УДК 332.12

**Костянтин Павлов –** кандидат економічних наук, доцент, докторант кафедри міжнародних економічних відносин та управління проектами Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки

# Вплив конкурентних відносин на регіональні ринки нерухомості в умовах інституційного забезпечення

У статті досліджено інституційне забезпечення регіональних ринків нерухомості в умовах конкуренції; з'ясовано їх суб'єкти за критеріями розподілу; проаналізовано чинники впливу на інституційне забезпечення регіональних ринків нерухомості; запропоновано способи їх державного регулювання.

**Ключові слова:** ринок нерухомості, інституції, інституційна інфраструктура, неоінституціоналізм, інвестори, ріелтори, девелопери.

**Постановка наукової проблеми та її значення.** Важливе значення в процесі існування регіональних ринків нерухомості займає інституційне забезпечення. Воно являє собою структуризацію економічних процесів, взаємозв'язок між якими здійснюється в межах певних інституцій, що забезпечують порядок і субординацію всієї системи ринкових відносин.

Сама взаємодія між інституційними сегментами відбувається за посередництва необхідних способів координації, узгодження та впорядкування сумісних дій суб'єктів. Цей процес характеризується появою спеціальних процедур й операцій із нерухомістю, що потрапляють у сферу діяльності особливих інституцій та інституційно-організованих суб'єктів.

У процесі інституціоналізації відбувається відособлення ринку нерухомості в самостійний сектор економіки, з'являються на ньому специфічні трансакції, що потрапляють у сферу особливих інститутів, – діяльності.

**Аналіз досліджень цієї проблеми.** Серед досліджень процесів існування ринку нерухомості потрібно назвати праці О. Амосова, О. Гриценка, О. Мужіна, Дж. Фрідмана, Д. Еккерта, І. Єфіменко, А. Гиценка, В. Павлова та ін.

Водночас у них значну увагу приділено аналізу ринку нерухомості в контексті розвитку національної економіки, що пояснюється відсутністю регіонального підходу до з'ясування умов функціонування цих ринків.

**Мета й завдання дослідження. Мета статті** – висвітлення регіональних ринків нерухомості та їх інституційного забезпечення, аналіз нерухомості на ньому суб'єктів й інститутів і з'ясування взаємозв'язку між ними.

Відповідно до визначеної мети в статті реалізуються такі **завдання:**

– характеристика рис сучасного ринку нерухомості та його регіональний аспект

– з'ясування ролі інституційного забезпечення на регіональних ринків нерухомості;

– аналіз суб'єктів та інститутівна регіональних ринках нерухомості;

– узагальнення розуміння інституційної інфраструктури та значення періодизації на регіональних ринках нерухомості;

– визначення чинників впливу на інституційне забезпечення регіональних ринків нерухомості;

– уточнення важелів державного регулювання регіональних ринків нерухомості.

**Виклад основного матеріалу й обґрунтування отриманих результатів дослідження**. Передусім, ринок нерухомості займає важливе місце під час створення нових об'єктів нерухомості, передачі прав на неї, урівноваження ціноутворення на нерухомість, експлуатації її об'єктів, інвестиційному залученні в нерухомість.

Зміни ринкової системи – тенденційне явище XXI ст., які супроводжуються модифікацією, адаптацією елементів ринкової системи до нових умов та обставин.

Саме регіональні ринки нерухомості – один із чуттєвих сегментів національного ринку до процесу трансформації. Будучи основою національного багатства, регіональні ринки нерухомості характеризуються загалом як сукупність регіональних, локальних ринків, що відрізняються між собою

*© Павлов К., 2016*

динамікою розвитку, ціноутворенням, ступенем впливу ризиків, інвестиційним залученням, особливостями регіональної кон'юнктури ринку, політичною й соціальною стабільністю з погляду купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна.

Сучасний стан регіональних ринів нерухомості характеризується певною строкатістю свого розвитку та нерівномірністю функціонування його сегментів, хаотичним ціноутворенням, недосконалою законодавчою базою й низькою інвестиційною привабливістю.

Якщо проаналізувати сучасний ринок нерухомості України, то серед рис, які йому найбільше притаманні, потрібно виділити циклічний характер, високий ступінь монопольного державного регулювання, незбалансованість між попитом і пропозицією, зростання вартості об'єкта нерухомості, низьку ліквідність, високий рівень трансакційних затрат, обмежену кількість покупців та продавців, низький ступінь дослідження. [3]. Водночас ринок нерухомості й надалі становить перспективну сферу вкладання капіталу. Тому теоретичний і практичний інтерес до державного регулювання ринкового механізму регулювання регіональних ринків нерухомості та його інституційного забезпечення дедалі зростатиме.

Це, зрештою, спричиняє появу інституційно організованих суб'єктів на регіональних ринках нерухомості, які виконують свою діяльність у сфері споживання нерухомості (кондомініуми), створення й розвитку (девелопери, сервеїти, трасти спільного інвестування), ринкового обороту (ріелтери, оцінювачі, страхувальники, реєстратори). Кожен з інституційно організованих суб'єктів формує своє інституційне поле господарської діяльності, змінюючи на ньому правила й норми поведінки з іншими суб'єктами [2].

На сьогодні взаємодія між суб'єктами на регіональних ринках нерухомості відбувається в умовах цілковитої невизначеності. Це, насамперед, пов'язано з неспроможністю суб'єктів самостійно здійснити вільний вибір на підставі обмеженості уявлень про істотні параметри об'єктів нерухомості. Суттєвий вплив на інституційне забезпечення ринку нерухомості має процес приватизації, який деформує класичні ринкові відносини. Ієрархічний зв'язок земельної й нерухомої власності породжує необхідність у здійсненні регулювання поведінки економічних суб'єктів у цій сфері.

Одним із завдань на регіональних ринках нерухомості вважається ефективне функціонування їх інституційної системи. Це приводить, зрештою, до впровадження чіткої подвійної системи регламентації, моніторингу та контролю операцій, що на них відбуваються, як із боку учасників ринку, так і з позиції держави. Тому інституційна структура регіональних ринків нерухомості, порівняно з іншими, є ускладненою та невпорядкованою.

Також важливо з'ясувати структуру регіональних ринків нерухомості, взаємодію між його учасниками й інститутами. Як і на інших ринках, суб'єктами регіональних ринків нерухомості є покупці, продавці та посередники. На думку В. Павлова, Н. Ліповської-Маковецької, покупцем і продавцем на ринку нерухомості виступає фізична або юридична особа чи державного управління, які діють у межах чинного законодавства. Щодо посередників, то В. Павлов та Н. Ліповська-Маковецька пропонують поділяти їх на інституційних і неінституційних. До інституційних загалом відносять учасників, котрі діють в інтересах держави, а саме:

– органи державної реєстрації прав на нерухомість і здійснення операції на них;

– регіональні органи та організації, що забезпечують землеустрій і землекористування; здійснюють архітектурне забезпечення й видачу дозволів під забудову об'єктів нерухомості;

– органи та організації, що забезпечують захист і нагляд за процесом будівництва й експлуатацією будівель та споруд відповідно до технічних, пожежних та інших норм і правил;

– органи та організації, що відповідають за здійснення інвентаризації й обліку споруд.

До неінституційних відносять тих учасників ринку, які функціонують на комерційних засадах, а саме:

– підприємців в особі фізичних і юридичних осіб та підприємств, котрі надають різноманітні види комерційних послуг на ринку в межах чинного законодавства;

– інвесторів, які вкладають власні або позичені фінансові, майнові, інтелектуальні цінності в різні об'єкти нерухомості;

– ріелторів (брокерів), котрі займаються наданням послуг покупцям і продавцям на ринку нерухомості;

– девелоперів (забудовників), які володіють на правах власності чи орендного договору ділянками землі, займаються повним або частковим продажем об'єктів нерухомості або здаванням у використання [5].

При поглибленому дослідженні учасників регіональних ринків нерухомості слід звернути увагу на їх поділ на первинних і вторинних. Ті, котрі безпосередньо формують попит та пропозицію на ринку нерухомості, є первинними. Вторинні відіграють опосередковану роль і здійснюють проведення ринкових трансакцій (посередники).

Суб'єкти на регіональних ринках нерухомості взаємодіють на основі певних принципів раціональності, максимізації дохідності, альтернативності, очікуваності, які являють собою мотиви поведінки їх самих. Водночас під інститутами потрібно розуміти своєрідну формалізовану реакцію ринку та держави на поведінку суб'єктів. Для ринку нерухомості притаманні риси зворотного зв'язку між суб'єктами й інститутами: наявні інститути чинять вплив на діяльність певних принципів, тим самим підвищуючи інформованість учасників ринку [7].

Під інфраструктурою регіональних ринків нерухомості також розуміють діяльність інституційних і неінституційних учасників, що впливає на створення та використання корисних властивостей об'єктів нерухомості, а також їх подальший розподіл у ринковому середовищі [1].

Зважаючи на вищесказане, під інституційною структурою на ринку нерухомості розуміємо систему взаємозв'язку між учасниками й інститутами. Причому прямі зв'язки викликані поведінкою учасників ринку як реакція на функціонування інститутів і зворотних зв'язків, що полягають в інтеграції діяльності самих інституцій у процесі їх розвитку.

Для об'єктивної оцінки стану інфраструктурного забезпечення регіональних ринків нерухомості потрібно проаналізувати такі категорії, як попит та пропозиція. Але, передусім, варто узагальнити розуміння інституційної інфраструктури ринку як упорядковану систему суб'єктів й інститутів у процесі їх імплементації для ефективного функціонування регіональних ринків нерухомості. Інституційна інфраструктура взаємодіє з регіональними ринками нерухомості через економічні відносини між суб'єктами та інститутами, що регулюється системою правил і способів їхньої поведінки. Державне втручання в забезпечення функціонування ринку має важливе значення, попри розуміння можливості надмірного втручання, яке викликає руйнацію всієї системи. Пояснити це можливо таким: наявність значної кількості обов'язків, пов'язаних з особливостями правового статусу нерухомості; створення ефективного законодавчого забезпечення; реєстраційне забезпечення інформаційного забезпечення прав на нерухоме майно, яке, власне, і проявляється у створенні та підтримці відповідних інституційних учасників; підвищення конкурентного середовища для недопущення монополізації; сприяння доступності нерухомості, особливо житлової, для якомога більшої кількості верств населення. Зокрема, забезпеченість конкурентного характеру виділення земельних ділянок під забудову, надання пільг для забудовників; сприяння доступності фінансово-кредитних ресурсів для первинних учасників ринку.

І. Єфименко вважає, що інституціоналізація ринку має декілька етапів. Перший – передіндустріальний, коли всі відносини регулювалися загальними інститутами через відсутність власних інститутів; другий – інституціональний, де починають функціонувати власні інституційні одиниці. На другому етапі простежуємо такі стадії, як інверсійно-приватизаційна (державне створення ринкової інфраструктури) та постприватизаційна (де відновлюються об'єктивні закономірності формування інститутів) [2].

Потрібно погодитися з необхідністю періодизації як елемента трансформаційних зрушень, пов'язаних із переходом від командно-адміністративної системи до регулювальної ринкової, у процесі яких відбулося відокремлення ринку нерухомості як окремого економічного блага.

Під попитом на регіональних ринках нерухомості розуміємо кількість об'єктів нерухомості та прав на них, які покупці можуть придбати за цінами, що складаються в певний проміжок часу. Формується попит на об'єкти нерухомого майна під впливом багатьох чинників: економічних, соціальних, демографічних тощо. Важливим чинником впливу на попит залишається ціна. Під пропозицією розуміємо кількість об'єктів нерухомості, яку власники можуть продати за певними цінами за встановлений проміжок часу з урахуванням її нееластичного характеру.

До основних чинників, які впливають на інституційне забезпечення регіональних ринків нерухомості, потрібно віднести:

– недостатність фінансових активів будівельних компаній в Україні, що гальмує комплексний будівельний процес;

– низьку частку іпотечного кредитування в структурі корпоративного портфелю (за підсумками 2015 р. – не більше 8 %), яка є незначною, порівняно з обсягами кредитування сільського господарства та внутрішньої торгівлі;

– соціально-політичну нестабільність у країні, що, зі свого боку, характеризується такими неприємними наслідками, як посилення податкового навантаження на населення й будівельні компанії в процесі дефіциту державного бюджету; прискорення інфляційного процесу; нестабільність валютного курсу;

– зниження реальних доходів населення та зменшення ВВП на основі невизначеності стратегії розвитку економіки України;

– утрата довіри населення до первинного ринку нерухомості;

– недостатній організаційний та законодавчий захист інвесторів;

– відсутність прозорості механізму формування собівартості будівництва й цін на квадратний метр нерухомості.

**Висновки та перспективи подальшого дослідження.** Для впорядкованості діяльності інституційної інфраструктури регіональних ринків нерухомості, на нашу думку, потрібно й надалі надавати перевагу державному регулюванню, а саме:

– розширенню та вдосконаленню інформаційної системи регіональних ринків нерухомості, як вагомого індикатора, що відображає стан національної економіки;

– адаптуванню грошової оцінки земель й інших об’єктів нерухомого майна до реального попиту на регіональних ринках нерухомості;

– урегулюванню механізму організаційних, технічних, фінансових важелів регулювання регіональних ринків нерухомості;

– сприянню проведення операцій купівлі-продажу об’єктів нерухомості через запровадження дієвих нормативно-правових важелів.

***Джерела та література***


1. Асаул А. М. Економіка нерухомості : [монографія] / А. М. Асаул, І. А. Брижаль, В. Я. Чевганова. – Київ : [б. в.], 2004 . – 304 с.
2. Єфіменко І. А. Інституціоналізація ринку нерухомості в трансформаційній економіці : автореф. дис. … канд. екон. наук : [спец.] 08.00.01 – економічна теорія та історія економічної думки / І. А. Єфіменко. – Харків, 2007. – 15 с.
3. Ковалев М. М. Оценка собственности и рынок недвижемости / М. М. Ковалев. – М. : МГУ, 2003. – 177 с.
4. Огляд ринку нерухомості України. Аналітичний огляд [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.credit-rating.ua/img/st_img/AS /2014/24.02.2014/REALTY_CR_2013_02.pdf
5. Павлов В. І. Формування та становлення ринку комерційної нерухомості в регіоні : монографія / В. І. Павлов. – Рівне : НУВГП, 2009. – 187 с.
6. Павлов В. І. Нерухомість в Україні : підруч. для студ. вищ. навч. закл. / В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, І. В. Кривов’язюк. – Київ : Держ. акад. статистики обліку та аудиту, 2008. – 765 с.
7. Прокопенко В. Ю. Інституційна структура ринку нерухомості: учасники, інститути, відносини / В. Ю. Прокопенко // Науковий вісник ЧДІЕУ. – Серія : Фінанси. Банківська справа. – № 3 (11). – 2011. – С. 205–209.
8. Мухін А. А. Ринок нерухомості України: економічні та регіональні аспекти : автореф. дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.00.05 / А. А. Мухін. – Київ, 2005. – 14 с.
9. Стрішенець О. М. До питання про майбутнє теорії ринкового фундаменталізму / О. М. Стрішенець // Науковий вісник. – Серія : Економічні науки / Буковинський держ. фінанс. ун-т. – Чернівці : Вид-во БДФУ, 2012. – Вип. 1. – С. 386–391.


**Константин Павлов. Влияние конкурентных отношений на региональные рынки недвижимости в условиях институционального обеспечения.** В статье исследуется институциональное обеспечение региональных рынков недвижимости в условиях конкуренции; установлено их субъекты по критериям распределения; проанализированы факторы влияния на институциональное обеспечение региональных рынков недвижимости, предложены пути их государственного регулирования. Именно институциональное обеспечение играет важную роль в процессе существования региональных рынков недвижимости. Институциональное обеспечение региональных рынков недвижимости представляет собой структурирование его экономических процессов, взаимосвязь между которыми осуществляется в рамках определенных институтов, обеспечивающих порядок и субординацию всей системы рыночных отношений. Само взаимодействие между институциональными сегментами происходит

через необходимые способы координации, согласования и упорядочения совместных действий субъектов. Данный процесс характеризуется появлением специальных процедур и операций с недвижимостью, попадающих в сферу деятельности особых институтов и институционально организованных субъектов.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, институты, институциональная инфраструктура, неоинституционализм, инвесторы, риэлторы, девелоперы.

**Kostyantin Pavlov. The Impact of Competitive Relations to Regional Real Estate Markets in Terms of Institutional Support.** In the article the research of institutional support regional real estate markets in a competitive and determined their subjects according to the criteria of distribution are analyzed factors influence the institutional support of the regional real estate markets, the ways of their regulation.

This institutional support played an important role in the existence of regional real estate markets. Institutional support for regional real estate markets is structuring its economic processes, the relationship between them is within certain institutions guaranteeing order and subordination of the whole system of market relations. The very interaction between institutional segments is needed by means of coordination, harmonization and streamlining of joint action. This process is characterized by the special procedures and real estate transactions that fall within the scope of the special institutions and organized institutional entities.

**Key words:** real estate market, institutions, institutional infrastructure, neoinstytutsionalizm, investors, realtors, developers.

УДК 005.35:658.871/.878

**Olena Strishenez** – Doctor of Economics, professor,
head ofdepartment of Environmental Economics andeconomic theory of Lesya Ukrainka Eastern European National University;
**Maria Myhalchuk –** an undergraduate of 5 courseof the specialty «Economy» of Lesya Ukrainka Eastern European National University

# Social-economic Responsibility Companies by use of Natural Resources

The article examines the formal definition of the social and economic responsibility, which implies the duty of management to make decisions and take actions that improve the use of natural resources and the interests of both society and the organization.

All companies are accountable to the state for compliance with current legislation regarding industrial activity. This primarily concerns ensuring that quality parameters of products with existing standards and certificates, pricing policy – the rules of competition titles and others.

**Key words:** social and economic responsibility, economic responsibility, social responsibility, enterprise, economics, natural resources, organization.

**Formulation of Scientific Problem and its Significance.** Globalization impacts on contemporary economic systems necessitate finding ways of production that would be useful and safe for human consumption. The quality of products is one of the main factors affecting the performance improvement households activity. Adjusted complex work of marketing, management and logistics creates favorable conditions for the production of high quality ecologically safe products [3].

The socio-economic life somehow takes place in organizations. With the change of the political system and economic relations have changed in many ways and content organizations. In particular, there were private, joint-stock and other organizations that perform a specific function in society. Another was the structure of the organization as a social institution, the relationship between the different organizational forms, the nature of organizational structures.

Changed and purposeful activity organizations, and especially the nature of the enterprise. Their goal is the most important component of production, the end result of which is profit. In this regard, the role of social change, its educational functions and generally play as a form of social life.

© *Strishenez O., Myhalchuk M., 2016*