

parameters of the river system. Determining the structure of river networks and their quantitative analysis is an important step in the research of the basin. Establishing patterns in the structure of the mountainous part basin river Bystrica Nadvirnianska is necessary step in geomorphological research. We found that in the mountainous part of the basin Bystrica Nadvirnianska, river network form the system in 1407 streams, including: 1083 streams of the 1st order, 253 – 2nd, 56 – 3rd, 12 – 4th, 2 – 5th, 1 – 6th order. The total stream length in the researched river basin 1112.1 km, of which 603.7 km is 1st order, 250.9 km – 2nd, 110.8 km – 3rd, 85.3 km – 4th, 32.9 km – 5th and 28.5 km – the 6th order. The mean stream length of the 1st order of 0.56 km, 2nd – 0.99 km 3rd – 1.94 km, 4th – 7.11 km, 5th – 16.47 km and 6th order 28.5 km. Obtained data show that the smallest mean stream length characterized for the streams of the 1st of the 3rd, which are confined to the steep slopes of the mountain ranges. The sharp increase in the mean stream length is inherent for the flows 4th to 6th orders which flow within the longitudinal intermountain valleys. The stream length ratio can fix significant changes in river network caused by tectonic movements and structure of the territory, which influenced on the relief and the stream network. The stream length ratio of 2nd order is 1.77, 3rd – 1.96, 4th – 3.66, 5th – 2.31, 6th order – 1.73. The average bifurcation ratio in the researched basin 4.29, for the flows of the 1st order is 4.28, 2nd order – 4.44, 3rd – 4.75, 4th – 6 and 5th order – 2. In the researched basin drainage density is 1.78 km/km<sup>2</sup>, of which 0.97 km/km<sup>2</sup> accounted for streams of the 1st order and 0.046 km/km<sup>2</sup> for streams of the 6th order. Average value of the stream frequency in the researched basin is 2.26 flows per km<sup>2</sup>, of which 1.74 falls on the streams of the first order and 0,002 on the 6th order.

**Key words:** structural organization, river system, water streams, river Bystrica Nadvirnianska, GIS.

<http://doi.org/10.17721/1728-2721.2017.66.23>  
УДК 911.3

В. Запотоцька, асп.  
Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ

## ЦІНОУТВОРЕННЯ НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ ЖИТЛА, ТЕОРЕТИЧНИЙ ТА ПРИКЛАДНИЙ АСПЕКТИ

*Розглядаються теоретичні та прикладні засади формування цін на житло в межах регіональних ринків. У процесі дослідження встановлено, що розвиток регіонального ринку житла найбільшою мірою підпорядковується дії теорії регіонального розвитку та загальноекономічних теорій (вартості та ціни). Такі теорії чинять спільний вплив на формування ціни і на механізми ціноутворення. З'ясовано, що ціноутворення – це є об'єктивний процес визначення і встановлення ціни в межах регіону, який відбувається перш за все на регіональному та локальному рівнях, торкається окремого регіонального ринку й піддається регулюванню з боку держави. Установлено, що формування регіональних ринків житла є надто складним процесом і відзначається великою кількістю чинників, які здійснюють вплив на процеси його формування. Шляхом теоретичного узагальнення на основі емпіричного підходу нами виділено шість груп чинників, які здійснюють прямий та опосередкований вплив на попит і пропозицію на регіональному ринку житла. Це територіальні чинники ринку житла, якісні характеристики житла, економічні чинники, демографічно-розселенські, законодавчо-правові та соціально-психологічні чинники.*

*Наведено динаміку та підтверджено диференціацію цін на житло в межах найбільших міст України та в межах міста Києва.*

**Ключові слова:** житло, ринок житла, чинники ціноутворення, динаміка цін, вартість нерухомості.

**Вступ.** Ринкові умови господарювання в Україні спричиняють істотну диференціацію рівня життя населення, зокрема доходів населення та умов проживання, доступу до об'єктів соціальної інфраструктури, культури тощо. Така регіональна нерівномірність призводить до негативних економічних і соціальних наслідків у державі загалом і розвитку регіональних ринків житлової нерухомості зокрема. Отже, об'єктивно виникає необхідність регулювання всіх процесів, покликаних забезпечувати збалансований розвиток регіонів і підвищувати доступність житла для населення. Важливим інструментом такого регулювання в системі регіональних ринків житла є процеси ціноутворення. Відповідно, дослідження умов і тенденцій формування ринкових цін на об'єкти регіонального ринку житла нерухомості набуває серйозної теоретичної та практичної важливості.

**Постановка проблеми.** Водночас потребують подальшого вивчення теоретико-методичні та прикладні засади ціноутворення на регіональних ринках житла. Приміром, потребують удосконалення методичні підходи до формування та реалізації регіональної політики у сфері житлової нерухомості на основі ціноутворення, урахуваючи регіональні чинники й специфіку ціноутворення залежно від особливостей регіону. Поглибленого вивчення вимагають процеси прогнозування цінової динаміки на житлові об'єкти регіонів і формування інформаційної системи функціонування регіональних ринків житла. Відповідно, вивчення тенденцій та чинників формування ринкових цін на об'єкти регіонального ринку житла має вагомий теоретичний і прикладний значення, оскільки на їхній основі формується доступність житла для населення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженнями процесів формування регіонального розвитку

та регіональних ринків присвячено праці вітчизняних і зарубіжних учених, зокрема А. Асаула, Е. Аласва, І. Балабанова, В. Барнза, І. Бережної, І. Вахович, З. Варналія, З. Герасимчук, В. Гайдука, В. Григор'єва, О. Гладкого, Б. Данилишина, В. Захарченка, Т. Качали, В. Куценко, Л. Ковальської, Л. Ледебури, А. Мельник, Н. Мікули, В. Мікловди, Л. Петкової, Л. Семів, В. Семінова, Ю. Стадницького, Г. Харрісона, Г. Цукермана, А. Чистобаєва та ін.

Змістовний внесок у дослідження ціноутворення на регіональних ринках житлової нерухомості зробили В. Божанова, Л. Воротіна, В. Воськало, І. Геллер, С. Гуров, О. Драпіковський, С. Давимука, І. Драган, В. Єлейко, І. Іванова, І. Кривов'язюк, І. Лисов, Ю. Манцевич, В. Онищенко, Я. Олійник, Н. Ордуей, І. Пилипенко, Дж. Фрідман, Г. Харрісон, та ін.

**Виклад основного матеріалу.** Ринкові процеси супроводжуються здебільшого формуванням відмінностей в рівнях соціально-економічного розвитку окремих регіонів і відповідно й територіальних ринків. Звичайно, розвиток регіонів країни здійснюється за різним ступенем інтенсивності, що обумовлюється низкою об'єктивних і суб'єктивних причин, їхньою взаємодією на певній території. Така нерівномірність є результатом впливу традиційних чинників, серед яких виділяються природно-кліматичні умови, суспільно-географічне положення, історичні особливості розвитку, деморозселенські процеси, господарський розвиток території, розвиненість соціальної сфери тощо. Усі вони перебувають у тісній взаємодії із системою управління в окремому регіоні, мотивацією чиновників і можливостями здійснення управлінського впливу.

У даному випадку регіональний розвиток слід розглядати не як спонтанне явище, а під впливом низки

закономірностей, що виокремлюються в напрацьованих загальноекономічних і регіональних теорій. Важливими при цьому залишаються теорії просторового розміщення та теорії регіональної політики.

Одними із перших просторових теорій прийнято вважати теорії розміщення сільського господарства та промисловості (Й. Тюнен та А. Вебер), розміщення центральних місць (населених пунктів) (В. Кристаллер), географічного розміщення господарства (А. Льош). Дані теорії розглядали ціноутворення на сільськогосподарські товари, ураховуючи домінування економічного інструменту – земельної ренти; розміщення виробничої сфери, зокрема розміщення промислових підприємств на території регіону шляхом мінімізації різного виду витрат (у т.ч. економії від "агломераційного" ефекту); міську територію як економічний центр та його місце розташування серед інших населених пунктів і відповідно регіональних ринків [4, с. 21]. [5, с. 31]. У такий спосіб розвиток регіональних ринків житлової нерухомості, їхня кон'юнктура та територіальні відміни відповідають базовим засадам даних теорій.

Більш нові напрями розвитку регіонів відображаються вже в "кумулятивних" теоріях, серед яких виділяються теорії "полюсів зростання", "дифузії інновацій" "теорії центр-периферія" тощо.

Засновники теорії полюсів зростання Ж. Будвіль, Х. Лаусен Ф. Перру та П. Потье вбачають основу розвитку регіонів згідно з найбільш швидкозростаючими пріоритетними галузями, що створюють нові товари та послуги і дають поштовх іншим галузям виробництва. Саме Ф. Перру розміщення комплексу таких галузей називає географічно агломерованим полюсом розвитку, де домінуюча роль відводиться великим підприємствам. Звідси вже самі ж пріоритетні галузі є каталізаторами розвитку інших сфер виробництва і відповідно відображають у своїй основі тенденції регіонального житлового ринку як невід'ємної складової соціальної сфери регіону. Тому дана теорія опосередковано відбиває ринкові процеси на ринку житла.

Теорія дифузії інновацій (Т. Хегерstrandт, Г. Мюрдаль) на основі досліджень дифузії нововведень за певними законами поширення хвилеподібного характеру здійснюється по горизонталі міжрегіональних зв'язків [4, с. 22]. Вона передбачає можливості сприятливого розвитку через створення сприятливих умов для реалізації інновацій в менш розвинені регіони за допомогою інструментів субсидування та дотування. Відповідно інноваційний розвиток регіону має опосередкований вплив на регіональні ринки, у тому числі й житла.

Теорія "центр – периферія" Дж. Фрідмана чинниками регіонального розвитку вбачає, крім інновацій, ще й інформацію, товари та робочу силу і визначає мінімальний вплив уряду в економіку регіонів. Центральні та периферійні території взаємодіють між собою шляхом пріоритетного розвитку центру, який у свою чергу чинить вплив вже на розвиток окраїн.

Близькими є бачення механізмів взаємодії територій сучасними авторами, дослідниками регіональної економіки В. Барнзом та Л. Ледебуром, котрі притримуються концепції "містоцентричності" регіону [6, с. 14]. Наведені теорії зумовлюють нерівномірності в розвитку центрів і периферії, що, у свою чергу, відображає підвищений попит на житло в розвинених містах і міських агломераціях.

Уже економічні теорії, що ґрунтуються на власне ринкових процесах і формуванні вільного ринку та теорії регулювання ринкових процесів так чи інакше визначають механізми формування ціни в умовах ринку. Зокрема, неокласичні теорії у своїй основі підтримують ідеї вільного ринку, які через механізми саморегулювання

вирівнюють ринковими інструментами диспропорції між регіонами [7, с. 32].

Протилежного бачення дотримуються прихильники Посткейнсіанської теорії, які вбачають необхідність державного регулювання, у тому числі й регіональних диспропорцій засобами оподаткування, кредитування, субсидування тощо. Інституціоналісти вбачають доцільність державного регулювання через недосконалість ринкових механізмів і нездатність розв'язувати сучасні проблеми суспільства. Вони передбачають запровадження контролю в діяльності як підприємств, так і регіонів чи держави загалом [5, с. 375]. Близькими є погляди представників теорії незбалансованого розвитку.

Дж. Стиглер і С. Пельцман у теорії економічного регулювання вбачають розвиток окремих галузей та регулювання їх через максимізацію корисності для окремих груп суспільства [4, с. 23]. Інструментами такого регулювання згідно з даною теорією є прогнозування ціни та перерозподіл доходів. Трактують попит даної теорії разом з теорією маржиналізму передбачає необхідність регулювання регіонального ринку житла на основі засобів регіональної політики.

З іншого боку, вихідними умовами дослідження ціноутворення та впливу ціни на формування ринку житла є розгляд теорій ціни та теорій вартості, котрі є нерозривно пов'язаними між собою. Сучасна методологія ціноутворення пройшла складний еволюційний шлях. Перші підходи, за якими основою ціноутворення на товар є кількість витраченої праці, отримали назву трудової теорії вартості (А. Сміт і Д. Рікардо) [8, с. 45]. А. Сміт стверджував, що рівень ціни повинен бути не вищим і не нижчим від того, який потрібен для покриття земельної ренти, виробничих витрат, заробітної плати, прибутку на капітал і доставки товару на ринок [9, с. 39]. За його термінологією фактична ціна, за якою зазвичай продається товар, і є його ринковою ціною. Свого продовження трудова теорія вартості отримала в працях Д. Рікардо. Основну увагу науковця визначали вивчення закономірностей формування ціни в їхніх пропорціях, тобто відносні ціни. Зміни відносних цін він пояснював фізичним використанням людино-годин, що приблизно відповідало дійсній величині вартості товару [10, с. 25].

На кінець XIX ст. виник ще один науковий підхід під назвою "теорія маржиналізму", або ще "теорія граничної корисності". Сутність цього напрямку ґрунтується на визначенні вартості граничною корисністю благ, що є результатом суб'єктивного ставлення (оцінки) людини до речей [11, с. 270]. Стверджується, що із споживанням кожної наступної одиниці блага їхня корисність знижується. Під терміном "гранична корисність" вважалась найменша за величиною, яка задовольняє певну потребу з усього наявного запасу. Часткові ідеї граничної корисності простежуються в працях Госсена, Дюпуї, Курно та інших учених [11, с.279].

У. Джевонс прийшов до формулювання "закону байдужості" на основі дослідження динаміки цінкових індексів. Згідно з його дослідженнями не може бути двох різних цін у конкретний період на відкритому ринку на один і той самий гомогенний товар [11, с. 280]. Швейцарський дослідник Л. Вальрас у своїй теорії загальної цінової рівноваги першим намагався поєднати принцип граничної корисності з теорією попиту та пропозиції [11, с. 506]. За допомогою системи рівнянь він скомпонував математичну модель економічної рівноваги.

Дещо пізніше представники австрійської школи Є. Бем-Баверк, Ф. Візер, К. Менгер розвинули основи теорії маржиналізму. Вони обґрунтували "закон спадної корисності", за якого спостерігається різниця між потребами за ступенем їхньої важливості для споживача та зі

спадом інтенсивності кожної окремої потреби в міру її задоволення [12, с. 56].

Українські вчені М. Бунге та Д. Піхно найбільш суттєво відійшли від ідей трудової теорії та максимально наблизилися до теорії граничної корисності.

Є. Слуцький вивів математичні моделі, що визначають залежність між попитом на одне із благ відносно ціни іншого блага і назвав це законом взаємозамінності кінцевих благ [13, с. 492].

Вже англійський економіст Альфред Маршалл об'єднав обидва підходи в єдину концепцію, що стало фундаментальною основою сучасних економічних теорій ціни. Згідно з його теорією, ціна визначається взаємодією ринкових сил: з одного боку – витратами виробництва (пропозицією) та корисністю – з іншого (попитом). А. Маршалл органічно поєднав суб'єктивну граничну корисність із затратами виробництва і сформулював на її основі ринкову теорію ціни як найбільш збалансовану концепцію. Так, ідеї з теорії факторів виробництва були використані ним для пояснення закономірностей формування пропозиції товару, а ідеї з теорії маржиналізму, як і сама категорія "граничної корисності", ввійшли в основу трактування споживчого попиту [13, с. 31]. У своїх працях про теорію вартості український вчений М. Туган-Барановський пов'язує виробничі фактори ціноутворення з ринковими механізмами а процес оцінювання він пояснює насамперед на основі принципу граничної корисності. [13]. Вже ідеї А. Маршалла та М. Туган-Барановського з питань ринкового ціноутворення були розвинені в працях Дж. Кейнса, П. Самуельсона, Ф. Котлера та інших вчених.

Підсумовуючи напрацювання приведених вище теорій варто зазначити їх спільну дію та спільний вплив на формування ціни на ринку житла. Не вдаючись в деталі взаємозв'язку між ціною і вартістю, що є предметом багатьох дискусій, ми маємо акцентуватись на власне визначенні параметрів формування вартості і відповідно ціни на ринку житлової нерухомості. Для потенційного покупця на ринку житла важливим є питання вартості відповідно до тих параметрів, які її формують на конкретній території. Загальновідомо про існування різних видів вартості, тому вони так чи інакше не можуть бути ототоженні з ціною. В той же час ринкова вартість може бути виражена, як найбільш вірогідна ціна продажу об'єкта нерухомості на ринку

Ціна як ринкова категорія, виступає синтезуючою ланкою що задовольняє взаємообумовлений симбіоз теорій вартості та теорій регіонального розвитку. Таким чином можна вважати, що ціноутворення це є об'єктивний процес визначення і встановлення ціни в межах регіону, який відбувається перш за все на регіональному та локальному рівні, торкається окремого регіонального ринку й піддається регулюванню з боку держави.

Відповідно до цього механізми регулювання ринку житла передбачають одночасне застосування кількох теорій. Тому ринок житла регіону це ринок із чітко встановленими територіальними межами, функціонування якого підпорядковується як економічним, так і суспільно-географічним законам. Економічні закони функціонування регіональних ринків передбачають вплив попиту й пропозиції та на їх основі формування ціни. Географічні закони та похідні від них закономірності певною мірою коригують вплив попиту і пропозиції з урахуванням територіальних відмін. Географічні закономірності розвитку регіонів базуються на принципах територіальності, спеціалізації та концентрації людської діяльності, містоцентричності, комплексності, пропорційності тощо. Останні ж суттєво корегують ринкові процеси, дифере-

нціюючи вартість територій, яка фактично і визначає ціну в межах регіональних ринків.

Ринок житла так чи інакше чітко відображає результати регіональних відмін у рівні соціально-економічного розвитку та віддзеркалює їх в диференціації цін на житлову нерухомість. Ціна метра квадратного житла певного типу забудови як у межах різних населених пунктів, так і в межах одного населеного пункту суттєво відрізняється при близьких затратах на його будівництво та введення в експлуатацію. Розміщення житлової нерухомості в межах визначеної території, доступність до місць прикладання праці, побуту та відпочинку, інфраструктурна забезпеченість території, екологічні показники тощо корегують ціну, зважаючи на усереднені показники затрат на будівництво. З іншого боку, ринок житла є індикатором соціально-економічного розвитку території, характеризуючи зростаючі чи спадні соціально-економічні процеси в динаміці.

Синтез відповідних теорій дає змогу визначити **ціноутворення** на регіональному ринку житла як процес формування та зміни діючої ціни на основі взаємодії чинників попиту й пропозиції на житлову нерухомість регіону та визначається місцеложенням об'єкта в межах певної території й цінністю даного об'єкта для конкретного споживача.

Формування регіональних ринків житла є надто складним процесом і відзначається значною різноманітністю й відповідно великою кількістю чинників, які здійснюють вплив на процеси його формування. Така ситуація відбувається на ціноутворенні в регіоні й створює апріорі невизначеності в ціновій динаміці. Тому важливим є класифікація чинників за певними ознаками, їхнє групування за окремими характеристиками та типами впливу. У науковій літературі використано різні способи і підходи до класифікації й систематизації чинників. Проте це не завжди адекватно відбиває різні аспекти їхньої дії та причинно-наслідкові зв'язки такого впливу. Наприклад, Дж. Фрідман виділяє фізичні, фінансово-економічні, соціальні й політико-правові чинники, що формують ринок житла та визначають вартість нерухомості [14]. Ю. Манцевич у своєму поділі виокремлює якісні, кількісні, ринкові, правові, просторові та соціальні чинники [23, с. 29]. А. Асаул вирізняє такі: об'єктивні, психологічні, фізичні й чинники, що впливають на швидкість продажу житла [15, с. 128].

Ю.Ф. Сіміон, Л.Б. Домрачев виділяють шість основних груп чинників [16]: політичні; економічні; соціально-культурні; демографічні; природно-географічні; науково-технічні. П.А. Кутилін на прикладі дослідження ринку землі поділяє чинники територіальної диференціації вартості нерухомості на загальні й приватні [17]. Даний поділ може бути застосовано і до ринку житла. Загальні географічні чинники ціноутворення діють для всіх поселень регіону і визначають загальний рівень цін на нерухомість у певній точці. Приватні чинники (фактори приватної диференціації) визначають індивідуальні особливості поселень і в сукупності розподіл цін житла в самому населеному пункті.

Головним фактором, що визначає ціну нерухомості, як зазначає Ю.М. Палеха, є її географічне положення, а місце розташування локального ринку житла є основним фактором його розвитку. Автор у межах території України серед особливо значущих компонентів географічного положення виділяє розміщення населених пунктів [18].

С.О. Гуров у своїх дослідженнях виділяє цілу низку чинників (соціально-економічні, демографічні, транспортно-географічні, етнографічні та геополітичні, фізико-географічні й екологічні). Крім зазначених чинників, автор великого значення надає рекреаційно-географічним

чинникам, серед яких виділяє рекреаційні ресурси, туристів і туристичні потоки, чинники матеріально-технічної бази рекреації тощо [19].

Об'єднуючи і враховуючи напрацювання наведених авторів, пропонуємо наше бачення класифікації чинників. Пропонуємо виділяти шість груп чинників, які здійснюють прямий та опосередкований вплив на попит і пропозиції на ринку житла і відповідно визначають вартісні характеристики житлової нерухомості.

До **першої** групи чинників слід віднести саме **територіальні чинники ринку житла**. До даної групи відносимо **місцеположення об'єкта нерухомості, інфраструктуру забезпечення території, екологічну ситуацію**.

Місцеположення (місце розташування, територіальне розміщення) об'єкта житлової нерухомості є одним з головних якісних чинників, що здійснює свій вплив як на загальнодержавному, регіональному і локальному рівнях і є складником як попиту, так і пропозиції на регіональному ринку житла. Зокрема, важливість місцеположення об'єкта свідчить про те, що цей чинник є основою як при визначенні місця загалом, так і при зарахуванні житла до певного класу. Більше того, даний чинник виділяє головну фундаментальну особливість нерухомості – його фізичний зв'язок із землею. Географічність даного чинника передбачає щонайменше трирівневий поділ місцеположення:

а) належність до певного регіону країни, певного типу населеного пункту;

б) належність до певної території в межах населеного пункту (віддаленість від центру чи наближеність/належність до певного простору (центр, популярний район, периферія, близькість чи віддаленість до об'єктів соціальної інфраструктури і т.п.);

в) локальне місцеположення об'єкта нерухомості: місце будинку, квартири в будинку (займаний поверх, форма, вигляд з вікна).

Вплив цього чинника напряму залежить від "цінності" тієї території, у межах якої розташований житловий об'єкт. Наприклад, уже на рівні населених пунктів цінова диференціація залежить від розміру поселення: чим більше місто, тим більш суттєві цінові розбіжності. Проте така залежність є досить умовною і може досить суттєво коригуватись за зональними ознаками, територіальними особливостями тощо.

Інфраструктурне забезпечення території насамперед залежить від рівня розвитку соціальної інфраструктури, транспортних комунікацій, інженерного забезпечення тощо. Загалом попит на житло вище в тих регіонах і населених пунктах, де більш розвинена інфраструктура. І навпаки, чим вище попит і ціни, тим вона більш розвинена. Вплив на кон'юнктуру надає як соціальна інфраструктура (магазини, школи, садочки, поліклініки і т.д.), так і інфраструктура самого ринку житлової нерухомості, особливо будівельна. Розвиток мережі підприємств у районі визначає як можливість задоволення різноманітних потреб населення, так і можливість працевлаштування. Пряма залежність між ринком житла і ринком праці була доведена на прикладі ринку Великобританії в роботі Дж. Тейлора і С. Бредлі [20].

Забруднення навколишнього середовища, несприятливі екологічні умови навіть у високорозвиненому регіоні здатні значно знизити попит на житло, що є дією екологічного чинника. Проте даний чинник надто впливовий на локальному рівні, а на рівні регіону чи держави може не мати істотного значення. Зазвичай у виборі покупців пріоритет віддається забезпеченню комунікаціями, працевлаштуванням, розвинутою інфраструктурою, що можливо, головним чином, у містах, де екологічна ситуація гірша, ніж у сільській місцевості.

Загалом чинник місцеположення у формуванні житлової нерухомості має вищий пріоритет з боку попиту, оскільки надає альтернативи вибору для споживачів. Для пропозиції на ринку він є фіксованим, проте теж не менш важливим. Державні стандарти будівництва та вимоги до якості об'єктів, умови зонування житла приймають збереження однотипності забудови, що формує умови для цінових коливань певного рівня.

Другу групу чинників становлять **якісні характеристики житла, типи будівель, клас житла та поверховість забудови; серед яких виділяються: матеріали будівництва; експлуатаційні характеристики та знос; архітектурно-планувальні особливості нерухомості**.

Фактично весь житловий фонд, що є об'єктом купівлі-продажу на ринку житлової нерухомості, володіє набором певних якісних характеристик. Ці якісні характеристики визначають сукупність властивостей об'єкта нерухомості, які зумовлюють його придатність задовольняти споживчі потреби відповідно до призначення. Якісні характеристики і тип будівель є показником набору певних властивостей і має безпосередній взаємозв'язок із ціною. Матеріали будівництва (цегляні, монолітно-каркасні, панельні, дерев'яні) мають і різні цінові характеристики. Період експлуатації та розмір фізичного зносу житла є товар, який має досить значну довговічність і повільно втрачає свої якісні характеристики, значною мірою обумовлює його корисність. Більше того, один і той же житловий об'єкт може мати різні ціни в різні періоди часу: зазвичай високу для нового будинку та низьку для старого.

Архітектурно-планувальні особливості об'єкта нерухомості вимагають певного ставлення до себе покупців і є виключно індивідуальними.

Зазвичай якісні характеристики житла прямо пропорційно впливають на кінцеву ціну окремої житлової одиниці в регіоні та, як правило, не спричиняють міжрегіональної диференціації цін на житло.

Третю численну групу становлять **економічні чинники**, до яких можна віднести **доходи населення, доходи девелоперів чи забудовників; загальний рівень розвитку регіону чи населеного пункту; інвестиційний чинник; іпотечний чинник, спекулятивний чинник і розвиток будівельної галузі загалом**.

Доходи населення є основою формування попиту на регіональному ринку житла і є одним з найважливіших чинників ціноутворення. Рівень доходів і купівельна спроможність населення є дуже значними факторами економічної групи з прямо пропорційним впливом на рівень цін. Особливо економічний фактор є пов'язаним із функціональним типом поселення. Доходи забудовників та девелоперів фактично й мотивують їх до будівництва житла та отримання прибутку від такої діяльності.

Тенденції, що відбуваються у структурі витрат та умовах прийняття рішень про купівлю житла, були досліджені німецьким статистом Е. Енгелем і відомі як "криві Енгеля" [21]. Загальна закономірність формулюється таким чином: в міру зростання доходів загальне споживання всіх благ збільшується, проте в різних пропорціях; частка доходів, що витрачається на більш дорогі блага (зокрема житло), збільшується. Зменшення доходів призводить до скорочення рівня збережень, а не споживання першочергових потреб. Унаслідок значального зростання загальних збережень сім'ї може виникнути необхідність і можливість заміни житла на інше з більшою площею та кращими властивостями. Проте це не завжди супроводжується придбанням нової житлової нерухомості, оскільки попит на регіональному ринку житла має дискретний характер і є недостатньо еластичним.

На територіальному рівні диференціація доходів населення визначає динамічність попиту в певному ціновому сегменті та є одним з важливих чинників цінової асиметрії на регіональному ринку житла.

Інвестиції в житлове будівництво є безперервно діючим чинником прямої дії й безпосередньо стосуються сфери пропозиції. Джерелами інвестування є зазвичай заощадження населення, банківські кредити, що за своєю природою є досить нестабільними, та власні кошти інвесторів. Традиційно інвестування з боку будівельних організацій має прямий вплив на об'єми пропозиції житлових об'єктів на первинному ринку житла.

Одним з найвагоміших факторів даної групи є іпотечний фактор, за якого чим доступніші для населення іпотечні кредити, тим вище попит і ціни на житло. Загалом сталий розвиток господарства в умовах нормального розвитку фінансово-банківського сектора є передумовою розвиненості іпотечного кредитування. Таке кредитування є каталізатором ринку житла і визначає цінову динаміку й обсяги будівництва об'єктів житлової нерухомості. Спроможність купівлі житла різко обмежується високою ринковою вартістю останнього і пов'язується з необхідністю одноразово витратити значну суму грошей. Важливість цього чинника визначається концентрацією фінансової системи в регіоні, а вже іпотечне кредитування є похідним від доходів населення та пропозиції нерухомості на ринку. Тому обсяг іпотечного кредитування значною мірою обумовлюється стабільним розвитком регіону та фінансовою спроможністю населення.

Іпотечне кредитування має свій вплив як на попит (покупців), так і на пропозицію (забудовників), підтримуючи чи гальмуючи ринкові процеси на ринку житла. Зависокі відсотки за іпотекою, що виникають в умовах інфляційних загроз і нестабільності фінансової системи, загалом гальмують іпотечне кредитування і розвиток регіонального ринку житла. Тобто даний вид кредитування за своєю суттю не підвищує рівня платоспроможності населення. Іпотека залишається одним з найважливіших чинників впливу на процес ціноутворення на територіальному розрізі, позаяк виступає регіональним каталізатором, що переводить потенційно можливий попит у платоспроможний, не впливаючи безпосередньо на рівень доступності житла.

Спекуляція та спекулятивний чинник є невід'ємним складником ринку житла. Загалом це природна реакція на певну дефіцитність, наявність цінових диспропорцій, на потреби в найкоротші терміни придбати чи продати житло та є інструментом вирівнювання кон'юнктури на ринку.

Він є близьким до інвестиційного чинника і часто з ним переплітається, проте основна відмінність – інвестиції мають головною метою задоволення житлових потреб населення. Проте часто, особливо в умовах нестабільності банківського сектора, придбання житла здійснюється з метою захисту накопичених грошових коштів від знецінення чи з метою заробітку. Традиційно високі темпи та системне збільшення цін на житло сприяє зростанню спекулятивних угод і підвищує загальний рівень попиту, який у свою чергу створює ще більше підняття цін. В умовах регіону ця дія виявляється односторонньо, і головним чинником фінансових вкладень у такому разі є підвищений рівень прибутковості таких угод у регіоні. Це пояснюється популярністю даного виду операцій серед споживачів житла.

Будівельна галузь в умовах ринкових трансформацій відіграє особливу роль, оскільки вона характеризується суттєвим інвестиційним потенціалом, концентрує значні потоки фінансових ресурсів, задіює кредитно-фінансові механізми господарювання і спрямована на розв'язання низки соціально-економічних проблем роз-

витку регіонів. Будівництво на сьогодні залишається однією з базових галузей господарства, результатом функціонування якої є створення основних фондів у житловій, виробничій та комерційній сферах.

Будівельна галузь є споживачем продукції та послуг більш як сімдесяти різних галузей господарства (металургії, хімії, машинобудування, лісопереробної промисловості, транспорту та ін.). Найбільшою мірою будівництво пов'язано з промисловістю будівельних матеріалів. Питома вага лише будівництва у ВВП становить близько 8 %. Будівельна галузь охоплює десь 6 % усіх зайнятих у господарстві держави.

Група **демографічно-розселенських** чинників передбачає оцінку **демографічної ситуації, ринку праці в регіоні, міграційних процесів, системи розселення та безпеки території**.

Демографічна ситуація визначає людність території, що формує попит на житло. Простежується загальна закономірність, за якої вартість житла в більших за кількістю населення населених пунктах зазвичай є вищою. Відповідно тут важливим залишається чинник урбанізації території та щільності населення. До демографічних факторів також варто віднести природний рух населення (у тому числі рівні народжуваності, смертності, природного приросту чи скорочення),

Міграційні процеси, включаючи міграції на регіональному та місцевому рівнях чинять значний вплив на ринок житла. Позитивний механічний приріст населення в регіонах і населених пунктах породжує потребу в житлі, підвищуючи попит і ціни на нерухомість.

На розвиток ринку житла впливає також характер системи розселення. Для концентричного типу територіальної структури системи розселення характерним є збільшення цін на нерухомість і розвиток ринкової інфраструктури з наближенням до центру. Для поліцентричного приморського типу характерним є підвищення вартості житла з наближенням до моря, а не до центральної частини [22; 104].

Безпека території являє собою стан захищеності території, життя і здоров'я населення, яке проживає на ній, в умовах можливих зовнішніх і внутрішніх загроз. Досягається комплексом правових, організаційних, технологічних, інженерно-технічних та інших заходів залежно від можливих загроз.

**Законодавчо-правові чинники** виявляються через **систему правового регулювання, державну та регіональну політику на ринку житла, житлові програми, процеси оподаткування, кредитування та страхування на ринку житла**.

Правове регулювання ринку житла здійснюється перш за все через дозвільні процедури та контроль за будівництвом об'єктів нерухомості, що певною мірою впливає на ціну. Ціни на житло багато в чому може визначитися також і регіональною політикою. Місцева влада може сприяти будівництву муніципального житла з низькими цінами для працівників бюджетної сфери, сприяти скороченню або збільшенню обсягів будівництва, регулюючи обсяги пропозиції. Також великого значення набуває регіональна політика в питаннях функціонального зонування територій та розробки нормативно-правових актів, що стосуються ринку житла. На рівень розвитку ринку нерухомості в регіоні може впливати політика місцевої влади, що має непряме відношення до даного ринку, наприклад політика соціального забезпечення, політика охорони навколишнього середовища тощо.

Регулювання регіонального ринку житла відбувається методами непрямого впливу через створення умов для будівництва чи придбання житла Основними інструмен-

тами такого впливу залишаються дозвоільна система в будівництві, реалізація та підтримка житлових програм тощо. Важливим фактором впливу з боку держави на формування ціни на житлові об'єкти є рівень податкового навантаження. Останнє через податки та збори на регіональному чи місцевому рівні визначають розвиток регіонів. Введення в дію податку на нерухомість дало змогу збільшувати доходну частину бюджетів населених пунктів регіону. Крім того, рівень податкових надходжень перебуває в прямій залежності від вартості укладених договорів щодо купівлі-продажу житла регіонів.

**Соціально-психологічні чинники** включають **споживчу поведінку та вподобання споживачів, цінні очікування, сезонність, етнічні чи релігійні особливості регіону.**

Психологічний чинник пов'язаний з істинними обмеженнями на ринку житлової нерухомості, зокрема недостатнім обсягом інформації, невизначеністю законодавства, недостатністю фінансів. У таких умовах дії споживачів і забудовників є раціональними лише за формою, а не за змістом. Уже на цих принципах і ґрунтуються цінні очікування, що впливають на еластичність попиту на ринку житла. Сприйняття ціни у споживача може залежати від стилю його поведінки, вікової групи, культури, існуючих традицій регіону та різнитися в часі. Психологічні чинники на рівні окремого регіону часто виявляють окремий тип споживчої поведінки щодо житлових об'єктів і мають прямий вплив на дані процеси.

Уподобання споживачів носять як загальні специфічні особливості та мають суб'єктивний характер, так і залежать від конкретних умов. У контексті нашого дослідження важливим є врахування вподобань споживачів як даність моді, що відіграють важливу роль у територіальній вибірковості та територіальній диференціації цін на житло. Більш естетично привабливі райони користуються вищим попиту на споживачів. Це може відобразитись престижністю району, наявністю певних атракцій чи рекреаційних функцій тощо.

Сезонність виявляється як певний вираз дії циклічності, тобто дію протягом обмеженого періоду часу (у

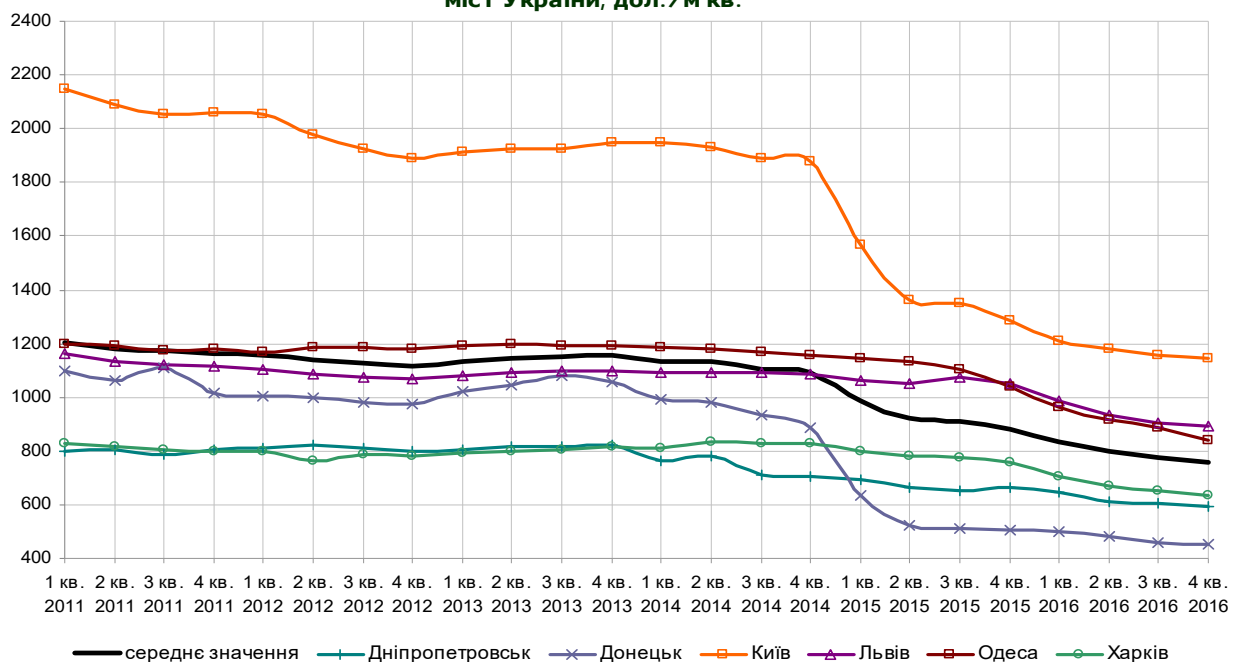
межах одного календарного року). Прояв сезонності є диференційованим щодо регіонів. Причинами такої диференціації можуть бути спеціалізація регіону, сезонні цикли ділової активності, погодні умови тощо.

Етнічні та релігійні чинники пов'язані зі значною обумовленістю просторових відмін окремих народів, національностей. На локальному чи регіональному рівні в районах з міжетнічною напруженістю на розвиток ринку житла і ціноутворення впливає етнографічна структура населення в різних населених пунктах. Наприклад, житло в районах компактного проживання національних меншин не буде користуватися великим попитом у населення переважної національності. Міжнаціональна ворожнеча, конфліктність і політична напруженість є детермінантами, що значно занижують попит і ціни на житлову нерухомість у певному районі. Військові конфлікти і терористичні акти, які виникають, можуть не лише призвести до "обвалу" цін на нерухомість, а й зруйнувати весь ринок у даному регіоні.

Наведені вище чинники були обґрунтовані нами шляхом теоретичного узагальнення. Дана класифікація носить спробу максимально комплексно врахувати всю сукупність чинників розвитку ринку житла регіону та в подальшому на цій основі провести емпіричні дослідження. Напрями та рівень впливу кожного з них на процес ціноутворення є виключно диференційованим щодо окремого регіону, а регіональні особливості будуть різко розділяти такий вплив.

На практиці чітко простежуються показники диференціації вартості житла в межах найбільших міст України, де ринок житла є найбільш розвиненим. Так, на кінець 2016 р. середня вартість житла на вторинному ринку диференціюється від 1143 дол за 1 м<sup>2</sup> у Києві до 451 дол за кв. м. у Донецьку (індекс співвідношення – 0,39). Вартість житла Харкова та Дніпра становить близько половини вартості в Києві (відповідно 0,56 та 0,52). Індекси вартості житла у Львові та Одесі становлять відповідно 0,78 та 0,73 вартості квадратного метра житла в місті Києві.

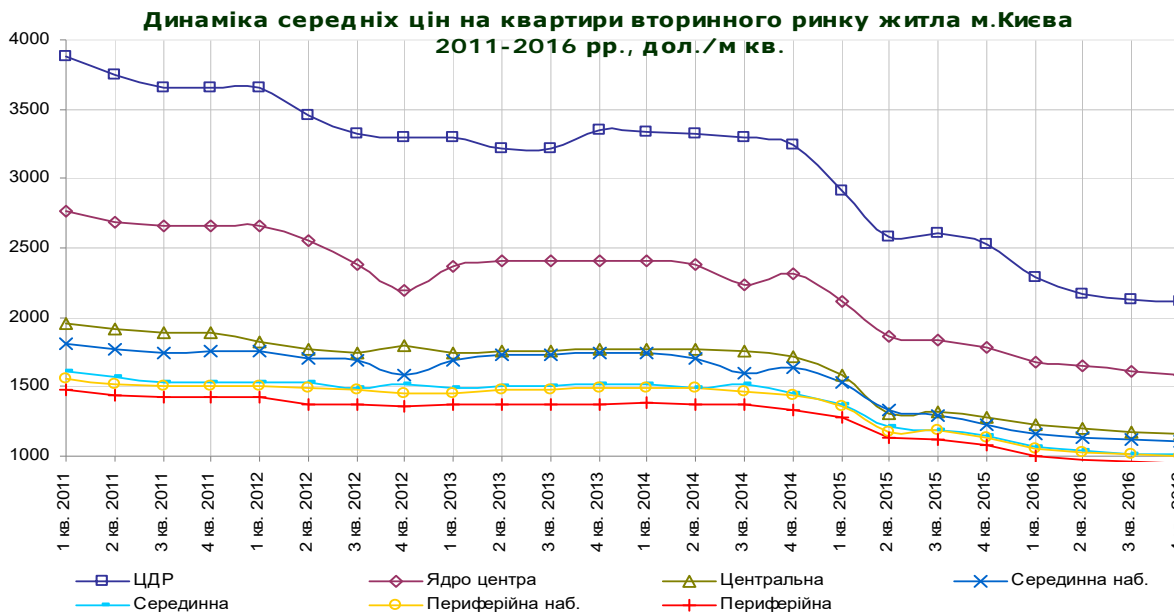
**Динаміка середніх цін на вторинному ринку житлової нерухомості найбільших міст України, дол./м кв.**



\* Складено за даними консалтингових компаній "Олімп-консалтинг" та "Увекон"

У межах міста Києва диференціація цін на житлову нерухомість теж суттєва. У центральному діловому районі (район Печерських Липок) середні ціни сягають 2100 дол за 1 м<sup>2</sup>. Ядро центру, що об'єднує масиви центру Печерського, Шевченківського, Голосіївського районів і Подолу, формує ціну близько 1500–1600 дол за 1 м<sup>2</sup>. Центральна частина міста (масиви Лук'янівки, КПІ, Шулявки, Татарки, центру Солом'янського району тощо) визначається ціною в 1160–1200 дол за 1 м<sup>2</sup>. Середина наближена (Лівобережний масив, Оболонь, Микільська Слобідка, Солом'янка, Голосієво, Русанівка) – 1100 дол

за 1 м<sup>2</sup>. Середина (Чоколівка, Караваєві Дачі, Сирець, Нивки, Ширма, просп. Науки, Совки, Соцмісто, Куренівка, Відрадний, Березняки) має ціну близько 1000 дол за 1 м<sup>2</sup>. Периферія наближена (масиви Академмістечко, Святошин, Мінський, Жуляни, Лісовий, Осокорки, Позняки, Харківський) вартість становить близько 970–980 дол за 1 м<sup>2</sup>, периферія віддалена (Вітряні гори, Виноградар, Ново-Біличі, Борщагівка, Корчувате, Стара Дарниця, Радужний, Воскресенка, Троєщина, ДВРЗ тощо) – 950 дол за 1 м<sup>2</sup>.



\* Складено за даними консалтингових компаній "Олімп-консалтинг" та "Уеєкон"

**Висновки.** Загалом можна стверджувати, що регіональний ринок житла являє собою складну динамічну систему із значними територіальними диспропорціями. Синтез теорій регіонального розвитку та загальноекономічних теорій дав змогу визначити ціноутворення на регіональному ринку житла як процес формування та зміни діючої ціни на основі взаємодії чинників попиту і пропозиції на житлову нерухомість регіону. Установлено, що основою визначення ціни є місцезоположення об'єкта в межах певної території й цінність даного об'єкта для конкретного споживача.

Формування регіональних ринків житла є надто складним процесом і відзначається значною різноманітністю й відповідно великою кількістю чинників, які здійснюють вплив на процеси його формування. На основі узагальнення нами виділено шість груп чинників, які прямо та опосередковано впливають на попит і пропозицію на регіональному ринку житла. До першої групи ми відносимо територіальні чинники ринку житла, серед яких виділяємо місцезоположення об'єкта нерухомості, інфраструктурне забезпечення території, екологічну ситуацію. Друга група чинників включає якісні характеристики житла, серед яких виділяються: матеріали будівництва; експлуатаційні характеристики та знос; архітектурно-планувальні особливості нерухомості. Третя група представлена економічними чинниками, до яких належать доходи населення, доходи девелоперів чи забудовників; загальний рівень розвитку регіону чи населеного пункту; інвестиційний чинник; іпотечний чинник, спекулятивний чинник і розвиток будівельної галузі загалом. Група демографічно-розселенських чинників

включає оцінку демографічної ситуації, ринку праці в регіоні, міграційних процесів, системи розселення та безпеки території. Законодавчо-правові чинники проявляються через державну та регіональну політику на ринку житла, житлові програми, процеси оподаткування, кредитування та страхування на ринку житла. Соціально-психологічні чинники включають споживчу поведінку та вподобання споживачів, цінні очікування, сезонність, етнічні чи релігійні особливості регіону.

Наведені в роботі діаграми цін на житло в межах найбільших міст України та в межах Києва підтверджують диференціацію вартості житла як у межах регіонів України, так і в межах одного населеного пункту.

**Список використаних джерел**

1. Official site of Global House price decline spreads around the world as investors wait to pounce [An electronic resource] – The access mode: <http://www.knightfrank.com.ua/>
2. Official site of Department of Housing and Urban Development [An electronic resource] – The access mode: <http://www.hud.gov/>
3. Палеха Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів / Ю. М. Палеха. – К. : Профі, 2006. – 294 с.
4. Герасимчук З.В. Конкурентоспроможність регіону : теорія, методологія, практика : [Монографія] / З.В. Герасимчук, Л.Л. Ковальська. – Луцьк : Надстир'я, 2008. – 245 с.
5. Новоселов А.С. Теория региональных рынков : [учеб.] / А.С. Новоселов. – Р./на Д. : Феникс, 2002. – 448 с.
6. Барнз В. Нові регіональні економіки / В. Барнз, Л. Ледебур; [пер. з англ. А. Пехник]. – Л. : Літопис, 2003. – 196 с.
7. Варналій З.С. Регіони України : проблеми та пріоритети соціально-економічного розвитку : [Монографія] / З.С. Варналій. – К. : Знання, 2005. – 498 с.
8. Грищенко А. Еволюція вартості / А. Грищенко // Економіка України. – 2001. – № 4. – С. 45-55.
9. Сміт А. Добробут націй. Дослідження про природу та причини добробуту націй / А. Сміт; [пер. з англ.]. – К. : "Port-Royal", 2001. – 590 с.

10. Рикардо Д. Сочинения. Начала политической экономии и налогового обложения / Д. Рикардо; [пер. с англ.] под ред. М.Н. Смит. – М.: Госполитиздат, 1955. – Т. 1. – 358 с.
11. Блауг М. Экономическая теория в ретроспективе / М. Блауг; [пер. з англ. І. Дзюб]. – К.: Вид-во Соломії Павличко "Основи", 2001. – 670 с.
12. Шевченко А. Маржиналізм: історія, теорія, практика / А. Шевченко, В. Жученко, С. Ніколаєнко // Економіка України. – 1999. – № 8. – С. 55-61.
13. Українська економічна думка: [хрестоматія] / упоряд. С.М. Злупко. – К.: Знання, 2007. – 694 с.
14. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Ордуэй Ник; [пер. с англ.]. – М.: "Дело Лтд", 1995. – 480 с.
15. Асаул А.М. Экономика недвижимости: [підручник] / А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К.: "Лібра", 2004. – 304 с.
16. Симионов Ю. Ф. Экономика недвижимости / Ю. Ф. Симионов, Л. Б. Домрачев. – М.: МАРТ, 2004. – 224 с.
17. Кутилин П.А. Географические факторы дифференциации стоимости земель городских поселений Московской области: автореф. дис. ... канд. геогр. наук / П. А. Кутилин – М., 2007. – 21 с.
18. Палеха Ю.М. Влияние географических чинников на формирование стоимости территории населенных пунктов: концептуальные засады дослідження / Ю.М. Палеха // Укр. геогр. журн. – 2006. – № 1. – С. 46-50.
19. Гуров С.А. Факторы ценообразования рынка недвижимости: географические аспекты / С. А. Гуров // Культура народов Причерноморья. – 2006. – № 85. – С. 40-43.
20. Taylor J. Spatial disparities in the impact of the 1990-92 recession: an analysis of UK counties / J. Taylor, S. Bradley // Oxford bull. of economics a. statistics. – Oxford, 1994. – Vol. 56, № 4. – P. 367-382.
21. Геєць В.М. Моделі і методи соціально-економічного прогнозування / В.М. Геєць, Т.С. Клебанова, О.І. Черняк та ін. – Х.: ВД "ІНЖЕК", 2008. – 396 с.
22. Нерухомисть в Україні: купувати чи ні // Експрес. – 23-24 січня 2007. – С. 15.
23. Манцевич Ю.М. Вплив соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури на розвиток житлового господарства / Ю.М. Манцевич // Економіка та держава. – 2008. – № 3. – С. 15-18.

#### References

1. Official site of Global House price decline spreads around the world as investors wait to pounce [An electronic resource] – The access mode: <http://www.knightfrank.com.ua/>
2. Official site of Department of Housing and Urban Development [An electronic resource] – The access mode: <http://www.hud.gov/>
3. Palekha Yu. M. Ekonomiko-geograficheskie aspekty formuvannya vartosti terytoriy naselenykh punktiv / Yu. M. Palekha. – K.: Profi, 2006. – 294 s.
4. Herasymchuk Z.V. Konkurentospromozhnist' rehionu: teoriya, metodolohiya, praktyka: [Monohrafiya] / Z.V. Herasymchuk, L.L. Koval'ska. – Luts'k: Nadstyr'ya, 2008. – 245 s.

5. Novoselov A.S. Teoriya regionalnykh ryнков: [ucheb.] / A.S. Novoselov. – Rostov-na-Donu: Feniks, 2002. – 448 s.
6. Barnz V. Novi rehional'ni ekonomiky / V. Barnz, L. Ledebur; [per. z anh. I. Dzyub]. – K.: Vyd-vo Solomiyi Pavlychko "Osnovy", 2001. – 670 s.
7. Varnaliy Z.S. Rehiony Ukrainy: problemy ta priorytety sotsial'no-ekonomichnoho rozvytku: [Monohrafiya] / Z.S. Varnaliy. – K.: Znannya, 2005. – 498 s.
8. Hrytsenko A. Evolyutsiya vartosti / A. Hrytsenko // Ekonomika Ukrainy. – 2001. – № 4. – С. 45-55.
9. Smit A. Dobrobut natsiy. Doslidzhennya pro pryrodu ta prychny dobrobutu natsiy / A. Smit; [per. z anh.]. – K.: "Port-Royal", 2001. – 590 s.
10. Rikardo D. Sochineniya. Nachala politicheskoy ekonomii i nalogovogo oblozheniya / D. Rikardo; [per. s angl.] pod red. M.N. Smit. – M.: Gospolitizdat, 1955. – Т. 1. – 358 s.
11. Blauh M. Ekonomichna teoriya v retrospektyvi / M. Blauh; [per. z anh. I. Dzyub]. – K.: Vyd-vo Solomiyi Pavlychko "Osnovy", 2001. – 670 s.
12. Shevchenko A. Marzhynalizm: istoriya, teoriya, praktyka / A. Shevchenko, V. Zhuchenko, S. Nikolayenko // Ekonomika Ukrainy. – 1999. – № 8. – С. 55-61.
13. Ukrayins'ka ekonomichna dumka: [khrestomatiya] / Uporяд. S.M. Zlupko. – K.: Znannya, 2007. – 694 s.
14. Fridman Dzh. Analiz i otsenka prinosyashchey dohod nedvizhimosti / Dzh. Fridman, Orduy Nik; [per. s angl.]. – М.: "Дело Лтд", 1995. – 480 с.
15. Асаул А.М. Экономика недвижимости: [підручник] / А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К.: "Лібра", 2004. – 304 с.
16. Simionov Yu. F. Ekonomika nedvizhimosti / Yu. F. Simionov, L. B. Domrachev. – М.: МАРТ, 2004. – 224 с.
17. Kutilin P.A. Geograficheskie faktory differentsiatsii stoimosti zemel gorodskih poseleniy Moskovskoy oblasti: avtoref. dis. .... kand. geogr. nauk: / P. A. Kutilin – М., 2007. – 21 с.
18. Palekha Yu.M. Vplyv heohrafichnykh chynnykiv na formuvannya vartosti terytoriy naselenykh punktiv: kontseptual'ni zasady doslidzhennya / Yu. M. Palekha // Ukrayins'kyi heohrafichnyy zhurnal. – 2006. – № 1. – С. 46-50.
19. Gurov S.A. Faktoryi tseonoobrazovaniya ryinka nedvizhimosti: geograficheskie aspekty / S.A. Gurov // Kultura narodov Prichernomorya. – 2006. – № 85. – С. 40-43.
20. Taylor J. Spatial disparities in the impact of the 1990-92 recession: an analysis of UK counties / J. Taylor, S. Bradley // Oxford bull. of economics a. statistics. – Oxford, 1994. – Vol. 56, № 4. – P. 367-382.
21. Heyets' V.M. Modeli i metody sotsial'no-ekonomichnoho prohnozuvannya / V.M. Heyets', T.S. Klebanova, O.I. Chernyak ta in. – Kh.: VD "INZhEK", 2008. – 396 s.
22. Nerukhomist' v Ukraini: kupuvaty chy ni // Ekspres. – 23-24 sichnya 2007. – С. 15.
23. Mantsevych Yu.M. Vplyv sotsial'noyi ta inzhenerno-transportnoyi infrastruktury na rozvytok zhytlovoho gospodarstva / Yu.M. Mantsevych // Ekonomika ta derzhava. – 2008. – № 3. – С. 15-18.

Надійшла до редколегії 17.04.17

V. Zapototskaya, asp.

Киевский национальный университет имени Тараса Шевченко, Киев, Украина

## ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКАХ ЖИЛЬЯ, ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРИКЛАДНЫЕ АСПЕКТЫ

Рассматриваются теоретические и прикладные аспекты формирования цен на жилье в пределах региональных рынков. В процессе исследования выявлено, что развитие регионального рынка жилья в наибольшей степени подчиняется действию теорий регионального развития и общэкономических теорий (стоимости и цены). Такие теории оказывают общее влияние на формирование цены и на механизмы ценообразования. Выяснено, что ценообразование – это объективный процесс определения и установления цены в пределах региона, который происходит прежде всего на региональном и локальном уровне, касается отдельного регионального рынка и поддается регулированию со стороны государства. Выявлено, что формирование региональных рынков жилья есть слишком сложным процессом и отличается большим количеством факторов, оказывающих влияние на процессы его формирования. Путем теоретического обобщения на основе эмпирического подхода нами выделено шесть групп факторов, которые оказывают прямое и косвенное влияние на спрос и предложение на региональном рынке жилья. Это территориальные факторы рынка жилья, качественные характеристики жилья, экономические факторы, демографические и расселенские, законодательно-правовые и социально-психологические факторы.

Приведена динамика и подтверждено дифференциацию цен на жилье в пределах крупнейших городов Украины и в пределах города Киева.

Ключевые слова: жилье, рынок жилья, факторы ценообразования, динамика цен, стоимость недвижимости.

V. Zapototska, PhD Student

Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine

## PRICING OF REGIONAL HOUSING MARKETS, THEORETICAL AND APPLIED ASPECTS

The article covers the theoretical and applied principles of price formation for housing within regional markets. In research process was found that the development of the regional housing market is subordinated to the action of regional development theories and general economic theories (cost and price).

Among the spatial theories the influence of theories of agriculture placing and industry, central places, geographical location of economy, the theories of "growth poles", "diffusion of innovations", "center-periphery theory", "city-centrality". Economic theories are theories which actually are based on market process, formation of free market and theories of market's processes regulation. It is proved that such theories do joint influence on pricing and the pricing mechanisms. It is proved that such theories do common influence on price formation and the pricing mechanisms. It was found, that pricing is an objective process, for determining and establishing prices within the region, which occurs primarily at regional and local level, touching individual regional market and is subjected to regulation by the state.

It was established, that the formation of regional housing markets are too difficult process and are indicated by a large number of factors influencing to the processes of its formation. Through theoretical generalization, we identified six groups of factors that have a direct and indirect impact on supply and demand on the regional housing market.

To the first group of factors attributed territorial housing market factors, among which are selected location of the property, infrastructure providing of this territory and ecological situation. The second group of factors includes quality characteristics of housing, among which are: construction materials; working characteristics and wearing out; architectural and planning features of the property. The third group is represented by economic factors, which include income of population, income of developers or property developers; the overall level of development of a



*region or settlement; investment factor; mortgage factor speculative factor and construction industry development in general. Group of demographic-settlement factors include an assessment of the demographic situation, labor market in the region, migration processes, the system of settlement and security of this area. Legislative and legal factors manifested through the state and regional policy in the housing market, housing programs, taxation processes, lending insurance and in the housing market. Social and psychological factors include behavior and preferences of consumers, price expectations, seasonality, ethnic or religious characteristics of the region.*

*Here are presented the dynamics and confirmed differentiation in housing prices within the largest cities in Ukraine and in the city of Kyiv.*

*Keywords: housing, housing market, factors of pricing, price trends, property costs.*

<http://doi.org/10.17721/1728-2721.2017.66.24>  
УДК 37.85:796.5(477.43/44)

О. Долинська, асп.  
Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ

## **ОСОБЛИВОСТІ ТУРИЗМУ ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ**

*Розглянуто особливості розвитку туристичної галузі в Хмельницькій області. Подано перелік пам'яток природи, державних заказників, історико-культурних пам'яток. Зазначено, що історико-культурні та архітектурні пам'ятки області входять до Державного реєстру, серед них Національний історико-архітектурний заповідник "Кам'янець", державні історико-культурні заповідники "Межибіж" і "Самчики". Розкрито впровадження та реалізація програми розвитку туризму в Хмельницькій області на 2013–2015 роки. Показано чинники, що стримують розвиток туристичної галузі. Саме вони належать до маркетингової складової туристичної політики і є складовою розвитку туристичної галузі Хмельницької області.*

*Ключові слова: Хмельницька область, туризм, туристична галузь, пам'ятки, заказники, парк.*

*Постановка проблеми в загальному вигляді.* Розвиток туристичної галузі базується на використанні туристичних ресурсів як основи для формування туристичного продукту. Туристичними ресурсами вважається все, що можна використовувати в конкретному регіоні для організації туристичної діяльності та залучення туристів. У Законі України "Про туризм" туристичні ресурси – це сукупність природно-кліматичних, оздоровчих, історико-культурних, пізнавальних і соціально-побутових ресурсів відповідної території, які задовольняють різноманітні потреби туриста.

Для ефективного використання туристично-рекреаційного потенціалу регіону слід насамперед здійснити комплексну оцінку всіх його складових. У науковій літературі сформувалося кілька підходів до класифікації туристичних ресурсів [1].

Туризм сприяє демократизації суспільства, підвищенню культурного рівня людей, поліпшенню здоров'я населення, робить свій внесок у соціально-економічний розвиток регіонів і країни загалом. Він допомагає збільшити надходження фінансових ресурсів, зростання попиту на товари і послуги, зокрема на вироби місцевої промисловості.

*Аналіз останніх досліджень і публікацій.* Дослідження в цій сфері надзвичайно активно здійснює велика кількість науковців: О. Бейдик, М. Биржаков, М. Жукова, М. Кабушкін, В. Квартальнов, В. Кифяк, О. Любіцева, М. Мальська, Т. Сокол, В. Худо, В. Цибух, І. Школа та ін.

*Формулювання цілей статті...* Метою статті є аналіз регіональних проблем розвитку туризму та розгляд причин, які гальмують розвиток туристичної галузі [2].

*Виклад основного матеріалу...* Хмельницька область асоціюється в туристичній сфері України як центр інноваційних видів туризму і є однією з найбільш потенційно-привабливих у плані туризму. В області працюють 33 оздоровчі заклади майже на 4 тис. місць. Із них: 9 санаторіїв, 3 санаторії-профілакторії, 10 баз відпочинку, 11 оздоровчих таборів для дітей, 35 готелів на 2 тис. місць.

На території області розташовано 120 заказників, 158 пам'яток природи, 35 пам'яток садово-паркового мистецтва, 17 заповідних урочищ, а також найбільший в Європі Національний природний парк "Подільські Товтри" [6].

На території Хмельницької області зосереджена значна кількість пам'яток природи, державних заказників, історико-культурних пам'яток, добре розвинута транспортна мережа. Найбільш приваблює туристів –

Національний природний парк "Подільські Товтри" площею 261 тис. га. Тут зберігається 60 видів рослин і 80 видів птахів, тварин і комах, що занесені до Червоної книги України. Флора парку становить одну третину від загальної складу національних парків України, а фауна – одну п'яту частину фауни нашої країни. На території Національного природного парку "Подільські Товтри" розташована одна з найкрасивіших карстових печер "Атлантида". Привертають увагу визначні об'єкти природи – "Кармелюкова гора", "Пановецька дача", "Манівецька дача", Михайлівський парк, Кам'янець-Подільський ботанічний сад. На півдні парку розташований один із популярніших об'єктів туристського показу – місто Кам'янець-Подільський, на базі якого створено Національний історико-архітектурний заповідник "Кам'янець". Тут розміщено 168 пам'яток архітектури, у тому числі комплекс споруд фортеці [5].

Зазначимо, що кількість історико-культурних та архітектурних пам'яток в області, які входять до Державного реєстру, становить 3362 одиниці, у тому числі Національний історико-архітектурний заповідник "Кам'янець", державні історико-культурні заповідники "Межибіж" та "Самчики".

На Хмельниччині розвідано 9 родовищ мінеральних лікувальних вод. На базі одного із найбільших за своїми запасами мінеральних лікувальних вод типу "Нафтуся" – Збручанського родовища заснований Державний курорт "Сатанів".

Клінічні дослідження інститутів показали, що лікувальна ефективність Збручанської мінеральної води у 4-5 разів вища від Трускавецької "Нафтусі".

Сьогодні на території області нараховується 76 агроосель. Найбільша їхня кількість розміщена в Кам'янець-Подільському, Новоушицькому, Чемеровецькому та Шепетівському районах. Одноразово агросадиби області можуть прийняти 929 осіб.

**Згідно з реєстром Державного агентства України з туризму та курортів на території області провадять діяльність 155 туристичних підприємств: 10 туроператорів і 145 турагентів, їхня кількість щорічно зростає.**

Працює програма розвитку туризму в Хмельницькій області на 2013-2015 рр., розроблена відповідно до вимог Закону України "Про туризм", Стратегії регіонального розвитку Хмельницької області на 2011-2020 рр., розпорядження Кабінету Міністрів України від