

- соціальних досліджень НАНУ, 2005. – 168 с.
4. Петюх В. М. Ринок праці : навч. посіб. / Л. С. Лісогор. – К. : КНЕУ, 1999. – 288 с.
  5. Галицкий В. М. Роль государственной службы занятости в урегулировании профессионально-квалификационного дисбаланса в сфере занятости и формирование трудового потенциала промышленного сектора экономики / В. М. Галицкий // Доповіді Міжнар. наук-практ. конф. «Проблеми ефективного використання та професійно-технічної підготовки кадрів промислового сектора економіки України», (м. Київ, 28–29 листоп. 2007 р.) : у 2 т. – К. : РВПС України НАН України, 2008. – Т. 1. – С. 151–158.
  6. Пантелеенко В. М. Оплата труда как один из главных показателей формирования высококвалифицированного персонала в промышленном комплексе Украины / В. М. Пантелеенко // «Проблеми ефективного використання та професійно-технічної підготовки кадрів промислового сектора економіки України» : доповіді Міжнар. наук-практ. конф., (м. Київ, 28–29 листоп. 2007 р.) : у 2 т. – К. : РВПС України НАН України, 2008. – Т. 1. – С. 40–45.
  7. Пушкарь А. И. Антикризисное управление : модели, стратегии, механизмы : науч. изд. / А. И. Пушкарь, А. Н. Тридед, А. Л. Колос. – Х. : ООО Модель вселенной, 2001. – 252 с.
  8. Кривов'язюк І. В. Антикризове управління підприємством : навч. посіб. для студ. ВНЗ / І. В. Кривов'язюк. – К. : Кондор, 2008. – 366 с.
  9. Гайдук В. А. Сучасні проблеми гармонійної взаємодії держави та роботодавців у забезпеченні професійними кадрами промислового сектора економіки України // Проблеми ефективного використання та професійно-технічної підготовки кадрів промислового сектора економіки України : доповіді Міжнар. наук-практ. конф., (м. Київ, 28 – 29 листоп. 2007 р.) : у 2 т. / В. А. Гайдук. – К. : РВПС України НАН України, 2008. – Т. 1. С. 107–116.
  10. Данилишин Б. М. Інноваційна модернізація сфери зайнятості – чинник динамічного розвитку національної промисловості / Б. М. Данилишин // Проблеми ефективного використання та професійно-технічної підготовки кадрів промислового сектора економіки України : доповіді міжнар. наук-практ. конф., (м. Київ, 28–29 листоп. 2007 р.) : у 2 т. – К. : РВПС України НАН України, 2008. – Т. 1. – С. 5–15.

УДК 336.214

## АНАЛІЗ ЧИННИКІВ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА СТРУКТУРУ ТА РОЗВИТОК РЕГІОНАЛЬНОГО РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

А. С. Сурай

Соціальна значущість ринку житлової нерухомості пов'язана з тим, що житлова нерухомість як об'єкт ринку нерухомості має відношення до всіх верств населення без винятку як місце проживання та прикладення праці. Сфера житлового будівництва як складова частина первинного ринку нерухомості є індикатором соціального благополуччя населення.

На сучасному етапі економічного розвитку України, оцінюючи значення ринку житлової нерухомості в економіці регіону, важливо та-

кож враховувати роль інвестування в житлову нерухомість як способу збереження капіталу, що специфічно проявляється за умов дестабілізації економіки.

В рамках соціально-економічного спрямування регіональної політики надзвичайно важливим завданням є аналіз середовища, в якому функціонує даний ринок, виявлення чинників, що найбільше впливають на динаміку розвитку регіонального ринку житлової нерухомості.

Основи формування та функціонування ринків житлової нерухомості вивчають тривалий час. Проблемам розвитку та аналізу мікро- й макросередовища ринків нерухомості присвячені праці вітчизняних учених С. В. Мочерного, А. Г. Завгороднього, В. Л. Вознюка, В. А. Горемікіна, А. Б. Крутика, Н. А. Голощапова, С. І. Помазкова, С. Н. Асаула, О. Гриценко та інших. Серед представників російської наукової школи такі: А. С. Новоселов, М. І. Недужий, П. В. Павлов, Н. Н. Янтін. Серед найвідоміших зарубіжних учених, що заклали теоретичний фундамент у цій сфері, виокремимо таких: Ф. Котлер, Р. Армстронг, Д. Солдерс, В. Вонг, Д. Фегин, М. Готдінер,

Д. Логан, Х. Молоч, А. О'салліван, Дж. Фрідман, Н. Ордуей, Д. Харвей та ін.

Метою статті є визначення чинників, що впливають на структуру та динаміку розвитку регіонального ринку житлової нерухомості.

Система оперативного стратегічного аналізу ринку має дві складові: аналіз макросистеми для виявлення зовнішніх можливостей і небезпек і аналіз внутрішніх сильних і слабких сторін ринку. Саме під впливом зовнішніх сил і дій, логіки внутрішнього функціонування і процесів відбувається розвиток регіонального ринку житлової нерухомості.

На рис. представлена модель регіонального ринку житлової нерухомості.

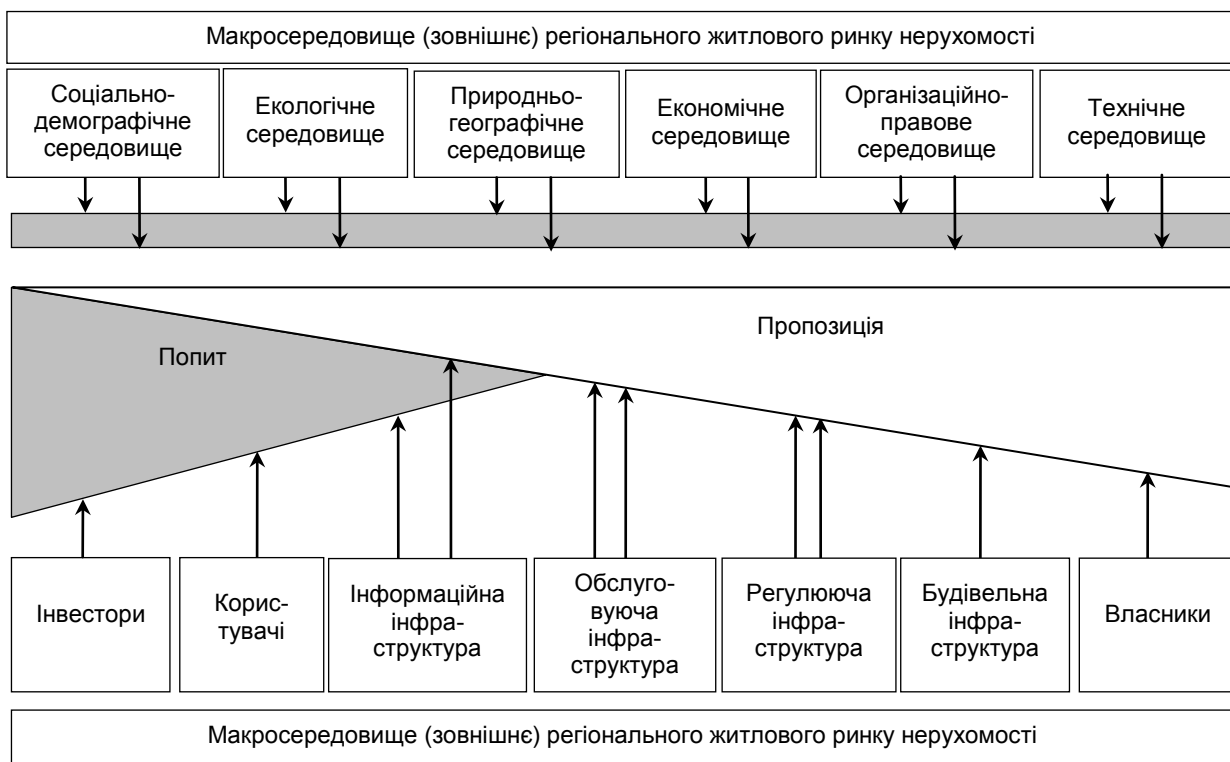


Рис. Позичування макро- та мікросередовища регіонального житлового ринку нерухомості при формуванні попиту пропозиції

Нерухомість житлового майна визначає її високу залежність від регіональних і місцевих чинників. При дослідженні регіональних ринків житлової нерухомості в основу аналізу повинен бути покладений економічний, зокрема промисловий, потенціал регіонального ринку [1, с. 118–120]. Залежно від величини і структури майнового комплексу, регіони можна розділити на дві категорії: з багатогалузевим

промисловим потенціалом; з одним або декількома регіональними промисловими комплексами, моногалузевою економікою – наукові, курортні, історико-туристичні центри й ін. У регіонах, що мають моногалузеву економіку, активність і рівень цін на ринку житла знаходиться в прямій залежності від затребуваності в регіоні товарів і послуг регіоноутворюючих підприємств і галузей і, отже, їх фінансового

стану. Тут наявні й суб'єктивні чинники – політика адміністрації цих підприємств: кадрова, в частині рівня і своєчасності виплати заробітної плати; житлова: надання позик на придбання житла і пайову участь у будівництві квартир для своїх співробітників; бюджетна; своєчасність виплати податкових платежів і участь у цільових програмах місцевих адміністрацій. Таким чином, спостерігається пряма залежність між рівнем галузевої прибутковості регіоноутворюючих підприємств і цінами на житлову нерухомість в ареалі відповідного регіону. [2, с. 40–43].

У фокусі інтересів продавців і покупців житлової нерухомості знаходиться місцерозташування об'єкта, тому важливу роль відіграє уважне вивчення цього місця, як найвагомішого чинника вартості житлової нерухомості. Слід зауважити, що в зарубіжній економічній, соціальній і географічній літературі, дослідження місця, місцерозташування – найважливіша лінія наукових досліджень.

Концепція просторового аналізу, що набула поширення на Заході з кінця 50-х, – початки 60-х рр. XX ст., прагне знайти загальне в локальному, виявити «арени і сцени» для чогонебудь [3, с. 74].

Макросередовище, в цілому, впливає на формування кон'юнктури ринку житлової нерухомості. Тут необхідно виділити чинники, що впливають на попит, і чинники, що впливають на пропозицію.

Формування попиту засноване на мотивації: по-перше, попит на житлову нерухомість як на фізичний об'єкт для мешкання, відпочинку; по-друге, попит на житлову нерухомість як на об'єкт інвестицій [4, с. 10].

1. Попит на житлову нерухомість як на фізичний об'єкт передбачає вплив: чинників, що впливають на потребу і на можливості.

2. Потреба в житловій нерухомості як формі інвестиції (вкладення а один з сегментів інвестиційного ринку) передбачають вплив: чинників, що впливають на попит, – прибутковість від альтернативних вкладень, зважена з урахуванням ризиків. Традиційно, це вкладення в іноземну валюту, дорогоцінні метали, банківські депозити і цінні папери, тобто фондові цінності. Тут істотно впливають чинники, пов'язані зі станом фондового ринку, українського та світового, і станом банківської системи. На практиці регіональний фондовий ринок має ті ж тенденції, що і український [5, с. 20].

Таким чином, аналіз зовнішнього середовища ринку повинен визначити рівень збалансованості попиту та пропозиції, надати можливості для прогнозування розвитку ринкової ситуації під впливом зовнішніх чинників.

Мікросередовище у економічній науці трактується як взаємодія покупців і продавців на конкретному ринку. Наведемо систематизовані чинники, що відображають різні аспекти взаємодії всіх учасників регіонального ринку житлової нерухомості (табл.):

Таблиця

### Внутрішнє середовище регіонального ринку житлової нерухомості

Чинник	Кількісний та якісний критерій
Рівень активності інвесторів та користувачів	Ступінь інформованості
	Рівень доступності власними коштами
	Рівень доступності з використанням кредитних механізмів
	Структура та динаміка попиту
	Кількість потенційних інвесторів і користувачів
Рівень активності продавців житлової нерухомості	Кількість об'єктів, що експонуються
	Структура об'єктів, що експонуються за видами та якістю
	Динаміка цін пропозиції
Рівень організованості ринку	Система організації укладання договорів
	Швидкість здійснення угод
	Страховка ризиків

Продовж. табл.

Чинник	Кількісний та якісний критерій
	Схеми інвестування, що застосовуються
	Умови фінансування
Рівень професійності середовища	Відношення кількості професійних учасників до ємкості ринку
	Рівень спеціалізації професійних учасників
	Кількість забудовників на первинному ринку
Наявність механізмів внутрішнього саморегулювання	Наявність професійних асоціацій
	Участь у системі добровільної сертифікації послуг на ринку нерухомості
Стан обслуговуючої інфраструктури	Рівень кваліфікації професійних учасників
	Ділова етика
	Рівень комісійної винагороди
	Ставки страхових тарифів
	Розподілення ризиків при здійсненні угод
Стан інформаційної інфраструктури	Уніфікованість інформації
	Достовірність інформації
	Повнота охоплення
	Доступність інформації
Стан будівельної інфраструктури	Кількість будівельних організацій
	Питома вага будівельних організацій з кількістю працюючих більше 100 осіб
	Питома вага зайнятих у будівництві, від загальної чисельності зайнятих в економіці
	Умови діяльності, з забудови
	Індекс будівельної активності
Участь державних і муніципальних органів	Продаж землі
	Оренда землі
	Продаж житлових помешкань
	Оренда житлових помешкань
Нерухомість в обороті	Види житлової нерухомості за різноманітними ознаками типізації
	Стан житлової нерухомості
	Юридична чистота правовстановлюючих документів
Ціни на нерухомість	Ціни на землю
	Ціни на продукцію будівництва
	Ціни на первинному ринку житлової нерухомості
	Ціни на вторинному ринку житлової нерухомості

Перша група чинників впливає на сегментацію і структуру ринку. В першу чергу, це інвестиційна мотивація покупців, яка визначає їх переваги.

Чинники, що впливають на формування пропозиції: ціни регіонального ринку на даний вид житлової нерухомості та наявність затребуваної житлової нерухомості. Зростання цін збільшує пропозицію житлової нерухомості, привертаючи власників, збільшуючи ємність вторинного ринку, і сприяє розширенню будівництва нових об'єктів, збільшуючи ємність первинного ринку.

Наявність затребуваної житлової нерухомості визначається структурою і обсягами існуючого майнового комплексу, кількістю вільної землі та новим будівництвом. Особливо впливає на темпи будівництва використання нових технологій для скорочення термінів будівництва та здешевлення вартості. Необхідно враховувати, що надмірна пропозиція поволі поглинається ринком і не веде до зниження цін.

Третя група чинників, що впливає на оборот житлової нерухомості, пов'язана з системою організації ринку: спектр і якість послуг з боку професійних учасників ринку, використання технологій продажу, системи страхування ризиків, механізми фінансування,

якість і доступність інформаційної бази і т. ін [6, с. 304].

Таким чином, відштовхуючись від загальноприйнятого підходу, чинники, що впливають на розвиток і структуру регіонального ринку житлової нерухомості, логічно розділити на ті, що впливають, по-перше, на попит і, по-друге, на пропозицію. Вочевидь, в умовах постійних змін у зовнішньому та внутрішньому середовищі ринку факторний аналіз дозволяє виділити основні чинники, що найбільше впливають на регіональний ринок житлової нерухомості, а також спрогнозувати, яким чином дані чинники можуть змінити ринкову ситуацію за рахунок зміни попиту і за пропозиції, і використовувати їх як індикатори в системі показників при формуванні методики аналізу регіонального ринку нерухомості та концепції регулювання ринку.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Котлер Ф. Основи маркетинга : [пер. с англ.] / Ф. Котлер. – 2-е европ. изд. / Ф. Котлер, Р. Армстронг, Д. Солдерс, В. Вонг. – М. : СПб., 1998. – С. 118.
2. Завора Т. Ринок нерухомості та особливості його функціонування на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні / Т. Завора // Економіст. – № 10. – 2009. – С. 40–43.
3. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Н. Ордуэй. – М., 1995. – 74 с.
4. Новоселов А. С. Теория региональных рынков / А. С. Новоселов. – Новосибирск, Ростов-на-Дону : 2002. – 100 с.
5. Дослідження ринків міського житла в Україні // Питання економіки. – 2009. – № 10. – С. 20–22.
6. Асаул А. М. Економіка нерухомості : підручник / А. М. Асаул, І. Б. Брижань, В. Я. Чевгакова. – К. : Лібра, 2004. – С. 304.

УДК 330.564.2-021.23:33.012.23

## ЭКОНОМИЧЕСКОЕ НЕРАВЕНСТВО: ГЕНДЕРНЫЙ ПОДХОД

О. С. Кулиш

Экономическое неравенство многомерно. Особое место в нем занимает гендерное неравенство. Несмотря на предпринимаемые многими странами меры по его ликвидации, достичь реальных и значимых результатов еще не удалось. А ведь установление гендерного равенства способно принести обществу не только гармонию, но и дополнительные экономические выгоды.

60–70-е гг. XX ст. можно считать наиболее плодотворным периодом в плане теоретического осмысления гендерной экономической проблематики. Исследования экономистов-неоклассиков дали мощный импульс развитию методологических основ экономической теории и способствовали оживлению дискуссии по поводу положения мужчин и женщин в экономике. В те же годы гендерная экономи-

ческая проблематика нашла широкое отражение и в работах экономистов марксистского направления, пытавшихся искать ответ на вопрос о причинах угнетения женщин в рамках капиталистической системы. В 80–90-е гг. гендерная проблематика начала осваиваться представителями институциональной экономики. На сегодняшний день гендерная проблематика рассматривается экономической наукой с различных методологических позиций [1].

В настоящее время формируется такое научное направление как «гендерная экономика» («economics of gender», «gender economics»). Предметом ее изучения является исследование источников, масштабов и механизмов проявления экономических различий между мужчинами и женщинами. Ее представители: Р. Анкер, Дж. Джакобсен, Э. Дже-