

ОЦІНКА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ СХІДНОГО РЕГІОНАЛЬНОГО РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

ASSESSMENT OF SOCIO-ECONOMIC FEATURES OF THE EASTERN REGIONAL MARKET OF HOUSING PROPERTY OF UKRAINE

У даній роботі здійснено аналіз соціально-економічних показників, що відображають особливості Східного регіонального ринку житлової нерухомості України. Межі якого окреслено у відповідності до авторського бачення територіального розподілу загальнодержавного ринку житла. В процесі вивчення ринкових особливостей автором було зосереджено особливу увагу таким показникам життєдіяльності регіонального ринку житлової нерухомості як: ментальні, демографічні, економічні, географічні та соціальні. В той же час, було приділено увагу таким індикаторам регіонального розвитку як: валовий регіональний продукт, обсяги прийнятого в експлуатацію житла, обсяги наявного житлового фонду, обсяги капітальних інвестицій в житлове будівництво, показники середньої вартості на об'єкти житлової нерухомості різного рівня доступності. Особливість здійсненого автором дослідження полягає в теоретичному та практичному обґрунтуванні функціональної ефективності східного регіонального ринку житлової нерухомості, що базуються на економічних, соціальних та емпіричних потенційних перевагах зазначеного регіону.

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

В данній роботі проведено аналіз соціально-економічних показників, отра-

жающих особенности Восточного регионального рынка жилой недвижимости Украины. Границы которого очерчены в соответствии с авторским видением территориального распределения общегосударственного рынка жилья. В процессе изучения рыночных особенностей автором было сосредоточено особое внимание на таких показателях жизнедеятельности регионального рынка жилой недвижимости: ментальные, демографические, экономические, географические и социальные. В то же время, было уделено внимание таким индикаторам регионального развития как: валовой региональный продукт, объемы принятого в эксплуатацию жилья, объемы имеющегося жилищного фонда, объемы капитальных инвестиций в жилищное строительство, показатели средней стоимости на объекты жилой недвижимости различного уровня доступности. Особенность проведенного автором исследования заключается в теоретическом и практическом обосновании функциональной эффективности восточного регионального рынка жилой недвижимости, основанные на экономических, социальных и эмпирических потенциальных преимуществах данного региона.

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

УДК 338.001.36

Павлов К.В.

д.е.н., доцент,
доцент кафедри аналітичної економіки та природокористування
Східноєвропейський національний
університет імені Лесі Українки

The purpose of the article is to analyze and evaluate the social and economic indicators of the Eastern regional real estate market of Ukraine. In this paper, an analysis of socio-economic indicators that reflect the features of the Eastern regional housing market in Ukraine. 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 features, the author focused particular attention on such indicators of life of the regional real estate market as: mental, demographic, economic, geographical and social. At the same time, attention was paid to such regional development indicators as: the gross regional product, the volume of residential housing adopted, the volume of available housing stock, the volume of capital investment in housing construction, average cost indicators for residential real estate of different levels of accessibility. The peculiarity of the research carried out by the author consists in theoretical and practical substantiation of the functional efficiency of the eastern regional real estate market, based on the economic, social and empirical potential benefits of the region. The Eastern Regional Residential Real Estate Market is formed on the basis of the author's approach to the conditional unification of the territory of four regions: Dnipropetrovska, Zaporozhska, Donetsk, Luganska, two of which are washed by the waters of the Dnieper River. In general, in peacetime,

the feature of this region was its investment attractiveness and was characterized by a high level of development of the industrial-industrial complex. The advantageous positions of the geographical and social situation of the Eastern Regional Residential Real Estate Market are due to its border and seaport location; Neighborhood with highly developed Central and Northern regions. The development of a wide branching of railway connections in the region allows full utilization of its transit potential, as well as the establishment of new external and internal transport links. In addition, oil and gas pipelines, railways and motorways are flanked by the territory of the Eastern Regional Residential Real Estate Market.

Key words: regional housing market, housing market, regional market, competition, competitive potential, assessment of competitiveness.

Постановка проблеми. Протяжність території нашої держави із заходу на схід складає близько – 1,3 тис. км, а з північної її частини до південної невеликим більше за – 0,89 тис. км. Характер господарського та промислового територіального освоєння держави чітко простежується в специфіці регіонального профілю господарства певних її територій. Тому, очевидним та зрозумілим є взаємозв'язок між функціонуванням ринкових процесів регіону з соціальним, економічним потенціалом та господарською оцінкою самого регіону. У зв'язку з цим, а також з врахуванням авторського підходу до регіонального розподілу ринків житлової нерухомості, особливої загальності аналізу соціальних та економічних чинників впливу набуває Східний РРЖН.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Результати досліджень відносно становлення та функціонування ринку житлової нерухомості в нашій країні відображено в наукових роботах таких вчених, як: А.М. Асаула, А.Г. Грязнової, М.Л. Крушицького, І.В. Кривов'язюка, Т.Г. Молодченка, В.І. Павлова, О.М. Павлової, Р.А. Перельот, С.А. Сівця. Про те, дослідженню ринкового становища, а також соціальних та економічних чинників що впливають на житловий ринок в окремих регіонах країни було приділено уваги в недостатньому об'ємі, отже потребує подальшого та більш поглибленого дослідження.

Постановка завдання. Метою статті є аналіз та оцінка соціально-економічних показників Східного регіонального ринку житлової нерухомості України.

Виклад основного матеріалу дослідження. Східний регіональний ринок житлової нерухомості (РРЖН), за показниками чисельності населення, з поміж інших займає лідируючі позиції та становить – 26,1%, що відносно загальнонаціонального показника становить – 11,4 млн. осіб, з яких близько 4 мільйонів проживає на не підконтрольній українській владі території. В той же час, це п'ятий за площею регіон, адже його територія дорівнює – 18,6% відносно загальнодержавного значення, що дорівнює – 112, 3 тис. кв. км. З них, на кінець 2017 року було окуповано Російською Федерацією близько – 15,8 тис. кв. км, Донецька область – 7,5 тис. кв. км, або 28% від загальної території області; Луганська область – 8,3 тис. кв. км або 31% від загальної території області.

Варто також відмітити те, що, в межах даного регіону, у порівнянні з іншими, розміщено най-

більшу кількість населених пунктів міського типу – 431 одиниці, а також 4247 одиниці – населених пунктів сільського типу (близько половини з яких, на сьогодні перебуває під впливом Російської окупації) [15; 16; 18].

Східний РРЖН утворено на основі авторського підходу до умовного об'єднання території чотирьох областей: Дніпропетровської, Запорізької, Донецької, Луганської, дві з яких омиваються водами р. Дніпро. Загалом, в мирний час особливість даного регіону полягала у його інвестиційній привабливості та характеризувалася високим рівнем розвитку виробничо-промислового комплексу. Вигідні позиції географічного та суспільного становища Східного РРЖН обумовлено його прикордонним та приморським розташуванням; сусідством з високорозвиненими Центральним і Північним регіонами [15; 16; 18].

Розвиток на території регіону широкого розгалуження шляхових з'єднань дозволяє в повній мірі використовувати його транзитний потенціал, а також встановлювати нові зовнішні та внутрішні транспортні зв'язки. До того ж, територією Східного РРЖН пролягають нафтові та газові трубопроводи, залізничні та автомобільні магістралі.

Як вже було відзначено раніше, на сьогодні окремі райони Донецької та Луганської областей перебувають під окупацією Російської Федерації, на території яких періодично відбуваються бойові дії. У зв'язку з чим, своєрідна «нестабільність» на ринку житлової нерухомості переноситься і на сусідні дві області, що також входять до меж зазначеного регіону. Виходячи з цього, становище, що склалося в регіоні відносно будь-яких інвестиційно-ринкових операцій є вкрай не стабільним та сумнівним [15; 16; 18].

Валовий регіональний продукт Східного РРЖН. За показниками початку 2016 року позиції Східного РРЖН щодо обсягу валового регіонального продукту відносно загальнодержавних обсягів склали – 22% (друга позиція серед шести нами заявлених регіонів), в той же час за показниками ВРП у розрахунку на одну особу даний регіон посів четверту позицію, що за регіоном у фактичних цінах склали – 38537 грн. Лідируючою за обсягами ВРП є Дніпропетровська область, останню позицію займає Луганська область (Рис. 1).

Господарська складова Східного РРЖН представлена переважно в галузях, що стосуються матеріально виробництва. Серед соціально-орієнтованих галузей регіону, слід окремо виділити торгівельну та фінансову діяльність. Загальна

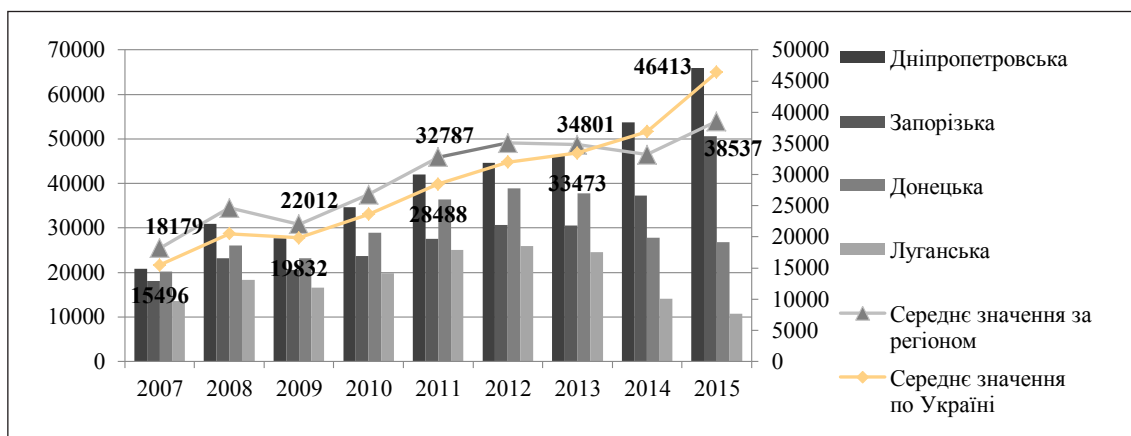


Рис. 1. Динаміка обсягів валового регіонального продукту Східного РРЖН в розрахунку на одну особу, (на 1 січня; у фактичних цінах, грн.)

Примітка. Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях

Джерело: [1; 4; 5; 10; 16; 27]

пропорційність між промисловою та сільсько-господарською складовими спеціалізації регіону складає близько 8 до 1 [16; 18].

Насамперед, основою галузей спеціалізації регіону є: кольорова та чорна металургія; машинобудування, особливо транспортне та важке; вугільна, хімічна та нафто-газова промисловість; виробництво широкого спектру мінеральних добрив; виробів з пластмас; коксохімічна продукція; лакофарбові вироби; виробництво будівельних матеріалів; харчова промисловість тощо [16; 18].

За останні двадцять років, до початку в 2014 році бойових дій на частині території Донецької та Луганської областей, простежувалася тенденція до структурних змін в економічних складових регіону. Спостерігалася чітка тенденція в бік зменшення активності обробних галузей, в той же час видобувні – демонстрували різкий приріст їх обсягів. Дане явище свідчило, насамперед, про екстенсивний характер процесів економічного розвитку Східного РРЖН [16; 18].

Особливість аграрно-промислового комплексу в регіоні характеризується специфічними рисами степової аграрної та промислової зон, а саме: олійно-продуктова, зернопереробна, м'ясо-молочна, плодово-консервна.

Загалом, за структурою випуску готової продукції та наданням послуг в Східному регіоні перші позиції займають добувна та переробна промисловості. Щодо соціальної сфери, то окремо слід виділити транспортну, торгівельну та фінансову.

Знову ж, до настання 2014 року з-поміж інших, Східний РРЖН вважався найбільш промислово розвиненим, характеризувався найвищими показниками економічного розвитку, а його середні показники соціально-економічних досягнень, з розрахунку на одну особу, були суттєво вищими,

відносно опосередкованих показників по країні [16; 18].

На сьогодні ж, лідируючі позиції в регіоні посідає Дніпропетровська область, яка за рівнем валового регіонального продукту посідає перше місце не лише в Східному регіоні, а й у державі загалом та становить – 215206 млн. грн. Найменший показник ВРП у Луганській області, що на 1 січня 2016 року склав – 23849 млн. грн. (Рис. 2).

Урбанізація, чисельність та густина населення Східного РРЖН. Східний РРЖН серед інших п'яти нами виділених посідає другу позицію, а чисельність його міського населення складає – 85,9%, в той же час даний показник загалом по Україні знаходиться в середньому на рівні – 69,2% (Рис. 3, 4, 5).

Найбільшим містом регіону є місто Дніпро, кількість його населення на 1 січня 2017 року становило – 1 003 045 осіб. Показники чисельності населення в інших найбільших містах Східного РРЖН мають наступний вигляд: Донецьк – 927 201 осіб (на 1 січня 2014 року); Запоріжжя – 746 935 осіб; Кривий Ріг – 636 294 осіб; Маріуполь – 449 498 осіб; Луганськ – 413 370 осіб (на 1 січня 2014 року); Кам'янське – 237 244 осіб; Краматорськ – 157 627 осіб; Алчевськ – 109 236 осіб [16; 21; 22; 23].

Аналізуючи структуру Східного РРЖН, слід зауважити те, що в результаті довготривалого часу його формування, а також різних історичних, технологічних та індустріалізаційних процесів, що відбувалися на території регіону, мають місце специфічні моделі систем міського розселення із великою кількістю окремих агломерацій: Луганська; Донецька; Торезо-Сніжнянська; Горлівсько-Єнакієвська; Стаханово-Алчевська; Маріупольська; Лесичансько-Рубіжанська; Дніпровсько-Кам'янська; Артемівська; Криворізька; Запорізька.

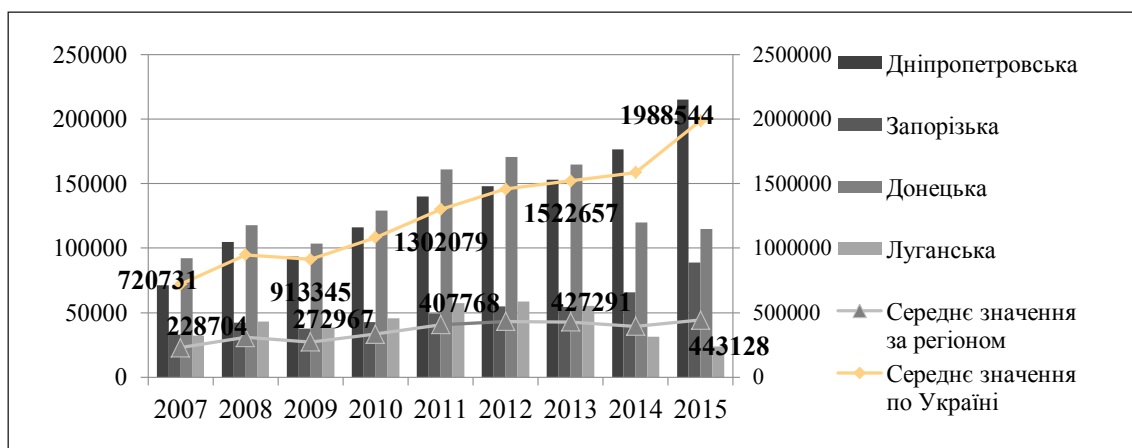


Рис. 2. Динаміка загальних обсягів валового регіонального продукту Східного РРЖН, (на 1 січня; млн. грн.)

Примітка. Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях

Джерело: [1; 2; 3; 12; 16; 24]

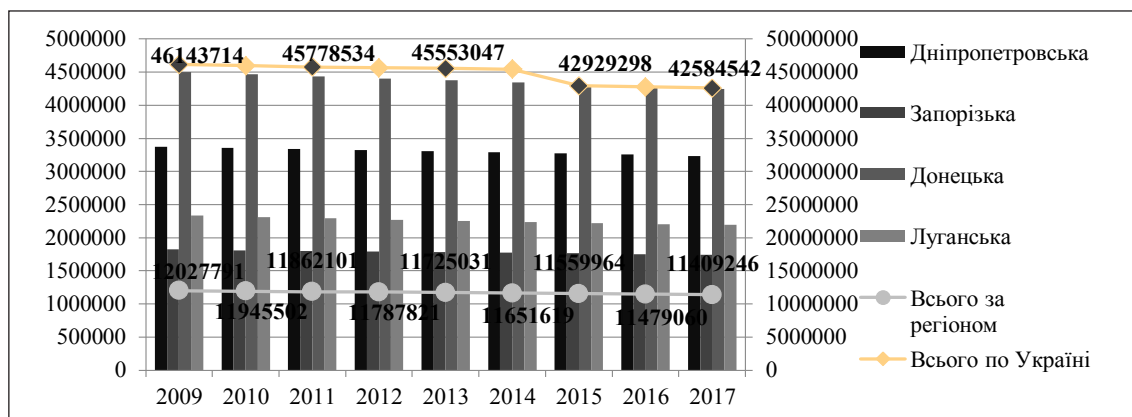


Рис. 3. Динаміка чисельності наявного населення Східного РРЖН в розрізі областей, (на 1 січня; осіб)

Примітка. Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях

Джерело: [3; 16; 21; 22; 24]

Щодо поселень сільського типу, то їх в регіоні є порівняно невелика кількість та розташовані вони здебільшого вздовж річок та водоймів [16; 18].

Житловий фонд Східного РРЖН. Обсяги пропозиції на регіональному ринку житлової нерухомості Східного РРЖН станом на 1 січня 2017 року становили – 19,3% від загального обсягу країни, що дорівнював – 189107 тис. кв. м площі житла. На територію Дніпропетровської обл. припало – 8,0% (78031 тис. кв. м); Донецької обл. – 5,2% (51398 тис. кв. м); Запорізької обл. – 4,2% (40858 тис. кв. м); Луганської обл. – 1,9% (18820 тис. кв. м). Від так, даний регіон характеризується середнім значенням, в порівнянні з іншими, нами виділеними регіонами та, відповідно, посідає третю позицію (Рис. 6).

Загальна кількість житлового фонду в містах регіону складає – 150593 тис. кв. м. З яких на територію Дніпропетровської області припало – 63031 тис. кв. м; Донецьку – 44167 тис. кв. м; Запорізьку – 29798 тис. кв. м; Луганську – 13597 тис. кв. м.

Загалом, відмітимо, що показники Східного РРЖН відносно інших суттєво різняться. Має місце значна перевага обсягів наявного житлового фонду в містах над кількістю житлової площі на території сільської місцевості – 79,6% проти – 20,4%. Аналогічна ситуація спостерігається також і в областях, що входять до меж зазначеного регіону (Рис. 7).

За період з 2007–2016 років на території Східного РРЖН було прийнято в експлуатацію –

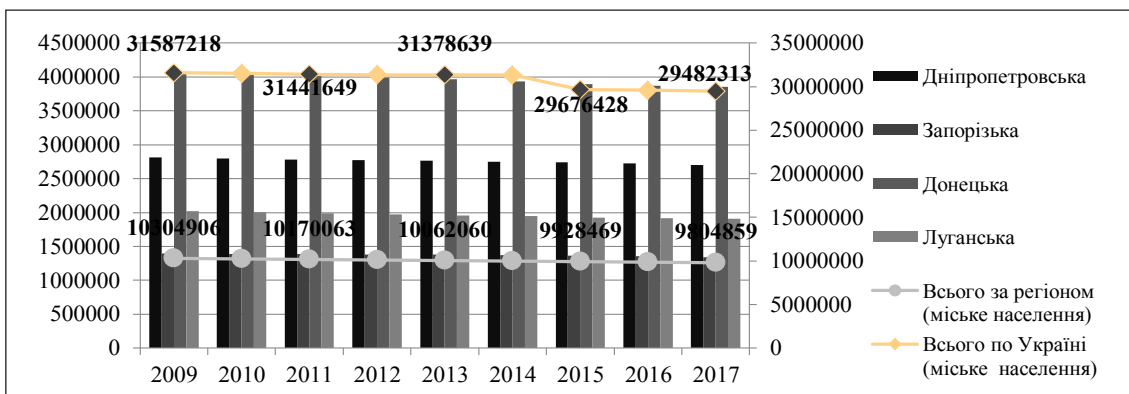


Рис. 4. Динаміка чисельності наявного населення в містах Східного РРЖН в розрізі областей, (на 1 січня; осіб)

Примітка. Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях

Джерело: [3; 16; 21; 22; 24]

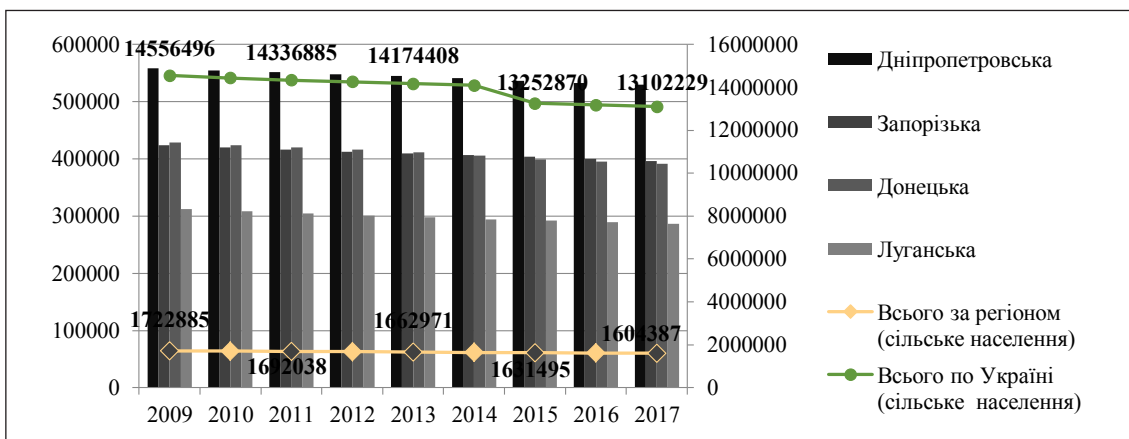


Рис. 5. Динаміка чисельності наявного населення в сільській місцевості Східного РРЖН в розрізі областей, (на 1 січня; осіб)

Примітка. Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях

Джерело: [3; 16; 21; 22; 24]

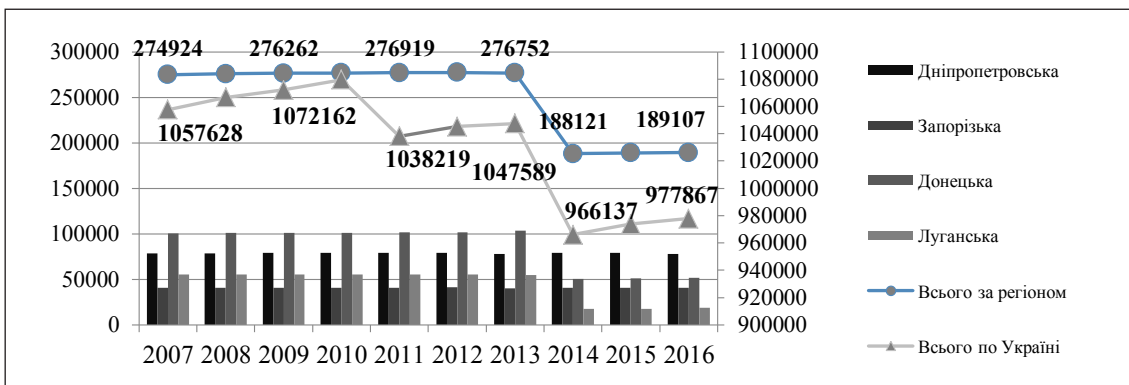


Рис. 6. Житловий фонд Східного РРЖН за 2007-2016 рр., (тис. кв. м загальної площі)

Примітка. Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях

Джерело: [3; 6; 7; 8; 16; 24]

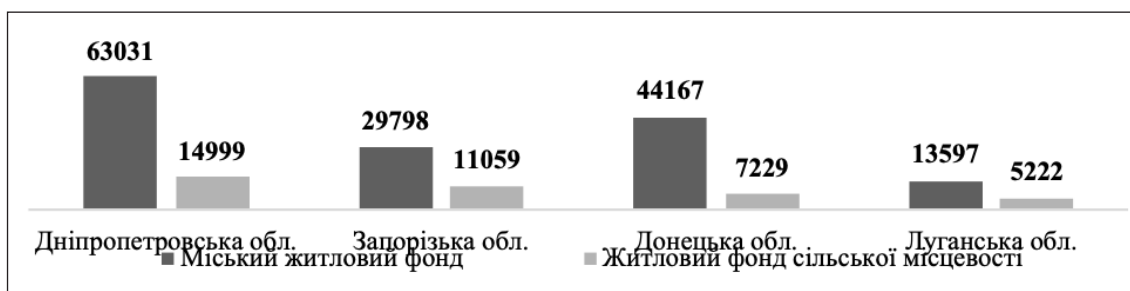


Рис. 7. Показники розподілу житлового фонду Східного РРЖН відносно міської та сільської місцевостей, (на 1 січня 2017 року; млн. кв. м загальної площі)

Примітка. Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях

Джерело: [3; 6; 7; 8; 16; 24]

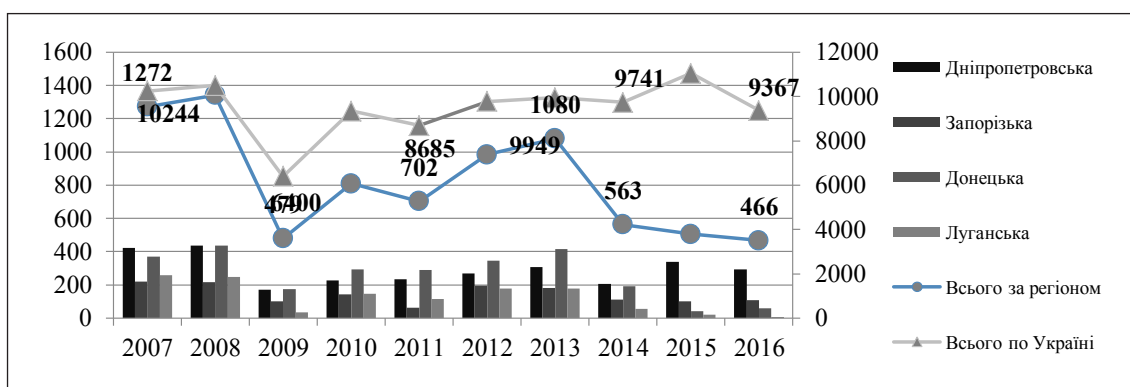


Рис. 8. Динаміка обсягів прийнятої в експлуатацію площі житла в Східному регіоні, (млн. кв. м загальної площі)

Примітка. Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях

Джерело: [3; 6; 7; 8; 16; 19; 20]

8203 млн. кв. м площі житла. Найбільша кількість квадратних метрів житла сконцентрована в Дніпропетровській області – 2902 млн. кв. м. В інших областях, що входять до складу Східного РРЖН, розподіл житлового фонду має наступний вигляд: Донецька обл. – 2617 млн. кв. м, Запорізька обл. – 1439 млн. кв. м, Луганська обл. – 1245 млн. кв. м. (Рис. 8).

Таке становище з житловим фондом Східного РРЖН пов'язане насамперед з неоднозначними показниками інвестиційного забезпечення житлового будівництва [18]. А саме, за показниками усіх областей, частка Східного РРЖН за 2007-2016 роки становить лише – 8,1% від загальної кількості інвестицій у сферу житлового будівництва в державі, з яких на Дніпропетровську обл. – 3,0%, Донецьку обл. – 3,0%, Запорізьку обл. – 1,2%, Луганську обл. – 0,9% (Рис. 9).

Забезпеченість населення Східного РРЖН житловим фондом. Загалом, умови житлового забезпечення населення в регіоні характери-

зуються відносною достатністю. За показниками рівня забезпечення населення житлом, Східний РРЖН посідає четверте місце та становить – 23,9 кв.м/осіб. В той же час, середній загальнодержавний показник забезпеченості складає – 23,1 кв.м/осіб [16; 18]. Пропорційність розподілу площі житла серед областей Східного РРЖН має наступний вигляд: Дніпропетровська обл. – 24,2 кв.м/осіб; Запорізька обл. – 25,5 кв.м/осіб; Донецька обл. – 23,6 кв.м/осіб; Луганська обл. – 24,1 кв.м/осіб.

Рівень забезпеченості населення площею житла в містах прямо-пропорційно відображає загальний показник забезпеченості в регіоні. А саме, перше місце посідає Дніпропетровська область, друге – Запорізька, відповідно третє та четверте місце закріпилося за Луганською та Донецькою областями.

В той же час, даний регіон з поміж інших, чітко виділяється невисоким показником рівня житлового забезпечення населення в сільській місцевості – 26,6 кв.м/осіб, та, відповідно, посідає чет-

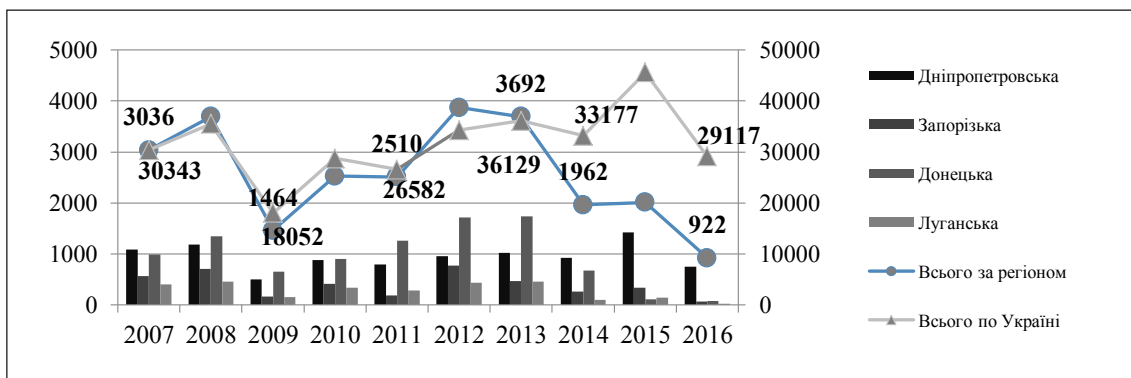


Рис. 9. Капітальні інвестиції у житлове будівництво Східного РРЖН за 2007-2016 рр., (у фактичних цінах, млн. грн.)

Примітка. Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях

Джерело: [3; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 16; 19]

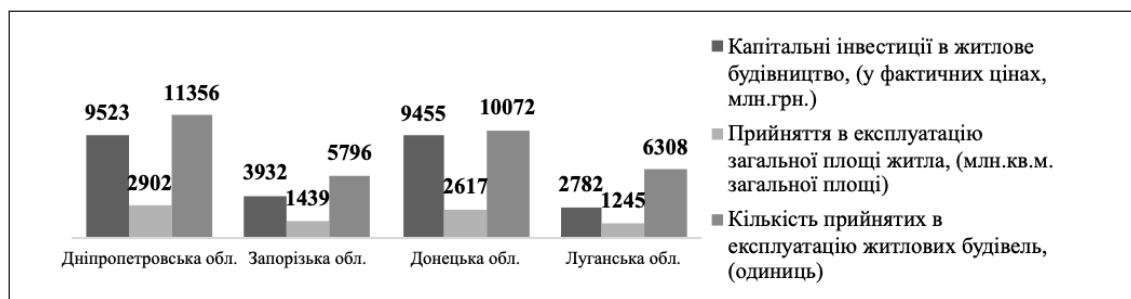


Рис. 10. Будівельна діяльність в Східному регіоні за період 2007-2016 років

Примітка. Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях

Джерело: [3; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 16; 19]

верту позицію [16; 18]. Менше значення даного показника відмічено лише в Південному регіоні. За таких умов, найвищий показник житлового забезпечення в сільській місцевості, серед чотирьох областей регіону спостерігається в Дніпропетровській області – 27,5 кв.м/ос. (на 1 січня 2017 року). В інших областях регіону, показник коливається в межах значення – 25,9 – 26,9 квадратних метрів на одну особу (Рис. 11; 12; 13).

Як вже нами було відзначено, рівень попиту на регіональному ринку житлової нерухомості в Східному регіоні формується та визначається під впливом багатьох соціально-економічних факторів, на кшталт: військові дії, нестабільність політичних позицій, негативний вплив з боку сусіда – Російської Федерації, ментальності та «життєвих» поглядів значної частини населення регіону, а також складного демографічного становища тощо [16; 18].

Демографічне становище Східного РРЖН. Як вже було відзначено, важливим фактором, що чинить постійний вплив на показники попиту

на регіональному ринку житлової нерухомості Східного РРЖН, є його демографічне положення. Характерною рисою для даного регіону, як і для держави загалом, є високі показники смертності в регіоні відносно народжуваності – 72470 осіб, проти – 132161 осіб. В той же час, середнє значення даного показника загалом по Україні на 1 січня 2017 року знаходилося на рівні – 397037 осіб проти 683631 осіб.

Зайнятість та доходи населення Східного РРЖН. Важливим аспектом для нормального функціонування ринку житлової нерухомості не лише в певному регіоні, а й Україні загалом є рівень доходів населення. Загалом, за середнім значенням даного показника Східний РРЖН займає лідируючі позиції в державі, поступившись лише Столичному, значення якого, на початку 2017 року знаходилося на рівні – 108883 млн. грн. Якщо ж досліджувати середнє значення показника рівня наявних доходів населення з розрахунку на одну особу, то місце зазначеного регіону є першим та становить – 323393 млн. грн. В той же час, даний

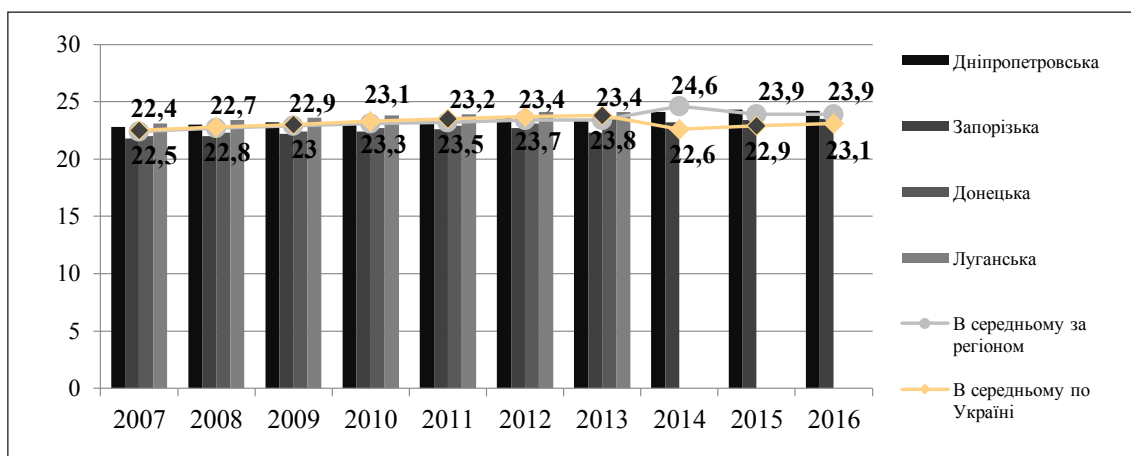


Рис. 11. Динаміка рівня житлового забезпечення населення Східного РРЖН (у середньому на одну особу; кв. м загальної площі)

Примітка. Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях

Джерело: [3; 6; 7; 8; 16; 23]

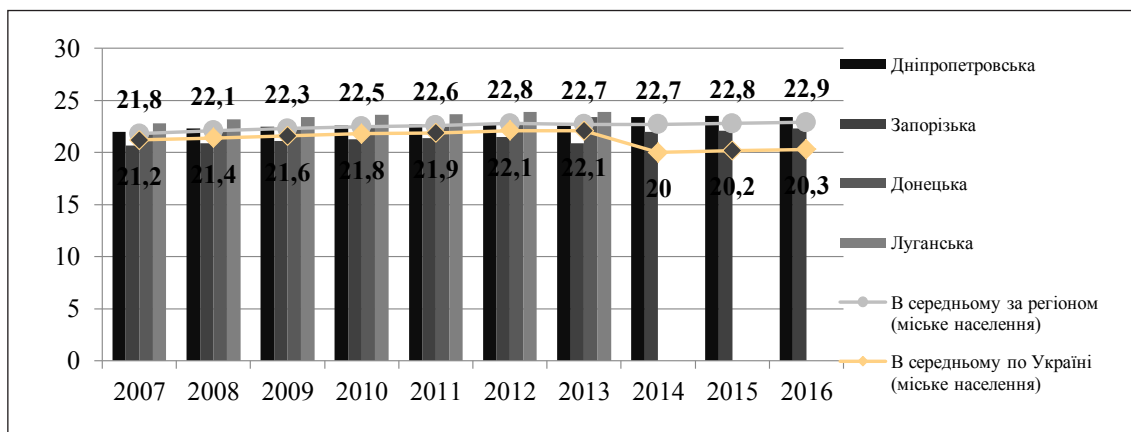


Рис. 12. Динаміка рівня житлового забезпечення населення в містах Східного РРЖН, (у середньому на одну особу; кв. м загальної площі)

Примітка. Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях

Джерело: [3; 6; 7; 8; 16; 23]

показник в Дніпропетровській та Запорізькій областях є одним з найвищих в країні – 140918 млн. грн. та – 73563 млн. грн. відповідно [16; 18].

Резюмуючи, можна зробити висновок, що вартісне значення об'єктів житлової нерухомості в містах Дніпро та Запоріжжя є найвищими в регіоні, в той час як вартість житла в Донецькій та Луганській областях буде значно нижчою.

Ціноутворення на об'єкти житлової нерухомості в Східному регіоні. На сьогодні, зважаючи на складне становище, що має місце в регіоні, яке пов'язано насамперед з бойовими діями, політичним становищем, неоднозначним сприйняттям подій населенням, що відбуваються в регіональних межах та високим рівнем ризиків котрі поста-

ють перед потенційним інвестором в житлову нерухомість – процес ціноутворення на житло, що відбувається в деякій мірі хаотично. Від так, процес цінового формування на ринку житлової нерухомості за окремими областями, що знаходяться в межах Східного РРЖН суттєво різняться.

В період 2007-2016 років, на етапі зростання показників попиту на нерухомість, в Східному регіоні ціни мали стабільну динаміку до збільшення з середнім піковим значенням – 812 дол. США за квадратний метр площі жита. Але, в результаті політичних хвилювань, в кінці 2013 року та неочікуваної агресії з боку Російської Федерації, початок якої припав на 2014 рік, на регіональному ринку житлової нерухомості Східного РРЖН почали від-

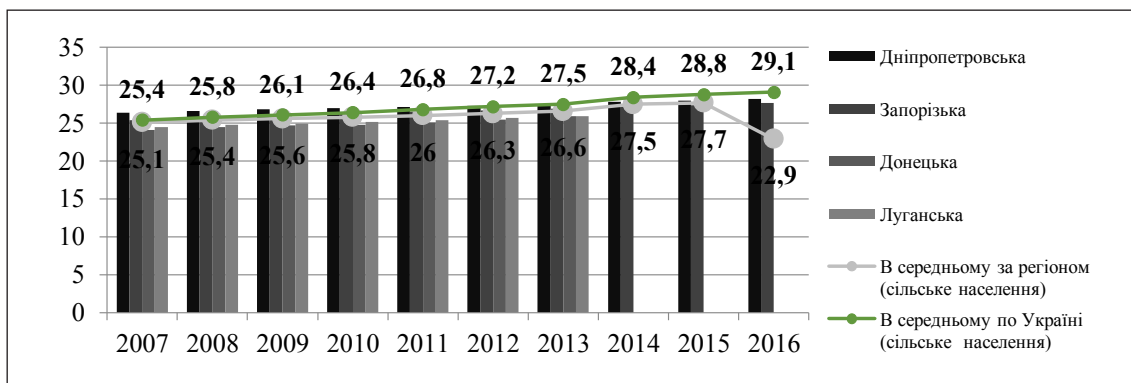


Рис. 13. Динаміка рівня житлового забезпечення населення в сільській місцевості Східного РРЖН, (у середньому на одну особу; кв. м загальної площі)

Примітка. Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях

Джерело: [3; 6; 7; 8; 16; 23]

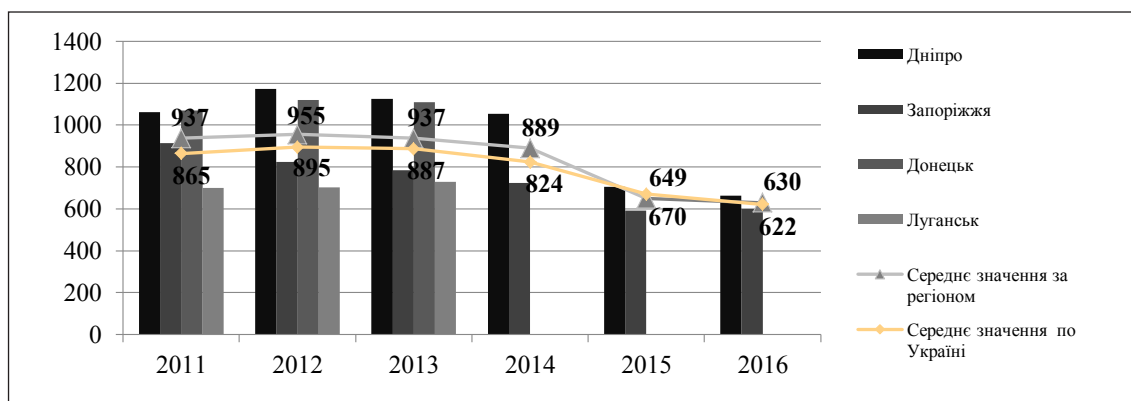


Рис. 14. Динаміка середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в обласних центрах Східного РРЖН, (дол. США)

Примітка. Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях

Джерело: [13; 14; 16; 19]

буватися зворотні тенденції. Як слідство, середня ціна в 2016 відносно найвищого її значення просіла більше як на чверть та зупинилася на відмітці – 586 дол. США. Хоча, слід зауважити, що на сьогоднішній цінний показник на об'єкти житлової нерухомості, в деякій мірі, стабілізувався, мають місце лише деякі незначні сезонні цінні коливання [16; 18]. У зв'язку зі зміною цінової пропорційності, в порівнянні з періодом до початку проведення АТО, в регіоні найбільш стабільною та привабливою для інвестування є нерухомість Дніпропетровської та Запорізької областей. Станом на січень 2017 року, найвищий цінний показник за квадратний метр житла серед обласних центрів було відзначено в Дніпрі – 662 дол. США за кв. м, трохи нижчим він був в місті Запоріжжя – 599 дол. США, що є вище середнього значення по Україні. Такі міста як Донецьк та Луганськ, у зв'язку з їх окупацією зовнішнім агресором, до уваги не беремо (Рис. 14).

Висновки з проведеного дослідження. Загалом, в Східному регіоні обсяги зведення нових об'єктів житлової нерухомості, в порівнянні з іншими, знаходяться на невисокому рівні та зводяться невеликими темпами. Пов'язана така ситуація з відсутністю потрібних обсягів інвестиційного забезпечення. Інвестори не поспішають, в довгостроковому вимірі, вкладати кошти в житлове будівництво регіону, адже, як вже було зазначено, на ринку присутня велика кількість ринкових та соціально-економічних ризиків. На сьогодні ж, відносним попитом в регіоні користується доступне житло «економічного» рівня, як правило, це одно- або двокімнатні квартири. Причому споживацькою особливістю даного регіону є те, що покупець, при обранні потенційного житлового об'єкту, насамперед, звертає увагу на екологічний стан середовища, в якому він знаходиться, а вже потім на технічні особливості та наявність розвиненої інфраструктури, що його оточує.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Валовий регіональний продукт України за 2014 рік / Держстат України. Київ, 1998–2018. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2008/vvp/vrp/vrp2008_u.htm (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
2. Державна служба статистики «Експрес випуск індекс фізичного обсягу валового регіонального продукту у 2016 році» / Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
3. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
4. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua> (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
5. Деркач М. Формування конкурентного середовища в Україні в умовах світової глобалізації. *Конкуренція*. 2004. № 2. С. 22–27.
6. Житлове будівництво в Україні у 2000–2009 роках / Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
7. Житлове будівництво в Україні у 2007–2013 роках / Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
8. Житлове будівництво в Україні у 2010–2015 роках / Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
9. Капітальні інвестиції в Україні за січень-грудень 2016 року / Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
10. Капітальні інвестиції в Україні у 2007–2011 роках / Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
11. Капітальні інвестиції в Україні у 2010–2015 роках / Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
12. Індeksi фізичного обсягу валового регіонального продукту у розрахунку на одну особу за 2003–2013 роки / Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
13. Консалтингова компанія «Увекон»: офіс, веб-ресурс аналіт. компанії-оцінювача ТОВ. Київ, 2002–2018. URL: <https://www.ua-region.com.ua/32553089> (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
14. Консалтингова компанія «SV-Development». URL: http://www.svdevelopment.com/ua/web/house_costs/ (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
15. Павлов К.В. Інноваційний підхід до регіонування ринків житлової нерухомості в Україні. *Науково-теоретичний журнал Хмельницького економічного університету «Наука й економіка»*. 2017. № 2. С. 78–85.
16. Павлов К.В. Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України : монографія. Луцьк : ПрАТ «Волинська обласна друкарня», 2018. 482.
17. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні : монографія. Рівне : НУВГП, 2013. 250 с.
18. Павлов К.В. Східний регіональний ринок житлової нерухомості: тенденції та конкурентні особливості. *Теоретичні та практичні засади ефективного функціонування соціально-економічної сфери* : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Дніпро, 12 травня 2018 р.). Дніпро: НО «Перспектива», 2018. С. 58–62.
19. Прийняття в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир / Державна служба статистики України. URL: http://www.km.ukrstat.gov.ua/ukr/statinf/kb/pvezk_r.htm (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
20. Статистичний бюлетень «Прийняття в експлуатацію об'єктів соціальної сфери, виробничих потужностей та житла в Україні» / Державна служба статистики України. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv_u/06/Arch_peoss_bl.htm (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
21. Статистичний збірник «Чисельність наявного населення України»: на 1 січня 2015 р. / Державна служба статистики України. URL: http://database.ukrcensus.gov.ua/PXWEB2007/ukr/publ_new1/2015/zb_nas_14.pdf (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
22. (470) Статистичний збірник «Чисельність наявного населення України»: на 1 січня 2016 р. / Державна служба статистики України. URL: http://database.ukrcensus.gov.ua/PXWEB2007/ukr/publ_new1/2016/zb_nas_15.pdf (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
23. (471) Статистичний збірник «Чисельність наявного населення України»: на 1 січня 2017 р. / Державна служба статистики України. URL: http://database.ukrcensus.gov.ua/PXWEB2007/ukr/publ_new1/2017/zb_chnn_0117.pdf (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
24. (472) Статистичний збірник «Україна в цифрах 2016» / Державна служба статистики України. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/publ1_u.htm (дата звернення: 16.01.19). – Назва з екрана.
25. Стрішенець О.М., Павлов К.В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка»*. Збірник наукових праць. 2016. Випуск 1(47). Том 2. С. 35–38.
26. Стрішенець О.М., Павлов К.В. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. Луцьк : Вежа-Друк, 2017. № 3(11). С. 7–12.
27. Субботин М.Н. Управление конкурентоспособностью продукции промышленных предприятий : автореф. дис.... экон. наук : 08.00.05 / Субботин М.Н.; ГОУ ВПО Волго-Вятская академия государственной службы. Ижевск, 2009. 24 с.