

РОЗДІЛ IV

Регіональна економіка та економіка природокористування

УДК 332.77

Павлов Костянтин,
доктор економічних наук, професор,
Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки,
кафедра аналітичної економіки та природокористування,
м. Луцьк; ORCID ID: 0000-0003-2583-9593
e-mail: pavlov.kostiantyn@eenu.edu.ua

Павлова Олена,
доктор економічних наук, професор,
Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки,
кафедра аналітичної економіки та природокористування,
м. Луцьк, ORCID ID: 0000-0002-8696-5641
e-mail: pavlova.olena@eenu.edu.ua

Купчак Володимир,
доктор економічних наук, професор,
Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки,
кафедра аналітичної економіки та природокористування,
м. Луцьк, ORCID ID: 0000-0001-6689-114X
e-mail: kupchak@me.com

<https://doi.org/10.29038/2411-4014-2019-04-141-149>

СТРАТЕГІЧНІ НАПРЯМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ КОНКУРЕНТНИХ ВІДНОСИН ШЛЯХОМ СТИМУЛЮВАННЯ ПОПИТУ ТА ПРОПОЗИЦІЇ НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

В даній статті окреслено проблемні питання з якими зіштовхнувся ринок житлової нерухомості в державі в умовах сьогодення. Досліджено особливості забезпечення регіональних ринків житлової нерухомості належним рівнем попиту та пропозиції на ринку. Визначено основні аспекти, що чинять вплив на нього. Запропоновано стратегічні напрями регулювання на всіх рівнях конкурентних відносин між учасниками ринку шляхом стимулювання попиту та пропозиції на регіональних ринках первинної та вторинної житлової нерухомості в Україні. В основі яких лежать приватизаційні та активаційні процеси, система вдосконалення житлових заощаджень та систем довгострокового іпотечного забезпечення, відтворення житлового фонду, підтримка комунальної власності, стимулювання різних форм індивідуальної форми власності тощо.

Ключові слова: житло, ринок житла, попит, пропозиція, стимулювання, напрями розвитку ринку, ринок будівництва, первинний та вторинний ринок.

Павлов Константин,
доктор экономических наук, профессор,
Восточноевропейский национальный университет имени Лесы Украинки,
кафедра аналитической экономики и природопользования,

г. Луцк

Павлова Елена,
доктор экономических наук, профессор,
Восточноевропейский национальный университет имени Лесы Украинки,
кафедра аналитической экономики и природопользования,
г. Луцк

Купчак Владимир,
доктор экономических наук, профессор,
Восточноевропейский национальный университет имени Лесы Украинки,
кафедра аналитической экономики и природопользования,
г. Луцк

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КОНКУРЕНТНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПУТЕМ СТИМУЛИРОВАНИЯ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЕГИОНАЛЬНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В УКРАИНЕ

В данной статье обозначены проблемные вопросы, с которыми столкнулся рынок жилой недвижимости в стране в сегодняшних условиях. Исследованы особенности обеспечения региональных рынков жилой недвижимости должным уровнем спроса и предложения на рынке. Определены основные аспекты, оказывающие влияние на него. Предложены стратегические направления регулирования на всех уровнях конкурентных отношений между участниками рынка путем стимулирования спроса и предложения на региональных рынках первичной и вторичной жилой недвижимости в Украине. В основе которых лежат приватизационные и активационные процессы, система совершенствования жилищных сбережений и систем долгосрочного ипотечного обеспечения, воспроизводства жилищного фонда, поддержка коммунальной собственности, стимулирование различных форм индивидуальной формы собственности и тому подобное.

Ключевые слова: жилье, рынок жилья, спрос, предложение, стимулирования, направления развития рынка, рынок строительства, первичный рынок.

Pavlov Kostiantyn,
Doctor of Economic Sciences, Full Professor,
Lesya Ukrainka Eastern European National University,
Department of Analytical Economics and Natural Resources Management,
Lutsk

Pavlova Olena,
Doctor of Economic Sciences, Full Professor,
Lesya Ukrainka Eastern European National University,
Department of Analytical Economics and Natural Resources Management,
Lutsk

Kupchak Volodymyr,
Doctor of Economic Sciences, Full Professor,
Lesya Ukrainka Eastern European National University,
Department of Analytical Economics and Natural Resources Management,
Lutsk

STRATEGIC DIRECTIONS OF THE STATE REGULATION OF COMPETITIVE RELATIONSHIP TO STRENGTHENING REQUESTS AND PROPOSALS IN REGIONAL MARKETS OF HOUSING IN UKRAINE

This article outlines the problematic issues faced by the residential real estate market in the current state of the country. The features of providing regional markets of residential real estate with the proper level of demand and supply in the market are investigated. The main aspects that influence it are determined. The strategic directions of regulation at all levels of competitive relations between market participants are proposed by stimulating demand and

supply on the regional markets of primary and secondary residential real estate in Ukraine. The basis of these is privatization and activation processes, a system for improving housing savings and long-term mortgage systems, restoration of housing stock, support for communal property, stimulation of various forms of individual property, etc. In accordance with the results of our study, it is evident that the housing problem is present in almost all regions of our country. This situation is explained by the almost complete absence of the necessary support from the state in the field of investment in housing. As a result, we can conclude that the main factors hindering the proper development of the residential real estate market in the regional markets of Ukraine, including the following: a steady decrease in the volume of public housing financing, a decrease in the volume of state housing construction, ineligible interest rates on mortgage loans, constant increase of market value of building materials and services; rising energy prices; low level of solvency of the consumer sector. It is summarized that the strengthening of the production of building materials at the industrial level, the reform of the housing construction industry in the state deserves special attention. At the same time, we note that the specialization of construction processes, which focuses on the domestic consumption market, provides the necessary foundations for a much wider range of applications for small business. At the same time, raising the level of employment, reducing the distance and volume of transport of construction products will contribute to the development of competitive relations in the regional markets of residential real estate.

Keywords: housing, the housing market, demand, supply, stimulation, directions of market development, the construction market, primary and secondary market.

Постановка проблем та її значення. На сьогоднішній день лівова частка житлових об'єктів на ринку не задовольняють в повній мірі потреб населення, що відображено не тільки в кількісних показниках перших, але й якісних характеристиках. Адже на досить низькому рівні перебуває рівень забезпечення житлового фонду в містах водопроводом, каналізаційними магістралями та постачанням гарячої води. В селах значення даного показника є ще нижчим. Дане значення не відповідає не лише обсягам фінансового забезпечення, що виділяється для забезпечення даних проблем, але й очікуванням населення.

У відповідності до результатів проведеного нами дослідження видно, що житлова проблема присутня майже у всіх регіонах нашої держави. Таке становище пояснюється майже повною відсутністю потрібної підтримки з боку держави в сфері інвестування житлової сфери.

В результаті чого, можемо зробити висновок, щодо основних факторів, що перешкоджають належному розвитку ринку житлової нерухомості на регіональних ринках жила України, серед яких: постійне зниження рівня обсягів державного житлового фінансування, зменшення обсягів державного житлового будівництва, невід'ємні відсоткові ставки на іпотечні позики, постійне підвищення ринкової вартості будівельних матеріалів та послуг; здорожчання енергетичних ресурсів; низький рівень платоспроможності споживачів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням становлення та функціонування ринку нерухомості в Україні було присвячено наукові напрацювання таких вчених: А. М. Асаул, Е. А. Божко, Л. Г. Ліпич. В той же час, дослідженню ринків житлового нерухомого майна було присвячено праці Н. Олійник [1, 2], В. І. Павлов [4], О.М. Стрішенець [7, 8]. Разом з тим до сьогодні не було приділено достатньої уваги регіональному виміру функціонування первинного та вторинного ринків житлової нерухомості що лежить в основі нашого дослідження.

Мета і завдання статті. Метою статті є дослідження з подальшою пропозицією заходів, що забезпечать стимулятивний ефект в процесі розвитку попиту та пропозиції на регіональних ринках жита в Україні.

Виклад основного матеріалу. За для підвищення ефективності державної політики відносно конкурентної рівноваги на регіональних ринках житлової нерухомості, запропоновано стратегічні напрями сприяння з боку держави забезпечення конкурентного балансу на ринку житлової нерухомості в регіонах країни, що умовно поділено на два напрями: стимулювання попиту на регіональних ринках житлової нерухомості; стимулювання пропозиції на регіональних ринках житлової нерухомості (табл. 1).

Стимулювання попиту на регіональних ринках житлової нерухомості. Відомо, що в основу поняття "платоспроможного попиту" з боку населення покладено забезпечення обставин за яких кожна людина що мешкає в державі буде мати можливість самотужки придбати чи збудувати житловий об'єкт для особистого використання – підвищення рівня доступності житла [7, 8].

Стратегічні напрями державного регулювання конкурентних відносин шляхом стимулювання попиту та пропозиції на регіональних ринках житлової нерухомості в Україні

Напрями регулювання конкуренції	
Стимулювання попиту	Стимулювання пропозиції
1) Приватизація житла; 2) Активізація житлового ринку; 3) Вдосконалення системи житлових заощаджень; 4) Вдосконалення системи довгострокового іпотечного кредитування.	1) Житлове будівництво з використанням державних коштів; 2) Житлове будівництво комунальної форми власності; 3) Індивідуальна форма житлового будівництва; 4) Відтворення житлових об'єктів.

Стимулювання попиту з боку населення на регіональних ринках житлової нерухомості як правило, реалізується за такими напрямками: приватизація; розвиток ринку житла; розвиток житлової нерухомості; вдосконалення систем житлових заощаджень; вдосконалення програм іпотечного кредитування населення. Важливо відмітити те, що практична реалізація зазначених напрямків повинна реалізовуватися одночасно із заходами що сприяють зменшенню вартості житлових об'єктів.

Приватизація житлових об'єктів на регіональних ринках житлової нерухомості. Спрямована на забезпечення права громадян держави на вільне обрання способу задоволення житлових потреб та збереженні вже існуючих житлових об'єктів. Приватизація житлового фонду – це відчуження житлових об'єктів житлового держфонду, де проживають двоє, або більше осіб [4].

Приватизаційними засобами житлових об'єктів з державного фонду можуть виступати “житлові чеки”, “цінні папери”. Житловий чек – являє собою приватизаційний папір, який свого часу отримали всі громадяни нашої країни що вже мешкали в житлових об'єктах, призначенням якого є приватизація житлових метрів. Отже, житлові чеки можуть бути використані громадянами, що отримали їх в якості компенсації витрат за житловий об'єкт що було приватизовано. Хоча, з позиції практичного застосування житлові чеки не набули популярності.

Приватизаційне право житлових об'єктів з державного фонду шляхом реалізації житлових чеків отримують громадяни, що на постійній основі мешкають в цих житлових об'єктах, чи перебували на обліку осіб, що потребують поліпшення житлових умов проживання. Приватизація житлового об'єкту можлива в межах номінального значення чеку, або ж з одноразовою доплатою частки вартості об'єкта [7, 8].

В підсумку, слід відзначити що темпи приватизації об'єктів з державного житлового фонду з кожним роком зменшуються, а претендентів на реалізацію права приватизації все менше, адже на сьогодні вже приватизовано переважну більшість об'єктів нерухомості.

Активізація житлового ринку в межах регіональних ринків житлової нерухомості. На сьогодні в державі відбувається процес становлення регіональних ринків житлової нерухомості, особливостями яких є: недосконала нормативно-правова база; нерівномірний розвиток відносно один-одного; низький рівень інвестиційного потенціалу юридичних та фізичних осіб; низький рівень платоспроможності населення. Серед причин, що призвели до такого становища на регіональних ринках житлової нерухомості відмітимо наступні:

1) Високий рівень корумпованості органів державної та регіональної влади, що досі має місце; складнощі, що виникають в процесі узгоджень та отримання дозвільної документації; важко доступністю до енергетичних та комунальних мереж; процедурна складність участі в державних та регіональних програмах сприяння забезпечення населення житлом та покращення умов проживання тощо, що сприяє необгрунтованому завищенню цін на житло [1, 2].

2) Низький рівень ефективності органів регіональної (місцевої) органів влади щодо попередження організації “фінансових пірамід” в будівельній сфері. Часто-густо зустрічаються такі випадки, коли дозвільну документацію на здійснення будівельних робіт отримує один забудовник-девелопер, а збут готової продукції реалізовує інша. За значеною схемою будівельним організаціям вдається уникати перед споживачами відповідальності.

3) Великий обсяг надходження з за кордону валюти, на кшталт доходів заробітчан. До того ж житлові об'єкти нерідко купують для подальшого перепродажу, чи здачі в орендне користування, а

не з метою проживання у ньому що в значній мірі зменшує обсяги пропозиції на регіональних ринках житла.

4) Кредитне забезпечення не тільки роздрібних іпотечних позичальників, а й забудовників, з якого банківськими установами здійснюється інвестування у масштабні будівельні проекти. Це стимулює утримання цін на нерухомість, а подекуди навіть сприяє їх підвищенню.

5) Не рідким явищем на окремих етапах становлення регіональних ринках житлової нерухомості є сприяння ажіотажного попиту на окремі житлові об'єкти, який пов'язано з можливою ймовірністю здорожчання житлових об'єктів в майбутньому періоді.

Ринкове становище до якого призводять зазначені нами причини призводить до таких явищ: збільшення вартості житлових об'єктів на території окремих регіональних (локальних) ринків житлової нерухомості в порівнянні з іншими країнами світу в пропорції “житло-рента”, “житло-заробітна плата” [4]; на окремих етапах становлення регіональних ринків житлової нерухомості збільшення іноземних запозичень, що викликано недостатністю наявних коштів на депозитних рахунках населення; у випадку відсутності цінової керованості виникають дестабілізаційні процеси в сфері фінансового забезпечення [1, 2].

Що стосується механізмів що сприяють стимулюванню розвитку регіональних ринків житлової нерухомості, то до таких слід віднести наступні: 1) Податкові, які покликано для забезпечення прозорих умов оподаткування та уникнення надлишкового фіскального навантаження. Адже, як зазначалося раніше, в процесі податкового обтяження в першу чергу слід керуватися диференційованими податковими ставками та звертати увагу на інвестиційний потенціал житлового об'єкта. 2) Фінансово-кредитні та інвестиційні, що зроблять можливою участь населення з середнім рівнем доходів в процесах кредитування житла та забезпечать його інвестиційну привабливість. 3) Організаційно-стратегічні – забезпечать загальний розвиток регіональних ринках житлової нерухомості та створять підґрунтя для реалізації нових регіональних програм розвитку житлового будівництва. 4) Нормативно-правові, адже саме на їх основі здійснюються процеси регулювання регіональних ринків житлової нерухомості. 5) Адміністративно-реєстраційні, що виконують функцію обліку та адміністрування житлових об'єктів, а також забезпечують необхідною інформацією учасників регіональних ринків житлової нерухомості.

Варто відзначити, що сприяння розвитку житлових об'єктів на регіональних ринках житлової нерухомості базується на відзначених нами механізмах не лише сприятимуть забезпеченню конкуренції, а й значною мірою підвищать рівень регіональних (місцевих) бюджетів та сприятимуть інвестиційному забезпеченню економіки держави.

Вдосконалення системи житлових заощаджень. Відомо, що саме заощадження являють собою основу для покращення умов проживання населення та інвестиційних процесів в сфері житлового будівництва. Дана система покликана допомогти категорії населення, що не має матеріальної можливості для здійснення під час оформлення кредитів в комерційних банках “першого” внеску хоч і володіють стабільними доходами [7, 8].

Для накопичення заощаджень з метою інвестування громадянами в будівництво житлових об'єктів, або їх придбання необхідно: 1) Забезпечити низький рівень відсоткової ставки за іпотечними кредитами, а також її “незмінність” в продовж всього кредитного періоду. 2) Вдосконалити програму та процедуру страхового забезпечення будівельних заощаджень як спеціалізованих фондів, так і громадян. 3) Реалізувати механізм надання цільових позик з метою житлового будівництва чи придбання готового житла шляхом здійснення цільової кредитної емісії чи випуску облігацій. 4) Забезпечити захист позичальників та вкладників в процесі формування будівельних заощаджень фондів та населення. 5) Забезпечити практичне використання заощаджень за цільовими програмами житлових запозичень лише для фінансування робіт, що пов'язано незавершеним житловим будівництвом. 6) Уточнити процедуру організації формування спеціалізованих фондів, що будуть складатися з коштів вкладників та відсотків за ними, коштів що сплачено в рахунок погашення цільових кредитів тощо.

Державне сприяння між учасниками системи житлових заощаджень ґрунтується на забезпеченні підтримки що відобразатиметься у вигляді виплат премій вкладникам відповідно до внесків за цими заощадженнями, зменшенням вартості кредитних коштів, відновленні іпотечного кредитування,

сприянні розвитку регіональних цільових програм та молодіжного кредитування, забезпеченні пільг в оподаткуванні, вдосконаленню фонду субсидування.

Вдосконалення системи довгострокового іпотечного кредитування. Програми довгострокового житлового кредитування являють собою важливу складову забезпечення конкурентної рівноваги на регіональних ринках житлової нерухомості, адже напряду сприяють нарощенню обсягів житлового фонду в регіонах країни. Зазначені програми – це ефективна форма “небюджетних” інвестиційних процесів на ринку житлової нерухомості. В провідних країнах світу майже весь обсяг житлових об’єктів що будується чи набувається на ринку в результаті їх застосування. В свою чергу, напямки модернізації програм довгострокового кредитного забезпечення потребують певного вдосконалення систем їх реалізації: 1) Іпотечне кредитування. Співставлення обсягів доходів до вартості об’єкта житлової нерухомості, беручи до уваги при цьому: розмір відсоткової ставки; суму позики; термін кредитування; розмір щомісячного внеску за іпотечним кредитом. 2) Взаємне кредитування населенням. Полягає в підготовці нормативно-правових актів, що забезпечують регулювання споживчих будівельних та житлових об’єднань. Контроль регіонального (місцевого) адміністративного ресурсу за дотриманням інтересів його учасників. Створення належних умов для діяльності товариств дольової участі в будівельних процесах, зокрема виділення землі для будівництва житлових об’єктів самими учасниками. 3) Залучення міжнародних кредитних установ. Сприятиме підвищенню рівня фінансового забезпечення з метою реалізації регіональних програм житлового забезпечення населення, що сприятиме популяризації змоги приватного сектора будувати привабливе та енергоефективне житло.

У той же час, в Україні впродовж останнього десятиріччя спостерігалася тенденція до різкого зменшення обсягів іпотечного кредитування житлових об’єктів. Пов’язане таке явище насамперед з заборонаю Національним Банком України здійснювати комерційними банками кредитування в іноземній валюті, а кредити в національній грошовій одиниці є надто дорогими. Серед інших причин що здійснюють негативний вплив на сферу іпотечного кредитування є наступні: несприятливе політичне та економічне становище в країні; відсутні державні механізми, які б сприяли розвитку іпотечного кредитування; дефіцит надлишкового фінансового ресурсу в комерційних банках для забезпечення потреби населення в кредитуванні житлової сфери, недосконалість законодавчого та нормативного забезпечення впливу на недобросовісних позичальників кредитних коштів тощо [1, 2].

Стимулювання пропозиції на регіональних ринках житлової нерухомості. В Україні на сьогодні закладено підвалини щодо функціонування ринку житлової нерухомості, про те, в практичній площині власне житло для переважної більшості населення країни не є вільно доступним. Причиною цьому є невисокий рівень пропозиції на ринку житлової нерухомості, що викликано в свою чергу недостатньою розвиненістю конкурентних засад на регіональних ринках житлової нерухомості. Для забезпечення процесу становлення конкурентного середовища на регіональних ринках житлової нерухомості є потреба в формуванні більш досконалої нормативно-правової основи, ухвалення та практичне застосування відповідних законодавчих актів, зміст яких направлено на забезпечення необхідних підвалин для розвитку регіональних ринків житлової нерухомості [1, 2].

Проте, незважаючи на заходи, що реалізуються сьогодні владою, досі не завершений процес формування організаційних та інвестиційних умов що сприяли б підвищенню рівня житлового забезпечення населення на регіональних ринках житлової нерухомості. Заходи щодо стимулювання пропозиції на регіональних ринках житлової нерухомості, що включають в себе формування фонду житла за державний кошт, регіональної, місцевої влади та приватних забудовників повинно реалізовуватися в комплексі з подальшим поліпшенням фінансово-кредитного механізму забезпечення житлового будівництва, підвищення рівня ефективності діяльності будівельних організацій [4].

Як вже було відзначено, одним з найбільш важливих напрямків регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості є будівництво об’єктів житлової нерухомості за повний, або частковий рахунок бюджетних коштів. Для цього слід створити необхідні умови для організації будівництва соціального та доступного житлового фонду, витрати на яке не перевищували б вартості спорудження житла.

Стимулювання будівельних підприємств всіх рівнів повинно бути забезпечене з боку держави, адже це сприятиме виконанню ними взятих на себе зобов’язань відносно регіональних та державних

програм житлового забезпечення населення та покращення їх житлових умов. Для цього є потреба в застосуванні ряду раніше відзначених заходів, що мотивували б учасників ринку на кшталт: продаж з метою житлового будівництва землі; пом'якшення податкового навантаження; сприяння зниженню рівня ставки на кредитні кошти; реалізації державного замовлення на будівництво житла [4].

На сьогодні, виділення земельних ділянок для подальшої їх забудови здійснюється на конкурсній основі (аукціон, тендер тощо). Альтернативою зазначеній моделі земельного розподілу може бути участь держави в будівництві житлового об'єкту у вигляді державної частки в будинку що будується в заміні зазначеної земельної ділянки. Що ж стосується заходів стимулювання забудовників-девелоперів, то насамперед слід відмітити можливість зменшення податкового навантаження впродовж терміну зведення житлового об'єкту. В заміні на що забудовник передає в розпорядження держави певну кількість житлових метрів в новозбудованому об'єкті нерухомості. У випадку ж коли забудовник отримує позику на будівельну діяльність за зниженою ставкою, держава забезпечує покриття різниці між зниженою та ринковою кредитними ставками, забудовник в свою чергу бере на себе ряд державних зобов'язань.

Замовлення будівельних послуг з боку держави являє собою один з найбільш поширених шляхів стимулювання забудовників-девелоперів відносно реалізації регіональних та загальнодержавних житлових програм. Разом з цим, за для забезпечення конкуренції та зниження ймовірності виникнення можливих ризиків для суб'єктів регіональних ринків житлової нерухомості з боку держави важливим було б сприяння активізації заходів щодо забезпечення сприятливих правових норм та "здорового" конкурентного середовища на регіональних ринках житлової нерухомості.

Високий рівень державного стимулювання забудовників-девелоперів створить сприятливі умови для їх активної участі в процесі житлового будівництва, що в свою чергу забезпечить факт прояву користувачів та покупців житлових об'єктів нерухомості [4].

Житлове будівництво комунальної форми власності на регіональних ринках житлової нерухомості. Не менш важливим засобом підвищення рівня пропозиції на регіональних ринках житлової нерухомості для населення з низьким рівнем матеріального забезпечення є соціальне житло. Особливістю даної форми власності житлових об'єктів є те, що надаватися вони повинні в користування (проживання) без права його продажу чи приватизації. Купівля ж даних житлових об'єктів можливе за умов застосування ринкових механізмів.

Для реалізації запропонованого шляху стимулювання пропозиції, насамперед слід активізувати діяльність органів регіональної (місцевої влади) що відповідають за виділення землі з призначенням "будівництва житлових об'єктів комунальної форми власності". Відповідно до умов сьогодні, забудовники ставлять собі за мету отримання земельних ділянок для будівництва що перебувають в комунальній формі власності на безкоштовній основі, а це в значній мірі знижує кінцеву вартість будівництва.

Заходом, що сприяв би процесам розвитку будівництва житлових об'єктів комунальної форми власності в певній мірі може стати демонополізація регіональних ринків житлової нерухомості. Реалізацію "комунального" замовлення зведення житлових об'єктів за конкурсом слід застосовувати на постійній основі. Визначені державою нормативно-правові засади функціонування регіональних ринків житлової нерухомості та їх учасників сприятимуть договірній основі суб'єктної взаємодії та забезпечать систематичність їх реалізації.

Індивідуальне житлове будівництво на регіональних ринках житлової нерухомості. Вимагає насамперед зниження витрат що пов'язано з будівництвом та експлуатацією житлових об'єктів. Для початку, слід позбавити будівельні організації сплати внесків "за приєднання до енергоносіїв". Варто перекласти зазначені витрати на місцеві органи влади, або ж безпосередньо на самих постачальників послуг енергетичного та комунального забезпечення житла.

За для ідентифікації обсягів реальних витрат та попередження необґрунтованого цінового підвищення в процесі зведення житлових об'єктів слід продовжити виконання робіт щодо подальшого вдосконалення нормативів та кошторисів. До прикладу, надання окремих пільг за умови придбання землі з метою її індивідуальної житлової забудови. Практична реалізація запропонованих заходів дозволить значно розширити можливості покупців для отримання за доступних умов житлових об'єктів [1, 2].

Відтворення житлових об'єктів на регіональних ринках житлової нерухомості. В умовах сьогодення, під час становлення ринку житлової нерухомості як на регіональному, так і національному рівнях досить актуальним є точне визначення поняття “відтворення житла”, а також процесу становлення його ринку, специфічних особливостей його організації, забезпечення просів його регулювання з боку держави, а також механізмів його фінансово-кредитного забезпечення. Від так, на нашу думку, відтворення житлових об'єктів – це процес відновлення житлового фонду що характеризується своєю безперервністю реалізації з метою попередження його передчасної ліквідації та включає в себе конструктивну модернізацію житлових споруд, їх реконструкцію.

Питання, що стосується процесів стимулювання відтворення житлового фонду на сьогодні є актуальним для багатьох країн світу, не виключенням стала і Україна. Водночас, дана проблема є недостатньо розробленою, що стримує розвиток механізмів фінансово-кредитного забезпечення відтворення житлового фонду в великих обсягах. Джерелами фінансово-кредитного та інвестиційного забезпечення процесів відтворення житлових об'єктів виступають: заощадження власників; інвестиційні кошти виконавців робіт пов'язаних з реконструкцією; фонди реконструкції житлового фонду; державного та регіонального (місцевого бюджетів), фінансово-кредитні установи за умови гарантій повернення [6, 7].

На нашу думку, зниження обсягів ветхого житла та нарощення масштабів зведення нових житлових об'єктів сприятиме розвитку конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості, а досягнути цього можливо за умови реалізації заходів з консолідації бюджетних та позабюджетних коштів. Як свідчить практика, у випадку високого ступеню зносу житлового об'єкту коштів у власника на реконструкцію часто не вистачає, як слідство це призводить до значних витрат з боку житлово-комунальних організацій. За таких умов, ми вважаємо що саме регіональні та місцеві органи влади повинні діяти разом та керуватися єдиними принципами та системою яка б передбачала за визначених умов використовувати кошти залучені шляхом внесків власників житлових об'єктів за виконання їх капітального ремонту.

Висновки з проведеного дослідження. Отже, в результаті проведеного дослідження відносно шляхів стимулювання попиту на регіональних ринках житлової нерухомості видно, що окремої уваги вимагає промислове виробництво матеріалів будівництва. Розвиток ринку будівельних матеріалів, будівельних технологій та відповідної техніки потребує реформування будівельної індустрії в тому числі будівельних підприємств.

Спеціалізація будівельних процесів, яку орієнтовано на внутрішній ринок споживання забезпечує необхідні підвалини для значно ширшого спектру застосування дрібного підприємництва. Водночас із підвищенням рівня зайнятості населення, зменшення відстані та обсягів транспортування продукції будівельної галузі сприятиме розвитку конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості.

Джерела та література

1. Олійник Н. Зарубіжні моделі державного регулювання ринку житла : порівняльний аналіз. *Зб. наук. пр. НАДУ / за заг. ред. Ю. В. Ковбасюка*. Київ, 2010. Вип. 2. С.71–80.
2. Олійник Н. Розвиток інфраструктури ринку житла в Україні: актуальні проблеми та напрями державного регулювання. *Вісн. НАДУ*. 2011. № 1. С. 131–139.
3. Павлов К. В. Регіональні особливості формування конкурентних відносин між суб'єктами ринку житлової нерухомості в Україні. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. Львів, 2017. Вип. 4(126). С. 38-42.
4. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні : монографія. Рівне. НУВГП. 2013. 250 с.
5. Павлов К.В. Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України: монографія. ПрАТ «Волинська обласна друкарня», 2018. 482 с. ISBN 978-966-361-842-5.
6. Стрішенець О.М. До питання про майбутнє теорії ринкового фундаменталізму. *Науковий вісник. Серія: Економічні науки. Буковинський держ. фінанс. ун-т*. Чернівці. Вид-во БДФУ, 2012. Вип. 1. С. 386-391.
7. Стрішенець О.М. Економічна теорія. Луцьк. СЛУ ім. Лесі Українки, 2014. 200 с.
8. Стрішенець О.М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. *Науковий вісник ужгородського університету. Серія «Економіка»*. Випуск 1 (47). Том 2. Ужгород, 2016. С. 35-38.

9. Стрішенець О.М. Товарне виробництво і торгівля в Україні (друга половина XVII-кінець XVIII ст.) Монографія. Чернівці. "Місто", 2009. 304 с.

References

1. Oliynyk, N. (2010). Zarubizhni modeli derzhavnoho rehulyuvannya rynku zhytla: porivnyal'nyy analiz [Foreign models of the state regulation of the housing market: a comparative analysis]. *Zb. nauk. pr. NADU – Sb. sciences pr. NAPA*, 2, 71–80. [in Ukrainian].
2. Oliynyk, N. (2011). Rozvytok infrastruktury rynku zhytla v Ukrayini: aktual'ni problemy ta napryamy derzhavnoho rehulyuvannya [Development of Housing Market Infrastructure in Ukraine: Current Issues and Directions of State Regulation]. *Visn. NADU – Vysn. NAPA*, 1, 131-139 [in Ukrainian].
3. Pavlov, K.V. (2017). Rehional'ni osoblyvosti formuvannya konkurentnykh vidnosyn mizh sub'yektamy rynku zhytlovoi nerukhomosti v Ukrayini [Regional features of the formation of competitive relations between the subjects of the residential real estate market in Ukraine]. *Sotsial'no-ekonomichni problemy suchasnoho periodu Ukrayiny DU "Instytut rehional'nykh doslidzhen' imeni M. I. Dolishn'oho NAN Ukrayiny" - Socio-economic problems of the modern period of Ukraine State Enterprise "Institute of Regional Studies named after M.I. Dolyshny of the National Academy of Sciences of Ukraine"*, 4 (126), 38-42 [in Ukrainian].
4. Pavlov, K.V. (2013). Rehulyuvannya investytsiyno-zhytlovykh vidnosyn v Ukrayini: monohrafiya [Regulation of Investment and Housing Relations in Ukraine: Monograph]. Rivne: NUVGP [in Ukrainian].
5. Pavlov, K.V. (2018). Otsinka konkurentospromozhnosti rehional'nykh ryнкiv zhytlovoi nerukhomosti Ukrayiny: monohrafiya [Assessment of competitiveness of regional markets of residential real estate in Ukraine: monograph]. Lutsk: PJSC "Volyn Regional Printing House" [in Ukrainian].
6. Strishenets, O.M. (2012). Do pytannya pro maybutnye teoriyi rynkovoho fundamentalizmu [On the Future of the Theory of Market Fundamentalism]. *Naukovyy visnyk. - Seriya: Ekonomichni nauky / Bukovyns'kyi derzh. finans. un-t. – Scientific herald. - Series: Economics / Bukovina State. finance un*, 1, 386-391. [in Ukrainian].
7. Strishenets, O.M., Yelissyeyeva, L.V. & Lishchuk, V.I. (2014). Ekonomichna teoriya: [navch. posibnyk dlya stud. vyshch. navch. zakl.]. [Economic theory: [curriculum vitae] student guide higher teach ok.], Lutsk: SNU them. Lesia Ukrainka [in Ukrainian].
8. Strishenets, O.M. & Pavlov, K.V. (2016). Osoblyvosti konkurentnykh vidnosyn na rehional'nykh ryнкakh nerukhomosti [Features of competitive relations in the regional real estate markets]. *Naukovyy visnyk uzhhorods'koho universytetu. Seriya «Ekonomika». Zbirnyk naukovykh prats - Scientific Bulletin of Uzhgorod University. The series "Economics". Collection of scientific works. Uzhgorod*, 1 (47), V.2, 35-38. [in Ukrainian].
9. Strishenets, O.M. (2009). Товарне виробництво і торгівля в Україні (друга половина XVII-кінець XVIII ст.) Монографія [Commodity production and trade in Ukraine (second half of the XVII-XVIII centuries.) Monograph], Chernivtsi: "City" [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції 20.11.2019 р.

УДК 332.

Зайчук Катерина,
аспірант,
Східноєвропейський національний університет ім. Лесі Українки,
кафедра аналітичної економіки та природокористування,
м. Луцьк, ORCID ID 0000-0002-7849-988X
e-mail: lukianchuk_katya@ukr.net

<https://doi.org/10.29038/2411-4014-2019-04-149-157>

**АНАЛІЗ РЕЙТИНГУВАННЯ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ АКТИВНОСТІ
ЗАХІДНОГО РЕГІОНАЛЬНОГО ТУРИСТИЧНОГО РИНКУ**