

# ОЦІНКА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ ПІВНІЧНОГО РЕГІОНАЛЬНОГО РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

**К. В. ПАВЛОВ**, кандидат економічних наук, доцент

(Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки, м. Луцьк)

**Анотація.** Метою статті є аналіз та оцінка соціально-економічних показників Північного регіонального ринку житлової нерухомості України. **Методика дослідження.** У роботі використано загальнонаукові методи: аналіз, синтез, індукція, дедукція, конкретизація, абстрагування, метод історичного й логічного дослідження. **Результати.** У процесі вивчення ринкових особливостей автором було приділено особливу увагу таким показникам життєдіяльності регіонального ринку житлової нерухомості, як географічні, демографічні, ментальні, економічні та соціальні. Водночас не залишилися поза увагою автора й такі важливі індикатори регіонального розвитку, як обсяги наявного житлового фонду, валовий регіональний продукт, обсяги капітальних інвестицій у житлове будівництво, обсяги прийнятого в експлуатацію житла, показники середньої вартості на об'єкти житлової нерухомості різного рівня доступності. **Практична значущість результатів дослідження.** Особливість здійсненого автором дослідження полягає у практичному та теоретичному обґрунтуванні функціональної ефективності Північного регіонального ринку житлової нерухомості, що базується на економічних, соціальних та емпіричних потенційних перевагах зазначеного регіону.

**Ключові слова:** регіональний ринок житла, житловий ринок, регіональний ринок, конкуренція, конкурентний потенціал, оцінка конкурентоспроможності.

**Постановка проблеми в загальному вигляді та зв'язок із найважливішими науковими чи практичними завданнями.** Територіальна протяжність України із заходу на схід становить не більше 1,3 тис. км, а з північної її частини до південної – невеликим більше за 0,89 тис. км. Територія нашої держави в південній частині омивається Чорним та Азовським морями; розташована в помірних широтах і межує з такими країнами: Білорусь, Молдова, Польща, Російська Федерація, Румунія, Словаччина, Угорщина. Протяжність кордону становить близько 6,5 тис. км, із яких морем проходить – невеликим більше тисячі. Загалом, характер господарського та промислового територіального освоєння держави чітко простежується у специфіці регіонального профілю господарства певних її територій. Тому, очевидним і зрозумілим є взаємозв'язок між функціонуванням ринкових процесів регіону із соціальним, економічним потенціалом та господарською оцінкою самого регіону. У зв'язку з цим, а також з урахуванням авторського підходу до регіонального розподілу ринків жит-

лової нерухомості, особливої загальності аналізу соціальних та економічних чинників впливу набуває Північний регіон.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Результати досліджень відносно становлення та функціонування ринку житлової нерухомості в Україні висвітлено в наукових роботах А. М. Асаула, А. Г. Грязнової, М. Л. Крушицького, І. В. Кривов'язюка, Т. Г. Молодченка, В. І. Павлова, Р. А. Перельот, С. А. Сівця. Проте, дослідження ринкового становища, а також соціальних та економічних чинників, що впливають на житловий ринок в окремих регіонах країни, потребує подальшого й більш поглибленого вивчення.

**Формування цілей статті (постановка завдання).** Метою статті є аналіз та оцінка соціально-економічних показників Північного регіонального ринку житлової нерухомості України.

**Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів.** Північний регіон охоплює чотири адміністративні області України (Чернігівську, Сумську, Полтавську, Харківську) та

посідає третє місце за сумарною площею, яка становить близько 19,2 % території України, або 115 862 км<sup>2</sup>. Порівняно з іншими регіонами, характеризується відносно низькою чисельністю населення, що станом на 1 січня 2017 року становило 6 265 957 осіб, із яких: 4 492 804 особи проживає в містах, 1 673 153 особи – у сільській місцевості. Північний регіон налічує 184 населених пункти міського типу та 6 407 населених пунктів сільського типу (рис. 1–3) [1, 10].

Зазначимо, що особливою відмінністю цього регіону є те, що в його межах розміщено осередок інвестиційної привабливості, високорозвинене місто-мільйонник – Харків.

Важливим аспектом переваги Північного регіону над іншими є його географічне та суспільне положення, адже три області, що входять до складу цього регіону, межують із важливими стратегічними партнерами нашої держави – Білоруссю та Росією.

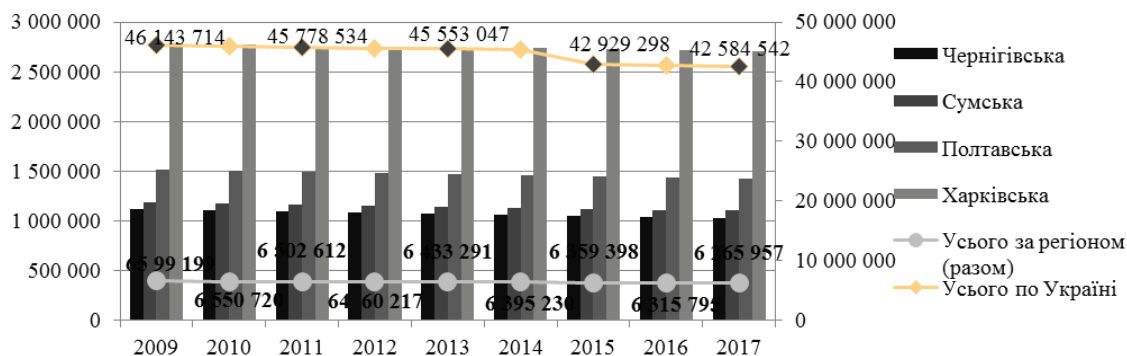


Рис. 1. Динаміка чисельності наявного населення Північного регіону в розрізі областей (на 1 січня, осіб) [побудовано та систематизовано автором на основі [1, 10]]

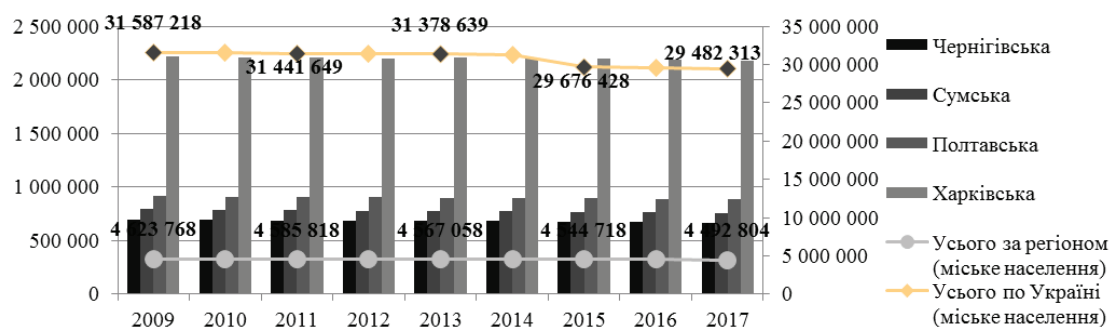


Рис. 2. Динаміка чисельності наявного населення в містах Північного регіону в розрізі областей (на 1 січня, осіб) [побудовано та систематизовано автором на основі [1, 10]]

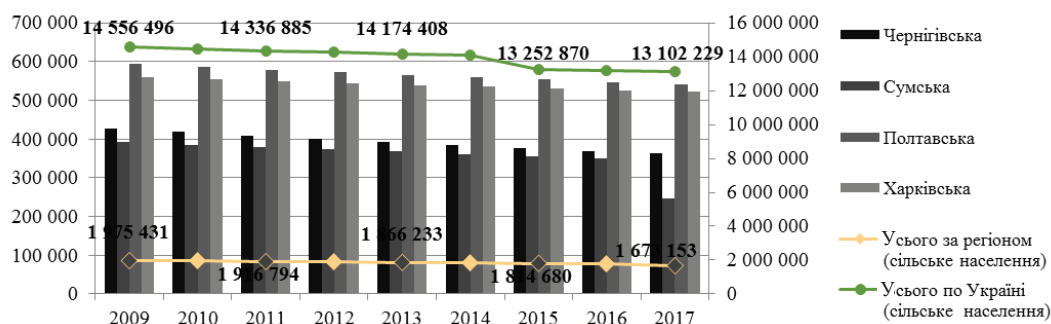


Рис. 3. Динаміка чисельності наявного населення в сільській місцевості Північного регіону в розрізі областей (на 1 січня, осіб) [побудовано та систематизовано автором на основі [1, 10]]

Однак, в умовах сьогодення, особливість територіального сусідства з Російською Федерацією слід розглядати скоріше як негативну рису. Адже такі міста, як Суми та Харків, постійно перебувають під соціальним та політичним впливом східного сусіда. Зазначена особливість не сприяє позитивному враженню потенційного покупця об'єкта житлової нерухомості, а також окремого інвестора в будівельний бізнес з інших регіонів країни.

Не менш важливою є наявність потужних мереж автомобільних і залізничних шляхових

з'єднань, адже територією Північного регіону пролягають важливі міжнародні лінії електричних передач та газотранспортний трубопровід.

Відносно валового регіонального продукту, Північний регіон посідає другу позицію серед шести зазначених, а загальна частка його на 1 січня 2016 року становила 14,7 %; у розрахунку валового регіонального продукту на одну особу регіон посів другу позицію із шести можливих та становив у фактичних цінах 46 143 грн (рис. 4, 5).

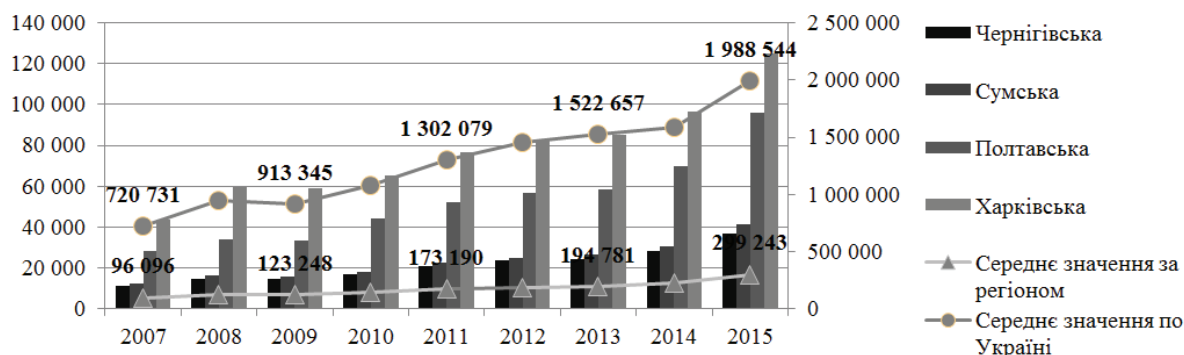


Рис. 4. Динаміка обсягів валового регіонального продукту Північного регіону (млн грн) [побудовано та систематизовано автором на основі [1, 2, 10]

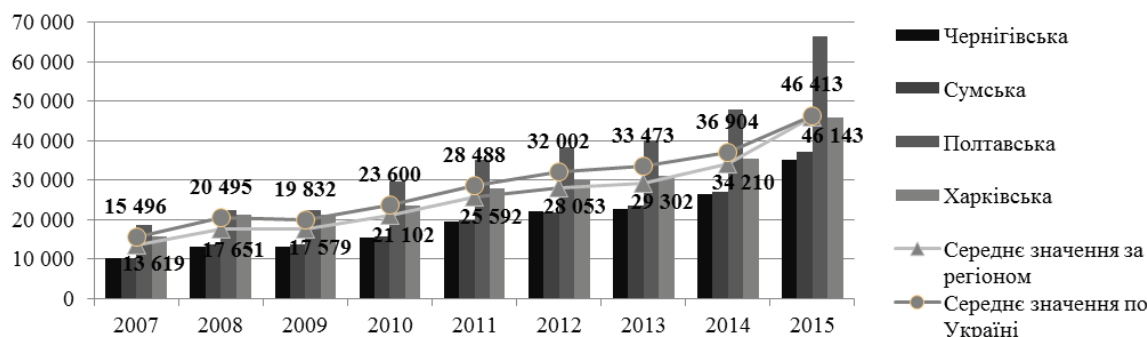


Рис. 5. Динаміка обсягів валового регіонального продукту Північного регіону в розрахунку на одну особу (у фактичних цінах, грн) [побудовано та систематизовано автором на основі [1, 2, 10]

Важливою особливістю Північного регіону є його загальна господарська структура, яка, у переважній більшості, представлена матеріальним господарством, а також такими суміжними з ним галузями, як фінансова, торгівельна та транспортні послуги. Північний регіон належить до аграрних та індустріально розвинених. Його спеціалізація полягає в енергетичному, транспортному, сільськогосподарському та електротехнічному машинобудуванні. Досить розвинене також приладо- та верстатобудуван-

ня, виробництво широкого спектра спеціалізованого обладнання для харчової і легкої промисловостей. Не менш важливими в регіоні є газова, нафтопереробна та хімічна промисловості, а також промисловий видобуток і збагачення залізної руди.

Окремо слід відмітити різноманіття агропромислового комплексу Північного регіону, що характеризується такою спеціалізацією: м'ясопереробна та льняна; значною мірою розвинене виробництво та зберігання зер-

нової продукції і картоплі, особливо на Поліссі; чимала увага приділяється олійно-продуктовій і плодово-овочевій продукції з наступним її консервуванням. З-поміж соціально-спрямованих галузей слід окремо відзначити фінансові, транспортні та торговельні послуги. Як зазначалося раніше, Північний регіон характеризується досить високими економічними показниками, значення яких, загалом, є вищими за середній показник по країні. Лідером у регіоні є Полтавська область – 66 390 грн ВРП у фактичних цінах з розрахунку на одну особу; Харківська область – 45 816 грн (див. рис. 4, 5).

За показниками урбанізації Північний регіон посідає четверте місце із шести зазначених. Переважна більшість населення цього регіону проживає в містах, їх частка становить 71,1 % відносно жителів сільської місцевості – 28,9 %. З-поміж усіх областей Північного регіону, слід виділити Харківську область, показник її урбанізації становить майже 80,7 %. У Чернігівській, Сумській, Полтавській областях, за показниками Держстату на 1 січня 2017 року, рівень урбанізація населення коливається в межах 61-68 % [1, 2, 10].

За обсягами населення найбільших міст становище в Північному регіоні має такий вигляд, осіб: Харків – 1 425 531; Полтава – 291 963; Чернігів – 291 641; Суми – 265 555; Кременчук – 222 325; Конотоп – 91 635; Прилуки – 56 270 [1, 10].

За показником житлового фонду Північний регіон, у загальнодержавній його структурі, посідає четверту позицію та становить 158 632 тис. м<sup>2</sup> житлової площі, або – 16,2 % відносно загального показника по країні. Відтак, на територію Харківської області припала найбільша його площа – 65 015 тис. м<sup>2</sup> (6,6 % – відносно країни; 40 % – відносно регіону); на Полтавську – 36 151 тис. м<sup>2</sup> (3,7 % – відносно країни; 22,8 % – відносно регіону); на Чернігівську – 29 200 тис. м<sup>2</sup> (3,0 % – відносно країни; 18,4 % – відносно регіону); на Сумську – 28 266 тис. м<sup>2</sup> (2,9 % – відносно країни; 17,8 % – відносно регіону). Обсяги міського житлового фонду в регіоні на початок 2017 року становили 101 653 тис. м<sup>2</sup> (відносно загального обсягу по країні – 17,3 %), із яких: Харківська область – 8,5 %; Полтавська область – 3,3 %; Сумська область – 2,9 %; Чернігівська область – 2,5 % (рис. 6) [1, 10].

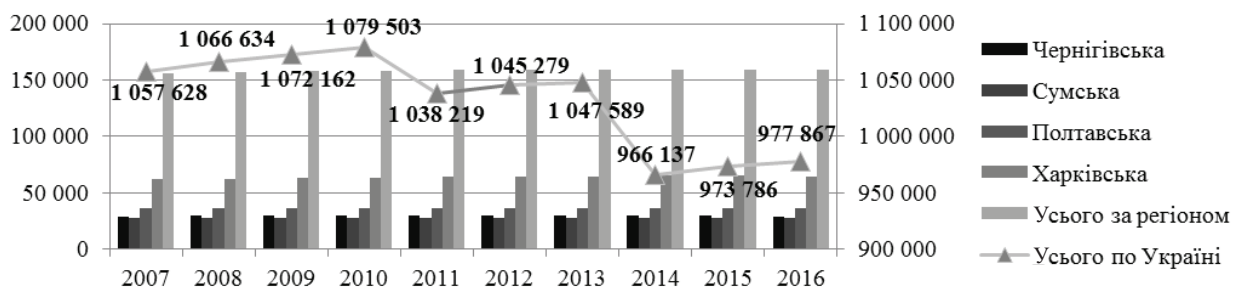


Рис. 6. Динаміка показників житлового фонду Північного регіону (тис. м<sup>2</sup> загальної площі)  
[побудовано та систематизовано автором на основі [1, 10]]

Північний регіон характеризується значною перевагою наявного житлового фонду в містах – 64,7 % відносно сільської місцевості – 35,3 % (рис. 7, 8) [1, 10].

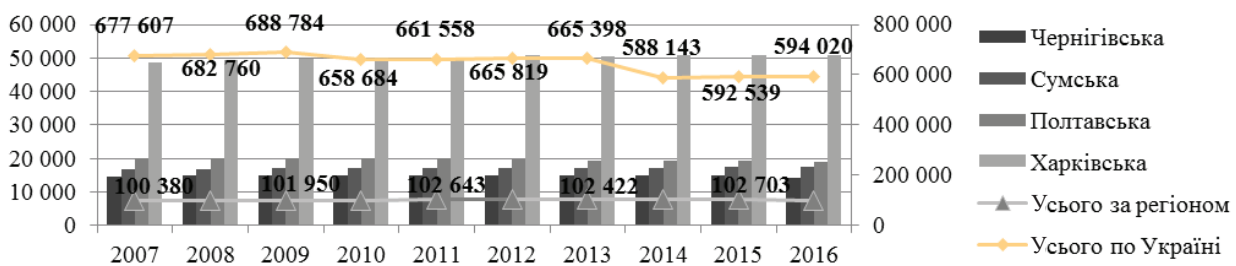


Рис. 7. Динаміка показників житлового фонду в міських поселеннях Північного регіону (тис. м<sup>2</sup> загальної площі)  
[побудовано та систематизовано автором на основі [1, 10]]

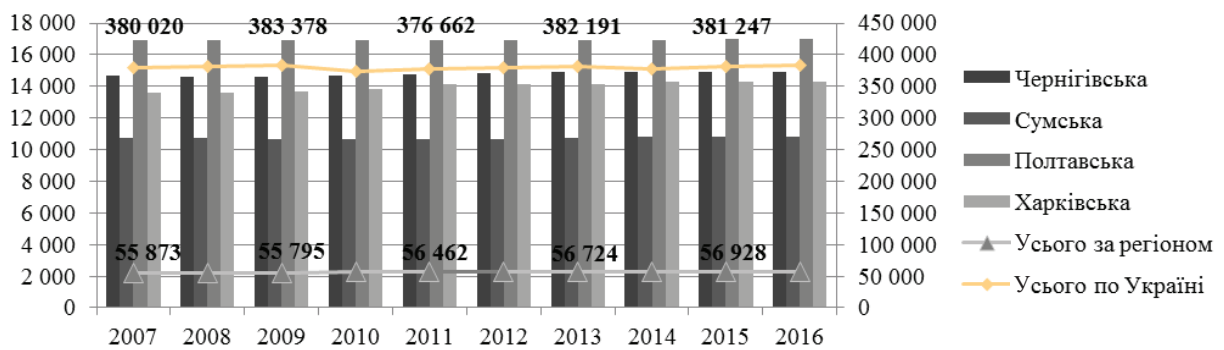


Рис. 8. Динаміка показників житлового фонду в сільській місцевості Північного регіону (тис. м<sup>2</sup> загальної площі)  
[побудовано та систематизовано автором на основі [1, 10]

За період 2007–2016 рр. на території Північного регіону було прийнято в експлуатацію трохи більше як 9 159 млн м<sup>2</sup> загальної житлової площі, із яких: Харківська область – 470 млн м<sup>2</sup>; Полтавська область – 137 млн м<sup>2</sup>; Сумська область – 119 млн м<sup>2</sup>; Чернігівська

область – 106 млн м<sup>2</sup>. Капітальні інвестиції в житлове будівництво Північного регіону, за десятирічний період, у фактичних цінах становила лише 29 094 млн грн, що в розрахунку до загального показника по країні становить майже 9,2 % (рис. 9, 10).

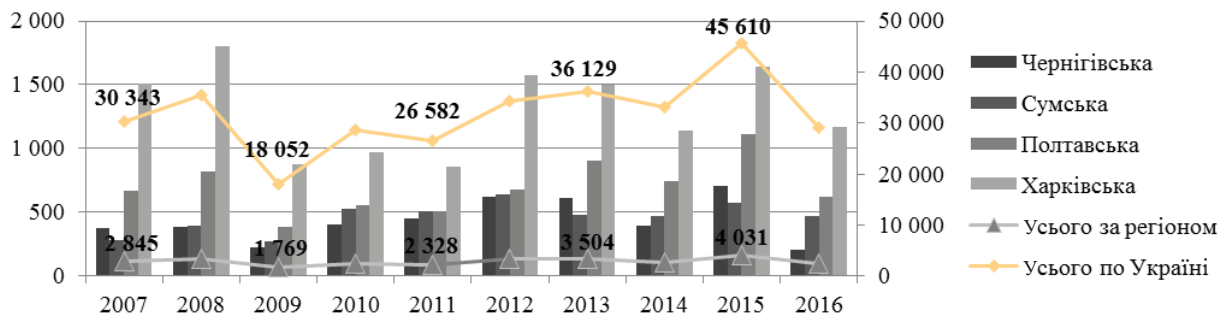


Рис. 9. Динаміка обсягів капітальних інвестицій у житлове будівництво в Північному регіоні (у фактичних цінах, млн грн)  
[побудовано та систематизовано автором на основі [1, 10]

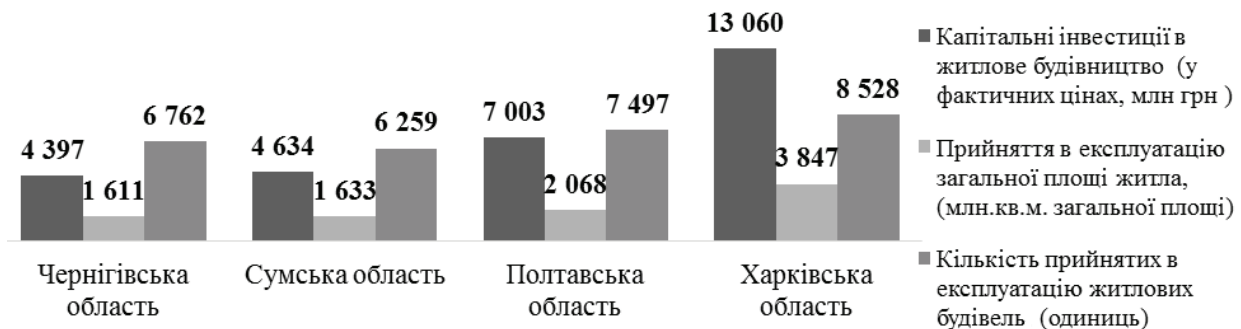


Рис. 10. Будівельна діяльність у Північному регіоні (на 1 січня 2017 року)  
[побудовано та систематизовано автором на основі [1, 10]

За характеристиками житлових умов населення та показниками рівня його забезпечення житловим фондом Північний регіон посідає друге місце серед зазначених (на 1 січня 2017 року

– 26,0 м<sup>2</sup>/осіб). Водночас показники щодо забезпеченості населення регіону житловою площею мають такий вигляд: у містах – 22,6 м<sup>2</sup>/осіб; у сільській місцевості – 32,5 м<sup>2</sup>/осіб (рис. 11–13).



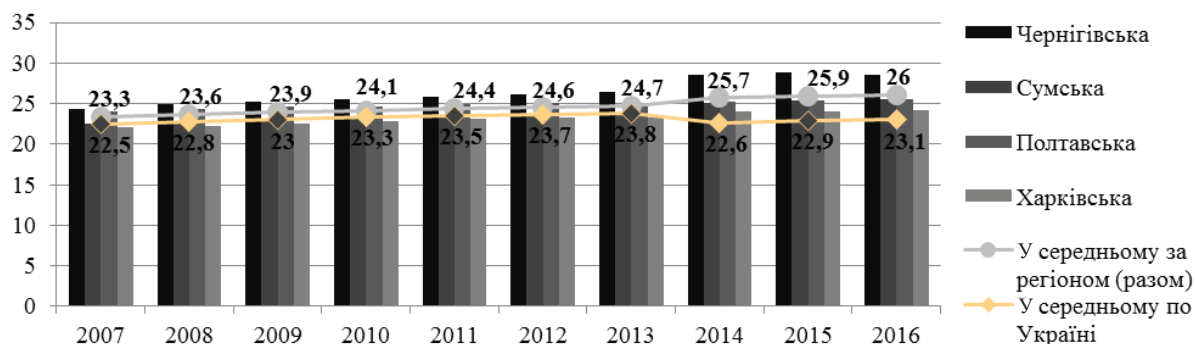


Рис. 11. Динаміка показників житлового забезпечення населення житлом Північного регіону (у середньому на одну особу; м<sup>2</sup> загальної площі) [побудовано та систематизовано автором на основі [1, 10]

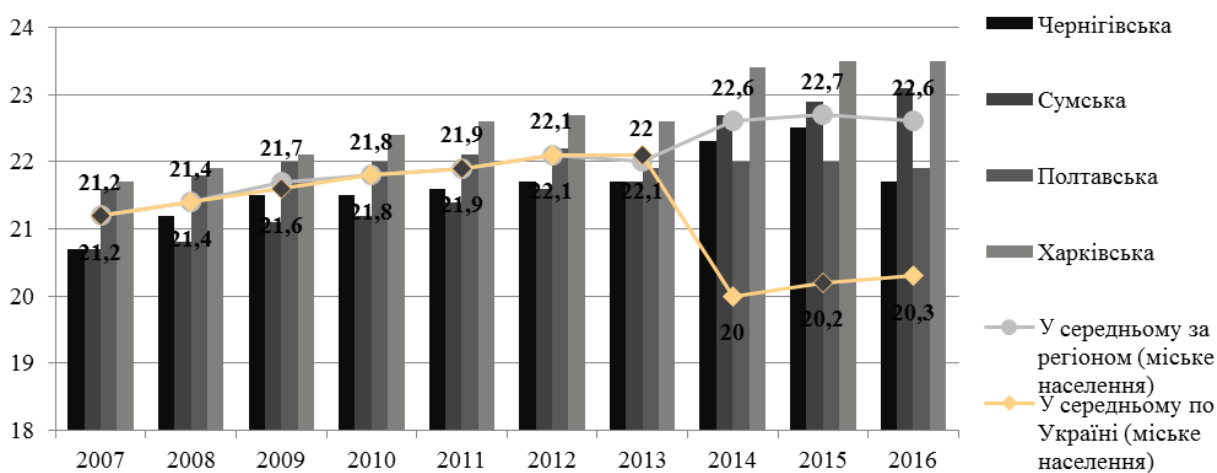


Рис. 12. Динаміка показників житлового забезпечення населення житлом у містах Північного регіону (у середньому на одну особу; м<sup>2</sup> загальної площі) [побудовано та систематизовано автором на основі [1, 10]

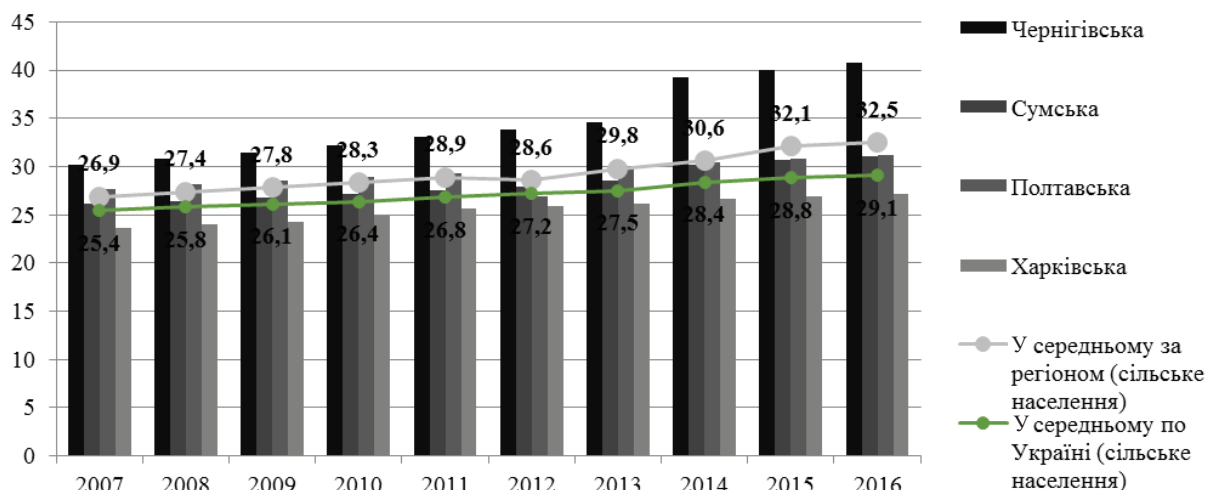


Рис. 13. Динаміка показників житлового забезпечення населення житлом у сільській місцевості Північного регіону (у середньому на одну особу; м<sup>2</sup> загальної площі) [побудовано та систематизовано автором на основі [1, 10]

Аналізуючи вищезазначені соціально-економічні показники, слід зазначити, що ринок житлової нерухомості Північного регіону характеризується чіткою територіальною неоднорідністю. Спричинене таке явище складним демографічним становищем: значним рівнем економічного розвитку Полтавської та Харківської областей; водночас низьким рівнем аналогічних показників у Чернігівській та Сумській областях.

Загалом, демографічне становище, що склалося в Північному регіоні, в порівнянні з іншими по країні, має не найкращі показники та тенденції. Адже показники народжуваності знаходяться на низькому рівні, в той же час показники смертності носять майже катастрофічний характер. Середній показник народжуваності за регіоном становить 47 967 чол., смертності – 67 433 чол. У той же час, середнє значення цього показника по країні – 138 349 чол. та – 228 997 чол. відповідно [1, 10].

Середній показник рівня зайнятості населення в Північному регіоні становить 56,3 %. У той час, коли показники місткості регіонального ринку праці знаходяться на достатньому рівні, у Чернігівській, Сумській, Полтавській областях відмічено депресивні настрої серед населення.

Щодо показників рівня наявних доходів населення, то станом на січня 2017 року становище в регіоні мало такий вигляд: загальний показник за регіоном відносно обсягів країни становив 73 996 млн грн. Найбільшим він є в Харківській області – 132 641 млн грн, найнижчим – 43 858 млн грн – у Чернігівській області [1, 10].

Виходячи з обставин, що склалися в Північному регіоні, ситуація з ціноутворенням на ринку житлової нерухомості характеризується високими ціновими показниками в містах Харкові й Полтаві та низькими – у Чернігові та Сумах.

Зважаючи на соціально-економічні показники областей регіону, процес ціноутворення на об'єкти житлової нерухомості на ринку є прямо пропорційно залежним від обласних центрів. Найвищу ціну за квадратний метр житлової нерухомості було відмічено у 2011 р. в м. Харків – 1 016 дол. США та Полтаві – 912 дол. США. У 2013 р. у Сумах цей показник становив 926 дол. США, у Чернігові – 712 дол. США [3, 4, 9].

Загалом, у період 2011–2013 рр. у процесі «оговтань» ринку житлової нерухомості після великої фінансової кризи, яка мала місце 2008 року, у Північному регіоні спостерігався стабільний ріст цінових показників на житло. Разом із тим, у зв'язку з агресією Російської Федерації відносно України та, як наслідок, початком ряду кризових явищ в економіці держави, у період 2014–2016 рр. спостерігається значний спад цін на квадратні метри.

Лідером за показниками цінового спаду 2011–2016 рр. у регіоні є м. Полтава – 37,2 %. У м. Суми цей показник був меншим – 34,4 %. Незважаючи на тверді позиції м. Харків щодо цін на нерухоме майно, у зазначений період вартість квадратного метра житлової нерухомості втратила в ціні близько 31,6 % від своєї початкової вартості. Порівняно, найменших цінових змін на ринку житлової нерухомості зазнало м. Чернігів – 25,8 %. Загалом, спад рівня цін за регіоном становить 32,6 % (рис. 14).

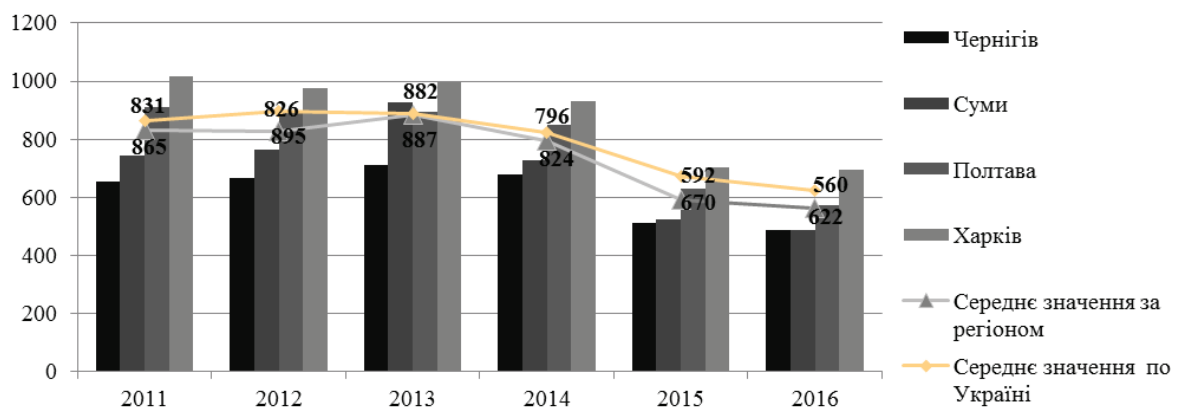


Рис. 14. Динаміка середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в обласних центрах Північного регіону (дол. США)  
[побудовано та систематизовано автором на основі [3, 4, 9]

**Висновки із зазначених проблем і перспективи подальших досліджень у поданому напрямі.** Під час дослідження Північного регіону, який унаслідок авторського підходу до регіонування включає в себе чотири області (Чернігівську, Сумську, Полтавську, Харківську), було визначено його основні соціально-економічні показники: ВРП, обсяги наявного населення та показники їх матеріального забезпечення; наявний житловий фонд, обсяги житлової площі, що було прийнято в експлуатацію; капітальні інвестиції в житлове будівництво; процес цінового утворення на його об'єкти.

У результаті проведеного дослідження підтверджено взаємозв'язок економічно розвинених областей із розвитком ринку нерухомості, що свідчить про тенденцію до збільшення його обсягів у найбільш соціально захищених областях.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Державна служба статистики України [Електронний ресурс] : офіційний сайт. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18). – Назва з екрана.
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.
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.
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.
5. Павлов К. В. Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості / К. В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки. – 2017. – № 1. – С. 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.]. – 2017. – Вип. 4(126). – С. 38–42.
7. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні : монографія / К. В. Павлов. – Рівне : НУВГП, 2013. – 250 с.
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.
9. Портал нерухомості domik.ua [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://domik.ua/> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана.
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.
11. Стрішенець О. М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / О. М. Стрішенець, К. В. Павлов // Науковий вісник Ужгородського університету. Сер. : Економіка : зб. наук. пр. – Ужгород, 2016. – Вип. 1, Т. 2. – С. 35–38.
12. Pavlov K. Competitive features in market structure of housing property with regard to regional definitions / K. Pavlov // Baltic Journal of Economic Studies. – 2017. – Volume 3. – Number 4. – P. 191–198.
13. Pavlov K. Regional markets for residential real estate: budget mechanisms for the implementation of antimonopoly measures / K. Pavlov, I. Shevchuk // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки. – 2017. – № 3 (11). – С. 82–88.



## REFERENCES

1. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy [State Service of Statistics of Ukraine]. (n.d). *ukrstat.gov.ua*. Retrieved from <http://www.ukrstat.gov.ua> (accessed 19 February 2018) [in Ukrainian].
2. Indeksy fizychnoho obsyahu valovoho rehional'noho produktu u rozrakhunku na odnu osobu za 2003–2013 roky [Indices of physical volume of gross regional product per capita for 2003–2013]. (n.d). *ukrstat.gov.ua*. Retrieved from <http://www.ukrstat.gov.ua> (accessed 19 February 2018) [in Ukrainian].
3. Konsal'tynhova kompaniya "Uvekon" [Consulting company Uvekon]. *ua-region.com.ua*. (n.d). Retrieved from <https://www.ua-region.com.ua/32553089> (accessed 19 February 2018) [in Ukrainian].
4. Konsal'tynhova kompaniya "SV-Development" [Consulting company "SV-Development"]. (n.d). *www.svdevelopment.com/ua*. Retrieved from [http://www.svdevelopment.com/ua/web/house\\_costs/](http://www.svdevelopment.com/ua/web/house_costs/) (accessed 19 February 2018) [in Ukrainian].
5. Pavlov, K. V. (2017). Zmistova kharakterystyka funktsionuvannya rehional'nykh rynkiv nerukhomosti [The content characteristic of the functioning of regional real estate markets]. *Ekonomichnyy chasopys Skhidnoyevropeys'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrainky – Economic Journal of the East-European National University named after Lesia Ukrainka: Collected papers*, (1), (pp. 102–109) [in Ukrainian].
6. Pavlov, K. V. (2017). Rehional'ni osoblyvosti formuvannya konkurentnykh vidnosyn mizh sub'yektamy rynku zhytlovoi nerukhomosti v Ukraini [Regional features of forming competitive relations between the subjects of the residential real estate market in Ukraine]. *Sotsial'no-ekonomichni problemy suchasnoho periodu Ukrainy – Socio-economic problems of the modern period of Ukraine*, 4 (126), 38–42 [in Ukrainian].
7. Pavlov, K. V. (2013). *Rehulyuvannya investytsiyno-zhytlovykh vidnosyn v Ukraini [Regulation of Investment-Housing Relations in Ukraine]*. Rivne : NUVGP, 250 [in Ukrainian].
8. Pavlov, K. V. (2018). Finansovo-byudzhetni mekhanizmy realizatsiyi antymonopol'noyi polityky na rynku zhytlovoi nerukhomosti Ukrainy: rehional'nyy kontekst [Financial and budgetary mechanisms for realization of antitrust policy in the residential real estate market of Ukraine: regional context]. *Ekonomichnyy forum – Economic forum*, 1, 73–80 [in Ukrainian].
9. Portal nedvizhimosti domik.ua [Portal of the real estate domik.ua] (n.d.) *domik.ua*. Retrieved from <http://domik.ua/> (accessed 19 February 2018) [in Ukrainian].
10. Statystychnyy zbirnyk "Ukrayina v tsyfrakh 2016" [Statistical collection "Ukraine in Figures 2016"]. (n.d.). *ukrstat.gov.ua*. Retrieved from [http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat\\_u/publ1\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/publ1_u.htm) (accessed 19 February 2018) [in Ukrainian].
11. Strishenets', 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. – Ser.: Ekonomika – Scientific Bulletin of Uzhgorod University. Series Economics: Collected papers*, (1 (1), (pp. 35–38) [in Ukrainian].
12. Pavlov, K. V. (2017). Competitive features in market structure of housing property with regard to regional definitions. *Baltic Journal of Economic Studies*, Vol. 3, 4, 191–198.
13. Pavlov, K. V. (2017). Regional markets for residential real estate: budget mechanisms for the implementation of antimonopoly measures. *Ekonomichnyy chasopys Skhidnoyevropeys'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrainky – Economic Journal of Lesia Ukrainka East-European National University: Collected papers*, (3 (11), (pp. 82–88) [in Ukrainian].

**К. В. Павлов**, кандидат экономических наук, доцент (Восточноевропейский национальный университет имени Лесии Украинки, г. Луцк). **Оценка социально-экономических особенностей Северного регионального рынка жилой недвижимости Украины.**

**Аннотация.** Целью статьи является анализ и оценка социально-экономических показателей Северного регионального рынка жилой недвижимости Украины. **Методика исследования.** В работе использованы общенаучные методы: анализ, синтез, индукция, дедукция, конкретизация, абстрагирование, метод исторического и логического исследования. **Результаты.** В процессе изучения рыночных особенностей автором было уделено особое внимание таким показателям жизнедеятельности регионального рынка жилой недвижимости, как географические, демографические, ментальные, экономические и социальные. В то же время не остались без внимания автора и такие важные индикаторы регионального развития, как объемы имеющегося жилого фонда, валовый региональный продукт, объемы капитальных инвестиций в жилищное строительство, объемы принятого в эксплуатацию жилья, показатели средней стоимости на объекты жилой недвижимости различного уровня доступности. **Практическая значимость результатов исследования.** Особенность проведенного автором исследования заключается в практическом и теоретическом обосновании функциональной эффективности Северного регионального рынка жилой недвижимости, основанном на экономических, социальных и эмпирических потенциальных преимуществах указанного региона.

**Ключевые слова:** региональный рынок жилья, жилищный рынок, региональный рынок, конкуренция, конкурентный потенциал, оценка конкурентоспособности.

**K. Pavlov, Cand. Econ. Sci., Docent (Lesya Ukrainka Eastern European National University, Lutsk). Assessment of socio-economic features of the north regional market of housing property of Ukraine.**

**Annotation. Purpose.** The article analyzes socio-economic indicators that reflect the peculiarities of the Northern Regional Real Estate Market in Ukraine. **Methodology of research.** The objectives of the article implemented by using the following research methods: analysis, synthesis, induction, deduction, concretization, abstraction, the method of historical and logical research. **Findings.** The boundaries of which are outlined in accordance with the author's vision of the territorial division of the national housing market. In the process of studying market characteristics, the author paid special attention to such indicators of life of the regional market of residential real estate as: geographical, demographic, mental, economic and social. At the same time, the author did not overlook the following important indicators of regional development: the volume of available housing stock, the gross regional product, the volume of capital investment in housing, the volume of residential housing adopted, the average cost of residential property of varying levels of accessibility. **Practical value.** The peculiarity of the research carried out by the author is the practical and theoretical substantiation of the functional efficiency of the northern regional housing market, based on the economic, social and empirical potential benefits of the region.

**Keywords:** regional housing market, housing market, regional market, competition, competitive potential, assessment of competitiveness.