

Міністерство освіти і науки України
Одеська національна академія харчових технологій

ПАВЛОВ КОСТЯНТИН ВОЛОДИМИРОВИЧ



УДК: 332.72.009.12 (477)

**РЕГУЛЮВАННЯ КОНКУРЕНТНИХ ВІДНОСИН
НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ**

Спеціальність 08.00.05 – розвиток продуктивних сил і регіональна економіка

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
доктора економічних наук

Одеса - 2018

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Східноєвропейському національному університеті імені Лесі Українки Міністерства освіти і науки України.

Науковий консультант доктор економічних наук, професор
СТРІШЕНЕЦЬ Олена Миколаївна,
Східноєвропейський національний університет
імені Лесі Українки,
завідувач кафедри аналітичної економіки
та природокористування.

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
СЕМЕНОВ Василь Федорович
Одеський національний економічний університет,
професор кафедри туристичного та готельно-
ресторанного бізнесу;

доктор економічних наук, старший науковий співробітник
МАКСИМЧУК Максим Віталійович,
Державна установа «Інститут регіональних досліджень
імені М.І. Долішнього»,
старший науковий співробітник відділу регіональної
економічної політики;

доктор економічних наук, професор
БРИЧ Василь Ярославович,
Тернопільський національний економічний університет,
директор навчально-наукового інституту інноваційних
освітніх технологій.

Захист відбудеться **04 жовтня 2018 р. о 10.00 годині** на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 41.088.05 в Одеській національній академії харчових технологій за адресою: 65039, м. Одеса, вул. Канатна, 112, аудиторія А-234.

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці Одеської національної академії харчових технологій за адресою: 65039, м. Одеса, вул. Канатна, 112, читальний зал.

Автореферат розісланий **03 вересня 2018 р.**

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради



Крупіца І.В.

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Регіональний розвиток і добробут населення значною мірою залежить від умов і способів ведення бізнесу, стану конкуренції і формування конкурентних переваг на регіональних ринках житлової нерухомості (РРЖН). Сьогодні діюча система конкурентних відносин на РРЖН характеризується відсутністю заходів протидії проявам монополізму будівельного сектору, появою диспропорцій в споживацькому секторі, посиленні соціальної напруги, наявністю критичного техніко-економічного стану багатьох об'єктів нерухомості, домінуванні наукових досліджень, побудованих на державоцентризмі та запереченні дієвих механізмів регулювання процесів саморозвитку регіонів, включаючи і житлові ринки.

З огляду на недостатню ефективність саморегулювання конкурентних відносин, постає необхідність наукового обґрунтування їх регулювання на РРЖН. Реалізація регулюючих процесів відбиватиме, насамперед, інтереси регіонального розвитку, водночас підвищуючи конкурентоспроможність національного ринку житлової нерухомості. Фундаментальним підґрунтям досягнення належного рівня конкурентних переваг регіональних ринків житлової нерухомості виступає оцінка їх соціально-економічних особливостей. В цілому ж, вирішення поставлених наукових завдань забезпечить формування інституційного середовища регулювання конкуренції, стратегічних напрямів удосконалення механізму та оптимізації сфери регулювання конкурентних відносин на РРЖН.

Наукові погляди на питання розвитку конкуренції формувалися досить розрізнено. Зокрема, проблеми конкуренції на товарних ринках висвітлено у роботах Дж.М.Кейнса, А.Маршалла, М. Портера, А. Сміта. В працях Дж.Робінсона, Є.Чемберліна було закладено основи теорії недосконалої конкуренції. Класична модель просторової конкуренції була введена Х. Хотеллінгом. Теоретичні засади вибору і реалізації механізму регулювання конкурентних відносин відображені в окремих розділах монографій, підручників та фахових наукових статтях Л.Абалкіна, В. Абрамова, Г.Ангіловської, П.Беленького, Є.Бойка, З. Борисенка, С.Вісильчака, В.Гейця, Д. Гладких, М.Єрмошенка, Я.Жаліла, Н. Жуковської, Б.Кваснюка, М. Козоріз, І. Лукінова, А. Мельник, Ж. Поплавської, В.Семиноженко, Г. Филюка, О. Щербакова та інших.

Загалом, підґрунтя формування та становлення регіональних ринків нерухомості відображено в дослідженнях Ж. Б. Гарбар, І. В. Кривов'язюка, Н.І.Ліповської-Маковецької; О. М. Стрішенець, О. І. Левчук. Методологічні підходи до з'ясування конкуренції на ринку житлової нерухомості та деякі регулюючі аспекти містяться в напрацюваннях вітчизняних та зарубіжних вчених, зокрема: А. М. Асаула, Р. Р. Білика, Е. А. Божка, В.Я. Брича, О.Т.Гриценка, С.О.Даниліна, Т.А. Даченка, Г.К. Динза, В.Е. Есіпова, П.І.Йолона, І.М. Клекотень, Л.Л.Ковальської, П.В. Копнина, В.Д. Лагутіна, Л.Г.Ліпич, М.В.Максимчука, О.І.Міняйла, С.В. Мочерного, Т.Ю.Овсяннікової, Т.П.Озермана, Р.Б.Окрепкого, Ю.В. Пинди, О.Є. Россіхіна, В.Ф. Семенова, А.Г.Спіркина, Р.А. Фатхудінова.

Однак, попри значні напрацювання вітчизняних та зарубіжних науковців, більш ґрунтовного дослідження та значно ширшого практичного втілення

потребують проблеми вдосконалення регулювання конкурентних відносин на РРЖН, що базуються на принципово нових підходах до регіонування території України. Цього можна досягти шляхом оцінки конкурентоспроможності регіональних ринків житла, конкурентних позицій регіонів відносно один-одного та визначення рівня монополізації первинного ринку житла. Окрім зазначеного, потребують нових наукових та змістових барв підходи до розуміння нерухомості, регіонування, з'ясування суті та значення РРЖН, новому теоретико-системному огляду інструментів регулювання конкуренції.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.

Дисертаційна робота виконана у змістовній відповідності до планів таких науково-дослідних робіт: Національного університету водного господарства та природокористування «Розробка теоретико-методологічних засад модернізації інституційних механізмів державного управління процесами сталого просторового розвитку» (№ Д.Р.0111U002195), де висвітлено теоретико-методологічні підходи до формування та основи функціонування ринку житлової нерухомості різних масштабів; Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки «Інноваційні форми активізації бізнесу в умовах європейської інтеграції» (№ Д.Р. 0115U002350) в межах якої автором проведено аналітичне дослідження імплементації європейських стандартів енергоефективності на регіональних ринках житлової нерухомості та її будівництва, як одного з конкурентоформуючих факторів; «Управління соціоекологічною безпекою» (№ Д.Р. 0117U002302), де представлено пріоритетні напрями модернізації механізмів регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості як одного з напрямків забезпечення соціо-економічної безпеки України.

Мета і завдання дослідження. Мета дослідження полягає у визначенні сутності конкурентних відносин, розробці теоретико-методологічних, науково-методичних засад та практичних рекомендацій щодо регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості.

Досягнення мети вимагало дослідження та вирішення наступних завдань:

- обґрунтувати основні напрями регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості;
- здійснити рейтингування регіональних ринків житлової нерухомості на основі групових індикаторів з метою визначення їх конкурентних позицій відносно один-одного;
- оцінити конкурентну спроможність регіональних ринків житлової нерухомості з використанням «бальної» системи оцінки та узагальненого показника, що покладено в основу рейтингування;
- здійснити економіко-математичне моделювання з метою з'ясування ступеня монополізації шести регіональних ринків житла України з боку будівельних організацій;
- з'ясувати методологічні аспекти законодавчого дослідження регіональних ринків житлової нерухомості та систематизувати фактори за впливом на діяльність будівельних організацій.
- розробити класифікацію видів та форм «нерухомості» з подальшим

розкриттям сутності регіонального та державного регулювання конкуренції;

- запропонувати авторське бачення процесу регіонування території України та структури регіональних ринків житлової нерухомості за впливом соціальних, економічних, географічних, історичних, ментальних, культурних дефініцій;
 - сформуванати теоретичну базу дослідження шляхом систематизації еволюції теорій та поглядів щодо конкуренції та її місця в ринковій системі;
 - здійснити аналіз соціально-економічних особливостей регіонів України з метою визначення конкурентних позицій регіональних ринків житлової нерухомості;
 - удосконалити підходи до регламентації процесів оподаткування об'єктів житлової нерухомості, а також реалізації фінансово-кредитного та бюджетно-інвестиційного забезпечення регуляторних процесів на регіональних ринках житлової нерухомості;
 - визначити роль та значення регіональних ринків житлової нерухомості як інформаційної складової сучасної економічної системи;
 - систематизувати перелік факторів впливу на кон'юнктуру ринку житлових об'єктів з подальшим з'ясуванням оптимальної стратегії поведінки ринкових суб'єктів;
 - дослідити весь період розвитку та становлення ринку житлової нерухомості в державі, за циклами та етапами протікання;
 - розкрити сутність поняття «конкуренції на регіональних ринках нерухомості».
- Об'єктом дослідження є конкурентні відносини на регіональних ринках житлової нерухомості в сучасних умовах.*

Предметом дослідження є теоретико-методологічні, методичні підходи та науково-практичні рекомендації щодо регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості.

Методи дослідження. Методологічною основою роботи є фундаментальні та прикладні положення економічної теорії, національної та регіональної економіки, демографії, соціології, прикладної психології та інших суспільно-гуманітарних наук. Окрім того, теоретичну основу дисертаційної роботи складають загальнонаукові та спеціальні методи дослідження, використання яких дозволило проаналізувати та охарактеризувати роль регулюючих процесів конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості.

Зокрема, при вивченні процесу становлення та формування регіональних ринків житлової нерухомості, циклічності їх змін, пізнання сутності розуміння «нерухомість», еволюції виникнення житлової проблеми, реалізації державної та регіональної житлової політики використано ситуаційний, процесний, системний, порівняльний підходи. При застосуванні методологічних принципів та положень враховувалися напрямлення і положення світової та вітчизняної економічної і філософської науки по реалізації наукового методу пізнання, досягнення єдності емпіричного, теоретичного та практичного. В аналізі господарських процесів і явищ, визначення ступеня їх ефективності та обґрунтування наукового пізнання використовувалося два рівні: емпіричний та теоретичний. Експериментальний метод та метод вимірювання дали змогу фіксувати кількісні характеристики досліджуваного об'єкту, достовірно документуючи та розробляючи систему концептуальних положень та заходів щодо регулювання конкуренції на

регіональних ринках житла. Економіко-математичне моделювання застосовувалося при оцінці впливу фінансово-економічних та бюджетно-інвестиційних показників на ринок нерухомості, при прогнозуванні тенденцій розвитку регіональних ринків житлової нерухомості. Окрім того, реалізовано цілий ряд методологічних підходів до оцінки рівня конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості, на кшталт методика побудови інтегральних індексів будівельного ринку, а також методологічні підходи до визначення рівня монополізації регіональних ринків житлової нерухомості: індекс концентрації ринку; індекс Лінда; індекс Херфіндаля-Хіршмана; показник монопольної влади Лернера; показник дисперсії; індекс ентропії; крива Лоренца. Методи багатовимірною статистичного аналізу та статистичних порівнянь.

Інформаційну основу дослідження склали нормативно правові документи України: Укази та Послання Президента; Акти Кабінету Міністрів; Закони, Постанови Верховної Ради; Акти Національного Банку; Акти та Розпорядження Антимонопольного Комітету; Акти державного комітету з питань житлово-комунального господарства; Кодекси; Матеріали та звіти Державної служби статистики, Державної фіскальної служби, наукових установ та інших прибуткових і неприбуткових організацій тощо.

Наукова новизна одержаних результатів. Полягає у розробці нових, теоретико-методологічних і практичних засад оцінки конкурентоспроможності, рівня монополізації регіональних ринків житлової нерухомості та модернізації механізмів реалізації конкурентного регулювання у визначених регіональних межах. Найбільш важливими науковими результатами, що характеризуються новизною, є наступні положення:

вперше:

- запропоновано концептуальну модель аналізу і оцінки конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості та напрями регулювання на них конкурентних відносин, яка охоплює сукупність механізмів реалізації процесів модернізації регулювання конкуренції на регіональних ринках житла, що сприятиме зменшенню монопольного тиску та забезпечить гармонійний розвиток регіонів та їх ринків житлової нерухомості;

- обґрунтовано методологічні засади визначення рівня конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості шляхом застосування бальної системи та узагальненого показника конкурентоспроможності що базується на аналізі сукупності таких інтегральних компонент, як: «попит на житло», «пропозиція житла», «доступність житла», «купівельна спроможність громадян», «рівень комфорту», «географічно-культурні переваги регіону»;

- здійснено комплексну оцінку рівня монополізації регіональних ринків житлової нерухомості в межах запропонованих територіально-регіональних утворень, на основі: індексу концентрації ринку; індексу Лінда; індексу Херфіндаля-Хіршмана; показника монопольної влади Лернера; показника дисперсії; індексу ентропії; кривій Лоренца, що в результаті систематизації сукупності будівельних організацій дало змогу з'ясувати частку охоплення ними первинного ринку житла;

удосконалено:

- методичний підхід до рейтингування регіональних ринків житлової нерухомості з одночасним відображенням конкурентних переваг регіонів, функціонування і домінування в них соціально-економічних відносин з використанням процесу співставлення та порівняння головних групових індикаторів конкурентної спроможності, що дозволяє диференційовано підійти до регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості;

- систему класифікації об'єктів нерухомості за різними ознаками та видами як основу проведення регіональних досліджень за для узагальнення функціонального призначення самого ринку нерухомості, що дало змогу систематизувати суб'єктну структуру регіональних ринків житлової нерухомості шляхом уточнення функціонального призначення їх учасників з метою орієнтації регіональної системи на ефективне функціонування;

- існуючі моделі регіонування адміністративно-територіальних угруповань України в межах авторського підходу шляхом класифікації групування областей за регіональним принципом на шість регіональних ринків житлової нерухомості, що об'єднують в собі різну кількість областей та міст зважаючи на спільні риси розвитку та процеси формування ринку житлової нерухомості на їх територіях;

- наукові підходи до генезису теорії конкуренції, зокрема, згруповано концепції на основі цінової конкуренції, техно-інноваційних змін на регіональних ринках житла; концептуальні положення теорій конкурентних переваг та види конкуренцій, що на відміну від існуючих згруповано за напрямками та слугують теоретичним підґрунтям для формування оцінки конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості;

- методологічні підходи до аналітичного дослідження показників соціального, економічного, промислового, господарського, територіального розвитку регіональних ринків житлової нерухомості, що дозволяє простежити специфічні особливості та якість регіонального профілю господарської діяльності на окремих територіях держави;

- наукові положення щодо податково-бюджетних та фінансово-кредитних механізмів реалізації антимонопольної політики на регіональних ринках житлової нерухомості в залежності від значення трьох основних складових впливу на регіональні ринки житла: конкурентної позиції, рівня конкурентоспроможності та ступеня монополізації; з регламентацією процесів оподаткування житлової нерухомості та практичної реалізації фінансово-кредитного та бюджетно-інвестиційного інструментарію. Це дає змогу конкретизувати напрями та виробити єдині підходи регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості.

набули подальшого розвитку:

- науково-методичний підхід до визначення функціонального призначення регіонального ринку житлової нерухомості у відповідності до вимог сучасної економічної системи, що на відміну від існуючих, дасть змогу виробникам, користувачам, орендарям, власникам, продавцям товару отримувати інформацію про зміну привабливості окремих його секторів,

процеси цінового утворення тощо;

- методологічні підходи до сутнісного та законодавчого обґрунтування дослідження регіональних ринків нерухомості та класифікацію факторів впливу на діяльність будівельних організацій; систематизацію нормативно-правового забезпечення з визначенням основних недоліків в реалізації антимонопольної політики в межах розвитку житлового ринку держави та її регіонів, що на відміну від інших підходів, відкриває можливості ефективнішої реалізації суспільно-державних цілей розвитку регіонального ринку житла;

- аргументація впливу факторів на попит та пропозицію на регіональних ринках житлової нерухомості; вибір оптимальної стратегії поведінки суб'єктів ринку житлової нерухомості що базуються на сигналах ринку та влади; формування ринкової кон'юнктури за для визначення рівня розвитку ринку житлової нерухомості в Україні та її регіонах;

- періодизацію розвитку знань про циклічність та етапи становлення ринку житлової нерухомості в Україні впродовж 1991 року та по сьогоднішній день. Шлях та тривалість протікання цих процесів дозволить встановити цільові орієнтири регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості;

- теоретичні та практичні підходи до тлумачення понять «конкурентні відносини», «регулювання конкурентних відносин», «регіональні ринки житлової нерухомості» із позицій завдань регіональної економіки на засадах системності, що передбачає – здійснення еволюційного аналізу становлення наукових дефініцій, уніфікацію та запровадження власного бачення впливу соціально-економічного потенціалу регіонів країни на конкуренцію в межах регіональних ринків житлової нерухомості.

Практичне значення одержаних результатів. Практична цінність результатів дисертаційної роботи полягає у розробці науково-практичних рекомендацій щодо модернізації механізмів регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості.

Одержані результати знайшли своє відображення у фундаментальних науково-дослідних темах: «Управління соціоекологічною безпекою» (№ Д.Р. 0117U002302), (акт впровадження № 03-28/01/1602 від 31.05.2018 року); «Інноваційні форми активізації бізнесу в умовах європейської інтеграції» (№ Д.Р. 011U002350), (Довідка № 03-28/02/1462 від 18.05.2018 року); «Розробка теоретико-методологічних засад модернізації інституційних механізмів державного управління процесами сталого просторового розвитку» (№ Д.Р. 0111U002195), (Довідка № 001-774 від 21.05.2018 року). Рекомендації та пропозиції дисертаційного дослідження використано у навчальному процесі для підготовки магістрів, за освітніми програмами: «Менеджмент ЗЕД» (акт № 03-28/01/1600 від 31.05.2018 року); «Економіка довкілля і природокористування» (акт № 03-28/01/1601 від 31.05.2018 року);

Рекомендації та пропозиції дисертаційного дослідження використано у практичній діяльності: ПАТ «Волиньобленерго», (Довідка № 01-2226 від 08.06.2018 року); ПАТ «Волиньгаз», (Довідка № VL01.1-Лв-956-0618 від 14.06.2018 року); Державної фіскальної служби України, (Довідка №560/03-18-

04-34 від 12.06.2018 року); Управлінні розвитку, інвестицій та Європейської інтеграції Волинської обласної державної адміністрації, (Довідка №П-50 опг від 13.06.2018 року). ТзОВ «Реконбуд», (Довідка № 38 від 20.06.2018 року); Відділ містобудування та архітектури міста Нововолинськ, (Довідка № 80 від 19.06.2018 року); Волинській обласній дирекції АБ «УКРГАЗБАНК», (Довідка №506031/11/2018 від 27.06.2018 року).

Особистий внесок здобувача. Дисертаційна робота є самостійною науковою працею автора. Наукові результати, висновки і пропозиції, що виносяться на захист, отримані автором особисто. З наукових публікацій, що у співавторстві, використано лише ті матеріали, які є результатом особистої праці здобувача. Робота не містить матеріалів кандидатської дисертації.

Апробація результатів дисертації. Основні положення та результати дисертації було апробовано на міжнародних науково-практичних конференціях: International Scientific Conference «Eastern European studies: economics, education and law» (Burgas, June 7-8, 2018); XII Міжнародна науково-практична конференція аспірантів і студентів «Молода наука Волині: пріоритети та перспективи досліджень» (м. Луцьк, 15–16 травня 2018 року); II Міжнародна науково-практична конференція «Глобальні виміри захисту економічної конкуренції» (м. Київ, 28 лютого 2018 р.); International Scientific-Practical Conference «Innovation Management in Marketing: Modern Trends and Strategic Imperatives» (Poznan, Poland, April 12-13th, 2018.); Всеукраїнська науково-практична конференція «Фінансове забезпечення розвитку економіки на національному та міжнародному рівнях» (м. Одеса, 5 травня 2018 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Європейські інтеграційні процеси у XXI столітті: ключові тенденції, основні виклики та нові можливості» (м. Київ, 26-27 березня 2018 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Теоретичні та практичні засади ефективного функціонування соціально-економічної сфери» (м. Дніпро, 12 травня 2018 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Оцінка тенденцій та перспективних напрямків розвитку економіки» (м. Дніпро, 14 квітня 2018 р.); Міжнародна науково-практична інтернет конференція «Актуальні проблеми управління соціально-економічними системами» (м. Луцьк, 7 груд. 2017 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Управління економічними процесами: сучасні реалії і виклики» (м. Мукачево, 22-23 березня 2017 року); II Міжнародна науково-практична конференція «Актуальні проблеми розвитку природних та гуманітарних наук» (м. Луцьк, 25 жовтня 2017 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Сервісна економіка в умовах глобальної конкуренції: правовий та інституційний виміри» (м. Київ, 15-16 листопада 2017 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Теорія та практика менеджменту безпеки» (м. Луцьк, 18 травня 2017 р.); International Scientific Conference «Corporate Governance: Strategies, Processes, Technology» (October 20, 2017. Kaunas, Lithuania); Міжнародна науково-практична конференція «Економіка, фінанси, облік, маркетинг та менеджмент в Україні та за кордоном» (Полтава, 20 жовтня 2017 р.); II Міжнародна науково-практична конференція «Національні особливості та світові тенденції управління та адміністрування на макро-, мезо- і мікрорівнях економіки» (м. Дніпро, 17-18 берез. 2017 р.); Міжнародна конференція молодих науковців, аспірантів, здобувачів і студентів «Актуальні проблеми та перспективи розвитку економіки України» (м.

Луцьк, 2 листопада 2017 р.); XXI Міжнародна науково-практична конференція «Перспективи розвитку економіки України: теорія, методологія, практика» (м. Луцьк, 25-26 трав. 2016 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Сучасні механізми реалізації конкурентної політики України в умовах глобалізації» (м. Київ, 17 листопада 2016 р.); I Міжнародна науково-практична конференція «Модернізація національної системи управління державним розвитком: виклики і перспективи» (м. Тернопіль, 8-9 груд. 2016 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Регіональні проблеми розвитку територіальних систем: теорія, практика, перспективи» (м. Ужгород, 15-16 квітня 2016 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Інвестиційно-інноваційні засади розвитку національної економіки в ринкових умовах» (м. Ужгород, 24-25 квітня 2015 р.).

Публікації одержаних результатів. За результатами дослідження опубліковано 69 наукових праць загальним обсягом 59,09 д.а. (у тому числі автору належить 57,10 д.а.), з яких: 5 – монографій (в т.ч. 1 – одноосібна); у наукових фахових виданнях опубліковано 34 статті, з них 25 - у виданнях України, включених до міжнародних наукометричних баз; 2 - у виданнях інших держав, 28 - публікацій апробаційного характеру.

Обсяг і структура дисертації. Дисертація складається зі вступу, п'яти розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Повний обсяг дисертації становить 615 сторінок, з яких 393 сторінки основного тексту. Робота містить 44 таблиць та 119 рисунків. Список використаної літератури включає 570 найменування на 60 сторінках і 19 додатків на 153 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

У **Вступі** обґрунтовано актуальність теми дослідження, розкрито зв'язок роботи із науковими програмами, планами, темами, визначено об'єкт, предмет і методи дослідження, наукову новизну і практичне значення отриманих результатів.

У *першому розділі* «**Теоретичні засади дослідження регіональних ринків нерухомості**» визначено сутність, значення та класифікацію нерухомості, досліджено процес становлення та розвитку ринку нерухомості в Україні, узагальнено змістовну характеристику регіональних ринків нерухомості.

Комплексне дослідження етапів та циклів, періодичних підйомів та спадів ділової активності ринку житла в державі найбільш повно було зображено крізь призму історичного становлення української державності, що дало змогу зрозуміти становлення та функціонування ринку нерухомості в Україні, який за нашими спостереженнями відбувається й досі, а також сприяло виокремленню основних ціноутворюючих чинників на ринках житлової нерухомості (табл. 1).

В процесі з'ясування факторів впливу об'єктів нерухомості на ціну, нами було запропоновано розділити їх на чинники, які впливають на ціну нерухомості, залежно від їх характеру та рівня протікання на наступні групи: глобальні, національні, регіональні, локальні, мікрофакторні, ендегенні, екзогенні, біхевіоральні. Це дало можливість з'ясувати вплив поведінки та очікування учасників на ринок житлової нерухомості, який дозволяє стверджувати, що при формуванні ринку нерухомості вагомими залишаються внутрішні, зовнішні економічні обставини та прогнозування очікування його учасників.

Таблиця 1

Циклічність формування та етапи становлення ринків житлової нерухомості в Україні протягом 1991-2017 років

ЦИКЛИ РИНКУ	ПЕРШИЙ ЦИКЛ				ДРУГИЙ ЦИКЛ		ТРЕТІЙ ЦИКЛ	
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
ЕТАП СТАНОВЛЕННЯ								
ЧАСОВІ МЕЖІ	1991-1993 рр.	1993-1995 рр.	1995-1998 рр.	1998-2000 рр.	2001-2004 рр.	2004-2009 рр.	2010-2014 рр.	2014-2017 рр.
Початковий рівень ціни	Макимально низький	Високий	Високий	Низький	Високий	Високий	Низький	Низький
Кількість операцій	Швидкий ріст (велика)	Помірний ріст (помірна)	Стабільна	Низька	Помірний ріст (помірна)	Швидкий ріст (швидка)	Помірний ріст (помірна)	Стабільний ріст (стабільна)
Цінова динаміка	Високі темпи збільшення	Помірно-високі темпи збільшення	Стабілізація та початок зниження цін	Зниження цін	Високі темпи збільшення	Високі темпи збільшення	Зниження цін	Стабілізація
Попит та пропозиція	Суттєве переважання попиту над пропозицією	Переважання пропозиції над попитом	Переважання пропозиції над попитом	Рівновага попиту та пропозиції	Переважання попиту над пропозицією	Переважання попиту над пропозицією	Рівновага попиту та пропозиції	Переважання попиту над пропозицією
Законодавче забезпечення	Відсутнє	Незначне	Часткове	Часткове	Сформоване	Вдосконалення	Вдосконалення	Вдосконалення
Якість	Низька	Низька	Прийятна	Прийятна	Покращена	Висока	Висока	Висока
Рівень конкуренції	Низький	Низький	Помірний	Високий	Високий	Високий	Високий	Високий
Рівень ризиків	Високий	Високий	Помірний	Помірний	Низький	Низький	Високий	Помірний
Взаємозв'язок ринку нерухомості з фінансовим ринком	Відсутній	Поодинокі випадки	Поодинокі випадки	Поодинокі випадки	Організація постійної взаємодії	Постійна взаємодія	Організація постійної взаємодії	Організація постійної взаємодії
Фаза циклу	Пожвавлення	Застій (криза)	Пожвавлення	Застій (криза)	Пік (Зростання)	Пік (Зростання) / Спад	Пожвавлення	Пожвавлення
Візуалізація циклічності та етапів становлення ринку житлової нерухомості в Україні								

Дослідження ринку нерухомості, з огляду на успішне відтворення місцевого та регіонального управління дозволило стверджувати про доцільність його розгляду крізь регіональні дефініції. Узагальнено, що регіональний ринок житлової нерухомості є системою відносин між суб'єктами ринку нерухомості з врахуванням регіональних організаційно-економічних особливостей (ціноутворюючих, соціальних, стимулюючих, інвестиційних, тощо) для забезпечення ефективного обігу об'єктів нерухомості між власниками. Це дозволило удосконалити структуру суб'єктної взаємодії, яка, на відміну від існуючих тверджень визначає складну та розгалужену систему економічних, фінансових, організаційних та соціальних індикаторів впливу, які дозволяють збалансувати обсяги попиту та пропозиції на ринку житлової нерухомості та використати механізм регулювання ціноутворення на засадах конкурентоспроможності ринкового середовища між локальними ринками. Зважаючи на важливість ролі суб'єктів житлового ринку, запропоновано варіативну схему оптимальної стратегії поведінки учасників регіональних ринків житлової нерухомості в залежності від тенденцій кон'юнктурних змін у розвитку економіки. Розглядаючи ринок нерухомості регіону, як ізольовану від інших ринків площину, у відповідності до вище зазначеного можна спостерігати два основних центри впливу: перший з них – ринкова кон'юнктура; другий - влада (рис. 1).

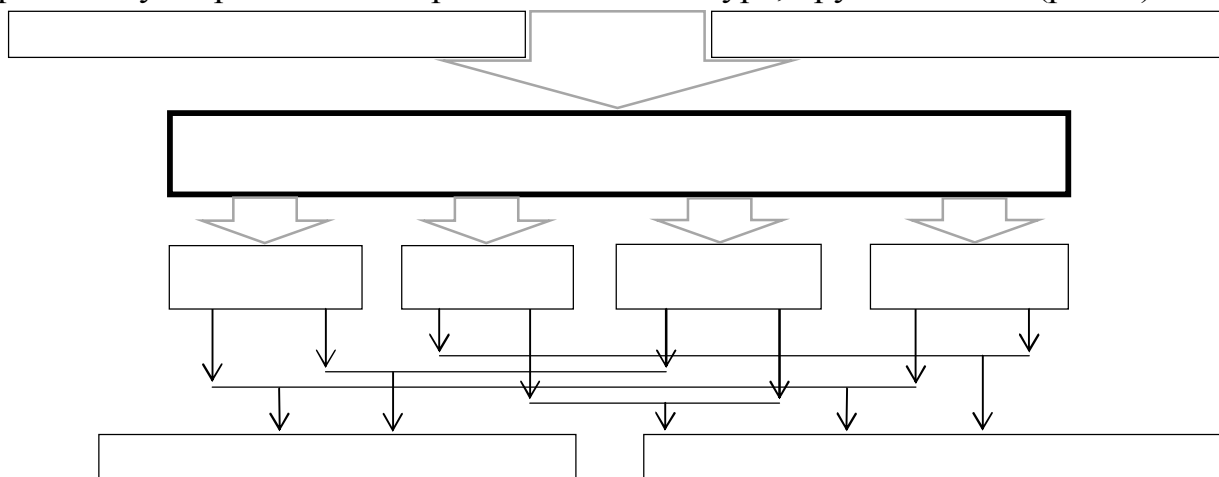


Рис. 1. Варіація обрання центру впливу суб'єктами регіональних ринків нерухомості

З врахуванням специфіки національного ринку житлової нерухомості та з метою його змістовного аналізу, виникла потреба в розробці власної класифікації групування областей, дотримуючись таких принципів: статистичної однорідності, перспективності, проблемності, об'єктивності, цілісності тощо.

Вище зазначені критерії лягли в основу «умовного» розподілу території України на шість регіональних ринків житлової нерухомості, що об'єднують в собі різну кількість областей та міст: Західний (8 областей); Центральний (5 областей); Північний (4 області); Південний (3 області та АР Крим); Східний (1 місто) (табл. 2).

Від так, на нашу думку, слід під конкретними регіонам розуміти сукупність територіальних соціально-економічних обласних угруповань, де до уваги взято: територіальне розміщення, доходи населення, показники ВВП, рівень інвестиційної привабливості. За результатами дослідження було вдосконалено суб'єктну структуру регіональних ринків житлової нерухомості, згруповано таких учасників як: покупці, продавці, інституційні учасники, професійні учасники, організаційно-обслуговуючі учасники з уточненням їх функціонального призначення та інституційного взаємозв'язку.

Географічно-демографічні особливості регіональних ринків житлової нерухомості України, на 1 січня 2017 року

Області	Площа території, км. кв.	у % до країни загалом	Кількість населення, тис. осіб	у % до країни загалом
Західний регіон				
Волинська, Рівненська, Львівська, Тернопільська, Хмельницька, Закарпатська, Івано-Франківська, Чернівецька	131277	21,7	10640	25,8
Центральний регіон				
Київська, Житомирська, Вінницька, Черкаська, Кіровоградська	129964	21,6	6780,2	15,8
Північний регіон				
Чернігівська, Сумська, Полтавська, Харківська	115862	19,2	6290,9	14,7
Південний регіон				
Одеська, Миколаївська, Херсонська, АР Крим	112450	18,6	4601,6	10,8
Східний регіон				
Дніпропетровська, Запорізька, Донецька, Луганська	112295	18,6	11444	26,1
Столичний регіон				
КИЇВ	839	0,1	2916,2	6,8
Всього по Україні	603766	100	42672,9	100

* Показники тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя, Донецької та Луганської областях станом на 01.01.2014 року.

У другому розділі «**Наукові засади формування конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості**» досліджено генезис теорії конкуренції на ринку житлової нерухомості, охарактеризовано конкурентне середовище на регіональних ринках житлової нерухомості, визначено інституційні засади розвитку конкурентних відносин на регіональних ринках житла.

Систематизовано наукові підходи вчених до категорії «конкуренція», як слідство, було згруповано та сформульовано чотири основних сутнісно-змістових напрями визначення вказаної категорії:

- демократизації, під якою розуміється чесна господарська діяльність обох суб'єктів (покупця та продавця) з врахуванням їх досвіду, вміння прогнозувати ринкову кон'юнктуру та пристосовувати вид своєї діяльності до швидкозмінних процесів в економіці;
- функціонального взаємозв'язку між суб'єктами конкуренції, в ході якого відбувається поєднання порівняльної та селективної функції;
- активної боротьби, під якою розуміється змагання покупців та продавців на ринку за найбільш сприятливі для обох умови купівлі-продажу;
- управлінського підходу при використанні власних переваг, прийняття стратегічних рішень, мінімізації витрат, максимізації прибутків з метою задоволення як власних так і споживацьких потреб за для забезпечення конкурентоспроможного середовища.

Визначено, що конкурентні особливості регіональних ринків житлової нерухомості знаходяться в прямій залежності від конкурентної спроможності самих регіональних ринків житла, об'єктів житлової нерухомості та будівельних організацій – виробників житлової продукції, відповідно і формуються на їх основі.

В дисертації дотримано основну структурну особливість – в процесі дослідження конкурентних характеристик регіональних ринків житлової нерухомості, слід розмежовувати їх на первинний та вторинний. Від так, в ході дослідження вдалося з'ясувати, що первинний ринок житлової нерухомості характеризується олігополістичною формою конкуренції, з огляду на обмежену кількість продавців на ринку, які займають пріоритетні позиції, визначаючи при цьому цінову політику, технічну структуру та динаміку пропозиції на ринку.

Водночас, на вторинному ринку житлової нерухомості в більшій мірі переважає модель досконалої конкуренції, оскільки на ньому діє велика кількість покупців та продавців, а процес ціноутворення здійснюється виключно на ринковій основі під впливом дії чинників попиту та пропозиції.

Функціонування будь-якого регіонального ринку житлової нерухомості в державі, умови участі суб'єктів та їх конкурентних відносин на ньому, залежать від різних факторів, що сприяють цьому, чи навпаки – перешкоджають (рис. 2).

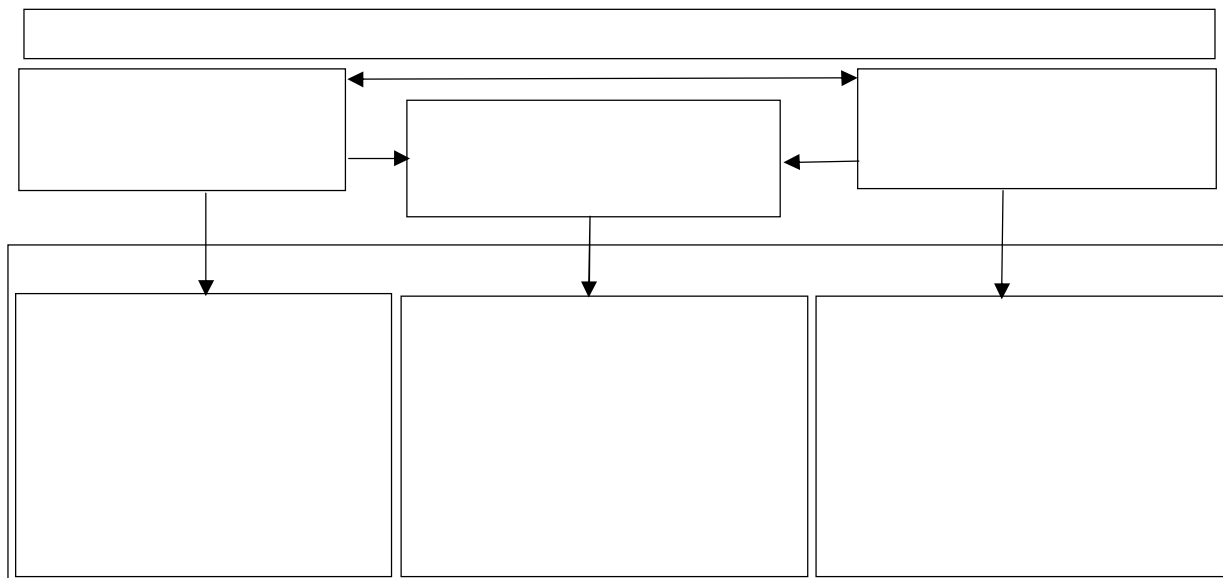


Рис. 2. Фактори впливу на конкурентне середовище та взаємовідносини на регіональних ринках житлової нерухомості

Конкурентні особливості об'єктів житлової нерухомості – являють собою вираження загальної спроможності того чи іншого житлового об'єкта змагатися в межах певного регіонального ринку зі схожими об'єктами, які за своїм призначенням задовольняють спільну проблему та є ідентичними за загальними технічними показниками. В той же час, слід відмітити, що ринкова ціна відносно ринкової вартості житлового об'єкту може різнитися, особливо в разі відсутності рівноваги на ринку житлової нерухомості.

Оскільки, вплив різного роду якісних ознак та характеристик житлової нерухомості на її конкурентоспроможність є досить широким, було визначено основні чинники, що в тій чи іншій мірі впливають на процес ціноутворення на готову житлову продукцію (рис. 3).

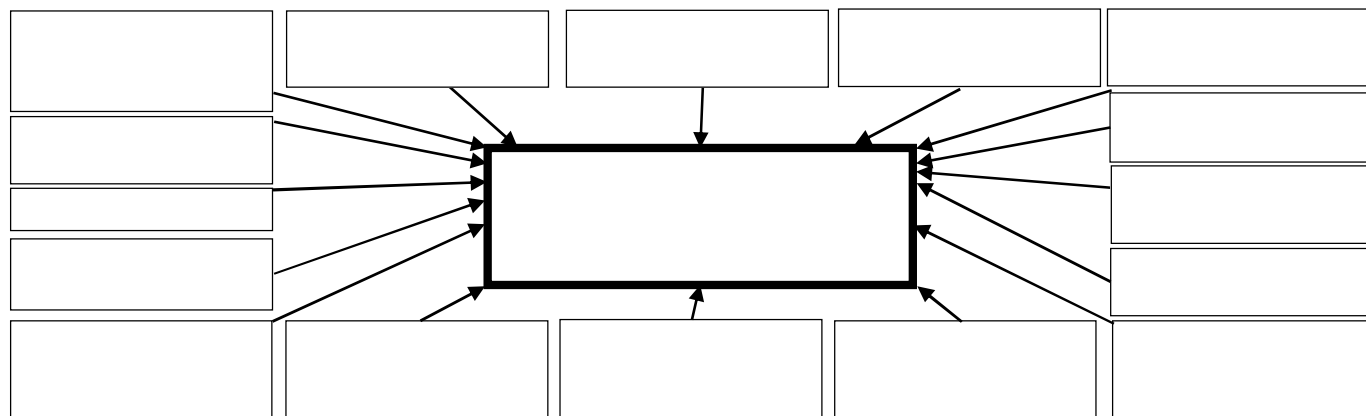


Рис. 3. Вплив чинників на конкурентну спроможність об'єктів житлової нерухомості в межах регіональних ринків

Дослідження показали, що під формуванням конкурентного середовища між забудовниками розуміється забезпечення конкурентних переваг своєї діяльності над існуючими та потенційними конкурентами на ринку. Тому, для реалізації заходів, що сприяли б підвищенню рівня конкурентоспроможності забудовників, в першу чергу, слід визначити фактори та обставин, що здійснюють найбільший вплив на вищезгаданий процес. Аналіз факторів впливу на ринкові позиції будівельних організацій дозволив класифікувати їх за внутрішніми та зовнішніми ознаками впливу на конкурентні ринкові позиції будівельних організацій.

В процесі дослідження діяльності будівельних організацій було визначено структурні елементи окремих факторів, що в тій чи іншій мірі здійснюють вплив на рівень показників їх конкурентної спроможності. Виокремлено ряд однорідних факторів впливу на внутрішнє та зовнішнє середовище будівельних підприємств на регіональних ринках житлової нерухомості (рис. 4).

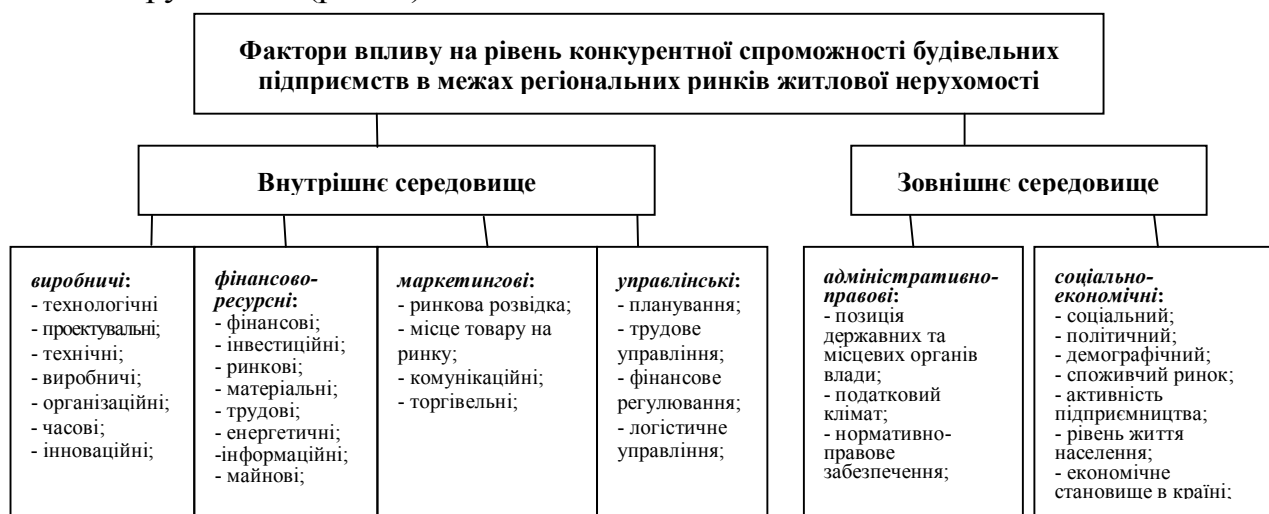


Рис. 4. Фактори впливу на рівень конкурентної спроможності будівельних підприємств на регіональних ринках житлової нерухомості

Встановлено, що конкурентний потенціал забудовників на пряму залежить від ринкових факторів фінансово-кредитного, маркетингового та управлінського походження, що характеризують весь процес діяльності будівельного підприємства.

На сьогодні, конкурентні відносини в нашій державі є регульованими шляхом функціонування спеціальних інституційних установ та здійснення різних заходів, де за основу взято діюче нормативно-правове забезпечення державного регулювання конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості, яке направлено на боротьбу та попередження монополістичних зловживань. Взавши до уваги вказане, можна стверджувати, що процес регулювання конкурентних відносин в Україні полягає в дотриманні оптимального балансу конкурентно-регулюючих та монополістичних сил на регіональних ринках житлової нерухомості, що диференціюються за ознаками, місцем знаходження, міжнародним сусідством, рівнем інвестиційно-кредитного забезпечення та ціною на об'єкти житлової нерухомості.

З врахуванням необхідності регулювання конкурентних відносин регіональних ринків житла з боку держави на загальнонаціональному та регіональному рівні, можна стверджувати, що зазначений процес відбувається на ідентичних засадах нормативно-правового та інституційного забезпечення, відносно інших ринків.

Отже, складовими механізми формування конкурентного середовища на ринку

житла виступає оцінка конкурентоспроможності самих регіонів, аналіз факторів впливу на попит та пропозицію, дієвість антимонопольної політики та фінансово-бюджетного стимулювання об'єктів нерухомості.

У третьому розділі «Теоретико-методологічні основи регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості» охарактеризовано концептуальні підходи до регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості, з'ясовано важливі напрями забезпечення з боку держави прозорих конкурентних відносин на ринку та їх подальшого регулювання, охарактеризовано методологічні засади визначення рівня конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості.

Дослідження показали, що на сьогодні існує три загальноприйнятних системних підходи до регулювання конкуренції: регуляторна система, заборонна система, азіатська антимонопольна система. В існуючих системах є спільні методи та випадки реалізації антимонопольних заходів, які є наслідком проведеної демонополізаційної політики, шляхи якої полягають у стимулюванні окремих напрямів в середині компанії; цілеспрямованому розукрупненню окремих учасників ринку; диверсифікації капіталу між галузями. Охарактеризувавши існуючі заходи практики світової демонополізаційної політики, можемо стверджувати про панування в Україні регуляторної системи регулювання конкурентних відносин, в основу якої покладено контроль та регулюючі принципи. Обґрунтовано, що загострення конкурентної боротьби відбуватиметься внаслідок обмеження впливу забудовників – монополістів конкретного регіону та завдяки виваженій регіональній політиці.

Антимонопольні заходи також вбачаються в державному та регіональному регулюванні купівлі, продажу, передачі, реорганізації об'єктів нерухомості з метою здійснення цих процесів на конкурентній основі. В той же час, важливим є дотримання раціонального співвідношення державного регулювання та ринкового саморегулювання, без впливу олігархічних структур.

Систематизовано існуюче нормативно-правове забезпечення, з'ясовано основні недоліки діяльності антимонопольної політики в контексті розвитку ринку житлової нерухомості. З'ясовано, що об'єктами державної регіональної політики виступають об'єкти нерухомості з різним рівнем конкурентоспроможності. Для розширення державної антимонопольної політики здійснено класифікацію нерухомості за рівнем її конкурентної спроможності, що підтверджує тезу щодо першочерговості державного регулювання регіональних ринків житла з низьким рівнем розвитку конкурентоспроможності. Зазвичай, державна підтримка слаборозвинених регіонів здійснюється шляхом міжбюджетних трансфертів у вигляді субвенцій, субсидій, дотацій. Також, має місце перерозподіл доходів від високо розвинених регіонів на користь менш розвинених. Про те, на жаль, не сприяє підвищенню їх конкурентоспроможності. Тому фінансова допомога повинна спрямовуватися першочергово на розвиток інфраструктури, інноваційно-активних виробництв, пріоритетних видів господарської діяльності регіону.

Узагальнено методологічні підходи, принципи, методи та інструменти наукового пізнання, що об'єднані в єдину модель комплексного дослідження конкурентоспроможності РРЖН. Розробка та реалізація запропонованої моделі сприяє поглибленню регіонального аналізу компонентних дисбалансів, а реалізація методичних кроків – розширенню методології порівняльного та цільового аналізу регіонів України.

На основі огляду методологічних засад та підходів розроблено методологічний інструментарій комплексного дослідження конкурентоспроможності РРЖН держави та вироблення на цій основі стратегічних і тактичних заходів щодо подальшого її регулювання.

Методологічною основою дисертаційної роботи стали загальнонаукові та спеціальні методи пізнання економічних явищ та процесів. У науковому пізнанні розрізнялися два рівні дослідження: емпіричний та теоретичний. На емпіричному рівні застосовувалися такі методи, як спостереження, вимірювання, експеримент, моделювання. Водночас теоретичний рівень збагатив дослідження методами історизму, індукції, дедукції, логічної абстракції, порівняння, аналізу, синтезу. Глибина дослідження вимагала використання ситуаційного, процесного, системного, порівняльного підходів. Однак, не меншої ваги набули й спеціальні методологічні принципи. Досягнення поставлених цілей вимагало використання таких методів, як: балансовий та індексний, декомпозиційний, агрегування, аналогічний, закономірний, класифікаційний, ранжування та екстраполяції, експертних оцінок і систематизації, метод прямого опитування. Окрім того, задля визначення конкурентоспроможності регіональних ринків житла, виконання майбутніх аналітичних оцінок здійснювалося за рахунок наступних інтегральних чинників: попиту на житло (ПО), пропозиції житла (ПР), доступності житла (ДЖ), купівельної спроможності громадян (КС), рівня комфорту регіону (РК), географічно-культурних переваг регіону (ГКП).

Особливе значення при здійсненні комплексної оцінки конкурентоспроможності регіону належало методу таксономії, перевагами якого є отримання рівневої кількості оцінок стану регіону у вигляді інтегрального показника, що поєднує в собі вплив всіх показників. При визначенні показників конкурентоспроможності та рівня монополізації регіональних ринків житлової нерухомості було використано такі спеціальні методи:

- *індекс концентрації ринку*. Характеризує частку декількох найбільш крупних підприємств у відсотках, у загальному обсязі ринку. Дозволяє відмежувати олігополію від монополістичної та інших видів конкуренції в галузі. Даний показник розраховується наступним чином:

$$\frac{\sum_{i=1}^n S_i}{n} \quad (1)$$

де n - кількість найбільших фірм на ринку, для яких розраховується показник; S_i – частка i -ї фірми на ринку (в галузі).

За умови наближення індексу концентрації до значення 100%, ринок можна охарактеризувати високим ступенем монополізації. Якщо ж його значення знаходиться «трохи вище» нуля, в такому випадку його можна розглядати як конкурентний.

- *індекс Лінда*. Дозволяє визначити кількість фірм та які саме з них займають лідируючі позиції на ринку. Для цього, індекс обчислюється поетапно: на початок для двох найбільших підприємств, потім для трьох, і так до тих пір, поки не буде порушено безперервність функцій. Для двох найбільших фірм він дорівнює процентному відношенню їх ринкових часток та обчислюється наступним чином:

$$\frac{S_1}{S_1 + S_2} \quad (2)$$

Якщо $S_1 = 50\%$, $S_2 = 25\%$, то $IL_2 = 200\%$.

Для трьох найбільших фірм індекс Лінда визначається за формулою:

$$\boxed{\times} \quad (3)$$

Для чотирьох фірм індекс Лінда дорівнює:

$$\boxed{\times} \quad (4)$$

Зменшення індекса Лінда при додаванні фірм означає, що ядро ще не сформоване. У випадку, якщо ядро ринку утворює одна фірма, індекс при додаванні другої і третьої фірми буде підвищуватися.

- *індекс Херфіндаля –Хіршмана*. Показник, який визначає не частку ринку, що перебуває під контролем декількох найбільших компаній, а розподіл ринкового домінування між усіма суб'єктами певного ринку, розраховується у відсотках, як сума квадратів ринкових часток всіх суб'єктів на ринку в загальному його обсязі:

$$\boxed{\times} \quad (5)$$

де S_i - частка i -ї фірми в галузі, в %; n - кількість фірм в галузі, часто беруть $n = 50$. При цьому ринкові частки фірм можуть виражатися в частках або у відсотках. У першому випадку ННІ буде набувати значення від 0 до 1, у другому – від 0 до 10 000.

- *індекс монопольної влади Лернера*:

$$\boxed{\times} \quad (6)$$

де P – ціна одиниці продукції, MC – граничні витрати, пов'язані з виробництвом додаткової одиниці продукції, $\boxed{\times}$ - еластичність попиту по ціні продукції даної фірми. Чим більший розрив між P і MC , тим більшим є ступінь монополізації ринку. Величина L знаходиться в інтервалі між 0 і 1. При досконалій конкуренції індекс Лернера дорівнює 0. Значення індексу Лернера можна на пряму пов'язати з індексом ННІ для олігополістичного ринку, допустивши, що його описано моделлю Курно.

- *індекс дисперсії*. Оцінює ступінь відхилення ринкової частки кожного забудовника від середньої ринкової частки, розраховується:

$$\boxed{\times} \quad (7)$$

де $\boxed{\times}$ - частка i -ої фірми, $\boxed{\times}$ - загальна кількість фірм на ринку.

Чим меншим є показник дисперсії ринкових часток $\boxed{\times}$, тим одноріднішими є розміри підприємств (фірм) і частки господарських суб'єктів на ринку, тим нижчий рівень концентрації. І навпаки, ніж більшою є величина дисперсії, тим нерівномірнішим є ринок, тим слабшою є конкуренція і сильнішою влада на ньому великих за розміром підприємств.

- *індекс варіації*. Використовується для визначення ступеня нерівномірності розподілу ринкових часток між учасниками ринку:

$$\boxed{\times} \quad (8)$$

- *індекс ентропії*. Показує середнє значення логарифма величини, зворотної до ринкової частки, зважене в ринкових частках фірм:

$$\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{1}{s_i} \cdot s_i$$

(9)

Коефіцієнт ентропії є показником, зворотним до концентрації: чим вище його значення, тим нижча концентрація продавців на ринку, тим, відповідно, нижча їх можливість впливати на ринкову ціну.

- *крива Лоренца*. Ілюструє, яка частина загального випуску продукції припадає на певну частину підприємств, що розподілено по різних групах в залежності від розмірів доходів;

- *коефіцієнт Джині*. Допомогає виявити середню різницю в доходах між двома отримувачами.

Запропоновані методологічні підходи до оцінки рівня конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості (РРЖН) та рівня їх конкурентної спроможності дозволили здійснити системний аналіз Західного, Центрального, Північного, Південного, Східного та Столичного РРЖН, визначивши їх конкурентні позиції, показник загальної конкурентоспроможності, рівень монополізації.

У четвертому розділі «Аналіз та оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України» проаналізовано соціально-економічні особливості формування конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості, оцінено конкурентні позиції регіональних ринків житла, визначено ступінь монополізації регіональних ринків первинного житлового фонду.

В результаті проведеного аналізу соціально-економічних показників регіональних ринків житлової нерухомості здійснено оцінку показників їх конкурентної спроможності, а саме: *конкурентних позицій відносно один-одного* (метод рейтингування на основі порівняння); *загальної конкурентоспроможності* (метод економіко-математичного рейтингування на основі зведеного інтегрального показника); *рівня монополізації первинного ринку з боку будівельних організацій* (метод економіко-математичного моделювання з використанням широкого спектру індексів та показників). Результати комплексного дослідження рівня конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості та рівня їх монополізації, узагальнено та відображено в таблиці 3.

Таблиця 3

Характеристика конкурентних позицій, конкурентоспроможності та рівня монополізації регіональних ринків житлової нерухомості (РРЖН)

Регіон (РРЖН)	Конкурентні позиції РРЖН (місце у рейтингу/ сумарна кількість балів)	Конкурентоспроможність РРЖН (місце у рейтингу / інтегральний показник)	Рівень монополізації РРЖН
Західний	1 / 55	3 / 1.637	Досконала конкуренція
Центральний	2 / 52	2 / 1.642	Досконала конкуренція
Північний	4 / 49	4 / 1.526	Конкуренція з елементами монополії
Південний	5 / 36	6 / 1.359	Конкуренція з елементами монополії
Східний	2 / 52	5 / 1.504	Конкуренція з елементами монополії
Столичний	3 / 51	1 / 2.113	Досконала конкуренція

Від так, до *Західного РРЖН* включено вісім областей, серед яких: Волинська, Рівненська, Львівська, Тернопільська, Хмельницька, Закарпатська, Івано-Франківська та Чернівецька. До меж *Центрального РРЖН* нами було віднесено Київську, Житомирську, Вінницьку, Черкаську та Кіровоградську області. *Північний РРЖН* охоплює чотири адміністративні області України: Чернігівську, Сумську, Полтавську, Харківську. *Південний РРЖН* об'єднує Одеську, Миколаївську, Херсонську області, Автономну Республіку Крим та місто Севастополь. *Східний РРЖН* налічує чотири області: Дніпропетровську, Запорізьку, Донецьку, Луганську. *Столичний РРЖН* представлено столицею, містом Київ.

Оскільки аналіз соціально-економічного розвитку регіональних ринків житлової нерухомості ілюструє вплив ринкових процесів на рівень їх конкурентоспроможності, аналізуючи таблицю 3 можемо спостерігати:

- *конкурентні позиції РРЖН*. Західний РРЖН відносно інших є в найбільшій мірі конкурентоспроможним, а його значення відповідає 55 балам. Відповідно другу позицію в рейтингу розділили Центральний та Східний РРЖН, їх значення в рейтингу становить 52 бали. Відразу слід відмітити те, що в кожного з двох регіональних ринків є як сильні так і слабкі сторони, які в умовах ринку в різній мірі діють на всіх його учасників. На третій позиції ми спостерігаємо Столичний РРЖН – 51 бал. На четвертій та п'ятій: Північний та Південний РРЖН – 49 та 36 балів відповідно;

- *загальна конкурентна спроможність РРЖН*. Столичний РРЖН майже за всіма показниками володіє абсолютними перевагами. Східний РРЖН характеризується лише однією, що полягає в низькому ціновому рівні на об'єкти житла. Недоліком Центрального та Західного РРЖН можна відзначити невисокий рівень купівельної спроможності населення. Північний РРЖН являється не надто привабливим з боку культурних та географічних особливостей. В Південному ж регіоні спостерігається низький рівень пропозиції на первинному ринку житлового будівництва;

- *рівень монополізації РРЖН*. У Західному, Центральному, Столичному РРЖН, на ринку первинної житлової нерухомості спостерігається ринкове становище наближене до досконалої конкуренції. В свою чергу, на території Північного, Південного та Східного РРЖН можемо спостерігати ринкове становище типу «конкуренція з елементами монополії».

У *п'ятому розділі «Модернізація механізмів регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості»* визначено шляхи модернізації антимонопольної політики на регіональних ринках житлової нерухомості, запропоновано податково-бюджетні механізми реалізації антимонопольної політики на регіональних ринках житла, запропоновано механізм реалізації фінансово-кредитного інвестування житлових об'єктів на регіональних ринках житлової нерухомості.

Для успішності протікання модернізаційних процесів на РРЖН, вважаємо за необхідне, врахування результатів здійсненої оцінки, аналізу рівня їх конкурентоспроможності та ступеня монополізації. Досягнення рівноваги конкурентного середовища на регіональних ринках житлової нерухомості є можливим лише за умови забезпечення з боку держави «балансу» між такими складовими ринкової кон'юнктури, як (рис. 5):

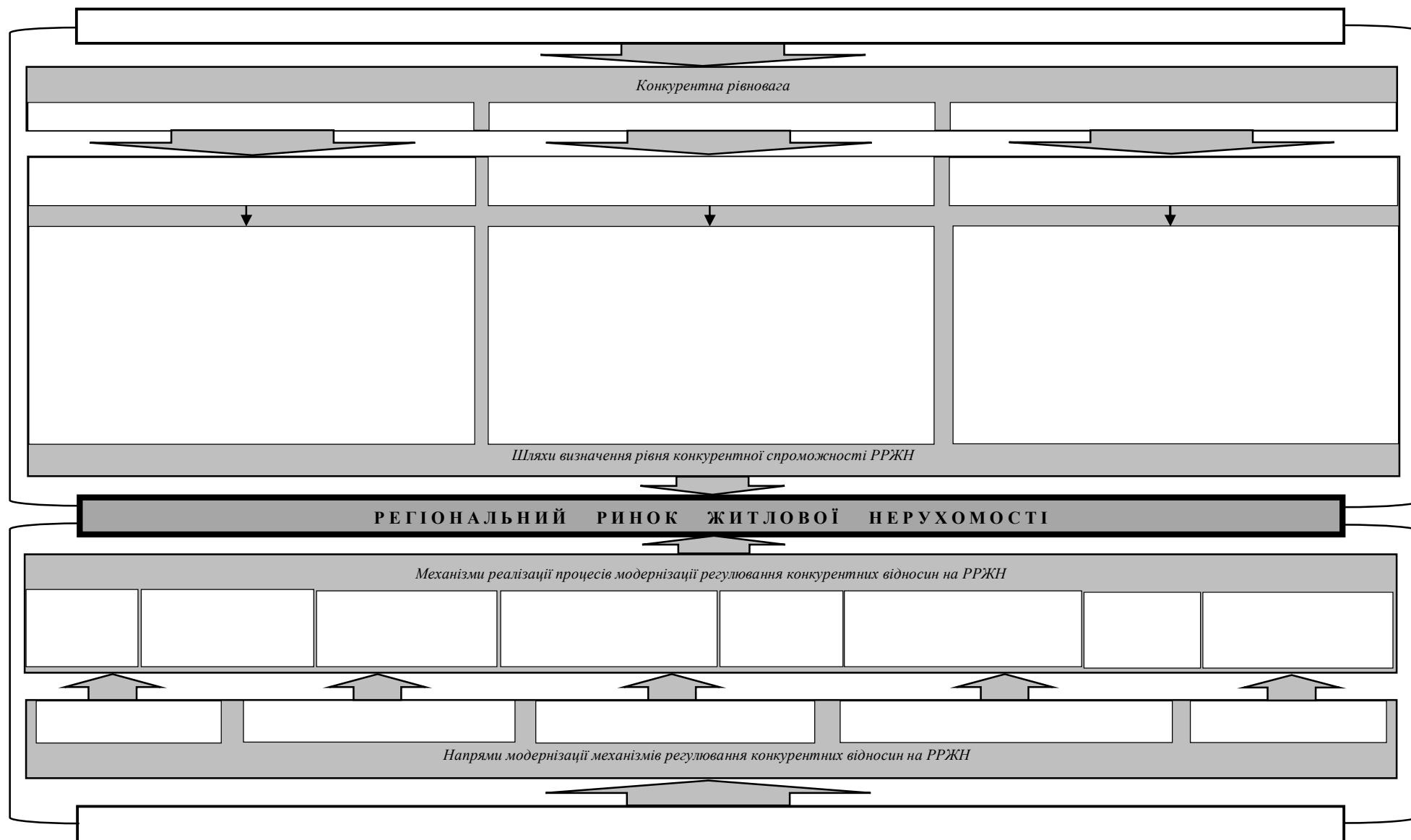


Рис. 5. Схема аналізу, оцінки конкурентоспроможності РРЖН та напрями регулювання на них конкурентних відносин

- *конкурентна позиція* (площа РРЖН, ВРП в загальному обсязі, ВРП на одну особу, чисельність наявного населення в межах РРЖН, рівень урбанізації РРЖН, наявний житловий фонд в межах РРЖН, капітальні інвестиції в житлове будівництво, рівень житлового забезпечення населення РРЖН, демографічне становище на РРЖН, зайнятість населення, рівень наявних доходів населення, рівень наявних доходів населення на одну особу, середня вартість житлових метрів в межах певного РРЖН);

- *конкурентна спроможність* (купівельна спроможність населення регіону, рівень комфорту житлових об'єктів, рівень доступності житла для населення, рівень попиту на житло, рівень пропозиції на житловому ринку, географічні та культурні переваги РРЖН, підсумковий зведений-інтегральний показник);

- *рівень монополізації* (індекс концентрації ринку, індекс Лінда, індекс Херфіндала – Хіршмана, показник монопольної влади Лернера, коефіцієнт ентропії, індекс дисперсії ринкових частин, коефіцієнт Джині, крива Лоренца).

Складовими напрямів модернізації механізмів реалізації регулювання конкурентних відносин на (між) РРЖН вважаємо наступні прямі та непрямі компоненти: оподаткування житлової нерухомості, стимулювання іпотечного кредитування шляхом забезпечення достатніх гарантій з боку держави, подолання проявів корупції на ринку будівництва житла, зокрема в дозвільній системі, реалізація існуючих та запровадження нових програм державного страхування будівництва та відтворення житла, вдосконалення нормативно-правового базису, реалізація існуючих та запровадження нових цільових програм фінансування придбання та реконструкції житлової нерухомості, стимулювання розвитку ринку оренди житла, забезпечення суб'єктів ринку достовірною інформацією щодо його становища та регіональних особливостей.

Серед основних напрямів реалізації антимонопольних заходів, провідне місце належить механізму ціноутворення на об'єкти житлової нерухомості (рис. 6).

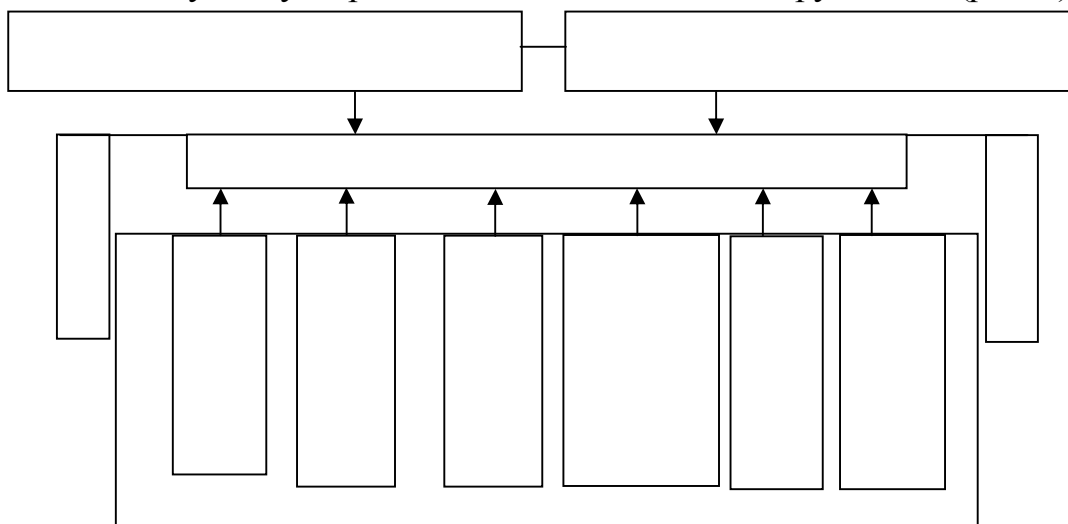


Рис. 6. Схема формування цінового значення на об'єкти житлової нерухомості в межах РРЖН

Узагальнюючи, можемо стверджувати, що на регіональних ринках житлової нерухомості є характерними висока ціна на об'єкти житла, низька

еластичність пропозиції відносно ціни: при коливаннях ціни на житло, пропозиція житла на ринку зазвичай не змінюється. Нееластичність пропозиції спричинена тривалістю процесу будівництва. Саме тому між зміною попиту та пропозиції завжди наявний тісний взаємозв'язок.

Встановлено, що при збільшенні попиту на житло зростання пропозиції на первинному ринку житла можливе лише через рік, два, а при його зменшенні – будівництво триває, і це пов'язано з високим рівнем понесених втрат.

Такий характер взаємодії попиту та пропозиції призводить до того, що ціна є головним регулюючим чинником за допомогою якого урівноважується співвідношення попиту та пропозиції. За для підвищення ефективності реалізації політики забезпечення конкурентної рівноваги на регіональних ринках житлової нерухомості, нами запропоновано базові стратегічні напрями регулювання з метою сприяння з боку держави забезпечення конкурентного балансу в межах регіональних ринків житлової нерухомості, що умовно поділено на два напрями: стимулювання попиту та РРЖН, стимулювання пропозиції на РРЖН (рис. 7).

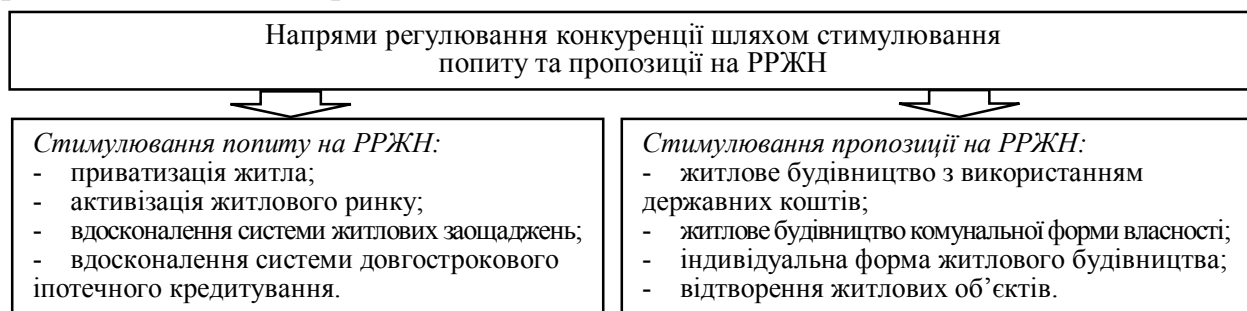


Рис. 7. Стратегічні напрями регулювання конкурентних відносин шляхом стимулювання попиту та пропозиції на РРЖН

У контексті реалізації регіональної фіскальної політики, слід зазначити, що податкові надходження займають вагому частку в наповненні місцевих бюджетів України, що в свою чергу, обумовило необхідність дослідження природи, змісту, структури та пріоритетного завдання податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки (ПНМВЗД), який виконуватиме функцію регулювання конкуренції на РРЖН будучи одним із модернізаційних напрямів. Запропоноване авторське бачення щодо прогнозування та регламентації процесів оподаткування об'єктів житлової нерухомості та їх власників через схему інтенсивності податкового навантаження на РРЖН, виходячи з відомих вже показників конкурентних позицій, рівня конкурентоспроможності, рівня монополізації на РРЖН (рис. 8).

В той же час, регулювання конкурентних відносин між виробниками житлової продукції та для практичного застосування житлових потреб населення залежить від фінансово-кредитного та бюджетно-інвестиційного впливу. Зокрема, напрями фінансово-кредитного та бюджетно-інвестиційного регулювання конкурентоспроможності на РРЖН виражено в наступному схематичному впливі (рис. 9).

Взявши до уваги показники формування житлового фонду, цінового значення, обсяги іпотечного кредитування, охарактеризовано фактичні показники конкурентної спроможності РРЖН.

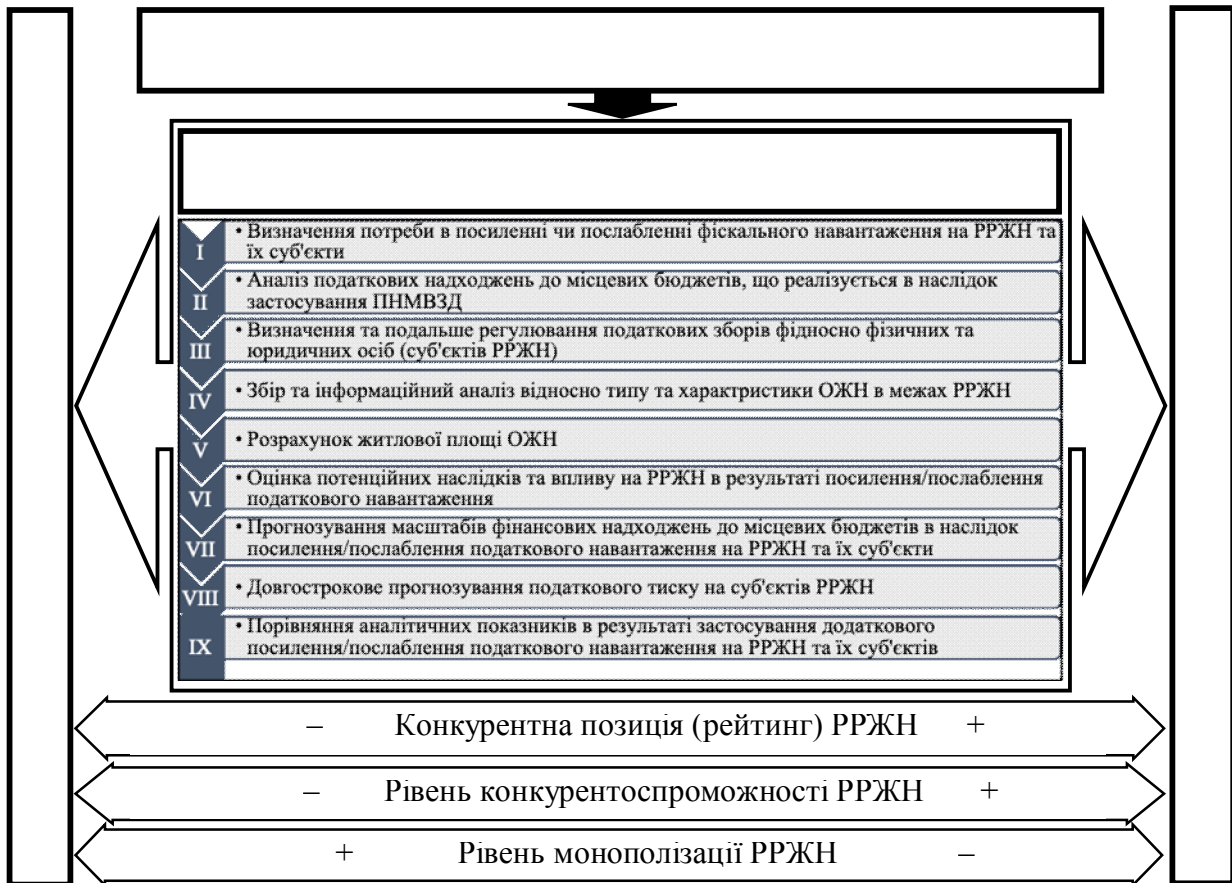


Рис. 8. Схема визначення потреби, розрахунку та прогнозування податкового регулювання конкуренції на РРЖН

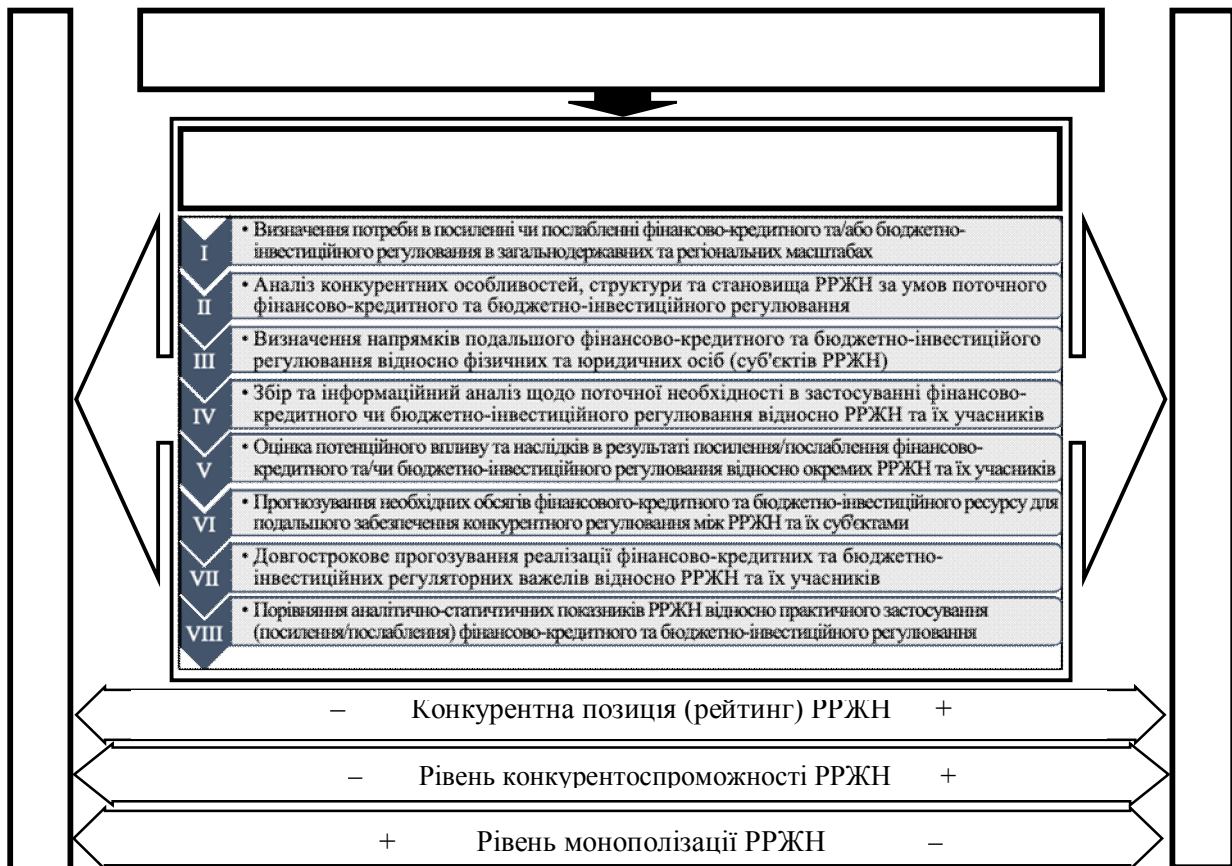


Рис. 9. Схема визначення потреби, розрахунку та прогнозування фінансово-кредитного та бюджетно-інвестиційного регулювання конкуренції на РРЖН

Досліджено процес іпотечного кредитування (в т.ч. бюджетні іпотечні програми розвитку житлового сектору), а також придбання, будівництва та реконструкцію житлової нерухомості на основі чого запропоновано банківське кредитування, як один з фінансово-кредитних механізмів врівноваження конкурентних відносин, що й виражає авторське бачення процесів фінансово-кредитного та бюджетно-інвестиційного регулювання.

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення і запропоноване нове вирішення актуальної наукової проблеми, що полягає в обґрунтуванні теоретико-методологічних засад і наданні практичних рекомендацій щодо регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості. Це дозволило зробити такі висновки концептуального, методологічного і науково-прикладного характеру:

1. Здійснено дослідження нормативно-правового забезпеченні провідних країн світу відносно структури об'єктів нерухомості та її складових. Значну увагу приділено різносторонності поглядів науковців відносно класифікаційного поділу об'єктів нерухомості, що дозволило здійснити узагальнюючу оцінку комплексної класифікації нерухомого майна за ознаками та об'єктами.

2. Систематизовано розуміння та функціональне призначення ринку нерухомості у відповідності до вимог сучасної економічної системи. Визначено, що ринок нерухомості формує доходи та витрати домогосподарств, інформує виробників, користувачів, орендарів, власників, продавців товарів про зміну привабливості окремих його секторів та процесу ціноутворення. Було виокремлено і згруповано етапи та цикли становлення ринку житлової нерухомості в Україні впродовж 1991-2017 років. З метою визначення показників розвитку регіональних ринків житлової нерухомості в Україні класифіковано різні фактори, що впливають на нього.

3. Охарактеризовано структуру регіональних ринків житлової нерухомості, класифіковано таких учасників, як: покупці, продавці інституційні, професійні та організаційно-обслуговуючі. Це дало змогу вдосконалити суб'єктну структуру регіональних ринків житлової нерухомості шляхом уточнення функціонального призначення учасників ринку, через їх інституційну взаємодію.

4. Запропоновано авторський термінологічний та практичний підходи до регіонування (поділу) території України на регіональні ринки житлової нерухомості, що реалізовано базуючись на власній розробці, класифікації групування областей за регіональним принципом. Зважаючи на спільні риси розвитку та формування ринку житлової нерухомості в регіонах, а також окремі «неформальні» критерії, які впливають на регіональні ринки житлової нерухомості, було дотримано наступних принципів регіонального розподілу: статистичної однорідності, перспективності, проблемності, об'єктивності, цілісності.

5. Вдосконалено концептуальні положення теорій конкуренції та їх видів, які було згруповано за напрямками. В контексті важливості поглиблення конкурентних відносин, авторська концепція стала теоретичним підґрунтям для формування як оцінки конкурентоспроможності регіону так і самих регіональних ринків житлової нерухомості. Узагальнюючи теорії конкуренції та наукові підходи до поняття «конкурентні відносини» здійснено еволюційне дослідження становлення наукових доктрин, що дозволило уніфікувати та запропонувати особисте бачення впливу потенціалу регіонів країни на конкуренцію на регіональних ринках житлової нерухомості. Спираючись на аналіз теорій конкуренції та конкурентних відносин було визначено та охарактеризовано поняття «конкурентоспроможність регіональних ринків житлової нерухомості». В його зміст покладено сукупність та добросчесну взаємодію ринків житлової нерухомості відносно чесної конкурентної боротьби за реалізацію об'єктів житлової нерухомості в межах соціальних, демографічних, територіальних, економічних та інших регіональних відмінностей розвитку.

6. В процесі дослідження конкурентних відносин було вдосконалено типи та форми конкуренції, як слідство, вдалося зробити наступні висновки: з метою досягнення максимально можливого рівня задоволеності потреб всіх ринкових суб'єктів, шляхом взаємного врахування цін, попиту та пропозиції слід забезпечити саморегульованість економічної системи. З метою попередження фактів застосування неекономічних підходів регулювання конкурентних взаємовідносин, слід забезпечити вільний доступ до інформаційного поля відносно становища на ринку житлової нерухомості та його максимально можливу прозорість.

7. Узагальнено основну концепцію дослідження регіональних ринків житлової нерухомості, що на відмінну від існуючих тверджень визначає складну та розгалужену систему з власними суб'єктами, чинниками впливу та «механізмами ціноутворення» та дозволило запропонувати оптимальну стратегію поведінки учасників регіональних ринків нерухомості в залежності від тенденцій зміни його кон'юнктури та розвитку економіки.

8. Методологічною основою дисертаційної роботи стали емпіричний, теоретичний, діалектичний методи наукового визнання, системність дослідження, що в свою чергу сприяло відображенню місця та ролі таких методів аналізу, синтезу, порівняльного методу, спостереження, вимірювання, експерименту, логічного методу, моделювання, методу історизму, індукції, дедукції та абстрагування. Використано ряд методологічних підходів до оцінки рівня конкуренції між регіональними ринками житлової нерухомості та серед їх учасників у визначених межах, на кшталт методики побудови інтегральних індексів будівельного ринку; методологічних підходів до визначення рівня монополізації регіональних ринків житлової нерухомості: індексу концентрації ринку, індексу Лінда, індексу Херфіндала-Хіршмана, показника монопольної влади Лернера, показника дисперсії, індексу ентропії, кривої Лоренца.

9. Доведено, що однією з складових механізму формування конкурентного середовища для регіональних ринків житлової нерухомості

виступає: оцінка конкурентної спроможності самих регіонів що розраховується на основі широкого спектру соціально-економічних показників; аналізі факторів впливу на попит та пропозицію; дієвості антимонопольної політики та показників фінансово-бюджетного стимулювання ринку житлової нерухомості.

10. Розраховано та оцінено рівень конкурентної спроможності регіональних ринків житлової нерухомості України, через аналіз показників інтегральної компоненти на основі: «попиту на житло», «пропозиції житла», «доступності житла», «купівельної спроможності громадян», «рівня комфорту», «географічно-культурних переваг регіону» тощо. За результатами проведеного дослідження, було побудовано інтегральний показник конкурентної спроможності регіональних ринків житлової нерухомості, де Столичний регіон майже за всіма характеристиками володіє домінуючими перевагами. Східний регіон характеризується низьким ціновим рівнем на житлові об'єкти. Центральний та Західний регіони відзначено невисоким рівнем купівельної спроможності з боку населення. Північний регіон з боку культурних та географічних особливостей також недостатньо привабливий. В Південному ж регіоні, спостерігається низький рівень пропозиції на первинному ринку житлового будівництва.

11. Дослідження рівня монополізації регіональних ринків житлової нерухомості України з боку будівельних організацій-девелоперів показало, що у Західному, Центральному, Столичному регіонах на ринку первинної житлової нерухомості має місце ринкове становище що наближене до досконалої конкуренції. В свою чергу, на території Північного, Південного та Східного регіональних ринків житлової нерухомості домінуючим є ринкове становище типу «конкуренція з елементами монополії».

12. Для аналізу рівня конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості та ступеня їх монополізації запропоновано схему модернізації процесів регулювання конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості. В її основу покладено компоненти прямої та непрямої дії: оподаткування житлової нерухомості; стимулювання іпотечного кредитування шляхом забезпечення достатніх гарантій з боку держави; подолання проявів корупції на ринку будівництва та відтворення житла, зокрема в дозвільній системі; реалізація існуючих та запровадження нових програм державного страхування будівництва та відтворення житла; вдосконалення нормативно-правового базису; реалізація існуючих та запровадження нових державних цільових програм фінансування придбання та реконструкції житлової нерухомості, стимулювання розвитку ринку оренди житла; забезпечення суб'єктів ринку достовірною інформацією щодо його становища та регіональних особливостей.

13. Запропоновано основні шляхи модернізації податково-бюджетного регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості. В залежності від трьох основних складових впливу на регіональні ринки житла запропоновано збільшувати (зменшувати) рівень податкового навантаження на учасників житлового ринку. Досліджено стан оподаткування власників житлових об'єктів, як інструмент стимулювання регіональних ринків

житлової нерухомості. Визначено природу, зміст, структуру та пріоритетні завдання податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки (ПНМВЗД), одним з яких є можливість регулювання конкурентних відносин на регіональних житлових ринках України. Доведено, що практика широкого застосування даного податку сприятиме боротьбі з тіньовим капіталом, а також допоможе визначити рівень реальної платоспроможності населення держави. Запропоновано авторське бачення щодо регламентації процесів оподаткування об'єктів житлової нерухомості за для регулювання конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості. З метою забезпечення балансу конкурентних сил на ринку, на засадах вибірковості запропоновано застосування механізму податкового впливу на регіональних ринках житла всіх рівнів.

14. Уточнено напрями реалізації модернізаційних процесів шляхом фінансово-кредитного регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості, що базуються на таких складових, як конкурентна позиція, рівень конкурентоспроможності, рівень монополізації. Пропонується використовувати банківське іпотечне кредитування, як один з фінансово-кредитних механізмів регулювання конкурентних відносин на ринку житла різних рівнів та регіонів. В результаті поглибленого аналізу практичної реалізації державних програм сприяння придбанню та будівництву житла в Україні, як одного з бюджетно-інвестиційних механізмів конкурентного регулювання та розвитку регіональних ринків житлової нерухомості, запропоновано авторський підхід до регламентації процесів фінансово-кредитного та бюджетно-інвестиційного регулювання конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Монографії:

1. Павлов К.В. Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України: монографія / К.В. Павлов. – Луцьк : ПрАТ «Волинська обласна друкарня», 2018. – 482 с. ISBN 978-966-361-842-5. (29,75 друк. арк.).

2. Pavlov Kostiantyn. Social-economic estimation of competitive positions formation of Ukrainian regional residential real estate markets / Olena Strishenets, Kostiantyn Pavlov // Economic system development trends: the experience of countries of Eastern Europe and prospects of Ukraine: monograph / edited by authors. – Riga, Latvia : “Baltija Publishing”, 2018. – P. 473-488. ISBN: 978-9934-571-28-2. DOI: http://dx.doi.org/10.30525/978-9934-571-28-2_25. (Особистий внесок автора: здійснено оцінку соціально-економічних показників формування конкурентних позицій регіональних ринків житлової нерухомості 0,96/0,50 друк. арк.)

3. Павлов К.В. Державна політика регулювання діяльності регіональних ринків житлової нерухомості / К.В. Павлов та інші // Актуальні проблеми прикладної економіки [Текст] : [кол. моногр.] / за заг. ред. д-ра екон. наук, проф. О.М. Стрішенець. – Луцьк : Вежа-Друк. 2017. – С. 98-107. (0,45

друк. арк.)

4. Pavlov K.V. Cyclical processes in forming housing property markets in Ukraine [Electronic resource] / O. M. Strishenets, K. V. Pavlov // Mechanisms of interaction between competitiveness and innovation in modern international economic relations : in 4 Vol : collective monograph / edited by M. Bezpartochnyi ; ISMA University. - Riga, 2017. - Vol. 3. - P. 79-90. – Available from: <http://esnuir.eenu.edu.ua/handle/123456789/13637> [Cited 2018, 21 Febr.]. *(Особистий внесок автора: досліджено циклічність етапів та процесів формування ринку житлової нерухомості в Україні 0,74/0,40 друк. арк.)*

5. Павлов К. В. Забезпечення фінансово-економічної безпеки на ринку житлової нерухомості України / К. В. Павлов [та ін.] // Модернізація механізмів управління сталим просторовим розвитком: теорія та реалізація : [колект. моногр.] / Л. М. Акімова [та ін.] ; відп. ред. В. І. Павлов. - Рівне, 2015. - С. 47-53. *(0,30 друк. арк.)*.

Статті у наукових фахових виданнях України, у виданнях України які включено до міжнародних наукометричних баз:

6. Павлов К.В. Напрями модернізації та механізми реалізації державної політики регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості. / К.В. Павлов // Вісник Одеського національного університету імені І.І. Мечнікова. Серія Економіка. – Том 23. Випуск 2(67). – 2018. – С. 73–78. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus)** *(0,67 друк. арк.)*.

7. Павлов К.В. Оцінка соціально-економічних особливостей Центрального регіонального ринку житлової нерухомості України / К.В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал / уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк : Вежа-Друк, 2017. – № 2 (14). – С. 89-99. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus)** *(0,77 друк. арк.)*.

8. Павлов К.В. Південний регіональний ринок житлової нерухомості України: тенденції та конкурентні особливості / К.В. Павлов // "Вісник Маріупольського державного університету. Серія: Економіка". – 2018. – №15. – С. 59–69. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus; OpenAIRE; Google Scholar; РИНЦ; RePEc; Ulrich's Periodicals Directory; WorldCat; ROAR; OpenDOAR)** *(0,68 друк. арк.)*.

9. Pavlov K. Methodological Approaches to Determining the Monopolisation Level of Primary Residential Real Estate Regional Markets in Ukraine / K. Pavlov. // Scientific journal "Economics, Entrepreneurship, Management" – Lviv: Publisher: National University "Lviv Polytechnic" 2018. – vol.5, №1. – С. 63–72. <https://doi.org/10.23939/eem2018.01.063>. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus, РИНЦ)** *(1,08 друк. арк.)*.

10. Павлов К.В. Інвестиційне забезпечення конкурентної спроможності

регіональних ринків житлової нерухомості / К.В. Павлов // Збірник наукових праць. Економічні науки – Чернівці: Книги – XXI, 2018. – С. 79-86. (0,54 друк. арк.).

11. Павлов К.В. Оцінка соціально-економічних особливостей Західного регіонального ринку житлової нерухомості України [Електронний ресурс] / К.В. Павлов // Економіка та суспільство. – 2018. – №15. –Режим доступу до журналу: <http://economyandsociety.in.ua>. (дата звернення: 21.02.18). – Назва з екрана. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus)** (0,70 друк. арк.).

12. Павлов К.В. Огляд конкурентних особливостей, економічних та соціальних показників ринків житла в регіонах України / К.В. Павлов // Науковий журнал "Економічний форум". – №2, 2018. – С. 140–149. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus, РІНЦ, Ulrich's Periodicals Directory)** (0,89 друк. арк.).

13. Павлов К. В. Фінансово-бюджетні механізми реалізації антимонопольної політики на ринку житлової / К. В. Павлов // Економічний форум : наук. журн. – 2018. – № 1. – С. 73–80. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus, РІНЦ, Ulrich's Periodicals Directory)** (0,66 друк. арк.).

14. Павлов К. В. Механізм регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості / К. В. Павлов // Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія "Економіка і менеджмент". – Суми, 2017. – Вип. 12. – С. 12–15. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus)** (0,44 друк. арк.).

15. Павлов К. В. Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості / К. В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал. – Луцьк, 2017. – № 1(9). – С. 102-109. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus)** (0,39 друк. арк.).

16. Павлов К. В. Інвестиційні зрушення в політиці підвищення конкурентоспроможності на регіональних ринках нерухомості / К. В. Павлов // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету Серія: Економіка і менеджмент. – 2017. – № 25. – С. 38–41. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus, Google scholar)** (0,58 друк. арк.).

17. Павлов К. В. Інноваційний підхід до регіонування ринків житлової нерухомості в Україні / К. В. Павлов // Науково-теоретичний журнал Хмельницького економічного університету "Наука й економіка". – 2017. – № 2. – С. 78–85. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: РІНЦ)** (0,61 друк. арк.).

18. Павлов К. В. Інституційне забезпечення конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості [Електронний ресурс] / К. В. Павлов // Економіка та суспільство : електрон. наук. фахов. вид. / Мукачів. держ. ун-т. – 2017. – № 13. – Режим доступу:

<http://economyandsociety.in.ua./index.php/journal-13> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus) (0,44 друк. арк.).**

19. Павлов К.В. Кластерний підхід до активізації процесів будівництва та їх вплив на розвиток ринку житлової нерухомості / К.В. Павлов // Економічні науки: збірник наукових праць Луцького національного технічного університету. – Серія “Регіональна економіка”. – Випуск 14 (55). – Редкол.: відп. ред. д.е.н., професор Л.Л. Ковальська. – Луцьк : ІВВ Луцького НТУ, 2017. – С. 239-247. **(0,48 друк. арк.).**

20. Павлов К. В. Критерії пристосування факторів попиту та пропозиції на регіональних ринках житлової нерухомості / К. В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал. – Луцьк, 2017. – № 3 (11). – С. 73-79. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus) (0,61 друк. арк.).**

21. Павлов К. В. Нормативно-правові основи конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / К. В. Павлов // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки». – Херсон, 2017. – Вип. 23, ч. 2. – С. 148–150. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus) (0,45 друк. арк.).**

22. Павлов К. В. Правові засади та нормативне забезпечення конкуренції на ринку житлової нерухомості [Електронний ресурс] / К. В. Павлов // Інфраструктура ринку : електрон. наук.-практ. журн. – 2017. – № 13. – С. 232-237. – Режим доступу: http://www.market-infr.od.ua/journals/2017/13_2017_ukr/42.pdf (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus) (0,71 друк. арк.).**

23. Павлов К. В. Регіональні особливості формування конкурентних відносин між суб'єктами ринку житлової нерухомості в Україні / К. В. Павлов // Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України : [зб. наук. пр.] / 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. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus, Google scholar) (0,65 друк. арк.).**

24. Павлов К. В. Теоретичний генезис конкурентних відносин на ринку житлової нерухомості: регіональний аспект / К. В. Павлов // Бізнес-навігатор : наук.-виробн. журн. – 2017. – № 4 (43). – С. 63–66. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus) (0,50 друк. арк.).**

25. Павлов К. В. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості / К. В. Павлов, О.М. Стрішенець // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал. – Луцьк, 2017. – № 3 (11). – С. 7-12. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus) (0,56/0,36 друк. арк.).**

26. Павлов К. В. Уніфіковані підходи до класифікації об'єктів нерухомості [Електронний ресурс] / К. В. Павлов // Глобальні та національні проблеми економіки : електрон. наук. вид. / Миколаїв. нац. ун-т ім. В. Сухомлинського. – 2017. – № 15. – С. 390–394. – режим доступу: <http://global-national.in.ua/archive/15-2017/79.pdf> (дата звернення: 22.02.18). – Назва з екрана. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus)** (0,43 друк. арк.).

27. Павлов К.В. Функціональна структура ринку житлової нерухомості: регіональний вимір [Електронний ресурс] / К. В. Павлов // Приазовський економічний вісник. – 2017. – № 5. – Режим доступу: <http://rev.kpu.zp.ua/vypusk-5-05> (дата звернення: 20.02.18). – Назва з екрана. (0,54 друк. арк.).

28. Павлов К. В. Циклічність процесів формування регіональних ринків житлової нерухомості / К. В. Павлов // Економічний вісник Запорізької державної інженерної академії. – 2017. – № 4 (10). – С. 113–118. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Google scholar)** (0,70 друк. арк.).

29. Pavlov K. Regional markets for residential real estate: budget mechanisms for the implementation of antimonopoly measures / K. Pavlov, I. Shevchuk // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки: журнал. – Луцьк, 2017. – № 3 (11). – С. 82-88. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus)** (Особистий внесок автора: визначено та досліджено бюджетні механізми реалізації антимонопольних заходів на регіональних ринках житлової нерухомості 0,77/0,50 друк. арк.).

30. Павлов К. В. Вплив конкурентних відносин на регіональні ринки нерухомості / К. В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал. – Луцьк, 2016. – № 4. – С. 89–93. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus)** (0,45 друк. арк.).

31. Павлов К. В. Диференціація об'єктів нерухомості в міжнародному вимірі / К. В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал. – Луцьк, 2016. – № 3. – С. 12–18. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus)** (0,67 друк. арк.).

32. Павлов К. В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / К. В. Павлов, О. М. Стрішенець // Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка» : зб. наук. пр. – Ужгород, 2016. – Вип.1, т. 2. – С. 35–38. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus)** (Особистий внесок автора: визначено та досліджено чинники що впливають на організацію конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості 0,49/0,29 друк. арк.).

33. Павлов К. В. Безпека ринку житлової нерухомості та умови її забезпечення / К. В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону:

фінансова політика та інвестиції : зб. наук. пр. – Київ ; Рівне, 2015. – Вип. 21, № 3. – С. 149-155. (0,51 друк. арк.).

34. Павлов К. В. Значення та класифікація об'єктів нерухомості / К. В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції : зб. наук. пр. – Київ ; Рівне, 2015. – Вип. 21, № 4. – С. 143-151. (0,53 друк. арк.).

35. Павлов К. В. Сутність, значення та класифікація об'єктів нерухомості / К. В. Павлов // Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Серія "Економіка" : зб. наук. пр. – Рівне, 2014. – С. 303–310. (0,41 друк. арк.).

36. Павлов К. В. Формування конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості / К. В. Павлов // Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України : зб. наук. пр. / НАН України, Ін-т регіон. дослідж.– Львів, 2014. – Вип. 3. – С. 493-500. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index Copernicus)** (0,52 друк. арк.).

37. Павлов К.В. Підвищення доступності житлових кредитних ресурсів / К.В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Випуск XIX: Збірник наукових праць, №3-Київ, СЕУ/Рівне, НУВГП, 2013.-С. 211-213. (0,22 друк. арк.).

38. Павлов К.В. Тенденції розвитку інвестиційно-житлових відносин / К.В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Випуск XIX: Збірник наукових праць, №2-Київ, СЕУ/Рівне, НУВГП, 2013.-С. 85-92. (0,51 друк. арк.).

39. Павлов К.В. Державне стимулювання будівництва та відтворення житла в Україні / К.В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Випуск XV: Збірник наукових праць, №4-Київ, СЕУ/Рівне, НУВГП, 2012.-С. 214-220. (0,51 друк. арк.).

статті в інших виданнях, що індексуються, в т.ч. іноземних:

40. Pavlov K. Features of the competitive ability of real estate within the regional residential markets / Kostiantyn Pavlov. // International Journal of New Economics, Public Administration and Law. - Publisher: Cech Rzemiosł Różnych, Dr hab. – 2018. – №1. – С. 154–160. (0,61 друк. арк.).

41. Pavlov K. Competitive features in market structure of housing property with regard to regional definitions / K. Pavlov // Baltic Journal of Economic Studies, Volume 3 Number 4. Riga: Izdevnieciba "Baltija Publishing", 2017, 191-198 pages.. **(журнал представлено у міжнародній наукометричній базі даних: Index (ESCI) by Web of Science)** (0,89 друк. арк.).

які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

42. Павлов К.В. Оцінка соціально-економічних особливостей Південного регіонального ринку житлової нерухомості України / К.В. Павлов // Eastern

European studies: economics, education and law: Proceedings of the International Scientific Conference. Volume II, June 7-8, 2018. Burgas: Publishing House FLAT Ltd-Burgas, 2018, P. 63-66. ISBN: 978-619-7125-43-6. (0,25 друк. арк.).

43. Павлов К.В. Соціальні та економічні особливості регіональних ринків житла в Україні / К.В. Павлов // Матеріали XII Міжнародної науково-практичної конференції аспірантів і студентів «Молода наука Волині: пріоритети та перспективи досліджень» (15–16 травня 2018 року). Луцьк: Вежа-Друк, 2018. – С. 282-285. ISBN 978-617-7117-49-9. (0,12 друк. арк.).

44. Павлов К.В. Столичний регіональний ринок житлової нерухомості: тенденції та конкурентні особливості / К.В. Павлов, О.М. Стрішенець // Глобальні виміри захисту економічної конкуренції: матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 28 лютого 2018 р.) – Київ: ТОВ «Тенар», 2018. – С. 106-107. (Особистий внесок автора: визначено конкурентні особливості та тенденції Столичного регіонального ринку житлової нерухомості 0,13/0,08 друк. арк.).

45. Павлов К.В. Західний регіональний ринок житлової нерухомості: тенденції та конкурентні особливості / К.В. Павлов // Теорія та практика менеджменту безпеки: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (16 травня 2018 р.) / Відп. ред. проф. Л.М. Черчик. – Луцьк, 2018. – С. 112-114. (0,11 друк. арк.).

46. Павлов К.В. Житлові об'єкти нерухомості: конкурентні можливості та особливості / К.В. Павлов // International Scientific-Practical Conference Innovation Management in Marketing: Modern Trends and Strategic Imperatives: Conference Proceedings, April 12-13th, 2018. Poznan, Poland: WSPiA Publishing. Pages 39-43. (0,26 друк. арк.).

47. Павлов К.В. Північний регіональний ринок житлової нерухомості: тенденції та конкурентні особливості / К.В. Павлов // Фінансове забезпечення розвитку економіки на національному та міжнародному рівнях: збірник тез наукових робіт учасників Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Одеса, 5 травня 2018 р.) / ГО «Центр економічних досліджень та розвитку». – О. : ЦЕДР, 2018. – С. 52-56. (0,27 друк. арк.).

48. Павлов К.В. Пріоритетні напрями бюджетного інвестування житла в межах регіональних ринків нерухомості: досвід країн ЄС / К.В. Павлов, О.М. Стрішенець, І.Л. Шевчук // Європейські інтеграційні процеси у XXI столітті: ключові тенденції, основні виклики та нові можливості: збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 26-27 березня 2018 р.). – Київ: Українська Асоціація Викладачів і Дослідників Європейської Інтеграції. – 2018. – С. 474-483. (Особистий внесок автора: визначено основні шляхи реалізації бюджетного інвестування житлової нерухомості в межах окремих регіональних ринків нерухомості 0,49/0,19 друк. арк.).

49. Павлов К.В. Східний регіональний ринок житлової нерухомості: тенденції та конкурентні особливості / К.В. Павлов // Теоретичні та практичні засади ефективного функціонування соціально-економічної сфери: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Дніпро, 12 травня 2018 р.). –

Дніпро: НО «Перспектива», 2018. – С. 58-62. (0,30 друк. арк.).

50. Павлов К.В. Центральний регіональний ринок житлової нерухомості: тенденції та конкурентні особливості / К.В. Павлов // цінка тенденцій та перспективних напрямків розвитку економіки: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Дніпро, 14 квітня 2018 р.) – Дніпро : НО «Перспектива», 2018. – С. 73-77. (0,29 друк. арк.).

51. Павлов К. В. Формування ринку житлової нерухомості в Україні: цикли та етапи / К. В. Павлов, О.М. Стрішенець // Актуальні проблеми управління соціально-економічними системами : матеріали міжнар. наук. практ. інтернет-конф., 7 груд. 2017 р. – Луцьк, 2017. – Ч. 1. – С. 210-214. (Особистий внесок автора: визначено та досліджено етапи і цикли формування ринку житла в Україні 0,36/0,20 друк. арк.).

52. Павлов К. В. Узагальнення класифікаційних ознак об'єктів нерухомого майна / К. В. Павлов // Тези доп. Міжнар. наук.-практ. конф. «Управління економічними процесами: сучасні реалії і виклики». – Мукачево, 2017. – С. 371-372. (0,19 друк. арк.).

53. Павлов К. В. Інноваційні фінансово-кредитні важелі як складова ефективної антимонопольної політики / К. В. Павлов, І. Шевчук // Актуальні проблеми розвитку природних та гуманітарних наук : зб. матеріалів II Міжнар. наук.-практ. конф. (25 жовт. 2017 р.) / відп. ред. Н. В. Коленда. – Луцьк, 2017. – С. 72-74. (Особистий внесок автора: досліджено фінансово-кредитні важелі, що формують ефективну антимонопольну політику на ринку житлової нерухомості в Україні 0,15/0,10 друк. арк.).

54. Павлов К. В. Стратегічно-організаційні засади державної антимонопольної політики / К. В. Павлов // Сервісна економіка в умовах глобальної конкуренції: правовий та інституційний вимір=Service Economy in the Context of Global Competition: Legal and Institutional Dimensions : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 15-16 листоп. 2017 р.) / відп. ред. А. А. Мазаракі. – Київ, 2017. – С. 357-360 – Укр. та англ. мовами. (0,29 друк. арк.).

55. Павлов К. В. Попит та пропозиція на регіональних ринках нерухомості / К. В. Павлов, О. М. Стрішенець // Теорія та практика менеджменту безпеки : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (18 трав. 2017 р.) / відп. ред. проф. Л. М. Черчик. – Луцьк, 2017. – С. 211-213. (Особистий внесок автора: досліджено чинники впливу на попит та пропозицію на регіональних ринках житлової нерухомості 0,16/0,10 друк. арк.).

56. Павлов К. В. Регіональний поділ ринків нерухомості в Україні / К. В. Павлов // Актуальні проблеми розвитку природних та гуманітарних наук : збірник матеріалів II Міжнар. наук.-практ. конф. (25 жовт. 2017 р.) / відп. ред. доц. Н. В. Коленда. – Луцьк, 2017. – С. 70-72. (0,14 друк. арк.).

57. Павлов К. В. Регіональні ринки житлової нерухомості як об'єкт державного регулювання / К. В. Павлов // Глобальні виміри захисту економічної конкуренції : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 27 жовт. 2017 р.). – Київ, 2017. – С. 63-64. (0,16 друк. арк.).

58. Павлов К. В. Особливості регіонального ринку нерухомості Волинської області / К. В. Павлов, Д. А. Захарчук // Перспективи розвитку

економіки: теорія, методологія, практика : матеріали XXII Міжнар. наук.-практ. конф. (24-25 трав. 2017 р.) / відп. ред. Л. Г. Ліпич. – Луцьк, 2017. – С. 34-36. *(Особистий внесок автора: основні характеристики регіонального ринку житлової нерухомості Волинської області 0,16/0,10 друк. арк.)*.

59. Павлов К. В. Інституціональна структура та конкурентні особливості регіональних ринків житлової нерухомості / К. В. Павлов // International Scientific Conference Corporate Governance: Strategies, Processes, Technology : Conference Proceedings, October 20, 2017. – Kaunas ; Lithuania, 2017. – . P. 60-63. *(0,24 друк. арк.)*.

60. Павлов К. В. Методи оцінки показників рівня конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості / К. В. Павлов // Економіка, фінанси, облік, маркетинг та менеджмент в Україні та за кордоном : зб. тез доп. Міжнар. наук.-практ. конф. (Полтава, 20 жовт. 2017 р.). – Полтава, 2017. – С. 34-36. *(0,12 друк. арк.)*.

61. Павлов К. В. Нормативно-правові засади конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / К. В. Павлов // Національні особливості та світові тенденції управління та адміністрування на макро-, мезо- і мікрорівнях економіки : матеріали II Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Дніпро, 17-18 берез. 2017 р.) : у 2-х ч. – Дніпро, 2017. – Ч. 1. – С. 100-103. *(0,25 друк. арк.)*.

62. Павлов К. В. Оподаткування об'єктів житлової нерухомості в Україні / К. В. Павлов, Н. Пархомчук // Актуальні проблеми та перспективи розвитку економіки України : матеріали Міжнар. конф. молодих науковців, аспірантів, здобувачів і студентів (2 листоп. 2017 р.) / відп. ред. Л. Г. Ліпич. – Луцьк, 2017. – С. 37-39. *(0,12/0,06 друк. арк.)*.

63. Павлов К. В. Регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / К. В. Павлов // Перспективи розвитку економіки України: теорія, методологія, практика : матеріали XXI Міжнар. наук.-практ. конф. (25-26 трав. 2016 р.) / відп. ред. Л. Г. Ліпич. – Луцьк, 2016. – С. 86-87. *(0,14 друк. арк.)*.

64. Павлов К. В. Диференціація об'єктів нерухомості / К. В. Павлов // Сучасні механізми реалізації конкурентної політики України в умовах глобалізації : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 17 листоп. 2016 р.) – Київ, 2016. – С. 70-71. *(0,16 друк. арк.)*.

65. Павлов К. В. Значення об'єктів нерухомого майна в країнах світу / К. В. Павлов // Модернізація національної системи управління державним розвитком: виклики і перспективи : матеріали II міжнар. наук.-практ. конф., 8-9 груд. 2016 р. – Тернопіль, 2016. – Ч. 2. – С. 175-177. *(0,15 друк. арк.)*.

66. Павлов К. В. Особливості регіональних ринків нерухомості / К. В. Павлов // Регіональні проблеми розвитку територіальних систем: теорія, практика, перспективи : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., 15-16 квіт. 2016 року / редкол.: М. А. Лендел (голов. ред.) [та ін.]. – Ужгород, 2016. – С. 66-68. *(0,22 друк. арк.)*.

67. Павлов К. В. Інвестиційне забезпечення формування ринку нерухомості в Україні / К. В. Павлов // Інвестиційно-інноваційні засади розвитку національної економіки в ринкових умовах : матеріали міжнар.

наук.-практ. конф., 24-25 квіт. 2015 р. / редкол.: М. А. Лендел (голов. ред.) [та ін.]. – Ужгород; Мукачево, 2015. – С. 74-75. (0,14 друк. арк.).

68. Павлов К. В. Сутність та класифікація об'єктів нерухомості / К. В. Павлов // Тези доп. VI Міжнар. наук.-практ. конф. «Проблеми і механізми відтворення ресурсного потенціалу України в контексті євроінтеграції», 16-17 жовт. 2014 р., м. Рівне. – Рівне, 2014 – С. 185-187. (0,20 друк. арк.).

69. Павлов К.В. Концептуальні засади державного регулювання інвестиційно-житлових відносин / К.В. Павлов // Фінансовий потенціал суб'єктів господарювання як чинник сталого розвитку ринкової економіки: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (1 лютого 2013 р.). – Х. : ХНУ імені В.Н. Каразіна, 2013. – С. 341-344. (0,4 друк. арк.).

АНОТАЦІЯ

Павлов К.В. Регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук за спеціальністю 08.00.05 – розвиток продуктивних сил і регіональна економіка. – Одеська національна академія харчових технологій, Одеса, 2018.

Узагальнено існуючі та розроблено нові теоретико-методологічні підходи до категорії «нерухомість», з'ясовано процес становлення та розвитку ринку нерухомості. Виділено та згруповано етапи та цикли становлення ринку житлової нерухомості в Україні впродовж 1991 року і до сьогодні, з'ясовано шлях та тривалість їх протікання.

Уточнено зміст тлумачення регіонального ринку житлової нерухомості та механізми регулювання конкуренції на ньому. Запропоновано систему індикаторів впливу, що дозволять збалансувати обсяги попиту та пропозиції на ринку житлової нерухомості.

Реалізовано авторське бачення регіонування території України. Згруповано основних учасників ринку житла з узагальненням їх функціонального призначення. Доведено, що формування конкурентного середовища на регіональних ринках житла базується на оцінці їх конкурентоспроможності, рівні монополізації, попиту та пропозиції; антимонопольній політиці та фінансово-бюджетному стимулюванні.

Досліджено соціально-економічні показники регіональних ринків житла, оцінено їх конкурентні особливості з використанням інтегрального індексу, індексу концентрації ринку, індексу Лінда, індексу Херфіндаля-Хіршмана, показника монопольної влади Лернера, показника дисперсії, індексу ентропії, кривої Лоренца.

Запропоновано податково-бюджетні, фінансово-кредитні та бюджетно-інвестиційні напрями модернізації механізмів регулювання конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості що сприятиме підвищенню їх конкурентоспроможності та житлових об'єктів на них.

Ключові слова: нерухомість, класифікація нерухомості, ринок

нерухомості, сегментація ринку нерухомості, теорія конкуренції, конкуренція на регіональних ринках житла, інституційні засади конкурентних відносин, регулювання конкуренції, конкурентоспроможність регіональних ринків житла, монополізація, антимонопольна політика, модернізація механізмів регулювання, бюджетно-інвестиційне регулювання житлового ринку, фінансово-кредитне інвестування житлової нерухомості.

АННОТАЦІЯ

Павлов К.В. Регулирование конкурентных отношений на региональных рынках жилой недвижимости. - Квалификационный научный труд на правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук по специальности 08.00.05 - развитие производительных сил и региональная экономика. - Одесская национальная академия пищевых технологий, Одесса, 2018.

Освещено и проведено теоретическое обобщение существенно-классификационной характеристики, усовершенствованы существующие и разработаны новые теоретико-методологические подходы к категории «недвижимость». Выяснено процесс становления и развития рынка недвижимости, определен вклад его существования в воспроизведении социально-ориентированных функций государства. Особое внимание уделено многообразию подходов ученых к классификации объектов недвижимости, что позволило осуществить обобщение недвижимого имущества по признакам и объектам.

Охарактеризовано субъектную структуру и уточнено сегментацию региональных рынков жилой недвижимости Украины, с учетом влияния факторов формирования их конъюнктуры. Исследована нормативно-правовая основа различных стран мира по структуре и составляющих объектов недвижимости.

Усовершенствованы основные принципы конкурентных отношений на региональных рынках жилой недвижимости, среди которых особое место занимает теоретический генезис конкуренции на рынке жилья в региональном измерении. Определено, что конкурентная среда жилищного рынка включает в себя: конкурентные особенности между региональными рынками жилой недвижимости, объектами жилого назначения и строительными организациями.

Выделены и сгруппированы этапы и циклы становления рынка жилой недвижимости в Украине в течение 1991 года и до сегодняшнего дня, основанные на показателях уровня начальных цен, их динамике и количества операций с недвижимостью. С обзором социально-экономических показателей выяснено путь и длительность протекания на них процессов цикличности.

Классифицированы факторы влияния на развитие рынка жилой недвижимости в Украине и ее регионах, выяснено их сущностное происхождения и предложено их деление на факторы, влияющие на цену

недвижимости, в зависимости от их характера и уровня протекания.

Исследовано содержание толкования «регионального рынка жилой недвижимости» и механизмы регулирования конкуренции на нем. Обобщая наработки, было предложено авторское видение его сущности. Это позволило структурировать субъектное взаимодействие в концептуальной схеме, где определено сложную и разветвленную систему субъектов, факторов влияния и механизмов ценообразования.

Предложено собственное видение регионального разделения территории Украины на региональные рынки жилой недвижимости, которое реализовано с учетом не только специфики национального рынка жилой недвижимости, и обобщенных статистических показателей, но и отдельных «неформальных» критериев: статистической однородности, перспективности, проблемности, объективности, целостности, представляющие собой совокупность территориальных социально-экономических группировок, при подвергании воздействия макроэкономических и микроэкономических факторов, влияющих на их конкурентоспособность и степень монополизации. Сгруппированы основные участники с обобщением их функционального назначения.

Определено понятие «конкурентоспособность региональных рынков жилой недвижимости», что способствовало совершенствованию концептуализации положения теории конкурентных преимуществ и видов конкуренции на жилищном рынке. Доказано, что составляющим механизмом формирования конкурентной среды для региональных рынков жилой недвижимости выступают оценка конкурентоспособности самих регионов; степень их монополизации, анализ факторов влияния на спрос и предложение; действенность антимонопольной политики и финансово-бюджетного стимулирования рынка жилой недвижимости.

Реализовано аналитическое исследование социально-экономических показателей путем использования сравнительного метода сопоставления основных индикаторов конкурентной способности региональных рынков жилой недвижимости. Методологическим базисом оценки уровня конкуренции на региональных рынках жилой недвижимости стало построение интегральных индексов строительного рынка, определение уровня монополизации каждого из региональных рынков первичной жилой недвижимости: индекс концентрации рынка, индекс Линда, индекс Херфиндаля-Хиршмана, показатель монопольной власти Лернера, показатель дисперсии, индекс энтропии, кривая Лоренца.

Предложены направления модернизации механизмов регулирования конкуренции на региональных рынках жилой недвижимости основанные на компонентах прямого и непрямого действия. Предложены новые подходы к налогово-бюджетным, финансово-кредитным и бюджетно-инвестиционным механизмам реализации антимонопольной политики в государстве Украины. Предложенные выше механизмы и компоненты регулирования конкурентных отношений в рамках региональных рынков жилой недвижимости будут способствовать восстановлению и повышению конкурентоспособности как самих региональных рынков жилой недвижимости, так и жилых объектов на них.

Ключевые слова: недвижимост, классификация недвижимост, рынок недвижимост, сегментация рынка недвижимост, теория конкуренции, конкуренция на региональных рынках жилья, институциональные основы конкурентных отношений, регулирования конкуренции, конкурентоспособность региональных рынков жилья, монополизация, антимонопольная политика, модернизация механизмов регулирования, бюджетно-инвестиционное регулирование жилищного рынка, финансово-кредитное инвестирования жилой недвижимост.

SUMMARY

Pavlov K.V. Regulation of competitive relations in the regional markets of residential real estate. - Qualifying scientific work on the rights of manuscripts.

Thesis for a Doctor of Economics degree by specialty 08.00.05 - development of productive forces and regional economics. - Odessa National Academy of Food Technologies, Odessa, 2018.

The existing and developed new theoretical and methodological approaches to the category of "real estate" are generalized, the process of formation and development of the real estate market has been clarified. The stages and cycles of the establishment of the residential real estate market in Ukraine during 1991 and to the present have been identified and grouped, and the way and duration of their occurrence have been determined.

The content of the interpretation of the regional real estate market and the mechanisms for regulating competition on it are specified. The system of indicators of influence, which allows to balance the volumes of demand and supply in the residential real estate market, is proposed.

The author's vision of the territory of Ukraine is implemented. The main participants of the housing market are grouped together with the generalization of their functional purpose. It is proved that the formation of a competitive environment in the regional housing markets is based on the assessment of their competitiveness, monopolization levels, demand and supply; antimonopoly policy and fiscal stimulus.

The socio-economic indicators of the regional housing markets are investigated, their competitive features are estimated using the integral index, market concentration index, Linda index, Herfindahl-Hirschman index, Lerner monopoly power index, dispersion index, entropy index, Lorentz curve.

Tax-budget, financial-credit and budget-investment directions of modernization of mechanisms of regulation of competition in the regional markets of residential real estate are proposed, which will help to increase the competitiveness of regional markets of residential real estate and residential objects on them.

Key words: real estate, real estate classification, real estate market, real estate segmentation, competition theory, competition in regional housing markets, institutional framework of competitive relations, regulation of competition, competitiveness of regional housing markets, monopolization, antimonopoly policy, modernization of regulation mechanisms, budget and investment regulation housing market, financial-credit investment of residential real estate.

Підписано до друку 22.08.2018. Формат 60×84^{1/16}
Ум. друк. арк. 1,9. Замовлення № 547. Тираж 100.
Папір офсетний Гарнітура Times. Друк офсетний.

Друк ПП Іванюк В. П.
43021, м. Луцьк, вул. Винниченка, 65.
Свідоцтво Держкомінформу України
ВЛн № 31 від 04.02.2004 р