

РИНОК НЕРУХОМОСТІ У СИСТЕМІ СТАЛОГО РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ

Нерухомість представляє собою основу національного багатства, особливий об'єкт ринкової економіки, власності та управління. З економічної точки зору нерухомість розглядається як ефективний матеріальний актив, об'єкт інвестування і надійний інструмент генерування доходу. Соціальне значення нерухомості полягає у тому, що вона виступає важливою засадою життєдіяльності населення, його повноцінного відтворення. Внаслідок цього, характер об'єктів та факторів, що забезпечують функціонування ринку нерухомості, є визначальними у забезпеченні сталого розвитку окремих регіонів та держави у цілому. Тому у системі провідних чинників сталого розвитку регіонів доцільним є визначення основних принципів та закономірностей функціонування ринку нерухомості на регіональному рівні в Україні.

Вирішення проблем сталого розвитку вимагає відповідного моніторингу за станом та динамікою цього процесу. Зважаючи на інвестиційний характер нерухомості, оцінку стану регіональних ринків нерухомості доцільно проводити на основі визначення рейтингової оцінки інвестиційного потенціалу регіональних ринків нерухомості.

Запропоновано розглядати поняття «потенціал попиту» як сукупну спроможність економічних суб'єктів регіону, що може бути максимально реалізована для купівлі об'єктів нерухомості. Зміст поняття «потенціал пропозиції» розглядається як сукупність ресурсів регіону, що може бути реалізована для створення (будівництва, виробництва) об'єктів нерухомості.

Таблиця 1. Динаміка рейтингових інтегральних показників інвестиційного потенціалу попиту та потенціалу пропозиції

Регіони	Інтегральні рейтингові показники потенціалу попиту						Інтегральні рейтингові показники потенціалу пропозиції					
	2002 р.	2003 р.	2004 р.	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2002 р.	2003 р.	2004 р.	2005 р.	2006 р.	2007 р.
АР Крим	0,844	0,915	0,88	0,918	0,914	0,938	0,795	0,823	0,774	0,831	0,803	0,866
Вінницька	0,67	0,716	0,74	0,754	0,7661	0,759	0,772	0,807	0,794	0,838	0,815	0,782
Волинська	0,829	0,854	0,871	0,84	0,8648	0,844	0,853	0,834	0,793	0,798	0,805	0,817
Дніпропетровська	1,16	1,12	1,138	1,331	1,134	1,127	1,08	1,065	1,028	1,049	1,116	0,982
Донецька	0,968	0,972	0,991	0,979	0,969	0,989	0,776	0,777	0,784	0,794	0,803	0,81
Житомирська	0,683	0,723	0,727	0,771	0,779	0,775	0,634	0,643	0,662	0,67	0,668	0,677
Закарпатська	0,66	0,716	0,754	0,765	0,765	0,762	0,722	0,739	0,7	0,729	0,834	0,823
Запорізька	0,972	0,926	0,980	0,972	0,972	0,953	0,819	0,8	0,828	0,81	0,768	0,763
Івано-Франківська	0,887	0,875	0,892	0,862	0,852	0,886	0,79	0,772	0,887	0,84	0,903	0,843
Київська	0,636	0,661	0,701	0,777	0,804	0,805	0,885	0,866	0,968	1,076	1,199	1,29
Кіровоградська	0,736	0,736	0,726	0,762	0,753	0,752	0,659	0,668	0,644	0,645	0,659	0,64
Луганська	0,787	0,8	0,819	0,798	0,821	0,804	0,655	0,647	0,656	0,672	0,664	0,657
Львівська	1,094	1,096	1,077	1,045	1,028	1,02	0,826	0,827	0,879	0,806	0,833	0,815
Миколаївська	0,863	0,912	0,869	0,918	0,894	0,916	0,84	0,793	0,798	0,743	0,73	0,714
Одеська	0,935	0,939	0,945	0,941	0,964	0,957	0,996	1,024	1,053	1,08	1,126	1,085
Полтавська	0,902	0,906	0,895	0,917	0,896	0,887	0,884	0,844	0,83	0,873	0,836	0,806
Рівненська	0,678	0,773	0,765	0,83	0,824	0,842	0,745	0,733	0,81	0,777	0,761	0,731

Сумська	0,682	0,769	0,752	0,831	0,816	0,833	0,785	0,760	0,715	0,715	0,681	0,669
Тернопільська	0,737	0,806	0,773	0,826	0,806	0,809	0,767	0,788	0,758	0,812	0,742	0,76
Харківська	0,834	0,918	0,875	0,915	0,908	0,895	0,954	0,997	0,944	0,949	0,881	0,854
Херсонська	0,748	0,742	0,773	0,841	0,832	0,799	0,792	0,752	0,718	0,806	0,729	0,7
Хмельницька	0,707	0,731	0,782	0,798	0,817	0,81	0,851	0,802	0,782	0,775	0,747	0,772
Черкаська	0,863	0,798	0,78	0,793	0,802	0,81	0,727	0,712	0,71	0,692	0,699	0,7
Чернівецька	0,695	0,755	0,771	0,809	0,803	0,79	0,681	0,68	0,76	0,734	0,765	0,817
Чернігівська	0,757	0,772	0,715	0,747	0,778	0,767	0,737	0,708	0,727	0,746	0,728	0,715
м. Київ	2,14	2,29	2,302	2,344	2,369	2,41	4,24	4,38	4,063	3,75	3,67	4,6

Для визначення рейтингової оцінки інвестиційного потенціалу попиту на регіональних ринках нерухомості використовуються такі фактори: доходи населення регіону, забезпеченість житлом населення регіону, доступність кредитних ресурсів на регіональних ринках нерухомості, заощадження населення регіону.

Для визначення рейтингової оцінки інвестиційного потенціалу пропозиції на регіональних ринках нерухомості використовуються такі фактори: чисельність економічно активного населення по регіонах, інвестиції в основний капітал у житлове будівництво на одну особу по регіонах, забезпеченість кредитними ресурсами, опосередкована вартість житлового будівництва по регіонах.

У результаті визначено рейтингові інтегральні показники інвестиційного потенціалу попиту та потенціалу пропозиції регіональних ринків нерухомості та проведено оцінку їх динаміки (табл. 1). За результатами дослідження виявлено позитивні тенденції в динаміці рейтингових інтегральних показників інвестиційного потенціалу попиту на регіональних ринках нерухомості у 10 регіонах: Вінницький, Житомирський, Закарпатський, Київський, Одеський, Рівненський, Сумський, Хмельницький, Чернівецький областях та у м. Києві. Негативні тенденції виявлено у Львівському регіоні. Позитивні тенденції в динаміці рейтингових інтегральних показників інвестиційного потенціалу пропозиції на регіональних ринках нерухомості виявлено у 6 регіонах: Донецький, Житомирський, Закарпатський, Київський, Одеський та Чернівецький областях. Негативні тенденції виявлено у Миколаївському регіоні.

При цьому, протягом досліджуваного періоду, відбулося поступове вирівнювання за показниками інвестиційного потенціалу попиту, значно зменшилася амплітуда між регіонами, що мають мінімальні та максимальні показники. За показниками потенціалу пропозиції ситуація залишається практично незмінною. Внаслідок цього, правомірно зробити висновок про необхідність активізації діяльності органів влади на загальнодержавному та регіональному рівнях у напрямку стимулювання пропозиції на регіональних ринках нерухомості.