

РОЗДІЛ 4

РОЗВИТОК ПРОДУКТИВНИХ СИЛ І РЕГІОНАЛЬНА ЕКОНОМІКА

УДК 332.851

Павлов К. В.

Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки

НАПРЯМИ МОДЕРНІЗАЦІЇ ТА МЕХАНІЗМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ РЕГУЛЮВАННЯ КОНКУРЕНТНИХ ВІДНОСИН НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

У статті проаналізовано наявні механізми функціонування регіональних ринків житлової нерухомості (РРЖН), а також визначено їх аналогію з інвестиційним ринком. Окреслено відмінні риси регіональних ринків житлової нерухомості, а також низку чинників, що значною мірою ускладнюють процес їх дослідження. Визначено, що основні характеристики регіональних ринків житлової нерухомості базуються на тих же підвалинах, що й менші за масштабом локальні ринки житла. Зазначено авторське бачення механізмів та напрямків модернізації, що сприяли б реалізації основних векторів антимонопольної державної політики на регіональних ринках житлової нерухомості.

Ключові слова: житлова політика, державна політика, конкуренція, ринок житла, регіональний ринок, житлова нерухомість, модернізація конкурентної політики, механізм реалізації конкуренції.

Постановка проблеми. Сьогодні Україна перебуває на етапі загального становлення ринкової системи, одним елементом якої є регіональний ринок житлової нерухомості. Ефективна робота ринків житла є чи не найважливішою умовою стійкого розвитку міст та регіонів. Даний процес розвитку є фундаментальним складником для забезпечення ефективного управління регіонами та здійснюється у системі національного управління та місцевого самоврядування і, відповідно, потребує використання різноманітних заходів для ефективного функціонування, чимале значення серед яких належить антимонопольним заходам. Ринок житла – найважливіший складник економіки держави, насамперед, через те, що вміщує у собі більшу половину всього світового багатства. Отже, дослідження бюджетних механізмів реалізації антимонопольних заходів на регіональних ринках житлової нерухомості є особливо актуальним [7].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні та практичні рекомендації щодо регулювання з боку держави ринку житлової нерухомості було надано такими вченими: А. Асаулом, В. Бодровим, С. Мочерним, В. Павловим, С. Фесаном. Водночас виклики сьогодення та інтеграційні процеси регіональних ринків у локальні, транскордонні, світові кластерні угруповання ставлять нові завдання перед державними детермінантами впливу, у тому числі це стосується й регуляторних процесів на регіональних ринках житлової нерухомості.

Мета статті полягає у визначенні напрямів модернізації та пошуку механізмів реалізації регуляторної політики з боку держави відносно конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості.

Виклад основного матеріалу дослідження. Український ринок житлової нерухомості слугує компонентом багатofакторної системи економічних відносин та вважається механізмом, за допомогою якого поєднуються інтереси та права, а також формуються ціни на об'єкти житлової нерухомості.

Ринок житлової нерухомості – особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу або застави для оформлення кредиту виступає житловий об'єкт [9].

Відповідно, регіональний ринок житлової нерухомості – це ринок одного територіального підрозділу (області чи району) або частин окремих територіальних підрозділів, що пов'язані між собою господарськими зв'язками без наявних чітко окреслених меж [1].

Проаналізувавши механізм функціонування регіональних ринків житла, ми виявили деяку аналогію з інвестиційним ринком, оскільки вони функціонують паралельно. Пояснюється це тим, що житлова нерухомість нині є особливо привабливим об'єктом для вкладення коштів, адже дає змогу не тільки зберігати вартість капіталовкладень, а й збільшувати їх у часі шляхом отримання стабільного доходу. Підставою для цього є певна властивість об'єктів житлової нерухомості, а саме збільшення їхньої вартості з плином часу.

Відмінними рисами регіонального ринку житлової нерухомості є [4]: індивідуальність формування ціни на об'єкти житлової нерухомості; пріоритетна роль взаємодії первинного та вторинного ринків; підвищений рівень витрат; складна залежність ціни, прибутку і ризиків від стану економіки; низька ліквідність товарів на ринках; різноманітність ризиків; уразливість цінових механізмів саморегулювання ринку.

З іншого боку, регіональному ринку житлової нерухомості притаманна низка чинників, які ускладнюють процес його аналізу. Основними з них є: ускладнений пошук достовірної інформації; обмеженість аналогічних угод; наявність багатьох умов, які визначають тенденції розвитку ринку.

Вивчаючи особливості регіональних ринків житлової нерухомості, можна зазначити, що процес їх функціонування спирається та має за основу ті ж економічні категорії, що і локальний ринок. Насамперед це наявні попит та пропозиція на об'єкти житлової нерухомості, оренда, орендна плата і, звісно ж, вартість як один із головних факторів [7].

Як уже було нами відзначено, на регіональному ринку житлової нерухомості попит та пропозицію формують багато чинників, не лише економічних, а й демографічних, природо-географічних

та соціокультурних. Також слід зазначити, що ціна об'єкта житлової нерухомості на ринку залежить не тільки від наявної кон'юнктури на ньому, а й від особливостей його функціонування, а саме: ймовірності виникнення ризиків під час інвестування капіталу, можливої ціни продажу об'єкта житлової нерухомості на конкретну дату, можливого рівня доходності тощо [7].

Регіональний та локальний ринки житла можна назвати специфічними секторами економіки, і, відповідно, вони характеризуються спільними ознаками: дисбалансом попиту та пропозиції, циклічністю розвитку, зростанням ціни на житлову нерухомість із часом, низькою ліквідністю, обмеженою кількістю покупців та продавців, низьким рівнем досліджень [2].

Водночас значним недоліком регіонального ринку житлової нерухомості є розвиток монополій. На нашу думку, вирішення цієї проблеми має бути першочерговим завданням на шляху до ефективного функціонування регіональних ринків житлової нерухомості.

Процес формування досліджуваного ринку оснований на регулюванні потреб населення у житлі. Конкуренція на ринку житлової нерухомості є найважливішою умовою його існування та розвитку, оскільки змушує суб'єкти ринку постійно впроваджувати найефективніші способи виробництва, розробляти нові концепції та цінові пропозиції, здійснювати роботу в нових сегментах. З іншого боку, форми прояву та зміст конкуренції насамперед зумовлені станом ринку, його тенденціями та цивілізованістю [3].

Регіональний ринок житлової нерухомості здатен ефективно функціонувати лише в умовах наявності конкуренції між суб'єктами ринку. Оскільки наявність становища ринкової кон'юнктури «конкурентне становище з елементами монополії» є характерною для частини регіональних ринків житлової нерухомості України, проникнення конкурентів на них є надзвичайно складним. У зв'язку із цим держава повинна підтримати конкурентний баланс на ринку, реалізуювши при цьому низку антимонопольних заходів [1].

Загалом регуляторний процес із боку держави стосовно попиту та пропозиції на регіональних ринках житлової нерухомості повинен реалізовуватися, спираючись на пряму (державні цільові програми, державне страхування будівництва, нормативно-правове забезпечення, інформатизація учасників ринку) та непряму (боротьба з корупцією, стимулювання іпотечного кредитування, податкова політика, децентралізація) форми його реалізації.

Відзначені форми впливу з боку держави на кон'юнктуру ринку характеризуються своєю різноспрямованістю. Деякі впливають на пропозицію, інші ж – лише на попит. Об'єкти ринку, на які впливає держава, у той чи інший період часу різняться залежно від становища, що панує на регіональних ринках житлової нерухомості (рис. 1).

Важливим також є той факт, що порівняно з країнами з розвинутою економікою ринок житлової нерухомості в державі характеризується значною нестабільністю свого інституційного середовища, в якому якраз відбувається формування ринкового попиту та пропозиції, що тягне за собою становище неочікуваних змін та абсолютної невизначеності.

Серед основних напрямів модернізації антимонопольної політики держави на регіональних ринках житлової нерухомості слід відзначити такі:

- сприяння розвитку та модернізації інвестиційних процесів у сфері будівництва, відтворення та ринкового обігу об'єктів житлових нерухомості на регіональних (локальних) ринках;

- створення нової та вдосконалення наявної нормативно-правової бази щодо регулювання процесів будівництва, відтворення і ринкового обігу житлових об'єктів з урахуванням регіональної специфіки та ринкової кон'юнктури;

- стратегічне планування процесів у сфері житлової нерухомості для зменшення вартості доступного та соціального житла та запровадження на державному рівні широкого кола енергоефективних заходів;

- забезпечення розвитку соціальної сфери шляхом сприяння процесам постійного поліпшення житлових умов населення;

- реалізація адміністративних заходів як інфраструктурне забезпечення діяльності на ринку житлової нерухомості, а саме: облік житлових об'єктів, реєстрація прав на нього, ліцензування професійної діяльності професійних суб'єктів ринку.

Механізмами, які сприятимуть реалізації основних напрямів антимонопольної політики держави на регіональних ринках житлової нерухомості, є:

- подолання проявів корупції на регіональних ринках житлового будівництва та відтворення житла, насамперед у дозвільній системі; сприяння протидії корупції у сфері будівництва шляхом правового механізму, а саме механізму передачі об'єктів незавершеного будівництва інвесторам і страхування їх ризиків; заборона продавати недобудовані об'єкти житлової нерухомості, створення додаткових вимог до строків будівництва, проектною документації та фінансування допоможе майбутнім власникам житла вберегтися від шахраїв у цій сфері, відновить будівництво заморожених проектів шляхом їх подальшого фінансування та підвищить динаміку житлового будівництва [3];

- стимулювання іпотечного кредитування комерційними банками шляхом надання додаткових гарантій з боку держави, адже саме залучення позикових коштів під не високий відсоток за кредитом значною мірою сприяло б поживленню ринку житлової нерухомості та збільшенню його ємності. Можливість придбати житло із залученням позикових коштів значною мірою сприяє підвищенню рівня доступності житла для покупців;

- оподаткування надлишкової житлової площі, що перебуває у користуванні суб'єктів ринку залежно від її розташування відносно регіональних ринків житлової нерухомості. Це сприятиме попередженню нагромадження великої кількості житлових об'єктів «в одних руках», унеможливить спекулятивні прояви, що мають місце на регіональних ринках житлової нерухомості, сприятиме територіально ширшому «роздробленню» об'єктів житлової нерухомості, що будуються, відносно одне одного. Надання податкових пільг забудовникам;

- успішна реалізація з боку держави наявних та впровадження нових регіональних цільових програм фінансування придбання та реконструкції житлового фонду. Сприяння розвитку державної підтримки у питаннях забезпечення житлом. Під час удосконалення регіонального ринку житлової нерухомості України провідне місце належить державі, яка виступає гарантом забезпечення конституційних прав громадян на житло. Участь держави щодо досягнення доступності житла для



Рис. 1. Напрями модернізації механізмів державного регулювання конкуренції та механізми їх реалізації на регіональних ринках житлової нерухомості

Джерело: розроблено за [7]

середніх верств населення мала б спрямовуватися на підтримання стійкого ефективного функціонування та забезпечення розвитку житлової сфери в регіонах, спираючись на принципи ринкової соціально орієнтованої економіки [7];

– вдосконалення наявних та впровадження нових регіональних програм державного страхування будівництва та реконструкції житла, адже саме будівельна сфера належить до галузей, яким притаманний високий ступінь імовірності різного роду ризиків, виникнення яких може бути викликане з боку забудовників, підрядних організацій та інвесторів. У процесі здійснення будівництва та реконструкції житлової нерухомості має місце поява різного роду форс-мажорних ситуацій, економічних змін у державі, регіональних (локальних) процесів, що тягнуть за собою зміну в нормативно-правовому забезпеченні.

Отже, беручи до уваги капіталоємність будівельних процесів та їх інвестиційну тривалість, зазначені фактори можуть негативно відобразитися на регіональному ринку житлової нерухомості. Потенційна схильність до появи ризикованих ситуацій у сфері житлової нерухомості посилюється також відчутною вразливістю об'єктів незавершеного житлового будівництва, що проявляється у регіональних (локальних) особливостях ринку житла; залежності від регіональ-

ного політичного становища; економічного становища в регіоні; відсутності діючих інструментів іпотечного кредитування; високому рівні інвестиційної ємності будівельних процесів тощо;

– вдосконалення нормативно-правового забезпечення у сфері регулювання земельного ринку. Такі заходи мають брати за мету, насамперед, спрощення процедури передавання земельних ділянок у довгострокове користування або у власність під житлову забудову, а також першочергову боротьбу з корупцією та бюрократією у системі розподілу земельних ділянок;

– у процесі реалізації в державі децентралізаційних процесів зважати на регіональні особливості та кон'юнктуру регіональних ринків житлової нерухомості;

– інформатизація всіх учасників регіональних ринків житлової нерухомості відносно становища на них та їх регіональних особливостей. Проблема доступу до інформаційного простору пов'язана насамперед із недосконалістю регіональних ринків житлової нерухомості. Українські та іноземні дослідники стверджують, що ця проблема сповільнює розвиток усіх сегментів ринку житла. Нині відсутня єдина інформаційна система, яка б об'єднувала усіх суб'єктів ринку [7]. Така система дала б змогу вирішити низку проблем та спростити вирішення багатьох завдань, зокрема захист

прав власності на об'єкти житлової нерухомості та прав інвесторів, моніторинг кон'юнктури під час проектування та будівництва, ведення звітності щодо операцій із нерухомістю, встановлення вартості об'єктів нерухомого майна тощо [9]. Стимулювання розвитку інститутів моніторингу ринку житлової нерухомості, зокрема впровадження спостереження за зміною статистичних показників відповідно до європейських та міжнародних стандартів. Повноцінна, достовірна та порівняльна інформація про роботу ринку житлової нерухомості могла б стати фундаментом для виявлення проблем, присутніх на ньому, а також пошуку шляхів для їх усунення [1];

– стимулювання розвитку ринку житлової оренди для забезпечення потреб населення в об'єктах житлової нерухомості. Недостатня забезпеченість житлом молодих сімей, військовослужбовців, а також масова внутрішня міграція населення спричиняють потребу в розвитку ринку оренди житла в напрямі його ефективної легалізації, регулювання та державної підтримки [8].

Антимонопольні заходи стосовно ринків житлової нерухомості представлені державним регулюванням купівлі та продажу, передачі та реорганізації об'єктів житлової нерухомості для здійснення таких процесів із дотриманням принципів конкуренції. Водночас потрібно дотримуватися раціонального співвідношення між державним регулюванням та ринковим саморегулюванням, проте механізми саморегулювання спочатку необхідно налаштувати на конкуренцію, передбачити та протидіяти тенденції підтримки інтересів монополізму, яка притаманна наявним нині способам саморегулювання ринку [1].

Серед бюджетних механізмів реалізації антимонопольних заходів провідне місце належить механізму ціноутворення на об'єкти житлової нерухомості. Ринок купівлі-продажу має деяку особливість і характеризується відсутністю гарантії продажу об'єкта нерухомого майна за реальною ринковою ціною, навіть за формального додержання умов конкурсного продажу. Пояснюється це неможливістю уникнення змови декількох учасників, які імітують конкуренцію, та високою обмеженістю ринку [9].

Механізм вільного формування ринкової ціни на основі урівноваження попиту та пропозиції практично не працює на ринку масивних об'єктів житлової нерухомості, тому державне регулювання цін на житлову нерухомість, що не залежить від ринкових агентів, стає необхідним [7].

Проаналізувавши загальноприйняті методи оцінки житлової нерухомості, ми виявили необхідність оптимізації підходів до визначення вартості об'єктів житлової нерухомості і формування ціни пропозиції на ринку [2]. Оскільки існує понад 300 чинників, що прямо або опосередковано впливають на формування ціни, нами було виділено п'ять основних груп чинників: політично-інституціональні та чинники державного регулювання; що характеризують мікроекономічну ситуацію в регіоні; що характеризують загальноекономічну ситуацію в регіоні; природно-кліматичні, географічні та демографічні умови регіону; соціально-культурні та науково-технічні [2]. Наведені вище особливості регіональних ринків житлової нерухомості прискорюють появу прихованого монополізму, який досить важко виявити безпосередньо на ринку.

Житлова політика покликана на поєднання механізму бюджетного фінансування та ринкового саморегулювання. Державне регулювання ринку

житлової нерухомості в регіонах та процесів житлового інвестування є практично необхідним в умовах сьогодення. Відповідно до теорії суспільного сектору, державне регулювання житлових інвестицій набуває форми державних екстерналій на ринку житла, які виступають у таких формах [6]:

– прямих (явних) екстерналій, які формуються у грошовій формі (житлові дотації, субсидії, субвенції, соціальні виплати) або у формі соціальних благ (безкоштовні житлові послуги та безкоштовне житло);

– непрямих (економічних) екстерналій, зумовлених утручанням держави в економіку за допомогою реалізації державою відповідної діяльності як імперативного суб'єкта ринку;

– адміністративно-правових екстерналій, пов'язаних із діяльністю формальних інститутів та держави як законодавця (охорона прав власності, фінансова система) [7].

Державні економічні екстерналії здійснюються за допомогою житлових програм, що слугують однією з форм регулювання ринків житлової нерухомості та впливу на інвестиційний процес у житловій сфері. Реалізація житлової політики вміщує у собі деяку систему форм і методів державного впливу. Житлова політика у ринковій економіці розвивається за двома напрямками: стимулювання пропозиції житла та стимулювання попиту для збільшення попиту на житлову нерухомість із боку бідних і середніх домашніх господарств [3].

Регіональний ринок житла характеризується високою ціною на об'єкти житлової нерухомості та низькою еластичністю пропозиції відносно до ціни: під час коливань цін на житло пропозиція житла на ринку фактично не змінюється. Нееластичність пропозиції спричинена тривалістю періоду будівництва. Саме тому між зміною попиту та пропозиції завжди наявний тісний взаємозв'язок. Так, за збільшення попиту на житло зростання пропозиції на первинному ринку житла можливе лише через рік-два, а за його зменшення будівництво триває, і це пов'язано з високим рівнем понесених витрат. Такий характер взаємодії попиту та пропозиції призводить до того, що ціна стає головним регулюючим чинником, за допомогою якого урівноважується співвідношення попиту та пропозиції [5].

Стрімкий ріст курсу долара, військові дії на сході, глобальна бюджетна економія і політична нестабільність нанесли нещадні удари по ринку житлової нерухомості нашої держави. Попри те, що зацікавленість у житлі практично не змінюється на протязі останніх років, купівельна спроможність громадян знаходиться на невисокому рівні.

Стан регіональних ринків житлової нерухомості також тісно пов'язаний зі станом ринку праці та його кон'юктурою. Спад в економіці супроводжується зростанням безробіття, скороченням реальних доходів громадян і негативними очікуваннями щодо майбутньої зайнятості і стану майбутніх доходів [2].

Висновки. Отже, із вищевикладеного випливає, що стан і тенденції основних показників ринку житлової нерухомості (ціни та обсяги продажів) визначаються рівнем доходу та накопичень населення, їх очікуваннями та настроями. Регіональний ринок житла відображає динаміку на товарних і фінансових ринках, а також на ринку праці. Водночас він демонструє циклічний процес розвитку, а тому його параметри співставні зі зміною грошових потоків та обсягів виробництва в країні, а також зростанням або скороченням інвестиційної привабливості країни загалом [7].

Основними факторами, які негативно впливають на зміну попиту в часі на ринку житлової нерухомості, є: низький рівень доходів громадян; відсутність маневреного фонду адміністративних організацій для надання таким громадянам житла на умовах соціального найму; відсутність на ринку іпотечних продуктів, доступних для всіх верств населення; відсутність необхідної законодавчої бази, що сприяє розвитку системи житлових будівельних та накопичувальних кооперативів [9].

Житлова нерухомість є винятковим активом, ризик інвестування в який є значно меншим, а попит стабільнішим відносно операцій із купівлі валюти, акцій або ж облігацій. На нашу думку, відновлення та сталий розвиток регіональних ринків житлової нерухомості у нашій країні можливий у результаті усунення наявних проблем його функціонування, а також за умови глобальної макроекономічної стабілізації України.

Для нормального функціонування регіональних ринків житлової нерухомості необхідно застосовувати бюджетні механізми реалізації антимонопольних заходів, які представлені державним регулюванням купівлі, продажу, передачі та реорганізації об'єктів житлової нерухомості для здійс-

нення цих процесів із дотриманням принципів конкуренції [7].

Прийняття законодавчих і нормативно-правових актів, реалізація заходів кредитно-фінансової, податкової, антимонопольної політики тощо повинні бути спрямовані на усунення бар'єрів на шляху конкуренції, входження на ринок нових забудовників, підтримку розвитку малого й середнього бізнесу, зниження ризиків підприємницької діяльності в житловій сфері.

Отже, у силу наявних проблем головним завданням виступає вдосконалення діючої законодавчої бази, що дасть змогу сформувати легітимний характер відносин між суб'єктами ринку, та формування єдиного легкодоступного, повноцінного та достовірного інформаційного простору на регіональному ринку житлової нерухомості. Особливим аспектом у налагодженні процесу функціонування регіонального ринку житлової нерухомості повинно стати створення єдиного реєстру об'єктів житлової нерухомості, формування вигідних та привабливих інвестиційних та податкових умов, упровадження низки організаційних, економічних, політичних та соціальних чинників, які будуть сприяти розвитку інфраструктури регіональних ринків житлової нерухомості.

Список використаних джерел:

1. Антимонопольна діяльність / В.Д. Лагутін, Л.С. Головка, Ю.І. Крегуд та ін.; за ред. проф. В.Д. Лагутіна. К.: КНТЕУ, 2005. 580 с.
2. Богінська Л.О. Удосконалення процесу оцінки житлової нерухомості як необхідна умова розвитку ринку житлової нерухомості. Вісник СНАУ. Серія «Будівництво». 2014. № 8(18). С. 18–24.
3. Завора Т. Ринок житлової нерухомості та особливості його функціонування на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні. Економіст. 2006. № 10. С. 40–43.
4. Павлов К.В. Нормативно-правові основи конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості. Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки». 2017. Вип. 23. Ч. 2.
5. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні: монографія. Рівне: НУВГП, 2013. 250 с.
6. Павлов К.В., Величко М.О. Стан та перспективи інвестицій нового розвитку міста Луцьк. Науковий вісник Волинського національного університету ім. Лесі Українки. Серія «Економічні науки». 2011. № 22(219). С. 25–30.
7. Павлов К.В. Фінансово-бюджетні механізми реалізації антимонопольної політики на ринку житлової нерухомості України: регіональний контекст. Економічний форум. 2018. № 1. С. 73–80.
8. Економічна теорія: навч. посібник для студ. вищ. навч. закл. / О.М. Стрішенець, Л.В. Єлісеєва, В.У. Ліщук. Луцьк: СНУ ім. Лесі Українки, 2014. 200 с.
9. Филюк Г.М. Конкуренція і монополія в епоху глобалізації: монографія. Житомир: ЖДУ ім. І. Франка, 2009. 404 с.

Павлов К. В.

Восточноевропейский национальный университет имени Леси Украинки

НАПРАВЛЕНИЯ МОДЕРНИЗАЦИИ И МЕХАНИЗМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ РЕГУЛИРОВАНИЯ КОНКУРЕНТНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКАХ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Резюме

В статье проанализированы существующие механизмы функционирования региональных рынков жилой недвижимости (РРЖН), а также определена их аналогия с инвестиционным рынком. Определены отличительные особенности региональных рынков жилой недвижимости, а также ряд факторов, которые в значительной степени затрудняют процесс их исследования. Определено, что основные характеристики региональных рынков жилой недвижимости базируются на тех же основаниях, что и меньшие по масштабу локальные рынки жилья. Указано авторское видение механизмов и направлений модернизации способствующие реализации основных векторов антимонопольной государственной политики на региональных рынках жилой недвижимости.

Ключевые слова: жилищная политика, государственная политика, конкуренция, рынок жилья, региональный рынок, жилая недвижимость, модернизация конкурентной политики, механизм реализации конкуренции.

Pavlov K. V.

Lesia Ukrainka Eastern European National University

MODERNIZATION DIRECTIONS AND MECHANISMS OF REALIZATION OF THE GOVERNMENT POLICY OF REGULATION OF COMPETITIVE RELATIONS IN REGIONAL MARKETS OF HOUSING REAL ESTATE

Summary

The article analyzes the existing mechanisms of functioning of regional residential real estate markets (RLH), as well as their analogy with the investment market. There are distinguished features of the regional markets of residential real estate, as well as a number of factors that greatly complicate the process of their research. It is determined that the main characteristics of regional real estate markets are based on the same foundations of smaller and smaller scale local housing markets. The author's vision of mechanisms and directions of modernization, which would promote the implementation of the main vectors of antimonopoly state policy in the regional markets of residential real estate, was pointed out.

Key words: housing policy, state policy, competition, housing market, regional market, residential real estate, modernization of competition policy, mechanism of competition implementation.

УДК 332.1

Петрецький І. І.

ДВНЗ «Ужгородський національний університет»

ТЕХНОЛОГІЯ ПРОГНОЗУВАННЯ ЕКОНОМІКО-ІНВЕСТИЦІЙНОГО РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ

У статті досліджено алгоритм побудови економіко-математичної моделі прогнозування регіональних показників економіко-інвестиційного розвитку. Визначено, що оцінка змін та реакції показників регіональної економіки на виклики та загрози глобальної економічної системи полягає, насамперед, у формуванні прогнозів на основі виявлення запізень, з якою відбувається реакція. Визначено основні етапи оцінки впливу змін світової економіки на показники економіко-інвестиційного розвитку на регіональному рівні. Встановлено, що головною перевагою наведеного алгоритму побудови економіко-математичної моделі є виявлення негативних змін кон'юнктури світових ринків для цілей державного прогнозування. Зокрема, найбільш важливим для прогнозування є виявлення кризових тенденцій на світових ринках, що відображаються через світові показники.

Ключові слова: інноваційно-інвестиційний розвиток, підприємництво, інфраструктура, стимулювання.

Постановка проблеми. Стрімкі зміни базових економічних показників та зрушення і економіко-інвестиційному середовищі зумовлюють усе більше уваги звертати на проблеми прогнозування розвитку як національної економічної системи, так і зміни на регіональному рівні. Оцінка реакції та параметрів регіональної економіки, що змінюється під впливом зрушень у світовій кон'юктурі, полягає у формуванні прогнозів як складника процесу державного прогнозування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням розвитку регіонів, дослідженню їх економічного становища та інвестиційного потенціалу присвячено праці відомих вітчизняних учених: В.М. Геєця [1], С.А. Єрохіна [2], М.М. Єрмошенка [3], Л.І. Федулової [5], В.Я. Шевчука [6], І.Ю. Штулер [7; 8].

Мета статті полягає у дослідженні технології та розробленні послідовного алгоритму прогнозування економіко-інвестиційного розвитку регіональної економіки з відображенням її аналітичних можливостей.

Виклад основного матеріалу дослідження. Оцінка змін та реакції показників регіональної економіки на виклики та загрози глобальної економічної системи, насамперед, полягає у формуванні прогнозів на основі виявлення запізень, з якою відбувається реакція. В основі регіонального прогнозування виявлення часових проміжків (запізень), з якою відбувається реакція, є складником процесу державного прогнозування.

Під час прогнозування економіко-інвестиційних показників важливим є відстеження впливу

переліку змінних, що характеризують цей показник. Їх відстеження відбувається методом аналізу розподілених часових проміжків або побудовою моделі розподіленого часу. Використання вказаного методу передбачає застосування регресійного аналізу. При цьому досліджується залежність показника тієї змінної, що аналізується, від поточних показників, а також від попередніх значень незалежних змінних [8].

Однак дана методика володіє й певним переліком недоліків, а саме:

- оцінка параметрів прогнозованої моделі відбувається в умовах мультиколінеарності факторів. Це означає, що поточні значення однієї змінної і ті значення, що проявляються із запізненням, найчастіше тісно пов'язані одне з одним. А це, відповідно, ускладнює визначення чистого впливу змінної на результат;

- також наслідком мультиколінеарності факторів є те, що в моделях розподіленого часу виникає проблема автокореляції. Її суть полягає у тому, що та взаємна незалежність змінних, котра передбачалася, спершу не підтверджується, що в підсумку призводить до збільшення невизначеності моделі;

- під час включення низки змінних, що утворені в одному часовому проміжку, але з різним запізненням, зменшується кількість спостережень. Ця умова загрозна тим, що спотворюються дані, за якими будується модель. Відповідно, водночас відбувається збільшення числа факторних ознак, що призводить до втрати числа ступенів свободи; у результаті під час аналізу значних від-