

Отже, основною соціально-економічною тенденцією економік розвинених країн є перехід від сировинної й індустріальної структури економіки до економіки, що базується на інтелектуальних ресурсах, наукомістких та інформаційних технологіях. У результаті кардинальної структурної й інституційної перебудови нового суспільства у центр суспільного відтворення висувається людина з її творчими здібностями, які стають основною рушійною силою економічного зростання, що набуває абсолютно нової якості. Саме якість зростання, що характеризується ефективністю використання ресурсів, підвищенням добробуту населення, використанням нових технологій і розвитком сфер, спрямованих на задоволення різноманітних потреб людини, стає реальним відбиттям економічного розвитку країни.

Висновки. Основними закономірностями формування якісно нової структури економіки виступають: структурна збалансованість, мінімальні диспропорції; структуроутворюючим фактором суспільного відтворення виступає фактор інформації, а також людський капітал як носій інформації; випереджальний розвиток індустрії високих технологій, що ґрунтується на інтелектуальній і творчій праці людини, як наслідок підвищення частки інженерно-технічних і дослідницьких працівників на фірмах, зростання престижу розумової праці. У результаті висування людини в центр суспільного відтворення відбуваються кардинальні зміни в народному господарстві країни, наслідком яких стає перетворення освіти, науки, соціального обслуговування в ключові сфери економіки.

ЛІТЕРАТУРА

1. В.М. Гейц, В.П. Семиноженко, Б.Є. Кваснюк. Стратегічні виклики XXI століття суспільству та економіці України. – Т. 1. – К.: Фенікс, 2007. – 544 с.
2. Цихан Т.В. О концепции технологических укладов и приоритетах инновационного развития Украины // Теория и практика управления. – 2005. – № 1.
3. Щедрина Т.І. Трансфер інновацій як реалізація знань: аналіз для України // Економіка і прогнозування. – 2003. – № 4. – С. 82–91.
4. Попов Г.Х. Проблемы постиндустриальной глобализации // Науч. тр. междунар. союза эконом. и вольного эк. об-ва России. – Т. 10. – М., С-Петербург, 2002. – С. 21.

УДК 336.125

АНАЛІЗ РЕГІОНАЛЬНИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Муренко А.А., к.е.н.

Черкаський державний технологічний університет

Данная статья посвящена исследованию влияния региональных особенностей на функционирование рынков жилищной недвижимости.

Ключевые слова: жилищная недвижимость, региональный рынок, особенность.

This article is devoted to the research of influence of the regional features on the functioning of housing property markets.

Key words: housing property, regional market, feature.

Вступ. Формування ринкової моделі економіки в Україні призвело до розбалансування території за рівнем соціально-економічного розвитку і рівнем життя населення, в результаті чого утворилася велика кількість кризових і депресивних регіонів. Держава суттєво послабила регулювання взаємозв'язків соціальної і економічної підсистем, а також свою роль в інвестиційній сфері. Питання впливу специфіки соціально-економічного розвитку регіонів на формування житлового ринку є одним із найменш розроблених напрямків економічної науки. Суттєва диференціація в рівнях розвитку регіонів країни призводить до виникнення значних ускладнень у розвитку системи регулювання, що потребує використання регіонального підходу до формування вітчизняної системи регулювання з врахуванням тенденцій, які складаються в конкретних регіонах.

Аналіз основних досліджень та публікацій. Проблема розвитку та аналізу регіональних ринків житлової нерухомості присвячені роботи вітчизняних та російських вчених С.Н. Асаула, В.Л. Вознюка, О. Гриценко, Н.А. Голощапова, В.А. Горемікіна, А.Г. Завгороднього, С.В. Мочерного, С.І. Помазкова, А.С. Новоселова, М.І. Недужого, П.В. Павлова, Н.Н. Янтіна. Теоретичний фундамент у цій сфері заклали такі зарубіжні науковці: Д. Фегин, М. Готдінер, Дж. Фрідман, Н. Ордуей, Ф. Котлер, Р. Армстронг, Д. Солдерс, В. Вонг, Д. Харвей, Д. Логан, Х.Молоч, А. О'салліван та інші.

Постановка проблеми. Метою статті є визначення та аналіз впливу регіональних особливостей на функціонування ринку житлової нерухомості.

В умовах функціонування ринкової економіки ступінь розвитку регіонів країни відбувається з різною ступінню інтенсивності, що обумовлено рядом об'єктивних та суб'єктивних чинників. Регіональні відмінності спричинені, насамперед, економіко-географічним положенням окремих територій, природно-кліматичними умовами та історичними особливостями. Окрім того існують недоліки реалізації державної соціально-економічної політики, направленої на збалансування та вирівнювання просторової асиметрії розвитку окремих регіонів країни, у т.ч. на регіональних ринках житлової нерухомості як однієї із найбільш соціально-значимих складових.

Розглянемо ключові теорії регіонального розвитку та їх можливий діалектичний взаємозв'язок із вартісними теоріями в контексті ціноутворення.

Одними із перших регіональних теорій, що базуються на просторових чинниках, були теорії розміщення сільського господарства та промисловості Й. Тюнена та А. Вебера. Спільним недоліком цих теорій є їхня обмеженість та вузька спрямованість, що стосувались трактувань регіону як ринку збуту окремого виду продукції чи концентрації однотипних підприємств. Більш універсальний підхід запропонував В. Кристаллер, що дістав назву "теорія розміщення центральних місць" (населених пунктів) [1, с.20]. Він досліджував міську територію в якості економічного центру та його місцерозташування серед інших населених пунктів. В. Кристаллер обґрунтував доцільність розселення на певній території, на основі чого створюються економічно-оптимальні ринкові зони збуту і обслуговування.

Подальший розвиток просторові аспекти дістали в роботі А. Льюша "Географічне розміщення господарства" [2, с.31]. На основі поєднання попередніх теорій він запропонував загальну теорію розміщення на основі економічної рівноваги. А. Льюш вперше розглядав умови економічного розвитку регіону як ринок, межі якого визначаються міжрегіональною конкуренцією. Порушення стану економічної рівноваги призводить до нерівномірного розвитку окремих регіонів. Економічна ж рівновага за А. Льюшем базується на принципі рівності цін та витрат, залежність між якими задається функціонально. У цьому тлумаченні спостерігається взаємозв'язок даної регіональної теорії із трудовою вартісною теорією. Регіональний розвиток при цьому регулюється за допомогою наступних інструментів: ціни, податки та збори.

Новий напрям регіонального розвитку відображений також у так званих "кумулятивних" теоріях: "дифузії інновацій", "центр-периферія", та теорії "полосів зростання".

Представниками теорії дифузії інновацій є Г. Мюрдаль та Т. Хагерstrandт [2, с. 22]. В основі досліджень Т. Хагерstrandта є імітаційний підхід процесу дифузії нововведень за певними законами поширення хвилеподібного характеру. Г. Мюрдаль довів, що поширення нововведень здійснюється по горизонталі міжрегіональних зв'язків. Принципами сприятливого розвитку є створення умов для інновацій менш розвинених регіонів за допомогою наступних інструментів: субсидій та дотацій. Найкраще теорія виявляється у концепції просторової дифузії інформації на основі міжлюдських контактів. Доведено, що навіть економіко-технологічні процеси (наприклад, поширення нового способу обробітку сільськогосподарських земель) є демосоціальним і можуть описуватися і прогнозуватися концепцією дифузії інформації, зокрема інформації у сфері нововведень (інновацій). А щодо поширення нових форм книговидавництва, освіти, нових ліків чи нових форм телекомунікацій, то у цьому випадку теорія дифузії нововведень виявляється мало не у чистому вигляді. Проблеми поширення інформації вивчали Т. Гегерstrandт (1953), Р. Доманський (1982), Б. Еккель, П. Гагет (1972), Й. Лобода (1973), Р. Мірса (1974), Р. Морілл (1970), П. Тойн (1974).

Для пояснення механізму дифузії інформації береться спрощений приклад. Припускається, що простір, у якому поширюється інформація, є однорідним. Процес дифузії інформації уявляють як послідовність інтервалів часу однакової довжини. Окремі інтервали називають генераціями. У кожній генерації кожна особа перекаже відому їй інформацію іншій особі. Процедура продовжується доти, поки кожна особа у просторі отримає інформацію. Цим дифузія інформації закінчується. Якщо відобразити

на рисунку кількість осіб, які отримали інформацію в окремих генераціях (рис. 6), то помітимо, що ці числа на початку зростають повільно.

З часом їх зростання збільшується, а наприкінці зменшується. Що ж стосується просторових вимірів дифузії інформації, то спочатку вона найбільше поширена біля центру простору. Далі біля цього центру вона зменшується, але зростає зі збільшенням відстані від початкового джерела. Наприкінці зростання передачі інформації в усіх частинах простору є більш-менш рівномірне. Однак реальність складніша, тому що простір є неоднорідний (на ньому трапляються бар'єри), населення розміщене нерівномірно на території, інформація поширюється не лише шляхом особистих контактів та ін. З урахуванням цих особливостей встановлено, що інформація швидше доходить до великих міст, навіть якщо вони розташовані на більшій відстані від джерела. Інформація у просторі поширюється хвилеподібно і на неї має вплив наявність бар'єрів. Завдяки бар'єрам інформація запізнюється у поширенні та засвоєнні інформації, має різний темп дифузії у різних напрямках.

Згідно теорії "центр-периферія" за Дж. Фрідманом чинниками регіонального розвитку окрім інновацій є інформація, товар та робоча сила і передбачає мінімальний вплив уряду в економіку регіонів. Взаємозв'язок між центральними та периферійними територіями здійснюється, насамперед, шляхом пріоритетного розвитку "центру", який визначає подальший розвиток окраїн. Залежно від центральної кон'юнктури, існує апріорна недорозвиненість периферійних територій. При цьому пропонується підтримка окремих регіонів – "локомотивів" зростання. Подібного підходу дотримуються ряд сучасних авторів, зокрема відомі дослідники регіональної економіки В. Барнз та Л. Ледебур, які дотримуються концепції "містоцентричності" регіону [3, с. 14].

Засновниками теорії полюсів зростання є Ф. Перру, Ж. Будвіль, Х. Лаусен та П. Потье. Вони формують основу регіонального розвитку згідно найбільш швидкозростаючих пріоритетних галузей, що створюють нові товари та послуги та дають поштовх іншим галузям виробництва. Ф. Перру місцезрештування комплексу таких галузей назвав географічно агломерованим полюсом розвитку. Ж. Будвіль доповнив такий підхід також найбільш прогресивними територіями економіки країни.

Теорії регіоналістики використовують також інші парадигми щодо можливості регулювання розвитку регіонів. Так, в основі неокласичного регіонального підходу є ідея вільного ринку, який шляхом саморегулювання усуває диспропорції між регіонами, а тому не вимагає обмежень зі сторони держави.

Протилежними до вищенаведеної, є інші теорії. Посткейнсіанська теорія передбачає можливість державного регулювання міжрегіональних розходжень. За допомогою використання податкових, кредитних важелів та субсидування відбувається стимулювання недостатньо розвинених регіонів. Інституціональний напрям регіональної економіки обґрунтовує доцільність державного втручання недосконалістю ринкових механізмів та нездатністю вирішувати сучасні проблеми розвитку суспільства, що потребує запровадження контролю на рівні підприємства, регіону та загальнонаціональному рівні [4, с. 375]. Згідно теорії незбалансованого розвитку внаслідок самоорганізації ринок без державної політики регулювання тільки збільшує регіональні відмінності та закріплює високу розвиненість одних регіонів та слабкість інших [5, с.139].

У даному аспекті необхідно розглянути теорію економічного регулювання, яку розробили Дж. Стиглер та С. Пельцман [2, с.23]. Основою цієї теорії є прогнозування окремих галузей, які потребують регулювання у певних формах вираження. Базовим принципом регіонального розвитку є максимізація корисності для окремих груп суспільства, що має спільні властивості із теорією маржиналізму. Дж. Стиглер проаналізував чинники, які визначають зацікавленість тих чи інших груп у процесі регулювання. С. Пельцман розглядав ініціативи законодавчого регулювання. Інструментами регіонального розвитку згідно даної теорії є прогнозування, ціни та перерозподіл доходів. На сучасному етапі у зв'язку із гуманізацією, соціологізацією, екологізацією науки РПС та регіональної економіки популярними є концепції меж розвитку та сталого розвитку. Їх модифікацією є вчення про альтернативну цивілізацію.

Підсумовуючи вищенаведені теорії слід зазначити, що механізми регіонального розвитку передбачають необхідність одночасного застосування кількох загальних економічних теорій.

На сучасному етапі, вплив регіональних особливостей на ринок житлової нерухомості доцільно розглянути через аналіз основних груп факторів, від яких залежить процес становлення ринку житла в Україні. Нами виділені шість основних груп факторів: політичні, економічні, соціально-культурні, де-

мографічні, природно-географічні і науково-технічні, котрі визначають територіальні відмінності у формуванні і функціонуванні регіональних ринків житла.

Політичні фактори утворюються обмеженнями, що накладаються на процеси функціонування регіонального ринку житла внутрішньою і зовнішньою політикою країни. До них можна віднести соціально-економічну спрямованість політики правлячої партії, передвиборні кампанії, воєнні дії в зоні міжнародних конфліктів, а також політику уряду і місцевих органів влади в сфері економіки – нормативно-законодавчі акти, що стосуються сегментів ринків житла, політику місцевих органів влади по функціональному зонуванню території і т.д.

Економічні фактори включають економічний рівень розвитку країни, темпи зростання валового національного продукту, кредитно-грошову політику (особливо в сфері іпотечного кредитування), темпи інфляції, коливання ділової активності, зайнятість і купівельну спроможність населення.

Соціально-культурні фактори представлені різними аспектами соціально-економічної структуризації населення на різних підставах, таких як соціально-професійні, соціально-споживчі, житлові умови і так далі.

Демографічні фактори, що впливають на стан регіонального ринку житла, – це чисельність населення, приріст населення, рівень народжуваності і смертності, міграція й інші.

До *природно-географічних факторів* варто віднести клімат, рельєф, природні ресурси, екологічні умови й інші.

Науково-технічні фактори, що впливають на технологію й організацію будівництва, багато в чому визначають параметри собівартості та ринкової ціни при формуванні первинного ринку житла.

Висновок. Спираючись на характеристики перелічених вище факторів, регіональний ринок житла можна зобразити у вигляді системи, основними елементами якої є власники – суб'єкти ринку нерухомості (фізичні та юридичні особи), що діють у своїй господарській практиці під впливом перелічених вище факторів, і об'єкти нерухомості (господарсько-економічні елементи). Між елементами обох груп є стійкі взаємозв'язки і відносини. Суб'єктам у системі ринку житла належить особлива роль: з одного боку, вони (фізичні та юридичні особи) є продуктивними силами, а з другого, – споживачами результатів функціонування і розвитку системи. Теоретично можна говорити про існування державного і регіонального ринків житла. Сутністю їх діяльності є обмін нерухомістю на міжрегіональному і регіональному рівнях. Однак сумарний обсяг обмінних угод на міжрегіональному рівні дуже малий порівняно з обсягом внутрірегіональних угод. Тому вивчення саме регіонального ринку житла становить для господарської практики особливий інтерес.

ЛІТЕРАТУРА

1. Дослідження ринків міського житла в Україні // Питання економіки. – 2009. – 10. – С. 20.
2. Герасимчук З.В. Конкурентоспроможність регіону: теорія, методологія, практика: [Монографія] / Герасимчук З.В., Ковальська Л.Л. – Луцьк: Надстир'я, 2008. – 245 с.
3. Барнз В. Нові регіональні економіки / Барнз Вільям, Ледебур Ларрі; [пер. з англ. А. Пехник]. – Львів: Літопис, 2003. – 196 с.
4. Новоселов А.С. Теория региональных рынков: [учебник] / Новоселов А.С. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2002. – 448 с.
5. Гладкий Ю.Н. Основы региональной политики: [учебник] / Гладкий Ю.Н., Чистобаев А.И. – СПб.: Изд-во Михайлова В.А., 1998. – 659 с.