеність ролі й значення суб'єкта на ринку нерухомості, мало хто з науковців акцентував свою увагу на цінових та нецінових чинниках впливу на покупця (пропозицію) і продавця (попиту) на регіональних ринках житлової нерухомості. Також малодослідженими є еластичність характеру та реакція попиту й пропозиції на тенденції зміни цінової політики та нецінових інструментів на регіональних ринках житлової нерухомості.

Підсилення уваги до аналізу попиту й пропозиції на регіональних ринках житлової нерухомості засвідчує також той факт, що на сьогодні характерний дисбаланс у взаємодії між ринком нерухомості та фінансовим, що актуалізує залежність пропозиції більшою мірою від попиту, який і визначає її вектор. Це пояснюємо нестабільністю фондового ринку й частотою криз банківської сфери, що відвертає увагу професійних інвесторів від об'єктів нерухомості.

Безсумнівно, актуальним є дослідження природи, причинно-наслідкових зв'язків та кінцевої реакції попиту й пропозиції на цінову та нецінову динаміку, що відображено в меті подальшого дослідження.

Мета й завдання статті. **Мета дослідження** – аналіз реакції попиту та пропозиції на регіональних ринках житлової нерухомості під дією нецінових та цінових важелів впливу. Для цього потрібно виконати такі **завдання**:

- збагатити методологічні підходи до категорії «попиту й пропозиції на ринку нерухомості»;
- з'ясувати природу закономірності функціонування попиту та пропозиції на регіональних ринках житлової нерухомості;
- визначити вплив на попит і пропозицію цінових та нецінових важелів, концептуально зобразивши їх;
- з'ясувати еластичну (поведінкову) реакцію суб'єктів ринку житлової нерухомості на цінові коливання;
- окреслити альтернативні стратегії будівельних підприємств на основі зміни суб'єктної пропозиції.

Виклад основного матеріалу та обґрунтування отриманих результатів дослідження. Попит на ринку нерухомості виражає сформовану потребу в купівлі або оренді покупця об'єктів житлової нерухомості. Водночас пропозицію на ринку репрезентують альтернативні варіанти об'єктів нерухомості з урахуванням їх різноманіття й специфічності потреб споживача. У зв'язку з високою вартістю об'єктів нерухомості, ціноутворення на цих ринках не піддається законам попиту та пропозиції й, зазвичай, перевищує рівень доходів споживачів, що дає підставу говорити про хронічні тенденції одиничних (нееластичних дій) на таких ринках.

Дослідження американських фахівців уможливають підтвердження того факту, що на основі емпіричних досліджень коефіцієнт еластичності пропозиції (ΔE_{ks}) на ринку житлової нерухомості становить 0,2–0,3 (це відповідає ситуації, при якій зростання доходів споживачів на 10 % імовірно збільшуватиме пропозицію на 2–3 %). Це, зрештою, веде до розуміння суттєвого відставання пропозиції від динаміки цін. Попит на житло водночас теж характеризується певною нееластичністю, проте з відносно жвавішою реакцією щодо ціни: її падіння на 10 % веде до зростання обсягів продажу на 6–8 %.

Пояснити низьку еластичність попиту можна зосередженням двох об'єктивних моментів. Перший – житло, по суті, є інвестиційними витратами та благом довгострокового й тривалого використання; другий – сукупні доходи домогосподарств, які в основному в десятки разів менші від вартості житла, що унеможливує самостійність його придбання без позикових коштів. Повертаючись до емпіричних досліджень учених, на основі суперечностей між попитом і пропозицією на ринку нерухомості важливого значення надаємо коефіцієнту доступності житла K , який розраховуємо за формулою:

$$Kh = P/Y,$$

де P – ціна об'єкта житлової нерухомості,

Y – річний дохід покупця житлового об'єкта.

У різних країнах світу величина коефіцієнта житлової нерухомості різна й коливається від трьох до 10 та більше. Наприклад, у державній програмі РФ «Забезпечення доступним і комфортним житлом і комунальними послугами громадян Російської Федерації», затвердженою постановою Уряду РФ від 15 квітня 2014 №323, пропонується розрахунок коефіцієнта доступності житла на основі таких показників: середньої ціни 1 м² житла, середньодушового грошового доходу, помноженого на трьох членів сім'ї та встановленого соціального стандарту 54 м². Ураховуючи ці показники, у 2014 р. коефіцієнт доступності житла склав 4,2 р. За прогнозами аналітиків, до 2020 р. він складатиме 1,8 р. Виходячи з методики, запропонованої ООН, варто застосовувати формулу, згідно з якою кількість кімнат у квартирі (одиниці житла) має бути на одиницю більшою, аніж чисельність мешканців: $K = n + 1$ при середній, а не мінімальній площі житла [9].

Аналізуючи попит, варто розмежовувати його за трьома видами нерухомості: житлової, комерційної й складської.

Концептуально це відображено в табл. 1.

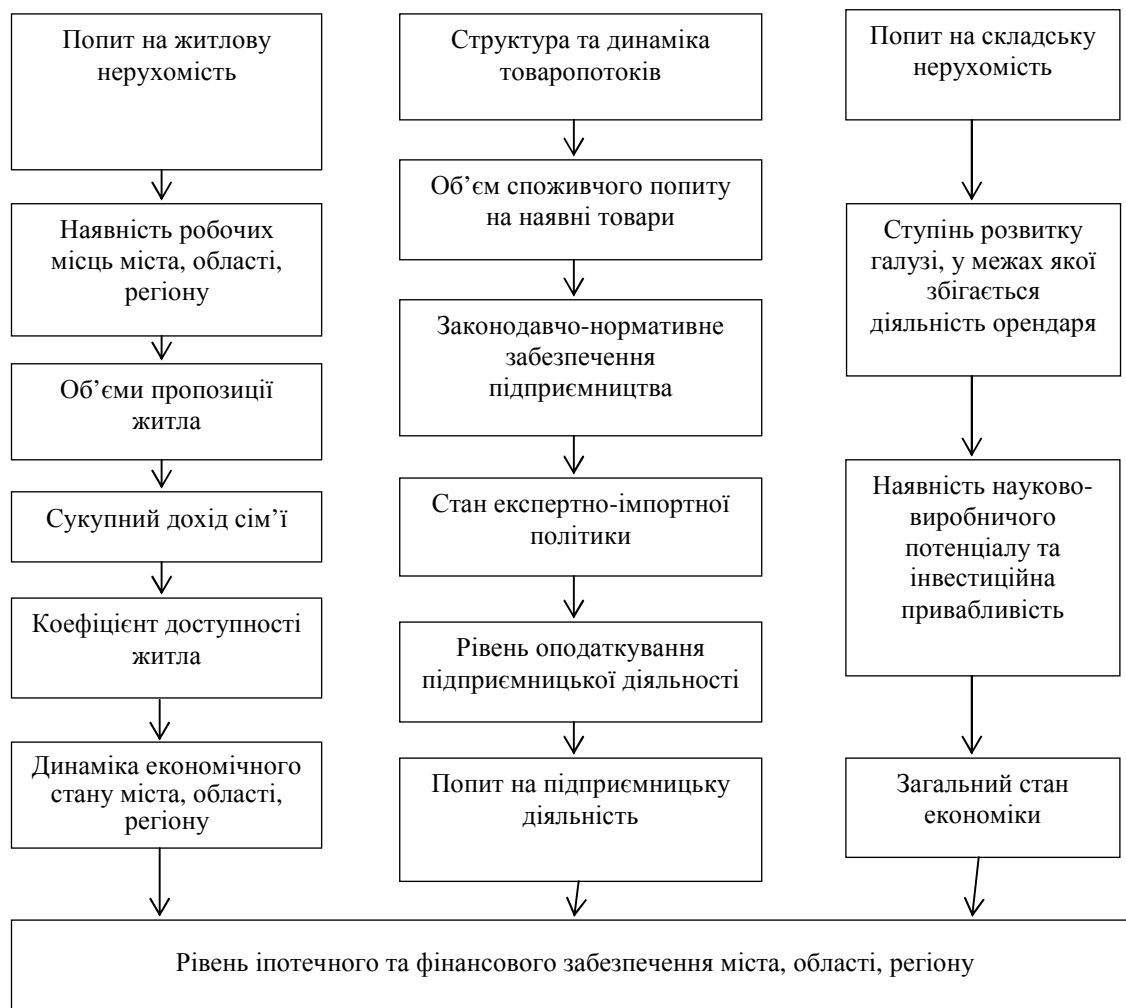
Ураховуючи дворівневу структуру ринку нерухомості, варто зазначити, що на кожному рівні існує еластичність попиту.

Зокрема, первинний ринок нерухомості – це ринок новозбудованого житла, що введене в експлуатацію; вторинний – це житло, що звільняється через різні причини (розширення житлової площі, зміна місця проживання тощо). На сьогодні пропозиція вторинного ринку нерухомості більш динамічна, аніж первинного, об'єктами якої виступають уже наявні житлові фонди.

Потрібно відзначити, що за останні три роки вартість нерухомості суттєво знизилася, до кінця 2016 р. вартість квадратного метра зменшилася на 15 % [3].

До вагомих причин падіння попиту відносимо переважання пропозиції первинної нерухомості, оскільки до початку військової агресії обсяги будівництва нового житла за 2008–2013 рр. були надзвичайно високими [3].

За даними Державної служби статистики, в Україні у 2015 р. введено близько 973 786 млн м² житла, що на 7649 млн м² більше, порівняно з 2014 р., хоча обсяги житлового фонду значно скоротилися (на 64 433 млн м² відносно 2014 р.) [3].



*Розроблено автором.

Рис. 1. Аналіз впливу нецінових чинників на попит різних видів нерухомості

Ще одна причина падіння попиту на регіональних ринках житлової нерухомості – це зменшення купівельної спроможності населення. Реальні його доходи за 2015 р. склали 1 735 858 млн грн, що несуттєво вище, порівнянно з 2014 р. (1 516 768 млн грн). Це в жодному разі не може свідчити про поживавлення «купівельного руху» при підвищених інфляційних процесах.

Завершальна причина падіння попиту – зменшення обсягів іпотечного кредитування об'єктів нерухомості та реформування кредитно-банківської системи. За останні три роки програма іпотечного кредитування залучила в галузь близько 192 736 млн грн [3], а пільгова ставка вплинула на зростання відсотків за чинними стандартними іпотечними програмами та загальний інтерес позичальників.

Наразі кредитні організації не зможуть довго витримувати низькі відсотки, що також вплине на їх зростання й подальше зниження попиту на нерухомість. Зрештою, ланцюговою реакцією має бути недовір'я проектів будівництва, непогашення кредитної заборгованості та банкрутство будівельних організацій.

Водночас у розрахунку на одну особу річний дохід у середньому для різних областей коливався в межах від 23137,7 грн (Чернівецька область) до 75794,4 грн (Київська область) [3; 4; 7].

Розмежовуючи попит і пропозицію на регіональних ринках житлової нерухомості за специфікою соціально-економічних відносин, потрібно відзначити їх зміну до конкретного регіонального об'єднання з притаманною лише йому специфікою розвитку. Відтак характерні риси попиту й пропозиції Центрального регіону (на наше переконання, сюди слід уключити Київську, Житомирську, Вінницьку, Черкаську та Кіровоградську області) можуть не знайти відображення в тенденціях змін у Західному

регіоні (сюди включаємо Волинську, Рівненську, Львівську, Тернопільську, Хмельницьку, Закарпатську, Івано-Франківську, Чернівецьку області). У цьому й полягає специфіка попиту та пропозиції на регіональних ринках житлової нерухомості.

Природним буде зростання рівня цін, попиту й пропозиції у великих містах-мільйонниках. Одночасно можлива вартість елітного житла в обласних центрах України простежується однаковою відносно вартості нового житла нижчого класу в новобудовах столиці, оскільки споживач сьогодні все більше уваги приділяє якості самої будівлі, комфорту та енергоефективності.

Обираючи об'єкти житлової нерухомості, не завжди покупець задовольняється надлишком житлової площі. Існує попит на нові, а часто й індивідуальні планування й особливо якісні внутрішні оздоблення та матеріали сучасного декору. Стимуляційним чинником на попит на об'єкти нерухомості виступає розвинута інфраструктурна мережа, що його оточує. На сьогодні простежено поштовхування попиту на житло економ-класу, що, зрештою, спричинило зменшення пропозиції нерухомості преміум-класу.

Водночас на споживача нерухомості впливає й сезонний фактор: у літній період ринок нерухомості характеризується певним статистичним станом, ціновим затишшям і падінням сукупного попиту на об'єкти нерухомості, а різкі коливання ціни та купівлі об'єктів нерухомості бачимо переважно кінці серпня – до кінця вересня. У цей час ціни на квадратні метри житлового об'єкта зростають на 10–15 %. У січні-лютому ця тенденція йде на спад. Хоча загалом практика свідчить, що в осінні місяці попит на дешеве житло й оренду підвищується вдвічі, порівняно з іншим періодом.

Необхідність в одно- та двокімнатних квартирах збільшується ближче до осені й становить 25 %.

У період завершення календарного року спостерігаємо тенденцію до зменшення операцій із купівлі-продажу об'єктів нерухомості.

На збільшення попиту житла через інтенсифікацію його якості впливає також процес переміщення девелоперів (учасників інвестиційного складника ринку нерухомості) з Києва й інших міст-мільйонників у менші за площею обласні центри країни. Адже за рахунок свого потужного фінансового стану вони несуть у регіони інвестиції, інноваційні будівельні технології та нові, значно вищі вимоги й стандарти якості житлових об'єктів.

Мотивацію розширення пропозиції житлового фонду слабких регіонів країни пояснюємо меншою складністю процесу організації виробництва, доступнішими будівельними матеріалами місцевого виробництва, дешевшими трудовими ресурсами та підвищенням рентабельності загалом, що й виправдовує меншу вартість квадратного метра житла.

Розглядаючи пропозицію на ринку нерухомості, маємо диференціювати її між великими й дрібними забудовниками. Їхні ціни значно різняться, оскільки ефект масштабу притаманний для великих фірм забудовників, що дає їм змогу впливати на ціну та отримувати лідируючі позиції. У галузі будівництва варто відзначити дві категорії забудовників:

– великі, котрі здійснюють пропозицію багатопверхівок, величезних житлових масивів, і дрібні, що орієнтуються на пропозицію невеликих котеджів та офісних приміщень. Ураховуючи вищезазначене, стверджуємо, що для першої категорії пропозиції притаманні більш еластичний попит (чуттєва реакція покупця) і виважена стратегія забудовника щодо пристосування ціни до конкурентних меж; для другої категорії пропозиції попит менш еластичний (суттєва відстаюча реакція покупця на ціну), що є підставою забудовнику встановлювати дещо нижчу ціну від конкурента, дотримуючись балансу сукупності.

Висновки й перспективи подальших досліджень. Загалом, на ринках первинної нерухомості, які мають статистичний характер, відзначаємо три основні ціноутворювальні фактори: власне саму пропозицію об'єктів, попит на об'єкт нерухомості та наявну конкуренцію об'єктів і споживачів. Якщо проаналізувати ситуацію на вторинному ринку нерухомості, то основним ціноутворювальним фактором тут буде попит, тобто при його збільшенні на об'єкт переважно житлової нерухомості збільшуватиметься ціна об'єкта, при зменшенні попиту ціна теж реагуватиме в тому самому напрямі.

Отже, еластичність характеру попиту й пропозиції в різних регіонах країни має стихійні та різноподібні коливання. Якщо враховувати міжрегіональну спорідненість областей, то в дотичних (сусідських) регіонах простежимо схожі тенденції; у територіально не прилеглих регіонах цієї ознаки немає.

Джерела та література

1. Грошово-кредитна та фінансова статистика [Електронний ресурс] // Національний банк України. – Режим доступу : <https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article>
2. Житлове будівництво в Україні у 2011–2015 рр. [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України. – 2016. – Режим доступу : <http://www.Ukrstar.gov.ua>.
3. Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>.
4. 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.
5. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні : монографія / К. В. Павлов. – Рівне : НУВГП, 2013. – 250 с.
6. 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.
7. 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. праць] / НАН України, Ін-т регіональних досліджень. – Львів, 2014. – Вип. 3 (107). – С. 493–500.
8. Постановление Правительства РФ от 15 апреля 2014 г. N 323 г. Москва «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://chikava.ru/zhizn/dostupnist-zhitla-v-realiyah-2014.html>.
9. Стрішенець О. М. Економічна теорія : [навч. посіб. для студентів вищ. навч. закл.] / О. М. Стрішенець, Л. В. Єлісеєва, В. У. Ліщук. – Луцьк : СЛУ ім. Лесі Українки, 2014. – 200 с.
10. Стрішенець О. М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / О. М. Стрішенець, К. В. Павлов // Науковий вісник Ужгородського університету. – Серія «Економіка» : зб. наук. праць. – Вип. 1 (47). – Т. 2. – Ужгород, 2016. – С. 35–38.

References

1. Hroshovo-kredytна ta finansova statystyka [Monetary and financial statistics]. Natsional'nyy bank Ukrayiny [in Ukrainian].
2. Zhytlove budivnytstvo v Ukrayini u 2011–2015 rr. [Housing construction in Ukraine in 2011–2015]. State Statistics Service of Ukraine [in Ukrainian].
3. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrayiny [State Statistics Service of Ukraine].
4. Pavlov K. V. (2017). Zmistova kharakterystyka funktsionuvannya rehional'nykh rynkiv nerukhomosti [Content characteristic of functioning of regional real estate markets]. Ekonomichnyy chasopys Skhidnoyevropeys'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrayinky, 1 (9), 102–109 [in Ukrainian].
5. Pavlov K. V. (2017). Rehulyuvannya investytsiyno-zhytlovykh vidnosyn v Ukrayini [Regulation of investment and housing relations in Ukraine]. Rivne: NUWM [in Ukrainian].
6. Pavlov K. V., Velichko M. O. (2011). Stan ta perspektyvy investytsiy novoho rozvytku mista Luts'k [The state and prospects of the investment of the new development of the city of Luts'k]. Naukovyy visnyk Volyn'skoho natsional'noho universytetu im. Lesi Ukrayinky seriya «Ekonomichni nauky» № 22 (№ 219), 25–30 [in Ukrainian].
7. Pavlov K. V. (2014). Formuvannya konkurentnykh vidnosyn na rehional'nykh rynkakh zhytlovyi nerukhomosti [Formation of competitive relations in the regional markets of residential real estate] Zbirnyk naukovykh prats' «Sotsial'no-ekonomichni problemy suchasnoho periodu Ukrayiny» Mekhanizm rehulyuvannya rehional'noho rozvytku v Ukrayini 3 (107), 493–500 [in Ukrainian].
8. Postanovleniye Pravitel'stva RF ot 15 aprelya 2014 g. N 323 g. Moskva «Ob utverzhdenii gosudarstvennoy programmy Rossiyskoy Federatsii «Obespecheniye dostupnym i komfortnym [Decree of the Government of the Russian Federation of April 15, 2014 № 323 Moscow «On the approval of the state program of the Russian Federation» Providing affordable and comfortable] Government of the Russian Federation [in Russian].
9. Strizenets O. M., L. V. Eliseyeva, Lischuk V. I., (2014). Ekonomichna teoriya [Economic theory]. Lutsk: ENUA [in Ukrainian].
10. Strizenets O. M., Pavlov K. V. (2016) Osoblyvosti konkurentnykh vidnosyn na rehional'nykh rynkakh nerukhomosti [Features of competitive relations in the regional real estate markets]. Naukovyy visnyk uzhhorods'koho universytetu. Seriya «Ekonomika». Zbirnyk naukovykh prats' 1 (47), 35–38 [in Ukrainian].

Константин Павлов. Критерии приспособления факторов спроса и предложения на региональных рынках жилой недвижимости. В статье рассматриваются категории спроса и предложения на региональных рынках жилой недвижимости, выясняется поведение покупателя и продавца на рынке под действием различных факторов, определяются альтернативные стратегии строительных предприятий на основе изменения субъектного предложения, доказывається, что на региональных рынках жилой недвижимости происходит

хаотичное ценообразование, не всегда поддается законам спроса и предложения влияние неценовых факторов; проанализированы факторы, влияющие на спрос по трем видам недвижимости (жилой, предпринимательской и складской).

Во время перманентных изменений рыночных структур и в соответствии с глобализационными вызовами времени видоизменяются также методологические и теоретические подходы к месту, роли и значения субъекта рынка. Покупатель и продавец на рынке, будучи «живыми» локомотивами эволюции любой локации и вида рыночной структуры, определяют его жизнеспособность. Кроме того, формирующие субъекты взаимодействия и определяющие векторы современной рыночной конъюнктуры всегда находятся в центре исследования научного сообщества, каждый раз увеличивая актуальность научных исследований. Экономические субъекты рынка – покупатели и продавцы. Они вступают между собой в отношения по поводу купли-продажи любого товара. Учитывая специфику их взаимодействия, каждый из субъектов имеет определенную роль и значение на рынке. Покупатель представляет спрос, в то время как продавец является олицетворением предложения. От взаимодействия и взаимосвязи между спросом и предложением зависит не только стабильность и равновесие на локальном рынке, но и стабильность на региональных и национальных рынках.

Современная рыночная система характеризуется совокупностью самых разнообразных рынков, представляющих огромное количество товаров и услуг. Несмотря на это, особое внимание следует уделить рынку недвижимости, который, учитывая значительную долю в валовом национальном и региональном продуктах, высокий уровень поступления в бюджет, возможности капитализации за аренду своих объектов, институциональную разветвленность и масштабность операций купли-продажи, является важным сектором экономики.

Ключевые слова: региональные рынки недвижимости, девелоперы, коэффициент эластического спроса, коэффициент эластического предложения, первичный рынок недвижимости, вторичный рынок недвижимости.

Konstantin Pavlov. Criteria for Adjusting Supply and Demand Factors on the Regional Markets of Residential Real Estate. The article deals with the categories of supply and demand in the regional markets of residential real estate, the behavior of the buyer and seller on the market is determined by various factors, outlined the alternative strategies of construction companies on the basis of changing the subject proposal, it is proved that chaotic pricing occurs in the regional markets of residential real estate, which is not always subject to the laws of demand and supply, but the influence of non-price factors, factors of influence on demand on three types of real estate (residential, business her, warehouse).

During the permanent changes of market structures and in accordance with the globalization challenges of the time, methodological and theoretical approaches to the place, role and significance of the market participant are also changed. Buyer and seller on the market being «alive» locomotives evolution of any location and type of market structure determine its viability. In addition, forming the subject of interaction and defining the vectors of the current market situation are always in the center of research of the scientific community, which once increasing the relevance of scientific research. The economic actors of the market are buyers and sellers who enter into relations in relation to the sale and purchase of any product. Given the specifics of their interaction, each of the actors has a role and significance in the market. The buyer is in demand, at the same time the seller is the personification of the offer. Not only stability and equilibrium in the local market, but also stability in the regional and national markets depends not only on the interaction and on the co-ordination between supply and demand.

The current market system is represented by a set of diverse markets that represent a huge number of goods and services. Despite all the special attention should be paid to the real estate market, which, given the significant share in the gross national product and gross regional product, high level of budget revenues, capitalization opportunities through lease of its facilities, institutional branching and scale of sales operations are important. the economy sector.

Key words: regional real estate, developers, coefficient of elasticity of demand, elasticity of the offer, primary real estatemarket, secondary real estate market.

Стаття надійшла до редакції 09.09.2017 р.