
РЕЦЕНЗІЯ
на монографію К. В. Павлова
«Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків
житлової нерухомості України»

Для забезпечення рівноваги та прозорості на ринку житла України, як і будь якого іншого типу ринку існує потреба в певних регуляторних заходах. Адже, недостатній рівень уваги з боку держави до формування сприятливих умов функціонування регіональних ринків житлової нерухомості сприяє монополізації їх окремих сегментів потужними будівельними організаціями-девелоперами, а також розбалансованості в контексті їх соціально-економічного розвитку.

За результатами дослідження, що відображено в монографії Павлова Костянтина Володимировича, можна стверджувати, що розвиток ринку житла України передбачає процес регулювання конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості. В даному аспекті, конкурентна політика на регіональних ринках житлової нерухомості відображає регуляторний процес, який пов'язано з будівництвом житлової нерухомості, інвестиційними процесами в житлові об'єкти, їх придбанням, продажем, орендою та ремонтом. Автором оцінено конкурентні та специфічні особливості формування і функціонування регіональних ринків житлової нерухомості, а також діяльність будівельних компаній в їх межах.

На сьогодні, постала гостра потреба в регулюванні конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості України та забезпеченні прозорих умов ринкового обігу на них житлових об'єктів. По-перше, саме житлові об'єкти являють собою базис, що покладено в основу суспільного розвитку. По друге, не менш важливим є те, що задоволення в житлі потреб населення сприяє розвитку регіональних ринків житлової нерухомості. По-третє, збільшення обсягів будівництва житлової продукції сприяє розвитку інших суміжних галузей. Саме зазначені вище особливості становлення регіональних ринків житлової нерухомості України, а також забезпечення процесу регулювання конкуренції на них визначають своєчасність та актуальність проведення авторського дослідження.

Вивчаючи проблеми формування конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості України, Павлов К.В. зазначив, що в період планової економіки, в часи, коли панувала державна форма власності на об'єкти нерухомості, адміністративне регулювання процесів в житловій сфері було досить жорстким. Водночас, на сьогоднішній день, за умов існування різних форм власності, пріоритетного значення набувають конкурентні відносини за умови обов'язкового врахування специфічних характеристик регіонального розвитку та ринкового суперництва. В той же час, за ринкових умов, житлові об'єкти не можуть надаватися в безкоштовній формі, а тому регулювання житлових відносин слід забезпечувати в межах конкретного регіонального ринку керуючись при цьому засадами конкуренції та ринкового суперництва.

Визначено, що на сьогодні процес регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості є недостатнім. До причин, що стримують розвиток та реалізацію прозорих конкурентних відносин між учасникам ринку регіональних ринків житлової нерухомості, а також безпосередньо між самими ринками є: недостатній рівень державного забезпечення процесу контролю за прозорістю операцій на житловому ринку та недосконалістю його нормативно-правового забезпечення; недостатність для великої кількості будівельних компаній інвестиційного забезпечення; неспроможність фінансово-кредитних установ задовільнити потреби суб'єктів ринку в кредитних ресурсах.

Для врегулювання відзначених негативних явищ автором здійснено аналіз ринку житлового будівництва в Україні; визначено кількість забудовників та об'єктів житлового будівництва, які на сьогодні перебувають в процесі зведення; оцінено рівень конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості що виділено автором за принципом ранжування на основі соціально-економічних характеристик, а також частку їх монополізації; з'ясовано рівень ринкової конкурентоспроможності кожного з шести виокремлених автором регіонів.

Автором відзначено, що сутнісне значення конкурентних взаємовідносин в межах регіональних ринків житлової нерухомості полягає в забезпеченні процесів взаємодії усіх учасників будівництва, відтворення та придбання об'єктів житлової нерухомості, які спрямовано в бік задоволення житлових потреб населення відповідно до рівня його платоспроможності, що за умов ринку забезпечують функцію стимулювання розвитку житлової сфери та не піддаються загальному регулюванню. Зважаючи на відсутність достатньо прозорих конкурентних процесів на регіональних ринках житлової нерухомості та наявності монополізованих будівельних структур, автором було описано можливі напрями реалізації антимонопольної політики і шляхи відновлення належного конкурентного середовища.

Загальна схема формування конкурентного середовища на основі інвестиційних процесів, яку представлено автором дозволить в значній мірі підвищити рівень ефективності та функціонування всіх підсистем житлової сфери, а саме сприятиме: систематизації проблемних питань що стосуються розвитку регіональних ринків житлової нерухомості; створенню механізму прозорого ціноутворення на ринку житла; підвищенню рівня загальних можливостей конкурентоспроможності регіонів України. Дана схема забезпечить обґрунтованість оцінки рівня конкурентоспроможності серед учасників регіональних ринків житлової нерухомості, безпосередньо самих регіонів та відобразатиме вплив на них різних соціальних та економічних чинників.

Особливо важливим науковим доробком є запропонований автором науковий підхід до територіального регіонування України на основі специфічних соціальних, економічних, географічних, ментальних, політичних характеристик, що притаманні окремим регіональним ринкам житлової нерухомості та з'ясування тенденцій взаємозв'язку між оцінкою рівня конкурентної спроможності регіонів і формування конкурентних відносин серед регіональних угруповань житлової нерухомості.

Автор приходять до висновку, що головна ідея державного стимулювання розвитку регіональних ринків житлової нерухомості полягає в підвищенні рівня доступності житла для широких верств населення шляхом забезпечення конкурентоспроможного середовища на ринку житла; розвитку житлової нерухомості; реформування систем житлових збережень; вдосконалення системи іпотечного кредитування; дієвої антимонопольної політики. Реалізація складових даного блоку повинна реалізовуватися лише паралельно із заходами, які передбачають стимулювання пропозиції будівництва та відтворення житла.

У своїх висновках Павлов К. В. зазначає, що в процесі формування та становлення регіональних ринків житлової нерухомості на будь-якому територіальному та локальному рівнях важливими є не лише забезпечення процесу стимулювання пропозиції на ринку житла, але й активна участь держави відносно антимонопольної політики на житловому ринку. Наголошено на необхідності застосування показників: рівня ринкової концентрації забудовників та будівельних об'єктів; факторів соціального та економічного впливу; концентрації ринкового середовища; житлової привабливості регіональних ринків житла; рівня фінансового забезпечення житлової сфери та житлового забезпечення населення в розрізі регіональних ринків; інвестиційної привабливості локальних ринків житлової нерухомості.

В результаті рецензування монографії «Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України» за авторства Павлова К. В. можна стверджувати що наведене теоретичне узагальнення на нове вирішення окресленої наукової проблеми виявляється в теоретико-методологічних та практичних положеннях щодо оцінки та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості України. Вона буде корисною не тільки науковим працівникам, а й фахівцям в сфері нерухомості та державних установ.

Рецензент

Т. В. Божидарнік, доктор економічних наук,
професор, професор кафедри менеджменту
Луцького національного технічного університету