

УДК 332.12

## Інституційне забезпечення конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості

Павлов К.В.

кандидат економічних наук, доцент, докторант  
Східноєвропейського національного університету  
імені Лесі України

У статті визначено та досліджено рівень інституційного забезпечення конкурентних відносин на ринку житлової нерухомості. За критеріями розподілу окреслено суб'єктну структуру ринку житлової нерухомості. Проаналізовано окремі чинники, що впливають на інституційне забезпечення ринку житлової нерухомості, а також запропоновано шляхи їх забезпечення та регулювання з боку держави.

**Ключові слова:** інституції, державне інституційне забезпечення, інституційна інфраструктура, конкуренція, конкурентні відносини, ринок житлової нерухомості, девелопери, інвестори, ріелтори.

Павлов К.В. ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОНКУРЕНЦИИ НА РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКАХ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В статье определен и исследован уровень институционального обеспечения конкурентных отношений на рынке жилой недвижимости. По критериям распределения обозначена субъектная структура рынка жилой недвижимости. Проанализированы отдельные факторы, влияющие на институциональное обеспечение рынка жилой недвижимости, а также предложены пути их обеспечения и регулирования со стороны государства.

**Ключевые слова:** институты, государственное институциональное обеспечение, институциональная инфраструктура, конкуренция, конкурентные отношения, рынок жилой недвижимости, девелоперы, инвесторы, риелторы.

Pavlov K.V. INSTITUTIONAL PROTECTION OF COMPETITION IN REGIONAL MARKETS OF RESIDENTIAL PROPERTIES

This article defines and examines the level of institutional provision of competitive relations in the residential real estate market. According to the distribution criteria, the subjective structure of the residential real estate market is indicated. Some factors influencing the institutional provision of the residential real estate market are analyzed, as well as ways of ensuring and regulating them on the part of the state are proposed.

**Keywords:** institutes, state institutional support, institutional infrastructure, competition, competitive relations, residential real estate market, developers, investors, realtors.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Вагоме значення в процесі функціонування регіональних ринків житлової нерухомості займає інституційне забезпечення, яке являє собою структуру економічних процесів, взаємозв'язок між якими здійснюється в межах певних інституцій, що забезпечують порядок і субординацію всієї системи ринкових взаємовідносин.

Взаємодія між інституційними сегментами відбувається через необхідні способи координації, узгодження та впорядкування сумісних дій суб'єктів. Цей процес характеризується появою спеціальних процедур та операцій з об'єктами житлової нерухомості, що потрапляють у сферу діяльності особливих інституцій та інституційно-організованих суб'єктів.

У процесі інституціоналізації відбувається відособлення ринку житлової нерухомості в окремий, самостійний сектор економіки, з'являються на ньому специфічні трансакції,

що потрапляють у сферу особливих інститутів – діяльності.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженням даної тематики займалася чимала кількість вітчизняних та закордонних учених, серед яких роботи: О. Амосова, А. Асаул, О. Гриценка, О. Мужіна, Дж. Фрідмана, Д. Еккерта, І. Єфіменко, А. Гриценка, В. Павлова, І. Пилипенко тощо.

Водночас значна увага приділяється аналізу ринку житлової нерухомості в контексті розвитку національної економіки, що пояснюється відсутністю регіонального підходу до з'ясування умов функціонування даних ринків.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Метою статті є дослідження стану інституційного забезпечення конкурентних взаємовідносин на регіональних ринках житлової нерухомості.

Відповідно до поставленої мети, реалізовано такі завдання:

- характеристика рис сучасного ринку житлової нерухомості та його регіональний аспект;

- визначення ролі інституційного забезпечення на регіональних ринках житлової нерухомості;

- дослідження суб'єктів та інститутів на регіональних ринках житлової нерухомості;

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

- з'ясування чинників, що впливають на інституційне забезпечення регіональних ринків житлової нерухомості з боку держави;

- уточнення важелів державного регулювання регіональних ринків нерухомості.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Ринок нерухомості відіграє важливу роль у процесі створення нових об'єктів житлової нерухомості, передачі прав на наявні об'єкти нерухомості, врівноваження ціноутворення на житлову нерухомість, експлуатації об'єктів житлової нерухомості, інвестиційного забезпечення нерухомості.

Зміни в ринковій системі – тенденційне явище ХХІ ст., яке супроводжується модифікацією, адаптацією елементів ринкової системи до нових умов та обставин.

Саме регіональні ринки житлової нерухомості є одним із чуттєвих сегментів національного ринку до процесу трансформації. Будучи основою національного багатства, регіональні ринки житлової нерухомості можна охарактеризувати загалом як сукупність регіональних, локальних ринків, що різняться між собою динамікою розвитку, ціноутворенням, ступенем впливу ризиків, інвестиційним забезпеченням, специфікою регіональної кон'юнктури ринку, політичною та соціальною стабільністю з погляду купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна.

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

Аналізуючи сучасний ринок житлової нерухомості в державі, можемо зробити висновок, що серед рис, які найбільше йому притаманні, слід виділити такі: циклічний характер, високий ступінь монопольного державного регулювання, незбалансованість між попитом та пропозицією, зростання вартості об'єкта нерухомості, низька ліквідність, високий

рівень трансакційних затрат, обмежена кількість покупців і продавців, низький ступень дослідження [3]. Водночас він і надалі становить перспективну сферу вкладання капіталу, тому теоретичний та практичний інтерес до державного регулювання ринкового механізму регулювання регіональних ринків житлової нерухомості та його інституційного забезпечення дедалі зростатиме.

Зрештою, це спричиняє появу інституційно організованих суб'єктів на регіональних ринках житлової нерухомості, що здійснюють свою діяльність у сфері споживання нерухомості, створення й розвитку, ринкового обороту. Кожен з інституційно-організованих суб'єктів формує своє інституційне поле господарської діяльності, змінюючи на ньому правила та норми поведінки з іншими суб'єктами [2].

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 житлової нерухомості формує процес приватизації, що деформує класичну форму ринкових відносини. Ієрархічний зв'язок земельної та нерухомої власності породжує необхідність у здійсненні регулювання поведінки економічних суб'єктів у цій сфері.

Одним із завдань на регіональних ринках нерухомості є необхідність в ефективному функціонуванні їх інституційної системи. Це призводить у результаті 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 житлової нерухомості порівняно з іншими ринками є ускладненою та невпорядкованою.

Також важливо з'ясувати структуру регіональних ринків житлової нерухомості, взаємодію між його учасниками та інститутами. Як і на інших ринках, суб'єктами регіональних ринків житлової нерухомості є покупці, продавці та посередники. На думку В. Павлова та Н. Ліповської-Маковецької, покупцем та продавцем на ринку житлової нерухомості є фізична або юридична особа, або орган державного управління, що діють у межах чинного законодавства. Щодо посередників, то вчені пропонують поділяти їх на інституційних

та неінституційних. До інституційних загалом відносять учасників, що діють в інтересах держави, а саме: органи державної реєстрації прав на нерухомість та здійснення операції на них; регіональні органи та організації, що забезпечують землеустрій та землекористування, здійснюють архітектурне забезпечення та видачу дозволів під забудову об'єктів нерухомості; органи та організації, що забезпечують захист та нагляд за процесом будівництва і експлуатацією будівель та споруд відповідно до технічних, пожежних та інших норм та правил; органи та організації, що відповідають за здійснення інвентаризації та обліку споруд.

До неінституційних відносять тих учасників ринку, що функціонують на комерційних засадах, до яких відносять: підприємців в особі фізичних та юридичних осіб та підприємств, що 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), які займаються наданням послуг покупцям та продавцям на ринку нерухомості; девелоперів (забудовників), що володіють на правах власності чи орендного договору ділянками землі, займаються повним або частковим продажем об'єктів нерухомості або здачею у використання [5].

Під час поглибленого дослідження учасників регіональних ринків житлової нерухомості слід звернути увагу на їх поділ на первинних та вторинних. Ті, що безпосередньо формують попит та пропозицію на ринку нерухомості, є первинними. Вторинні ж відіграють опосередковану роль та здійснюють проведення ринкових трансакцій.

Суб'єкти на регіональних ринках житлової нерухомості взаємодіють на основі певних принципів раціональності, максимізації доходності, альтернативності, очікуваності, які являють собою мотиви поведінки їх самих. Водночас під інститутами слід розуміти своєрідну формалізовану реакцію ринку та держави на поведінку суб'єктів. Для ринку житлової нерухомості притаманні риси зворотного зв'язку між суб'єктами та інститутами: наявні інститути здійснюють вплив на діяльність певних принципів, тим самим підвищуючи інформованість учасників ринку [9].

Під інфраструктурою регіональних ринків нерухомості також розуміють діяльність інституційних та неінституційних учасників, що впливає на створення та використання корисних властивостей об'єктів житлової нерухо-

мості, а також їх подальший розподіл у ринковому середовищі [1].

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

Для об'єктивної оцінки стану інфраструктурного забезпечення регіональних ринків житлової нерухомості слід проаналізувати такі категорії, як «попит» та «пропозиція». Але передусім слід узагальнити розуміння інституційної інфраструктури ринку як впорядкованої системи суб'єктів та інститутів у процесі їх імплементації для ефективного функціонування регіональних ринків житлової нерухомості. Інституційна інфраструктура взаємодіє з регіональними ринками нерухомості через економічні відносини між суб'єктами та інститутами, що регулюється системою правил та способів їх поведінки. Державне втручання в забезпечення функціонування ринку має велике значення попри розуміння можливості надмірного втручання, яке викликає руйнацію усієї системи. Пояснити це можна: наявністю значної кількості обов'язків, пов'язаних з особливостями правового статусу нерухомості; створенням ефективного законодавчого забезпечення; реєстраційним забезпеченням інформаційного забезпечення прав на нерухоме майно, яке, власне, і проявляється у створенні та підтримці відповідних інституційних учасників; підвищенням конкурентного середовища для недопущення монополізації; сприянням 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 мають місце такі стадії, як інверсійно-приватизаційна – державне створення ринкової інфраструктури та постприватизаційна – де відновлюються об'єктивні закономірності формування інститутів [2].

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

Під попитом на регіональних ринках житлової нерухомості розуміється кількість об'єктів нерухомості та прав на них, які покупці можуть придбати за цінами, що складаються у 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 розуміється кількість об'єктів житлової нерухомості, яку власники можуть продати за певними цінами за встановлений проміжок часу з урахуванням її нееластичного характеру.

До основних чинників, що впливають на інституційне забезпечення регіональних ринків житлової нерухомості, варто віднести:

- недостатність фінансових активів будівельних компаній в Україні, що гальмує комплексний будівельний процес;
- низьку частку іпотечного кредитування у структурі корпоративного портфелю, що є незначною порівняно з обсягами кредитування сільського господарства та внутрішньої торгівлі;
- соціально-політичну нестабільність у країні, що, своєю чергою, характеризується такими неприємними наслідками, як поси-

лення податкового навантаження на населення та будівельні компанії в процесі дефіциту державного бюджету, прискоренням інфляційного процесу, нестабільністю валютного курсу;

- зниження реальних доходів населення та зменшення ВВП на основі невизначеності стратегії розвитку економіки України;
- втрату довіри населення до первинного ринку нерухомості;
- недостатнє організаційне та законодавче захищення інвесторів;
- відсутність прозорості механізму формування собівартості будівництва та цін на квадратний метр житлової нерухомості.

**Висновки з цього дослідження.** Для впорядкованості діяльності інституційної інфраструктури регіональних ринків нерухомості, на нашу думку, слід і надалі віддавати перевагу державному регулюванню, а саме:

- розширенню та вдосконаленню інформаційної системи регіональних ринків житлової нерухомості як вагомого індикатора, що відображає стан національної економіки;
- адаптуванню грошової оцінки земель та інших об'єктів нерухомого майна до наявного попиту на регіональних ринках нерухомості;
- врегулюванню механізму організаційних, технічних, фінансових важелів регулювання регіональних ринків житлової нерухомості;
- сприянню проведенню операцій купівлі-продажу об'єктів житлової нерухомості через запровадження дієвих нормативно-правових важелів.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Асаул А.М. Економіка нерухомості : [монографія] / А.М. Асаул, І.А. Брижаль, В.Я. Чевганова. – Київ, 2004. – 304 с.
2. Єфіменко І.А. Інституціоналізація ринку нерухомості в трансформаційній економіці : автореферат дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.00.01 «Економічна теорія та історія економічної думки» / І.А. Єфіменко. – Х., 2007. – 15 с.
3. Ковалев М.М. Оценка собственности и рынок недвижимости / М.М. Ковалев. – М. : МГУ, 2003. – 177 с.
4. Огляд ринку нерухомості України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.credit-rating.ua/img/st\\_img/AS/2014/24.02.2014/REALTY\\_CR\\_2013\\_02.pdf](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. – К. : Держ. акад. статистики обліку та аудиту, 2008. – 765 с.
7. Павлов К.В. Вплив конкурентних відносин на регіональні ринки нерухомості в умовах інституційного забезпечення / К.В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки. – 2016. – № 4(8). – С. 89–93.
8. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні : [монографія] / К.В. Павлов. – Рівне : НУВГП, 2013. – 250 с.
9. Прокопенко В.Ю. Інституційна структура ринку нерухомості : учасники, інститути, відносини / В.Ю. Прокопенко // Науковий вісник ЧДІЕУ. Серія «Фінанси. Банківська справа». – 2011. – № 3(11). – С. 205–209.

10. Мухін А.А. Ринок нерухомості України: економічні та регіональні аспекти : автореф. дис. ... к. е. н. : спец. 08.00.05 / А.А. Мухін. – К., 2005. – 14 с.
11. Стрішенець О.М. До питання про майбутнє теорії ринкового фундаменталізму / О.М. Стрішенець // Науковий вісник. Серія «Економічні науки». – 2012. – Вип. 1. – С. 386–391.
12. Стрішенець О.М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / О.М. Стрішенець, К.В. Павлов // Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка». – 2016. – Вип. 1 (47). – Т. 2. – С. 35–38.