

- розширення виробництва товарної продукції в результаті спеціалізації;
- розвиток внутрішнього ринку споживання та ін.

Механізм підтримки створення агропромислових кластерів повинен діяти через різні форми: пряму (інвестування та субсидування), непрямую (впровадження спеціальних пільгових ставок податків), опосередковану (організація науково-дослідних операцій, тощо).

Результатом діяльності аграрних підприємств на базі кластерних угруповань в подальшому може стати:

- збільшення обсягів виробництва продукції сільськогосподарськими підприємствами;
- стабілізація цін на продукцію сільськогосподарських підприємств;
- уповільнення темпів зменшення кількості працівників на сільськогосподарських підприємствах;
- зменшення впливу таких стримуючих сільськогосподарську діяльність чинників, як фінансові обмеження, нестача матеріалів та устаткування.

Висновки. Отже, створення кластерів сприятиме продуктивності та конкурентоспроможності підприємств. Згідно з проведеним дослідженням, обґрунтовано доцільність державної підтримки у сфері створення агропромислових кластерів, що позитивно вплинуть на подальший розвиток як аграрної галузі так і економіки Полтавської області в цілому.

Список використаних джерел:

- 1.Єрмакова О. А. Економічна ефективність функціонування кластерів: оцінювання та аналіз впливу на конкурентоспроможність регіону / О. А. Єрмакова // Актуальні проблеми економіки. - 2012. - № 11. - С. 174-180.
- 2.Вишневська О. М. Теоретичні аспекти і практичні особливості розвитку кластерних структур аграрного сектора економіки у контексті підвищення конкурентоспроможності / О. М. Вишневська, А. Ю. Наумова // Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В. В. Докучаєва. Сер. : Економічні науки. - 2013. - № 5. - С. 28-33.
- 3.Бурма С. І. Аналіз передумов формування регіонального агропромислового кластеру / С. І. Бурма // Економічний вісник Національного гірничого університету. - 2013. - № 1. - С. 58-64.
- 4.Гавура В.О. Алгоритм кластеризації економіки регіону (на прикладі Волинської області) / В.О. Гавура [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1161>
- 5.Офіційний сайт Державного комітету статистики України. [Електронний ресурс] : Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>
- 6.Офіційний сайт Головного управління статистики у Полтавській області [Електронний ресурс] : Режим доступу: <http://pl.ukrstat.gov.ua>
- 7.Люльчак З.С. Кластеризація – спосіб підвищення конкурентоспроможності вітчизняних підприємств агропромислового комплексу та галузі, загалом / З.С. Люльчак, Х.М. Вишньовська // Вісник Національного університету "Львівська Політехніка"; № 720. Менеджмент та підприємництво в Україні: Етапи становлення і проблеми розвитку. – Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2011. – С. 188–196.
- 8.Саркісов, А.Ю. Особливості та тенденції сучасного розвитку АПК Херсонської області [Текст] / А.Ю. Саркісов // Культура народів Причорномор'я. – 2010. – № 177. – С. 131–133.

Рецензент д.е.н., професор Хоменко М.М.

УДК 332.851

Павлов К.В., к.е.н., доцент, докторант

Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки

ФІНАНСОВО-БЮДЖЕТНІ МЕХАНІЗМИ РЕАЛІЗАЦІЇ АНТИМОНОПОЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ: РЕГІОНАЛЬНИЙ КОНТЕКСТ

В даній статті досліджено особливості та характеристики кон'юнктури регіональних ринків житлової нерухомості. Визначено фінансово-бюджетні механізми щодо реалізації антимонопольної політики на ринку житлової нерухомості. Проаналізовано основні недоліки що виникають в процесі функціонування ринків житла, а також встановлено чинники, що впливають на процес цінового утворення на житлові об'єкти. Доведено, що в Україні має місце низький рівень забезпеченості та доступності житла для населення. Визначено, що одним з основних напрямів формування ринкової інфраструктури є створення єдиного інформаційного простору за для забезпечення та організації інформаційної відкритості.

Ключові слова: фінансове забезпечення конкуренції, бюджетне забезпечення конкуренції, регіональний ринок житла, житлова нерухомість, житловий ринок, попит, пропозиція, кон'юнктура ринку, конкуренція, конкурентні чинники, антимонопольні заходи.

Pavlov K.

FINANCIAL AND BUDGET MECHANISMS FOR IMPLEMENTATION OF ANTIMONOPOLIC POLICY ON THE MARKET OF RESIDENTIAL REAL ESTATE OF UKRAINE: REGIONAL CONTEXT

In this article, the features and characteristics of the regional markets of residential real estate are investigated. Financial and budgetary mechanisms for realization of antitrust policy in the residential real estate market are determined. The main shortcomings of the functioning of the housing markets are analyzed, as well as factors influencing the process of price formation on residential objects are determined. It is proved that in Ukraine there is a low level of security and accessibility of housing for the population. It is determined that one of the main areas of formation of market infrastructure is the creation of a single information space for ensuring and organizing information openness.

Key words: financial support of competition, budget provision of competition, regional housing market, residential real estate, housing market, supply, supply, market situation, competition, competitive factors, antimonopoly measures.

Павлов К.В.

ФИНАНСОВО-БЮДЖЕТНЫЕ МЕХАНИЗМЫ РЕАЛИЗАЦИИ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ: РЕГИОНАЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ

В данной статье исследованы особенности и характеристики конъюнктуры региональных рынков жилой недвижимости. Определены финансово-бюджетные механизмы по реализации антимонопольной политики на рынке жилой недвижимости. Проанализированы основные недостатки возникающие в процессе функционирования рынков жилья, а также установлены факторы, влияющие на процесс ценового образования на жилые объекты. Доказано, что в Украине имеет место низкий уровень обеспеченности и доступности жилья для населения. Определено, что одним из основных направлений формирования рыночной инфраструктуры является создание единого информационного пространства с для обеспечения и организации информационной открытости.

Ключевые слова: финансовое обеспечение конкуренции, бюджетное обеспечение конкуренции, региональный рынок жилья, жилая недвижимость, жилищный рынок, спрос, предложение, конъюнктура рынка, конкуренция, конкурентные факторы, антимонопольные меры.

Постановка проблеми у загальному вигляді і її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. На 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 фундаментальною складовою для забезпечення ефективного управління регіонами та здійснюється в системі національного управління та місцевого самоврядування і, відповідно, потребує використання різноманітних заходів для ефективного функціонування, чимале значення серед яких належить антимонопольним заходам. Ринок житла – найважливіша складова економіки держави, насамперед, через те, що вміщує в собі більшу половину усього світового багатства. Отже, дослідження бюджетних механізмів реалізації антимонопольних заходів на регіональних ринках житлової нерухомості є особливо актуальним на сьогодні.

Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми. Багато вітчизняних та іноземних дослідників присвятили свої праці особливостям розвитку ринків житлової нерухомості, їх проблемам та динаміці, значне місце серед них займають А. О'Салліван, Н. Ордуей, Д. Фрідман, Г. Харрісон, М. Джонк, Л. Гітман, А. М. Асаул, Д. Логан, І.А. Брижань, С.В. Грибовський, А.Г. Грязнова, А.М. Драпиковський, М.Л. Крупицький, Т.Г. Молодченко, В.І. Павлов, К.В. Палийвода, Р.А.

Перельот, В.А. Поляченко, Л.М. Радванська, В.Я. Чевганова, М.Д. Шапіро, С.Р. Хачатрян, Л.М. Шутенко.

Проте, незважаючи на рівень дослідження даної проблематики, існує ряд питань, що потребують уваги. А саме, дослідження процесів, що виникають на регіональних ринках житлової нерухомості, моніторинг кон'юктури, ринкової інфраструктури, спостереження за бюджетними механізмами реалізації заходів щодо ефективного функціонування ринку.

Цілі статті. Метою статті є дослідження сутності регіонального ринку житлової нерухомості, вивчення механізмів та особливостей його функціонування, виокремлення проблем розвитку та реалізації антимонопольних заходів. Досягнення поставленої мети зумовило необхідність розв'язання наступних завдань:

- узагальнити регіональні особливості та організаційні основи функціонування ринку житлової нерухомості;
- виявити закономірності розвитку та узагальнити методичні засади щодо вивчення структури ринку житлової нерухомості;
- установити чинники, що впливають на формування ціни житлових об'єктів регіонального ринку житлової нерухомості;
- проаналізувати основні бюджетні механізми реалізації антимонопольних заходів на регіональних ринках житла.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Український ринок житлової нерухомості слугує компонентом багатофакторної 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 [4].

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 регіонального ринку житла ми виявили деяку аналогію із інвестиційним ринком, оскільки вони функціонують паралельно. Пояснюється це тим, що житлова нерухомість, на даний час, є особливо привабливим об'єктом для вкладення коштів, адже дозволяє не тільки зберігати вартість капіталовкладень, але й збільшувати їх у часі, шляхом отримання стабільного доходу. Підставою для цього є певна властивість об'єктів житлової нерухомості, а саме, збільшення їх вартості з плином часу.

Відмінними рисами регіонального ринку житлової нерухомості є [5]:

- 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;
- вразливість цінових механізмів саморегулювання ринку.

З іншої сторони, регіональному ринку житлової нерухомості притаманний ряд чинників, які ускладнюють процес його аналізу. Основними з них є наступні:

- 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 наявний попит та існуюча пропозиція на об'єкти житлової нерухомості, оренда, орендна плата і, звісно ж, вартість як один із головних факторів.

На регіональному ринку житлової нерухомості попит та пропозицію формує багато чинників, не лише економічних, а й демографічних, природо-географічних та соціально-культурних. Також, слід зазначити, що ціна об'єкта житлової нерухомості на ринку залежить не тільки від наявної кон'юнктури на ньому, але й від особливостей його функціонування, а саме: ймовірністю виникнення ризиків при інвестуванні капіталу, можливою ціною продажу об'єкта житлової нерухомості на конкретну дату, можливим рівнем доходності тощо.

Регіональний та локальний ринок житла можна назвати специфічними секторами економіки, і відповідно вони характеризуються спільними ознаками: дисбаланс попиту та пропозиції, циклічність розвитку, зростання ціни на житлову нерухомість з часом, низька ліквідність, обмежена кількість покупців та продавців, низький рівень досліджень [2].

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

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 у нових сегментах. З іншої сторони, форми прояву та зміст конкуренції, насамперед, обумовлені станом ринку, його тенденціями та цивілізованістю [3].

Регіональний ринок житлової нерухомості здатен ефективно функціонувати лише в умовах наявності конкуренції між суб'єктами ринку. Практична відсутність конкуренції є характерною для ринків, на яких домінує чиста монополія, іншими словами там, де представлена продукція одного продавця, яка не має адекватних замінників, так званих товарів-субститутів. Проникнення конкурентів на монополізовані ринки є надзвичайно складним, у зв'язку з чим держава, яка прагне підтримати конкуренцію на ринку, активно бореться з монополізмом, вживаючи антимонопольні заходи [1].

Серед основних антимонопольних заходів можна виділити наступні:

- обов'язкові для виконання, директивні приписи господарюючим суб'єктам про дотримання антимонопольного законодавства та усунення наслідків його порушення;
- примусове розділення монопольних організацій, виокремлення з їх складу незалежних структур та підрозділів;
- розірвання або зміна договорів, угод, що не відповідають антимонопольному законодавству;
- ухвалення штрафів, впровадження санкцій та заходів адміністративної відповідальності за порушення правил і норм, передбачених антимонопольними законодавчими та іншими нормативними актами;
- примусовий розпуск організацій-монополістів [4].

Антимонопольні заходи стосовно ринків житлової нерухомості представлені державним регулюванням купівлі та продажу, передачі та реорганізації об'єктів житлової нерухомості з метою здійснення таких процесів із дотриманням принципів конкуренції. Одночасно потрібно дотримуватися раціонального співвідношення між

державним регулюванням та ринковим саморегулюванням, проте механізми саморегулювання спочатку необхідно налаштувати на конкуренцію, передбачити та протидіяти тенденції підтримування інтересів монополізму, яка характерна наявним нині способам саморегулювання ринку [1; 6].

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 при формальному додержанні умов конкурсного продажу. Пояснюється це неможливістю уникнення змови декількох учасників, які імітують конкуренцію та високою обмеженістю ринку [4].

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. Неминучим також стає перешкоджання продажу об'єктів державної власності за, так званої, балансової вартості, навіть якщо вона обчислена з урахуванням переоцінки основних засобів, так як балансова вартість об'єкта зазвичай не відображає його ринкової вартості. Основним засобом цінового регулювання на регіональних ринках житлової нерухомості слід вважати державне встановлення цінових обмежень, так званого коридору цін, що буде контролюватись антимонопольними органами. Обмеження мають бути встановлені опираючись на незалежну оцінку вартості об'єкта за визнаними методиками, які ґрунтуються як на витратному, так і на дохідному підходах, що використовують метод аналогії [7].

Проаналізувавши загальноприйняті методи оцінки житлової нерухомості ми виявили необхідність оптимізації підходів 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;
- чинники, що характеризують мікроекономічну ситуацію в регіоні;
- чинники, що характеризують загальноекономічну ситуацію в регіоні;
- природно-кліматичні, географічні та демографічні умови регіону;
- соціально-культурні та науково-технічні чинники [2; 7].

На протязі досить довгого часу популярнішою була оренда житлової нерухомості, і наразі співвідношення угод з оренди стрімко випереджає кількість угод із продажу. Тим не менше, люди стали надавати перевагу купівлі комерційної житлової нерухомості для подальшої здачі її в оренду або для власних потреб.

Ще одним вагомим аспектом також є державне регулювання обсягів плати за оренду, а також плати за надання державного майна в концесію, відповідно до використання об'єкта орендарем або концесіонером, а також, його інвестиційною привабливістю. Органи державної влади повинні були б випускати методики визначення обсягів орендної та концесійної плати з урахуванням оцінки вартості об'єкта [3].

Наведені вище особливості ринків житлової нерухомості (продажу та оренди об'єктів) прискорюють появу прихованого монополізму, який досить важко виявити безпосередньо на ринку. Тому в обов'язки антимонопольного комітету у сфері керування ринками об'єктів власності необхідно включити попередню перевірку зосередження окремого виду або різних видів власності у руках єдиного власника.

Своєрідним напрямом антимонопольного управління об'єктами власності є впровадження афілійованих груп, таємних змов, картельних угод.

Житлова політика, таким чином, покликана на поєднання механізму бюджетного фінансування та ринкового саморегулювання. Державне регулювання ринку житлової нерухомості та процесів житлового інвестування є практично необхідним в умовах ринкової економіки. Відповідно до теорії суспільного сектору державне регулювання житлових інвестицій набуває форми державних екстерналій на ринку житла, які виступають у наступних формах [7]:

- 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 втручанням держави в економіку за допомогою реалізації державою відповідної діяльності як імперативного суб'єкта ринку;

- адміністративно-правових екстерналій, пов'язаних з діяльністю формальних інститутів та держави як законодавця (охорона прав власності, фінансова система).

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 із метою збільшення попиту на житлову нерухомість зі сторони бідних і середніх домашніх господарств [3].

Регіональний ринок житла характеризується високою ціною на об'єкти житлової нерухомості та низькою еластичністю пропозиції відносно до ціни: при коливаннях ціни 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, при збільшенні попиту на житло зростання пропозиції на первинному ринку житла можливе лише через рік-два, а при його зменшенні 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 [6].

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 знизилася дуже суттєво.

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

Отже, із вищевикладеного випливає, що стан і тенденції основних показників ринку житлової нерухомості (ціни та величини 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 проциклічний процес розвитку, а тому його параметри співвідносні зі зміною грошових потоків та обсягів виробництва в країні, а також зростанням або скороченням інвестиційної привабливості країни.

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 [4].

Житлова нерухомість є винятковим активом, ризик інвестування в який є значно меншим, а попит стабільнішим відносно операцій з купівлі валюти, акцій або облігацій.

На нашу думку, відновлення та сталий розвиток регіональних ринків житлової нерухомості у нашій країні наразі можливий в результаті усунення наявних проблем його функціонування, а також за умови глобальної макроекономічної стабілізації України. Оскільки діапазон таких проблем є чималим, варто зосередитись на основних, а саме: проблемі складного пошуку достовірної інформації, проблемі забезпечення населення доступним житлом, проблемі розвитку земельного ринку [6].

Проблема доступу до інформаційного простору, пов'язана, насамперед, із недосконалістю ринку житлової нерухомості. Українські та іноземні дослідники стверджують, що дана проблема сповільнює розвиток усіх сегментів ринку житла. Наразі відсутня єдина інформаційна система, яка б об'єднувала усіх суб'єктів ринку. 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 при проектуванні та будівництві, ведення звітності щодо операцій із нерухомістю, встановлення вартості об'єктів нерухомого майна тощо [4].

Для усунення вищезазначених проблем регіональних ринків житлової нерухомості України та покращення процесу його функціонування необхідним є впровадження наступних заходів [2]:

1. Вдосконалити нормативно-правове забезпечення у сфері регулювання земельного ринку. Такі заходи мають брати за мету, насамперед, спрощення процедури передання земельних ділянок у довгострокове користування або у власність під житлову забудову, а також, першочергову боротьбу із корупцією та бюрократією у системі розподілу земельних ділянок.

2. Стимулювати розвиток інститутів моніторингу ринку житлової нерухомості, зокрема, впроваджувати 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].

3. Сприяти розвитку державної підтримки у питаннях забезпечення житлом. При вдосконаленні 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 середніх верств населення мала б спрямовуватись на підтримання стійкого ефективного функціонування та забезпечення розвитку житлової сфери спираючись на принципи ринкової соціально орієнтованої економіки і, зокрема, здійснюватися в наступних напрямках: сприяння розвитку малого і середнього бізнесу; заохочення преміювання до накопичувальних вкладів; забезпечення розвитку іпотечного кредитування та вільного доступу громадян до іпотечного кредиту тощо.

4. Стимулювати розвиток ринку оренди для забезпечення потреб населення у житлі. Недостатня забезпеченість житлом молодих сімей, військовослужбовців, а також, масова внутрішня міграція населення спричиняють потребу у розвитку ринку оренди житла в напрямі його ефективної легалізації, регулювання та державної підтримки [8].

5. Сприяти 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 (на різних

стадіях готовності, за виключенням фінальної стадії (більше 75 %)), створення додаткових вимог до строків будівництва, проектної документації та фінансування допоможе майбутнім власникам житла вберегтись від шахраїв у цій сфері, відновить будівництво заморожених проектів шляхом їх подальшого фінансування та підвищить динаміку житлового будівництва [3].

Висновки. Перелік питань щодо дослідження ринку житлової нерухомості збільшується. Найбільш актуальними серед них є: критерії ознак, фактори формування та теоретичні аспекти становлення регіональних ринків житла; обґрунтування методичних аспектів економічної оцінки об'єктів житлової нерухомості та аналізу регіональних процесів утворення ренти; удосконалення системи менеджменту у сфері житлової, промислової та комерційної житлової нерухомості.

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 з метою здійснення цих процесів із дотриманням принципів конкуренції.

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

Отож, в силу існуючих проблем, головним завданням виступає вдосконалення діючої наразі законодавчої бази, що дозволить 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, впровадження ряду 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. Крегул 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 / Л. О. Богінська // 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 / Т. Завора // Економіст. – 2006. – № 10. – С. 40-43.
4. Філюк Г. М. Конкуренція і монополія в епоху глобалізації: Монографія. – Житомир: Вид-во ЖДУ ім. І. Франка, 2009. – 404 с.
5. Павлов К. В. Нормативно-правові основи конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості / К. В. Павлов // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки». Вип. 23, Ч. 2. – 2017. – С. 148-150
6. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні. – Монографія. – Рівне: НУВГП, 2013. – 250 с.
7. Павлов К. В. Стан та перспективи інвестицій нового розвитку міста Луцьк / К. В. Павлов, М. О. Величко // Науковий вісник Волинського національного університету ім. Лесі Українки серія «Економічні науки». – 2011. № 22 (№ 219). – С. 25-30.
8. Стрішенець О. М. Економічна теорія : [навч. посібник для студ. вищ. навч. закл.] О. М. Стрішенець, Л. В. Сліссєєва, В. У. Лішук. - Луцьк: СНУ ім. Лесі Українки, 2014.-200 с.
9. Стрішенець О. М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості / О. М. Стрішенець, К. В. Павлов // Науковий вісник ужгородського університету. Серія «Економіка». Збірник наукових праць. Випуск 1 (47). Том 2. / Ужгород, 2016. – С. 35-38.
10. Стрішенець О. М. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості / О. М. Стрішенець, К. В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал / уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк : Вежа-Друк, 2017. – №3 (11). – С. 7-12.

Рецензент д.е.н., професор Стрішенець О.М.