

РОЗДІЛ IV

Регіональна економіка та економіка природокористування

УДК 338.001.36

Павлов Костянтин,
кандидат економічних наук, доцент, докторант,
Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки;
м. Луцьк; e-mail: pavlovkv@icloud.com
<https://doi.org/10.29038/2411-4014-2018-02-89-99>

ОЦІНКА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ ЦЕНТРАЛЬНОГО РЕГІОНАЛЬНОГО РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

У статті здійснено оцінку соціально-економічних особливостей Центрального регіону України в межах запропонованого авторського бачення до територіального розмежування країни. Ураховано географічні, економічні, демографічні, соціальні й інші особливості. Окрім того, запропоновано дослідження, що проявляються в показниках валового регіонального продукту, житлового фонду регіону, динаміки прийнятної в експлуатацію загальної площі, капітальних інвестицій у житлове будівництво, показників житлового забезпечення населення, динаміки ціноутворення на об'єкти житлової нерухомості, середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості тощо. Унікальність дослідження пов'язана з обґрунтуванням теоретико-практичних гіпотез ефективності функціонування регіональних ринків житлової нерухомості, на основі емпіричних, соціально-економічних, потенційних переваг самого регіону. У результаті аналізу вдалося обґрунтувати особливості конкурентного середовища, а також їх вплив на процес ціноутворення та попит на ринку.

Ключові слова: соціально-економічний потенціал, регіональний валовий продукт, урбанізація, житловий фонд, конкурентоспроможність, капітальні інвестиції, регіонування, ринковий попит, ціноутворення, цінова кон'юнктура, регіональний ринок, центральний регіон, ринок житла центрального регіону.

Павлов Костянтин,
кандидат экономических наук, доцент, докторант,
Восточноевропейский национальный университет имени Леси Украинки;
м. Луцк e-mail: pavlovkv@icloud.com

ОЦЕНКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ОСОБЕННОСТЕЙ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЦЕНТРАЛЬНОГО РЕГИОНА УКРАИНЫ

В статье осуществляется оценка социально-экономических особенностей Центрального региона Украины в пределах, предложенного авторского видения в территориальное разграничение страны. Учитываются географические, экономические, демографические, социальные и другие особенности. Кроме того, предложенные исследования проявляются в показателях валового регионального продукта, жилого фонда региона, динамики принятой в эксплуатацию общей жилой площади, капитальных инвестиций в жилищное строительство, показателей жилищного обеспечения населения, динамики ценообразования на объекты жилой недвижимости, динамики средней стоимости квадратного метра жилой недвижимости и т. д. Уникальность исследования связана с обоснованием теоретико-практических гипотез эффективности функционирования региональных рынков жилой недвижимости, на основе эмпирических социально-экономических, потенциальных преимуществ самого региона. В результате анализа удалось обосновать особенности конкурентной среды, а также их влияние на процесс ценообразования и спрос на рынке жилой недвижимости.

Ключевые слова: социально-экономический потенциал, региональный валовой продукт, урбанизация, жилой фонд, конкурентоспособность, капитальные инвестиции, регионувание, рыночный спрос, ценообразование, ценовая кон'юнктура, региональный рынок, центральный регион, рынок жилья центрального региона.

Pavlov Kostyantyn,
Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Doctoral in Lesya Ukrainka Eastern European National University;
Lutsk; e-mail: pavlovkv@icloud.com

ASSESSMENT OF SOCIO-ECONOMIC FEATURES CENTRAL REGIONAL MARKET OF HOUSING PROPERTY OF UKRAINE

The article assesses the socio-economic features of the Central region of Ukraine, within the limits of the proposed author's vision to the territorial delineation of the country. The geographic, economic, demographic, social and other features are taken into account. In addition, the proposed studies are manifested in the indicators of the gross regional product, the housing stock of the region, the dynamics of acceptable in operation of the total area, capital investment in housing construction, indicators of residential maintenance of the population, dynamics of pricing on residential real estate, dynamics of the average cost per square meter residential real estate etc. The uniqueness of the research is connected with the substantiation of theoretical and practical hypotheses of the efficiency of functioning of regional markets of residential real estate, based on the empirical, socio-economic, and potential advantages of the region itself. As a result of the analysis, it was possible to substantiate the features of the competitive environment, as well as their influence on the pricing process and market demand.

Ukraine is one of the largest in terms of population and area of Europe. The territory occupied by Ukraine is 603766 sq. Km, which is about 6 % of the whole territory of Europe. By volume of occupied territory Ukraine exceeds the indexes of such countries as Spain, France, Poland.

The territorial extent of our state from the west to the east is no more than 1300 km, and from the northern part to the southern part it is about 890 km. The territory of Ukraine in the southern part is washed by the Black and Azov Seas; located at moderate latitudes and bordering the following countries: Poland, Slovakia, Hungary, Romania, Moldova, Belarus and the Russian Federation. The length of the border is about 6500 km, of which the sea passes – a little over a thousand.

In general, the nature of economic and industrial territorial development of the state is clearly traced in the specifics of the regional economy of certain areas of its economy.

Therefore, the relationship between the functioning of market processes in the region with the socio-economic potential and the economic assessment of the region itself is obvious and understandable. In this regard, as well as taking into account the author's approach to regional distribution, the centrality of the analysis of social and economic factors of influence becomes central to the region.

The results of studies on the formation and functioning of the residential real estate market in Ukraine have already been highlighted in the scientific papers of leading domestic and foreign scientists. The study of the market situation and socio-economic factors affecting the housing market in certain regions of the country was paid insufficient attention, which requires further and more in-depth research.

The purpose of the article is to assess the socio-economic characteristics of the Central region of Ukraine and their impact on the regional market of residential real estate within the specified region. The main tasks should include: analysis of various components of socio-economic characteristics of the region; empirical substantiation of the hypothesis of the relationship of the main factors of the region's development with the oblast (local) housing markets.

Key words: socio-economic potential, regional gross product, urbanization, housing stock, competitiveness, capital investments, regionalization, market demand, pricing, price situation, regional market, central region, housing market of the central region.

Постановка проблеми. Україна – одна з найбільших за площею та населенням країн Європи. Площа території, яку вона займає, становить 603766 кв. км, а це близько 6 % усієї території Європи. За обсягами займаної території Україна перевищує показники таких країн, як Іспанія, Франція, Польща.

Територіальна протяжність нашої держави із заходу на схід складає не більше ніж 1300 км, а з північної її частини до південної – близько 890 км. Територія України в південній частині омивається Чорним та Азовським морями; лежить у помірних широтах і межує з такими країнами, як Польща, Словаччина, Угорщина, Румунія, Молдова, Білорусь та Російська Федерація. Протяжність кордону – близько 6500 км, понад тисяча із яких проходить морем.

Загалом, характер господарського й промислового територіального освоєння держави чітко простежуємо в специфіці регіонального профілю господарства певних її територій.

Тому очевидним і зрозумілим є взаємозв'язок між функціонуванням ринкових процесів регіону із соціально-економічним потенціалом та господарською оцінкою самого регіону. У зв'язку з цим, а також з урахуванням авторського підходу до регіонального розподілу особливо щодо значення аналізу соціальних й економічних чинників впливу, набуває Центральний регіон.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Результати досліджень стосовно становлення та функціонування ринку житлової нерухомості в Україні висвітлено в наукових роботах таких учених, як А. М. Асаула, А. Г. Грязнової, М. Л. Крушицького, І. В. Кривов'язюка, Т. Г. Молодченка, В. І. Павлова, Р. А. Перельот, С. А. Сівця. Проте вивченню ринкового становища й соціально-економічних чинників, що впливають на ринок житла в окремих регіонах країни, приділено недостатньо уваги, що потребує подальшого та більш поглибленого дослідження.

Формулювання мети й завдань дослідження. Мета статті – оцінка соціально-економічних особливостей Центрального регіону України та їх впливу на регіональний ринок житлової нерухомості в межах зазначеної території. До основних **завдань** слід віднести аналіз різних складників соціально-економічних особливостей регіону; емпіричне обґрунтування гіпотези взаємозв'язку основних чинників розвитку регіону з обласними (локальними) ринками житла.

Виклад основного матеріалу. Як відзначено раніше, до меж Центрального регіону нами включено п'ять областей (Київська, Житомирська, Вінницька, Черкаська та Кіровоградська). Відразу зауважимо, що місто Київ не входить до складу цього регіону. Адже за своїми соціально-економічними показниками, а також у зв'язку з його позиціонуванням як столиці України Київ зіставний з окремими областями, а іноді й цілими регіонами.

Центральний регіон займає другу позицію в запропонованому нами територіальному розподілі за площею, яка охоплює 129 964 кв. км та охоплює п'ять адміністративних областей України. У його межах розміщено 228 населених пунктів міського й 5991 – сільського типів. У цьому регіоні мешкає близько 15,8 % населення держави, або – 6780,2 тис. осіб.

Загалом цей регіон вирізняється серед інших насамперед вигідним географічним розміщенням і суспільним положенням. Особливість цього полягає в пропорційній віддаленості від інших обласних центрів, окремих сировинних баз та промислових центрів держави. Важливо й те, що його територією пролягає безліч національних сполучень, а також важливі міжнародні транспортні з'єднання, що сполучають країни Кавказу, Східної Європи, Прибалтійські держави та Росію.

Територіями трьох областей із п'яти включених до меж Центрального регіону протікає р. Дніпро, що характеризує їх як такі, що володіють значним рекреаційним потенціалом. Також особливістю регіону є те, що в його центрі розміщено Столичний регіон.

У загальнонаціональному масштабі обсяги регіонального валового продукту Центрального регіону становлять близько 14,6 % [1].

Як уже зазначено, важливою перевагою для цього регіону є те, що в його центрі розміщена столиця країни Київ. Цей фактор сприяє формуванню високого рівня питомої ваги цього регіону у сферах фінансової діяльності, державного управління, торгівлі, готельної та ресторанної справ, а також із рештою операцій з об'єктами житлової нерухомості та їх оренди.

Промисловою спеціалізацією Центрального регіону є машинобудівна, хімічна, легка промисловість, кольорова металургія, харчова промисловість, високорозвинена будівельна індустрія, лісопереробна промисловість і сільське господарство.

Сільськогосподарські позиції Центрального регіону особливо виділяються у вирощуванні та переробці цукрових буряків, соняшнику, картоплі, зернових, ягід, хмелю, льону й м'ясо-молочної продукції.

Валовий регіональний продукт Центрального регіону. Показники рівня економічного розвитку регіону, порівняно з іншими, є узагальнено середніми (41 638 грн). Водночас рівень економічного розвитку областей, включених до меж регіону, суттєво різняться. Лідруючі позиції за обсягами валового регіонального продукту в розрахунку на одну особу займає Київська область (станом на січень 2016 р.) – 60 109 грн, нижчі показники нам демонструє Черкаська область – 40 759 грн. В інших областях Центрального регіону показник ВРП у розрахунку на одну особу коливається в межах 30 698–39 356 грн (рис. 1) [1, 2, 10].

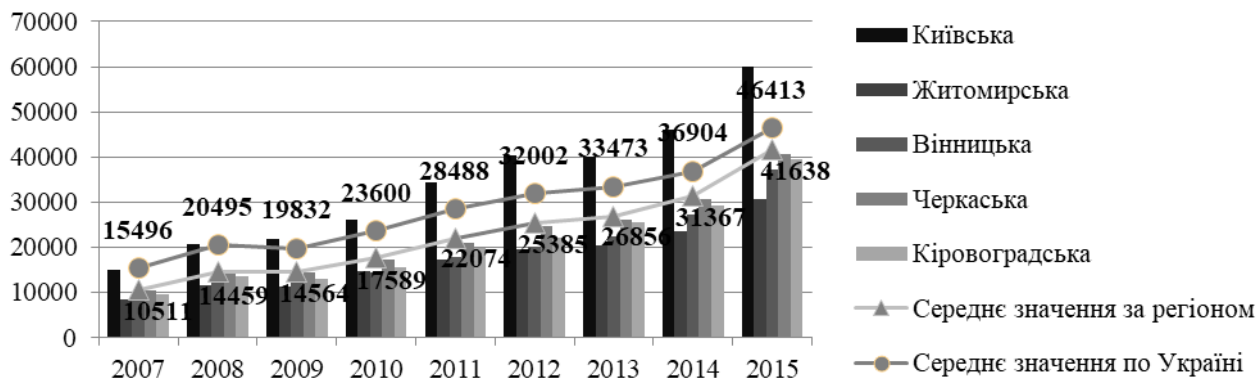


Рис. 1. Динаміка показників валового регіонального продукту Центрального регіону в розрахунку на одну особу, на 1 січня, у фактичних цінах, грн

* Побудовано та систематизовано автором на основі джерел: [1, 2, 10].

Урбанізація, чисельність та густина населення Центрального регіону. Регіон характеризується відносно середніми показниками урбанізації й займає третє місце серед виділених нами регіонів. Частка його міського населення – близько 57,6 %, відносно масштабів держави цей показник становить 9,2 %. Серед областей, що входять до складу регіону, найбільш урбанізованою є Київська (на січень 2017 р. – 1 077 880 осіб, котрі проживали в містах). Найменшим цей показник є в Кіровоградській області – 607 183 осіб (рис. 2, 3, 4) [1].

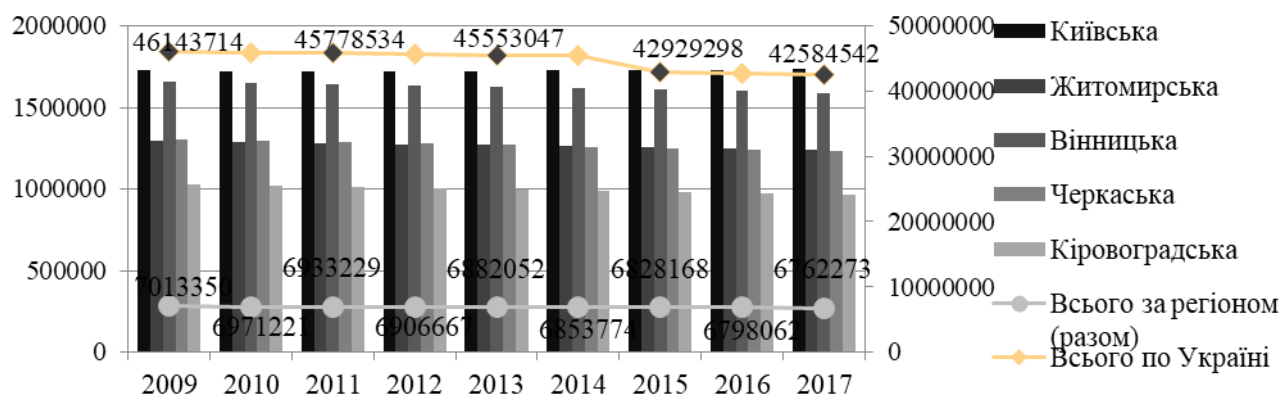


Рис. 2. Чисельність наявного населення Центрального регіону в розрізі областей, на 1 січня, осіб

* Розроблено та систематизовано автором на основі джерела: [1].

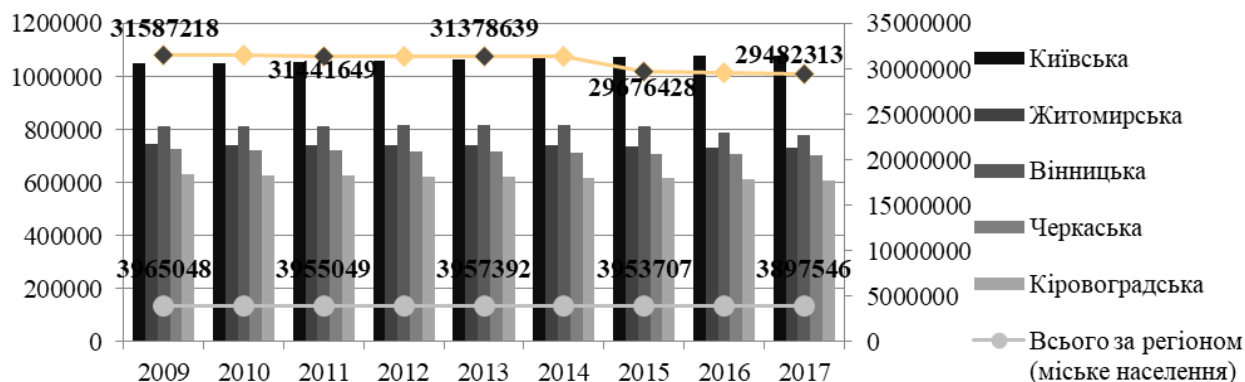


Рис. 3. Чисельність наявного населення міст Центрального регіону в розрізі областей, на 1 січня, осіб

* Розроблено та систематизовано автором на основі джерела: [1].

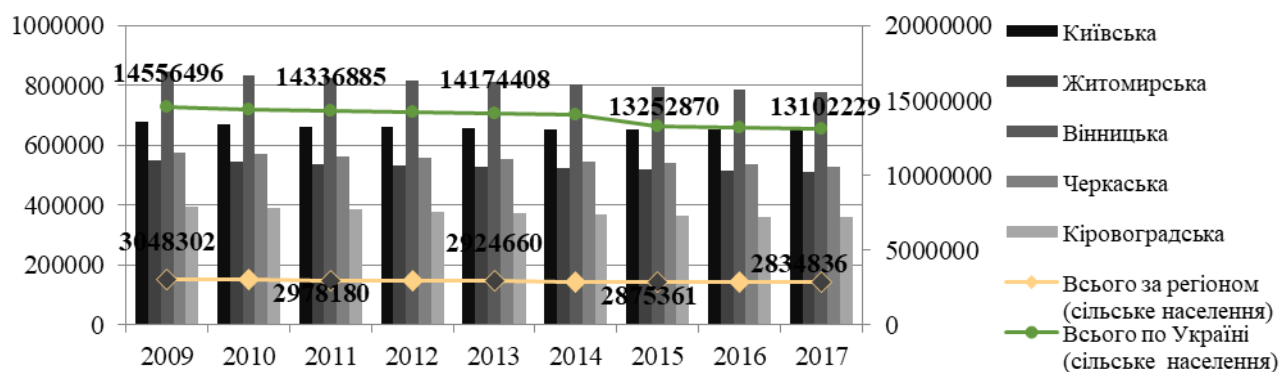


Рис. 4. Чисельність наявного населення в сільській місцевості Центрального регіону в розрізі областей, на 1 січня, осіб

*Розроблено та систематизовано автором на основі джерела: [1].

Більшість міст, розміщених у регіоні, мають невелику чисельність населення (до 20 тис. осіб). Звісно, найбільше місто регіону – Київ із населенням близько 29 257 тис. осіб. Проте, як уже зазначено вище, це місто нами виокремлено в Столичний регіон, а відтак до уваги не береться. Чисельність населення в найбільших містах регіону має такий вигляд: Вінниця – 372 672 осіб; Черкаси – 281 549; Житомир – 267 363; Кропивницький – 229 632; Біла Церква – 208 192; Умань – 85 473; Олександрія – 81 294; Бердичів – 76 711 осіб [1].

Чисельність населення Центрального регіону на території сільської місцевості на 1 січня 2017 р. була такою – 2 834 836 осіб, або близько 42 % відносно усього регіону. Найбільший цей показник у Черкаській області – 1 231 207 осіб, котрі мешкають у селах; найменший – у Кіровоградській області (358 573 осіб) (рис. 4).

Житловий фонд Центрального регіону. За показниками пропозиції на ринку житлової нерухомості Центральний регіон посідає перше місце, адже за період 2007–2016 рр. на його території збудовано близько 177 294 квартири та прийнято в експлуатацію 70 715 житлових будівель. Водночас за показниками житлового фонду він займає другу позицію серед шести зазначених регіонів – 202 728 тис. м кв. загальної площі (рис. 5).

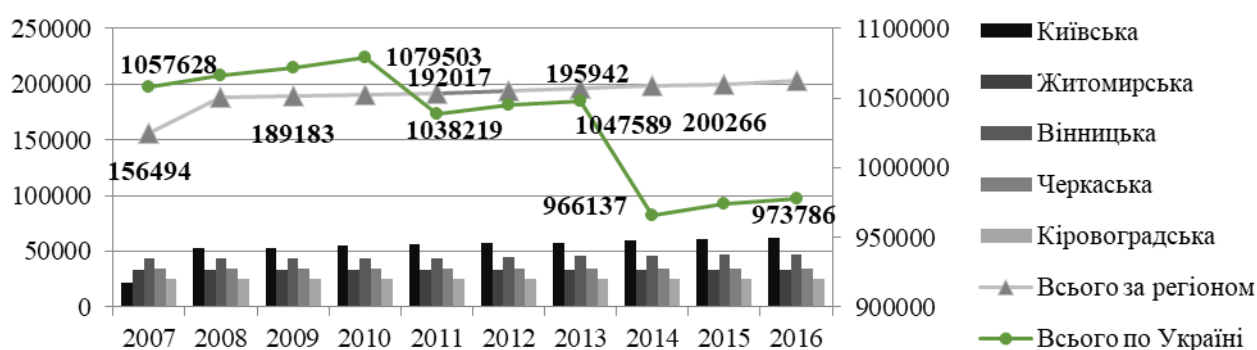


Рис. 5. Житловий фонд Центрального регіону, тис. кв. м загальної площі

*Побудовано та систематизовано автором на основі джерела: [1].

Аналізуючи рис. 5, бачимо, що понад чверть усього житлового фонду Центрального регіону розміщено в Київській області (62038 тис. м кв.) (якщо брати уваги місто Київ, то цей показник зростає удвічі – до 125 501 тис. м кв. загальної площі). На територію Вінницької області припадає близько 23,4 %, порівняно із загальним обсягом у межах регіону. Наступна область у регіоні – Черкаська, адже обсяги житлового фонду, що розміщені в її межах, склали до 17 %. Відповідно, у Житомирській області цей показник становить близько 16 %; у Кіровоградській – 12,4 % від загального обсягу Центрального регіону [1].

Також цікавий той факт, що показники наявного житлового фонду в містах і сільській місцевості Центрального регіону майже зіставні (без урахування м. Київ): міста – 49 %; сільська місцевість – 51 %. Водночас лише в Кіровоградській області дані наявного житлового фонду значно переважають у містах – 14 471 тис. м кв. проти 10 361 тис. м кв. у сільській місцевості. Водночас у Вінницькій області суттєву перевагу цього показника спостерігаємо на території сільської місцевості – 27 585 тис. м кв. проти 19 192 тис. м кв. житлового фонду, що в містах (рис. 6) [1].

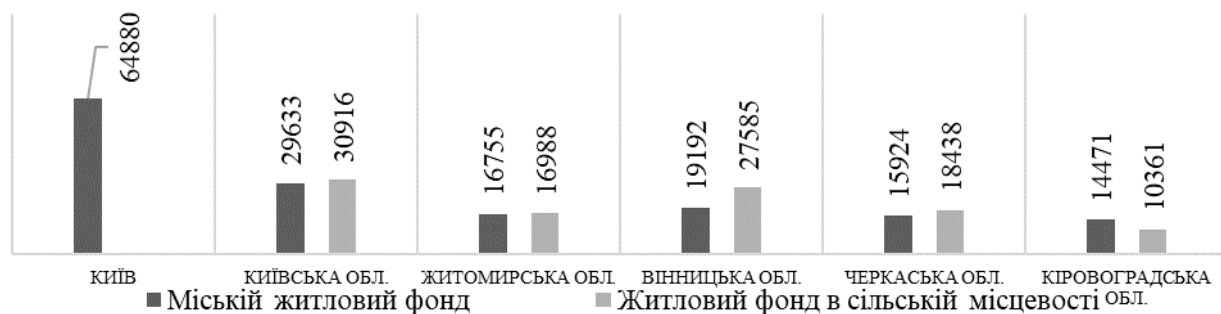


Рис. 6. Житловий фонд Центрального регіону в містах та сільській місцевості на 1 січня 2017 р., тис. кв. м
* Побудовано та систематизовано автором на основі джерела: [89].

Упродовж 2007–2016 рр. на території Центрального регіону прийнято в експлуатацію близько 20 754 тис. м кв. житлової площі. Найбільшу концентрацію об'єктів нового будівництва простежено в Київській області (м. Київ до уваги не береться), у співвідношенні – 63,8 % відносно всього обсягу за регіоном у цей період. Стосовно інших областей регіону цей показник суттєво різниться, порівняно з Київською областю. Відтак частка Вінницької області становить 15,6 %; Житомирської – 8,4 %; Черкаської – 7,7 %; Кіровоградської – 4,6 % (рис. 1.6) [1].

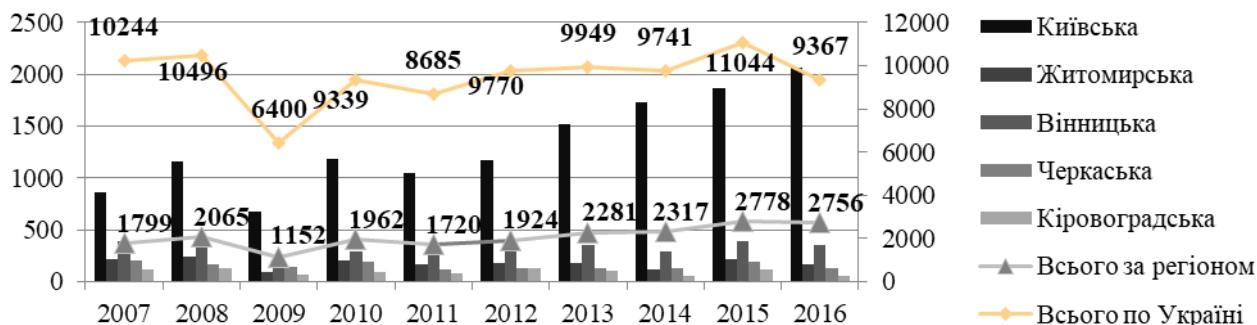


Рис. 7. Динаміка показників прийнятої в експлуатацію загальної площі житла в Центральному регіоні, тис. кв. м загальної площі

*Побудовано та систематизовано автором на основі джерела: [1].

Зауважимо, що в Центральному регіоні простежено значну перевагу нових житлових об'єктів на території сільської місцевості. Спричинене це явище тим, що великою популярністю серед населення користується котеджний тип будівництва, високу концентрацію якого маємо в Київській області (особливо в передмістях та на околицях столиці) (рис. 7, 8).

Відзначимо, що пропозицію на регіональному ринку житлової нерухомості в столиці представлено широким спектром та класифікацією об'єктів нерухомості – від елітного та преміального класу до бюджетних, економічних рішень. А сама забудова відзначається комплексністю й мікрорайонним типом забудови. Водночас в інших великих містах регіону асортимент пропозиції значно вужчий і має вигляд окремих одиничних житлових проєктів, переважно бюджетного класу.



Рис. 8. Будівельна діяльність Центрального регіону за 2007–2016 рр.

*Побудовано та систематизовано автором на основі джерела: [89].

**Показники міста Києва (Столичного регіону) не включено.

Капітальні інвестиції в житлове будівництво Центрального регіону. Загалом, за 2007–2016 рр. рівень пропозиції та її структура на регіональному ринку житлової нерухомості в Центральному регіоні зівставні з об'ємами капітальних інвестицій у житлове будівництво. Частка Центрального регіону капітальних інвестицій у житлове будівництво складає 18,8 % (без урахування міста Київ) відносно загального національного показника (рис. 8, 9) [1].

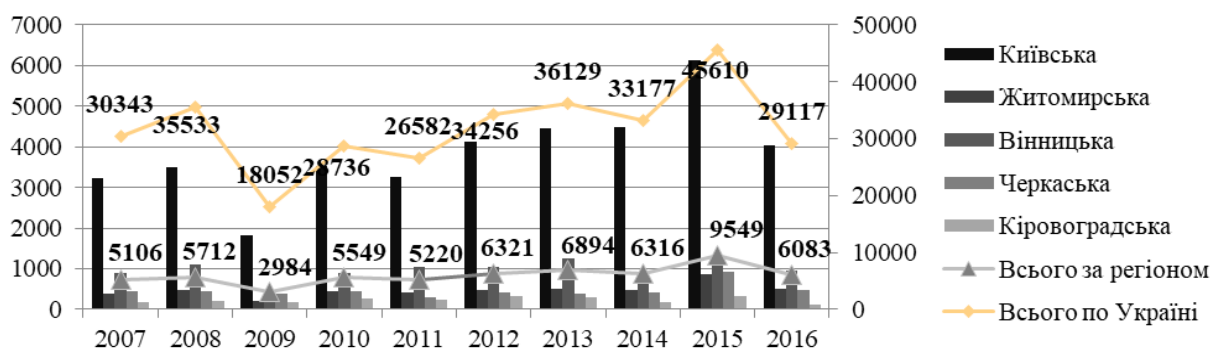


Рис. 9. Капітальні інвестиції в житлове будівництво Центрального регіону, у фактичних цінах, млн грн

*Побудовано та систематизовано автором на основі джерела: [1].

Забезпеченість населення Центрального регіону житловим фондом. Одні з найвищих в Україні показників – це капітальні інвестиції в житлове будівництво, а також масштабні дані щодо прийняття в експлуатацію житлової площі дали підставу Центральному регіону посісти першу позицію серед шести нами заявлених регіонів за показниками загального забезпечення населення, котре мешкає на його території, житлом, що на 1 січня 2017 р. становить 29,5 кв. м/осіб.

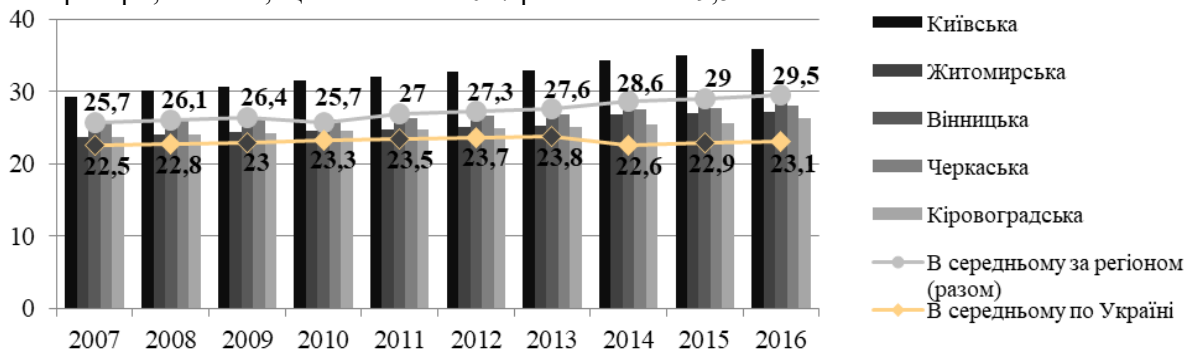


Рис. 10. Динаміка показників житлового забезпечення населення Центрального регіону, у середньому на одну особу, кв. м загальної площі

* Побудовано та систематизовано автором на основі джерела: [1].

При цьому середній показник по країні складає 23,1 кв. м/осіб. Водночас значення показників забезпеченості житлом населення рівнем, що вищий за середній по країні, мають майже всі області цього регіону: Київська – 35,9 кв. м/осіб; Житомирська – 27,2 кв. м/осіб; Вінницька – 29,9 кв. м/осіб; Черкаська – 28,0 кв. м/осіб; Кіровоградська – 26,3 кв. м/осіб. (рис. 10, 11, 12) [1].

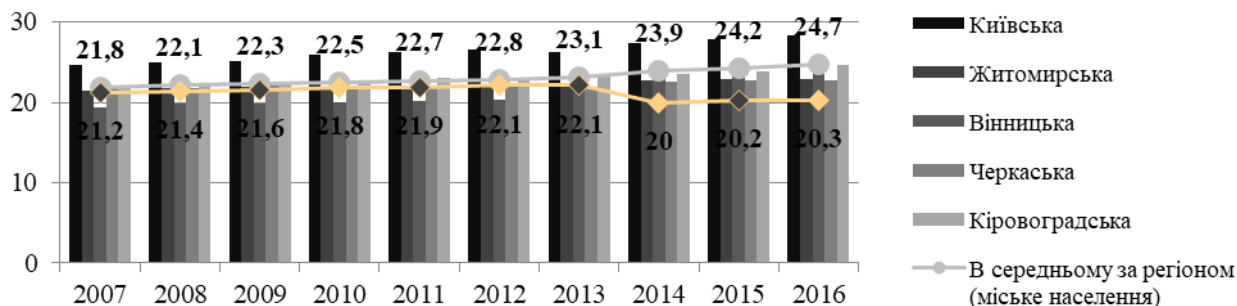


Рис. 11. Динаміка показників житлового забезпечення населення в містах Центрального регіону, у середньому на одну особу, кв. м загальної площі

* Побудовано та систематизовано автором на основі джерела: [1].

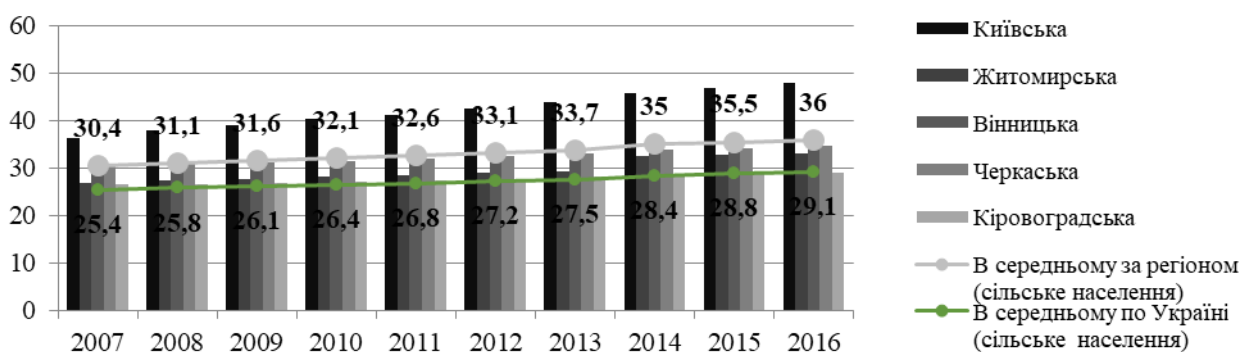


Рис. 12. Динаміка показників житлового забезпечення населення в сільській місцевості Центрального регіону, у середньому на одну особу, кв. м загальної площі

* Побудовано та систематизовано автором на основі джерела: [1].

Загалом, ринковий попит на об'єкти житлової нерухомості в Центральному регіоні характеризується чіткими територіальними відмінностями, що викликано різними тенденціями географічного характеру, які посідають місце в регіоні; а також загальними показниками рівня матеріального забезпечення населення.

Демографічне становище в Центральному регіоні. Загалом в останнє десятиріччя столиця та прилеглі до неї міста й села демонструють стабільність процесів розвитку й приросту населення. Водночас стабілізаційні процеси демографічних характеристик чітко відмежовують і самі обласні центри регіону. Проте на іншій частині території Центрального регіону скрізь спостерігаємо тенденції стабільного скорочення показників популяції населення.

Ціноутворення на об'єкти житлової нерухомості Центрального регіону. Тенденції формування цінової динаміки на регіональному ринку житлової нерухомості в Центральному регіоні повною мірою віддзеркалює загальнодержавне становище. Досліджуючи цінову динаміку на об'єкти житлової нерухомості в обласних центрах, у 2007–2016 рр., ми можемо спостерігати чітку тенденцію до її спаду. Разом із тим піковими в цей період можна вважати 2012–2014 рр., адже середня ціна за квадратний метр житлової площі в обласних центрах становила в середньому – 922–928 дол. США, після чого відбувся різкий ціновий спад. Хоча, якщо розглядати ціни на житлову нерухомість крізь «призму» національної грошової одиниці, то потрібно відзначити навіть деяке здорожчання житла.

Відтак, звісно, найдорожчою житлова площа в Києві та його околицях: у 2016 р. – 1122 дол. США за кв. м. Водночас саме в Києві в період 2011–2016 рр. відзначено найбільший ціновий спад (майже на третину вартості) (рис. 13) [1].

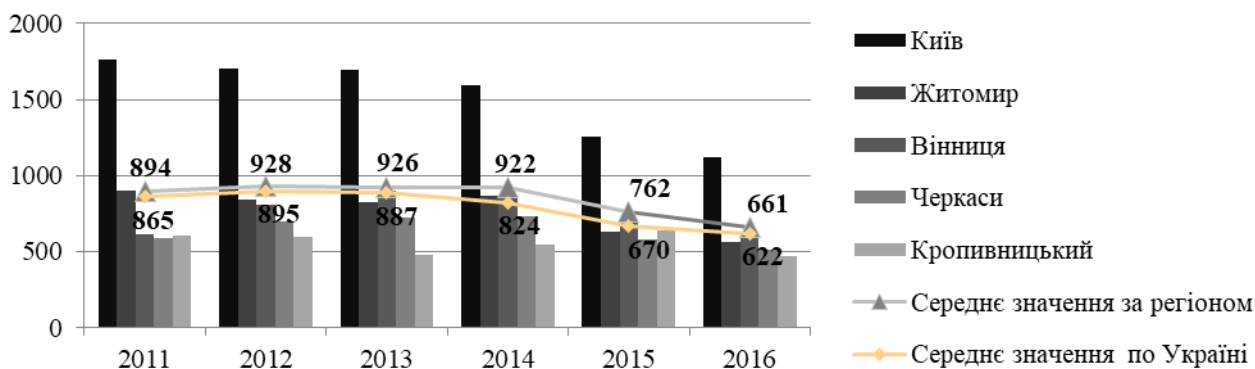


Рис. 13. Динаміка середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в обласних центрах Центрального регіону, дол. США

* Розроблено та систематизовано автором на основі джерел: [3, 4, 9].

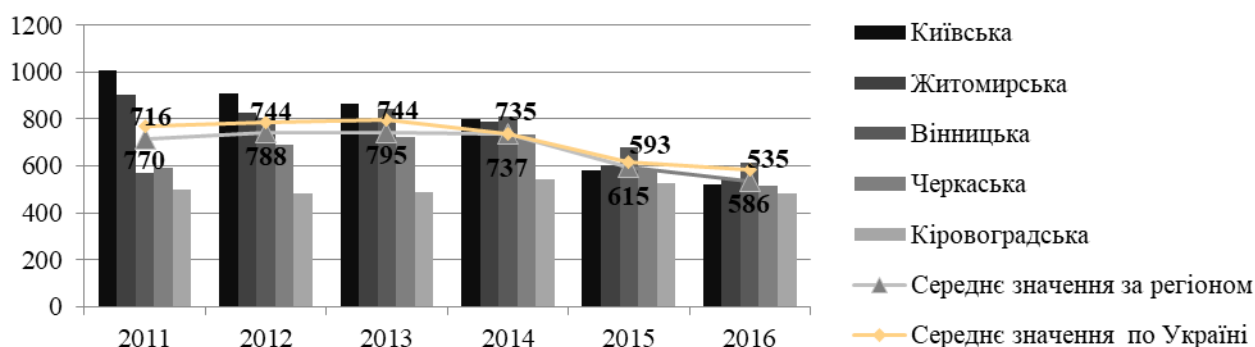


Рис. 14. Динаміка середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості на регіональному ринку Центрального регіону, дол. США

* Розроблено та систематизовано автором на основі джерел: [3, 4, 9].

За умови дослідження цінової динаміки на житлову нерухомість у межах регіонального ринку Центрального регіону, порівняно з іншими, нами визначеними шістьма регіонами, зауважимо, що за розміром ціни він перебуває на останній позиції, адже середній ціновий показник за кв. м житлової площі у 2007–2016 рр. становить 677,8 дол. США (рис. 14) [3, 4, 9].

Не менш важлива цінова кон'юнктура регіональних ринків житлової нерухомості, що входять до меж центрального регіону. Відтак у 2011–2016 рр. середня ціна за кв. м житлової площі в Київській області становила 781,5 дол. США; у Житомирській – 745,2 дол. США; Вінницькій – 721,0 дол. США; Черкаській – 637,3 дол. США; Кіровоградській – 503,7 дол. США [3, 4, 9].

Висновки. Отже, в умовах глобальних проявів конкуренції оцінка соціально-економічних особливостей регіону, яка поєднує в собі демографічні, географічні, економічні та інші чинники, відіграє вирішальну роль у ринковому процвітанні зазначеного регіону.

Досліджуючи Центральний регіон, який унаслідок авторського підходу до регіонування включає п'ять областей (Київську, Житомирську, Вінницьку, Черкаську та Кіровоградську), здійснено аналіз його основних соціально-економічних показників: валового регіонального продукту, наявного населення, житлового фонду, обсягів житлової площі, прийнятої в експлуатацію, капітальних інвестицій та цінового утворення.

Загалом, Центральний регіон характеризується високими показниками наявного населення безпосередньо в столиці країни й на її околицях; низьким показником заселеності інших суміжних областей, невеликою щільністю населення, середнім і високим показниками людяності в сільських поселеннях [9].

У результаті дослідження вдалося підтвердити взаємозв'язок економічно розвинених областей із розвитком ринку нерухомості, що свідчить про тенденцію до збільшення обсягів у найбільш соціально захищених областях наявного на ринку житла.

Джерела та література

1. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 19.02.18).
2. 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: 19.02.18).
3. Консалтингова компанія «Увекон». Київ, 2002–2018. URL: <https://www.ua-region.com.ua/32553089> (дата звернення: 19.02.18).
4. Консалтингова компанія «SV-Development». URL: http://www.svdevelopment.com/ua/web/house_costs/ (дата звернення: 19.02.18).
5. Павлов К. В. Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*: журнал. Луцьк, 2017. № 1. С. 102–109.
6. Павлов К. В. Регіональні особливості формування конкурентних відносин між суб'єктами ринку житлової нерухомості в Україні. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*: [зб. наук. праць]/ ДУ «Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долишнього НАН України»; редкол.: В. С. Кравців (відп. ред.) [та ін.] Львів, 2017. Вип. 4(126). С. 38–42.
7. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні: монографія. Рівне: НУВГП, 2013. 250 с.
8. Павлов К. В. Фінансово-бюджетні механізми реалізації антимонопольної політики на ринку житлової нерухомості України: регіональний контекст. *Економічний форум*: наук. журн. 2018. № 1. С. 73–80.
9. Портал нерухомості domik.ua. URL: <http://domik.ua/> (дата звернення: 20.02.18).
10. Статистичний збірник «Україна в цифрах 2016». Державна служба статистики України: сайт. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/publ1_u.htm (дата звернення: 21.02.18).
11. Стрішенець О. М., Павлов К. В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка»*: зб. наук. праць. Ужгород, 2016. Вип. 1, т. 2. С. 35–38.
12. Pavlov K. Competitive features in market structure of housing property with regard to regional definitions. *Baltic Journal of Economic Studies*, Vol. 3 N. 4. Riga: Izdevnieciba «Baltija Publishing», 2017, 191–198 p. Index (ESCI) by Web of Science.
13. Pavlov K., Shevchuk I. Regional markets for residential real estate: budget mechanisms for the implementation of antimonopoly measures. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*: журнал. Луцьк, 2017. № 3 (11). С. 82–88.

References

1. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy [State Service of Statistics of Ukraine]. ukrstat.gov.ua. Retrieved from <http://www.ukrstat.gov.ua> [in Ukrainian].
2. Indeksy fizychnoho obsyahu valovoho rehional'noho produktu u rozrakhunku na odnu osobu za 2003–2013 roky [Indices of physical volume of gross regional product per capita for 2003–2013]. ukrstat.gov.ua. Retrieved from <http://www.ukrstat.gov.ua> [in Ukrainian].
3. Konsal'tynhova kompaniya «Uvekon» [Consulting company Uvekon]. ua-region.com.ua. Retrieved from <https://www.ua-region.com.ua/32553089> [in Ukrainian].
4. Konsal'tynhova kompaniya «SV-Development» [Consulting company «SV-Development»]. www.svdevelopment.com/ua. Retrieved from http://www.svdevelopment.com/ua/web/house_costs/ [in Ukrainian].
5. Pavlov, K. V. (2017). Zmistova kharakterystyka funktsionuvannya rehional'nykh rynkiv nerukhomosti [The content characteristic of the functioning of regional real estate markets]. *Ekonomichnyy chasopys Skhidnoyevropeys'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrayinky – Economic Journal of the East-European National University named after Lesia Ukrainka*, 1, 102–109 [in Ukrainian].
6. Pavlov, K. V. (2017). Rehional'ni osoblyvosti formuvannya konkurentnykh vidnosyn mizh sub'yektamy rynku zhytlovoi nerukhomosti v Ukrayini [Regional features of forming competitive relations between the subjects of the residential real estate market in Ukraine]. *Sotsial'no-ekonomichni problemy suchasnoho periodu Ukrainy – Socio-economic problems of the modern period of Ukraine*, 4(126), 38–42 [in Ukrainian].
7. Pavlov, K. V. (2013). Rehulyuvannya investytsiyno-zhytlovykh vidnosyn v Ukrayini : monohrafiya [Regulation of Investment-Housing Relations in Ukraine: Monograph]. Rivne: NUVGP, 250 [in Ukrainian].
8. Pavlov, K. V. (2018). Finansovo-byudzhetni mekhanizmy realizatsiyi antymonopol'noyi polityky na rynku zhytlovoi nerukhomosti Ukrainy: rehional'nyy kontekst [Financial and budgetary mechanisms for realization of antitrust policy in the residential real estate market of Ukraine: regional context]. *Ekonomichnyy forum – Economic forum*, 1, 73–80 [in Ukrainian].
9. Portal nedvizhimosti domik.ua [Portal of the real estate domik.ua] domik.ua. Retrieved from <http://domik.ua/> [in Ukrainian].
10. Statystychnyy zbirnyk «Ukrayina v tsyfrakh 2016» [Statistical collection «Ukraine in Figures 2016»]. ukrstat.gov.ua. Retrieved from http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/publ1_u.htm [in Ukrainian].

11. Strishenets', O. M. and Pavlov, K. V. (2016). Osoblyvosti konkurentnykh vidnosyn na rehional'nykh rynkakh nerukhomosti [Features of competitive relations in the regional real estate markets]. Naukovyy visnyk Uzhhorods'koho universytetu. Seriya «Ekonomika» – Scientific Bulletin of Uzhgorod University. Series «Economics», V. 1, t. 1, 35–38 [in Ukrainian].
12. Pavlov, K. V. (2017). Competitive features in market structure of housing property with regard to regional definitions. Baltic Journal of Economic Studies, V. 3, N. 4. Riga: Izdevnieciba «Baltija Publishing», 191–198 [in Ukrainian].
13. Pavlov, K. V. (2017). Regional markets for residential real estate: budget mechanisms for the implementation of antimonopoly measures. Ekonomichnyy chasopys Skhidnoyevropeys'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrayinky – Economic Journal of Lesia Ukrainka East-European National University, 3 (11), 82–88 [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції 02.04.2018 р.

УДК 339.727.22(477.82)

Luhova Maryna,
Postgraduate Student, Lesya Ukrainka Eastern European National University,
Department International Economic Relations and Project Management Department;
Lutsk; e-mail: marinka.lugova@gmail.com
<https://doi.org/10.29038/2411-4014-2018-02-99-105>

REGIONAL FEATURES OF FOREIGN INVESTMENT ON THE EXAMPLE OF THE VOLYN REGION

In the article, the author analyzes the dynamics of the main indicators of foreign direct investments in the economy of the Volyn region during 2000–2016 on the basis of statistical data, and determines its main trends. The geographical and industrial structure of foreign direct investments is analyzed, the main investing countries and the main areas of investment are identified. The analysis of attraction of volumes of foreign investments into the economy of the region by towns and districts of the Volyn region is carried out. A list of key tasks aimed to stimulate the attraction of foreign investment in the economy of the Volyn region is proposed.

Key words: investments, foreign direct investment, investment activity, region, Volyn region, investment attractiveness, foreign capital.

Луговая Марина,
аспирант, Восточноевропейский национальный университет имени Лесии Украинки,
кафедра международных экономических отношений и управления проектами;
г. Луцк; e-mail: marinka.lugova@gmail.com

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ИНОСТРАННОГО ИНВЕСТИРОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ВОЛЫНСКОЙ ОБЛАСТИ

В статье на основе статистических данных анализируется динамика основных показателей прямых иностранных инвестиций в экономику Волынской области в течении 2000–2016 гг., определяются их основные тенденции. Раскрывается географическая и отраслевая структуры прямых иностранных инвестиций. Указаны основные страны-инвесторы и направления инвестирования. Осуществляется анализ привлечения объемов иностранных инвестиций в экономику области по городам и районам, а также на одного человека. Предлагается перечень ключевых задач для стимулирования привлечения иностранных инвестиций в экономику Волынской области.

Ключевые слова: инвестиции, прямые иностранные инвестиции, инвестиционная деятельность, регион, Волынская область, инвестиционная привлекательность, иностранный капитал.

Лугова Марина,
аспірант, Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки,
кафедра міжнародних економічних відносин та управління проектами;
м. Луцьк; e-mail: marinka.lugova@gmail.com

РЕГІОНАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ ІНОЗЕМНОГО ІНВЕСТИВАННЯ НА ПРИКЛАДІ ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ