

Н. Г. Тафій

ОСОБЛИВОСТІ РЕГІОНАЛЬНОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ТА ТРАНСФОРМАЦІЯ ЙОГО ФУНКЦІЙ

У статті підкреслено провідну роль ринку нерухомості в забезпеченні економічного зростання країни та в системі регіональних ринків. Розглянуто основні підходи до трактування категорії «ринку нерухомості» та визначено найбільш уживані маркери ідентифікації цього ринку. Відзначено, що ринок нерухомості чинить значний вплив на всі сторони життя і діяльності населення, виконуючи ряд загальних і спеціальних функцій, які мають власні особливості через специфічність товару (нерухомості).

Сформульовано поняття регіонального ринку нерухомості як системи, що включає механізми, економічні процеси та взаємопов'язані (взаємовигідні) відносини між суб'єктами ринку щодо здійснення операцій з нерухомим майном у межах одного регіону відповідно до його соціально-економічних, культурних, ресурсних, географічних та інституційних особливостей.

Автором уточнено функції ринку нерухомості, обґрунтовано його маркетингову функцію. Відзначено, що на регіональному ринку нерухомості активними є усі елементи комплексу маркетингу: створюється ринковий продукт, здійснюються основні трансакції, пов'язані з продажем, купівлею, обміном, орендою, управлінням, раціонуванням нерухомості, реалізуються програми просування, формуються ціни, фіксується розподіл об'єктів нерухомості та регіонального простору, формується регіональна логістика тощо.

Ідентифіковано особливості регіонального ринку нерухомості, які базуються на нерозривному взаємозв'язку об'єктів нерухомості та іманентних властивостей соціально-економічної системи регіону.

Запропоновано авторський підхід до класифікації об'єктів нерухомості, який ґрунтується на ознаці взаємозв'язку мети придбання і способів використання/розпорядження нерухомістю. У рамках запропонованої класифікації виділено шість видів нерухомості: використовувана, інвестиційна, орендна, спекулятивна, інструментарна і трансформована.

Ключові слова: ринок нерухомості, регіональний ринок нерухомості, функції ринку, особливості ринку, використовувана, інвестиційна, орендна, спекулятивна, інструментарна і трансформована нерухомість.

Вступ. Ефективний розвиток регіональної економіки в сучасних умовах залежить від ступеня розвитку регіональних ринків. Саме регіональні ринки за своїм змістом повинні забезпечувати реалізацію відтворювальних процесів у регіоні, узгодження інтересів виробників та споживачів регіонального продукту, координацію та стійку довготривалу взаємодію суб'єктів регіональної економіки, сприяти сталому розвитку регіону та досягненню стратегічних цілей регіону. Агреговані/галузеві регіональні ринки складаються з багатьох видових ринків, кожен з яких, на думку Л. Зобової, «представляє не стільки галузь чи підгалузь економіки, скільки складну сукупність продавців товарів і послуг, що, використовуючи ресурси (або інші переваги) території, разом задовольняють певну групу потреб і обмежуються в своїй діяльності просторовою конкуренцією» [10]. Межі видових ринків досить умовні, всі вони взаємодіють, по-перше, між собою в системі регіонального ринку, а по-друге – з ринками інших регіонів. Ускладнення потреб споживачів, з одного боку, та поглиблення суспільного поділу праці – з другого, приводить до виокремлення нових структур у системі регіонального ринку. Як відзначають І. Буднікевич та О. Хошуляк, «активну роль у формуванні регіональної економічної системи, яка базується на переважанні в регіоні приватної власності та ринкових механізмів саморегулювання, виконує ринок нерухомості. Це абсолютно локальний ринок, який визначається регіональною специфікою та найбільше залежить від неї і водночас впливає на ступінь соціально-економічного розвитку регіону» [22, с. 20] через створення комфортних умов для проживання, пропозицію нових робочих місць, появу нових та розвиток існуючих субринків (товарів тривалого користування, будівництва, будівельних матеріалів тощо), надходження коштів до місцевих бюджетів від оподаткування нерухомого майна та ін.

Аналіз останніх джерел досліджень і публікацій. Систему регіональних ринків, їх окремі види, у тому числі ринок нерухомості, розглядали вітчизняні та зарубіжні економісти: Дж. Блеір, К. Бейн, М. Темпл, П. Хоуеллс, О. Новоселов, А. Маршалова, Р. Шніпер, О. Азарян, С. Байлик, І. Буднікевич, І. Вахович, З. Герасимчук, О. Карлова, В. Павлов, Н. Попадинець, Л. Семів, І. Сторонянська, О. Хохуляк, Л. Шевчук, І. Шевчук та інші. Методологічні та методичні засади ринку нерухомості досліджуються досить активно, адже це «один із основних видів ринку, який у взаємодії з ринком товарів і послуг та ринком капіталів визначає особливості господарського механізму сучасної регульованої економіки» [7].

Невпинні та динамічні зміни у зовнішньому середовищі ринку нерухомості, сучасна надзвичайна активність розвитку його регіонального рівня, на який сьогодні ще більше впливають чинники мезосередовища, внутрішні ринкові процеси, які потребують впровадження нових підходів, технологій та інструментів до регулювання, функціонування і трансформації, визначають актуальність подальших досліджень регіонального ринку нерухомості, зокрема таких, як: уточнення його суті, об'єктів, суб'єктів, функцій, особливостей, моніторинг, оцінювання та аналіз його показників та індикаторів, розробка регіональної політики, нових концептуальних підходів до розвитку, процедур регулювання, алгоритмів застосування нових інструментів тощо.

Метою статті є визначення категорії «регіональний ринок нерухомості», уточнення його функцій, ідентифікація особливостей.

Виклад основного матеріалу. Окремі регіональні ринки є частиною внутрішнього ринку країни та активно взаємодіють між собою, мають взаємозв'язки з ринками інших регіонів та країн (міжнародний обмін, транскордонна співпраця, спільні проекти тощо). А. Маршалова та О. Новоселов розглядають регіональний ринок як «форму територіальної організації сфери обігу, де відбувається узгодження інтересів виробників і споживачів» [14] і визначають його системні ознаки: «локалізована територіальним простором множина різних за галузевими, конкурентними, цінovими та іншими характерними ознаками ринків, між якими формуються різноманітні внутрішні та зовнішні зв'язки» [14]. Обіг матеріально-речових ресурсів, фінансово-кредитних засобів, інформаційних потоків забезпечує функціонування системи регіональних ринків – «сукупності ринкових утворень різного типу (споживчий ринок, ринок засобів виробництва, ринок праці, ринок нерухомості, ринок інформації та фінансовий ринок), мета яких – забезпечення ефективного розвитку і функціонування регіонального відтворювального процесу ...» [28, с. 65].

Найбільш уживаними складовими визначення дефініції «регіональний ринок» є: система соціально-економічних відносин між суб'єктами економіки на певній території регіону; відтворювальний процес (виробництво, обмін, розподіл та споживання) в регіоні; узгодження інтересів виробників та споживачів регіонального продукту; конкурентне середовище. У цьому плані, на нашу думку, досить вдалим є визначення І. Буднікевич та О. Хохуляк: «регіональний ринок – це система ринкових механізмів, економічних процесів та відносин між суб'єктами економіки у сфері виробництва, обміну, розподілу та споживання певного товару чи послуги, які формуються в межах регіону, спрямовані на узгодження інтересів виробників і споживачів та реалізуються під впливом інструментів регіональної політики» [22, с. 8].

Провідна роль ринку нерухомості в економічній системі ринкового типу, на думку М. Петренко [19], підтверджується створеною державою системою його регулювання, яке реалізується через два активні елементи (державні та інші нормативні акти; державні та муніципальні органи й організації. При цьому, в організаційному відношенні державне регулювання ринку нерухомості здійснюється в двох формах: прямого втручання (адміністративно-нормативні інструменти); непрямого регулювання (економічні та маркетингові інструменти). А. Казаков вважає, що ринок нерухомості – це своєрідний генератор економічного зростання країни, де здійснюється первинне інвестування значної частини коштів саме в об'єкти нерухомості що забезпечить позитивну макроекономічну динаміку розвитку [11].

Можна виділити такі групи підходів до трактування категорії «ринок нерухомості»: як система організаційних заходів, як сфера вкладення капіталу, як сукупність елементів економічної системи, як економіко-правовий простір, як сукупність організаційно-економічних відносин, як механізм або сукупність механізмів (таблиця 1).

Таблиця 1 – Основні маркери теоретичних підходів до визначення дефініції «ринок нерухомості»

Підхід	Основні маркери визначення дефініції за підходом
Як сукупність елементів економічної системи	Елементи та їх композиція, об'єкти та суб'єкти, продавці, покупці, посередники, структура та інфраструктура, умови формування та розвитку, операції продажу, купівлі, обміну, оренди, ринки та субринки
Як набір механізмів	Механізми та їх композиція, права та інтереси, ціни, розподіл, просування, створення, експлуатація, інвестування та фінансування об'єктів нерухомості
Як система відносин	Соціально-економічна система, економічні відносини, цивільно-правові відносини, попит, пропозиція, покупець, продавець, посередник, права та інтереси

Джерело: складено автором

Дослідники першої групи визначають ринок нерухомості (Realty Market) як економічний простір, який складається із сукупності елементів, що забезпечують його ефективне функціонування, створення оптимальних умов для розвитку інвестиційних процесів та забезпечують економічне зростання. Такий підхід визначається різноманіттям форм нерухомого майна, наявністю виробників та споживачів, продавців, покупців та посередників, множиною взаємозв'язків між ними з приводу обмінних, посередницьких, регулюючих і обслуговуючих операцій, наявністю ринків різного рівня та субринків. На переконання Ю. Пашкуса, ринок нерухомості – це економіко-правовий простір, де відбувається взаємодія між попитом і пропозицією всіх покупців і продавців нерухомості та здійснюється вся сукупність поточних операцій з нею [18]. На ринку нерухомості створюються, розподіляються та експлуатуються об'єкти нерухомості, використовуються фінансові інструменти для укладання угод з нерухомістю, здійснюється їх інформаційне та маркетингове забезпечення, правовий і сервісний супровід проектів.

Інша група науковців визначає ринок нерухомості як набір механізмів, що забезпечують створення, маркетинг та просування, розподіл, передачу, експлуатацію, фінансування об'єктів нерухомості. Зокрема Дж. Фрідман, Н. Ордуей трактують його як набір механізмів, за допомогою яких передаються права власності і пов'язані з ними інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між конкуруючими варіантами землекористування [16]. Це трактування є досить популярним, його взяли за основу у своїх дослідженнях багато науковців. В. Коханенко уточнює, що ринок нерухомості є взаємопов'язаною системою ринкових механізмів, що забезпечують створення, експлуатацію і фінансування об'єктів нерухомості [13]. К. Прокоф'єв поєднав напрацювання зазначених дослідників і запропонував розуміти під ринком нерухомості «сукупність механізмів, за допомогою яких забезпечується створення нерухомості, оборот прав на об'єкти нерухомості, взаємодія між попитом і пропозицією, встановлення рівноважної ціни, розподіл нерухомості між різними конкуруючими варіантами її використання, експлуатація, інвестування та фінансування об'єктів нерухомості [21].

Ще одна група дослідників дотримується позиції, що ринок нерухомості є системою економічних відносин, «пов'язаних зі створенням нових об'єктів нерухомості, з експлуатацією вже існуючих, а також відносин, що виникають у процесі різних операцій, що здійснюються з нерухомістю» [23]. Н. Журавльов розглядає ринок нерухомості «як підсистему національного ринку економічних благ особливого роду, пов'язану з формуванням відносин з приводу створення, експлуатації та реалізації нерухомого майна або прав на нього, що виникають в результаті коливань і досягнення рухомої рівноваги попиту і пропозиції, при збереженні істотних елементів державного регулювання» [9]. З таких саме позицій розглядають ринок нерухомості Г. Стернік [25], С. Стернік, С. Прідвіжкін [20], зазначаючи, що ринок нерухомості: «це складна керована соціально-економічна система, елемент територіальних ринків, що одночасно функціонує у двох якостях: як ієрархічна, просторово організована система, що включає сукупність локальних, міських, муніципальних, регіональних і загальнонаціональних ринків; а також як елемент системи територіальних ринків». На думку М. Коваленка та Л. Радванської, «ринок нерухомості – це система економічних, цивільно-правових відносин, що виникають з приводу об'єктів нерухомості і прав на них, у межах якої формується попит, пропозиція, ціна та вартість на зазначені об'єкти» [12]. Водночас ці автори не обґрунтовують різницю між поняттями «вартість» та «ціна» на об'єкти нерухомості, а також механізми, які, власне, й забезпечуватимуть таке розмежування їх змісту і сутності.

А. Асаул та А. Карасьов [1; 2] у своїх працях запропонували визначення ринку нерухомості, яке може претендувати на універсальність, оскільки синтезує і системний, і організаційний підходи: «Ринок нерухомості – це сукупність регіональних і локальних ринків, що різняться асинхронністю розвитку, рівнем цін і ризиків, ефективністю інвестицій у нерухомість і, особливо, станом законодавства, політичною та соціальною стабільністю; взаємопов'язаною системою ринкових механізмів, що забезпечують створення, передачу, експлуатацію та фінансування об'єктів нерухомості».

Ринок нерухомості робить значний вплив на всі сторони життя і діяльності населення, виконуючи ряд загальних і спеціальних функцій, що мають як ідентичні з іншими видами ринків характеристики, так і власні особливості через специфічність товару (нерухомості). У зв'язку з цим становить інтерес уточнення функцій ринку нерухомості (рисунок 1):

Економічна – створення об'єктів нерухомості для ринкових трансакцій; синхронізація ринку нерухомості із загальною економічною ситуацією; перерозподіл об'єктів нерухомості; створення інфраструктури; зростання ВРП, створення бази оподаткування; наповнення регіонального бюджету; зростання доходів населення; забезпечення ліквідності нерухомого майна; захист конкуренції
Соціальна – спрямована на вирішення соціальних завдань, пов'язаних зі створенням та використанням об'єктів житлової нерухомості: поліпшення житлового фонду; зростання трудової та підприємницької активності громадян; створення об'єктів нерухомості для суспільного використання; підвищення зайнятості і доходів жителів регіону; розвиток соціально-побутової інфраструктури; будівництво, реконструкція інженерних комунікацій; підвищення народжуваності населення; залучення проектів соціального партнерства
Регулююча – регулювання ринку, перерозподіл ресурсів; адміністративно-технічне регулювання; регулювання використання земельного фонду; створення ефективних енергозберігаючих житлових масивів
Маркетингова – визначення та максимальне задоволення потреб споживачів; сегментація споживачів; підвищення поселенської, міграційної, інвестиційної, бізнесової та туристичної привабливості регіону; інвестиційний і проектний маркетинг; комплексне вивчення ринку; формування попиту та стимулювання збуту; встановлення партнерських відносин між основними учасниками ринку; реалізація концепції соціально-етичного маркетингу в житловому будівництві; реклама житлових об'єктів за якістю, доступністю, комфортом та іншими параметрами; PR
Стимулююча – використання технологічних, організаційних, розподільчих інновацій у створенні, обміні, експлуатації житлової нерухомості; стимулювання ділової активності учасників ринку
Сануюча – очищення ринку від слабких учасників та неефективних власників об'єктів нерухомості, зниження незавершеного будівництва, підвищення конкурентоспроможності житлових комплексів; підвищення стійкості до інвестиційних, комерційних, підприємницьких ризиків
Комерційна – пов'язана з реалізацією (Marketability) житлової нерухомості, розробкою механізмів і технологій продажу нерухомості за даної кон'юнктури ринку (за станом попиту та пропозиції на ринку, за сформованою на ринку ціною)
Посередницька – «ринок виступає в ролі сукупного посередника і місця зустрічі покупців і продавців; встановлює зв'язок між учасниками ринку» [8]; формує субринки послуг професійних посередників та сервісів (аналітики, маркетологи, ріелтори, фахівці у сфері оцінювання нерухомості, агенти, брокери, страховики, іпотечні кредитори, проектувальники, дизайнери, архітектори, управлінські компанії, ЗМІ, Інтернет-портали, Інтернет-магазини тощо); дає можливість обирати партнерів та об'єкти житлової нерухомості
Інформаційно-комунікаційна – збір, аналіз, акумулювання і поширення об'єктивної інформації, яка дозволяє продавцям, посередникам, покупцям приймати обґрунтовані рішення стосовно об'єктів нерухомості; формування системи показників та параметрів, які характеризують ринкову ситуацію; узагальнення та обробка даних; формування бази даних; виявлення та аналіз закономірностей, інформування про реалізацію проектів житлового будівництва; інформування про трансформацію ринку; забезпечення обміну інформацією між учасниками ринку; забезпечення доступності до інформаційних ресурсів усіх учасників ринку нерухомості
Інвестиційна – залучення інвестицій у житлове будівництво; залучення заощаджень і накопичень населення; зростання інвестованого капіталу в житло; перерозподіл інвестиційних потоків; підвищення ліквідності (Liquidity) – можливість швидкого перетворення інвестицій, вкладених у житло, в грошові кошти без втрат; інвестиційний аналіз ринку; інвестиційне проектування та управління проектами житлового будівництва
Ціноутворююча – визначення ринкової вартості житлової нерухомості; вільне формування цін на об'єкти та послуги; встановлення рівноважної ціни

Рисунок 1 – Функції ринку нерухомості

Джерело: побудовано автором на основі [8; 26; 29] та власних пропозицій

Розглядаючи об'єкти ринку нерухомості, зокрема ринку житла, з точки зору капіталовкладень (інвестиційна функція), можна відзначити ряд його переваг: довговічність нерухомості гарантує її власникові збереження капіталу протягом багатьох років; за інших рівних умов стабільне зростання цін; при високих рівнях інфляції та низьких відсоткових ставках по банківських вкладах є ефективним альтернативним варіантом збереження капіталу. Якщо говорити про сануючу функцію ринку нерухомості, то слід зазначити, що ринковий механізм дає змогу очистити ринок від неконкурентоспроможних учасників ринку та неефективних власників об'єктів нерухомості. Важливою функцією ринку є ціноутворення, адже в ціні концентрується значний обсяг регіональної інформації: про насиченість ринку, переваги покупців, витрати на будівництво, господарську та соціальну політику держави і регіону в галузі, наприклад, житлового будівництва тощо [6].

Характеризуючи ринок нерухомості, слід зазначити, що у його структурі виділяють безліч динамічних та не схожих один на одного ринків – національних, регіональних, локальних. Регіональний ринок нерухомості, його суть, основні дефініції, структура та властивості є об'єктом прискіпливої уваги зарубіжних та вітчизняних вчених [27]. На переконання І. Буркун, «регіональний ринок нерухомості являє собою сукупність економічних відносин між суб'єктами ринку, що забезпечують ефективний обіг об'єктів нерухомості з урахуванням регіональних особливостей формування ціни, попиту, пропозиції, стимулюючих та інвестиційних важелів» [4]. А. Новосьолов зазначає, що регіональний ринок нерухомості дозволяє суб'єктам регіональної економіки здійснювати перерозподіл земель, виробничих та невиробничих будівель, споруд та інших об'єктів нерухомості [15]. Слід погодитися з авторською позицією Е. Божко, що регіональний ринок нерухомості як підсистема ринку нерухомості держави має такі властивості, як антропогенність, матеріальність, відкритість, динамічність, ймовірність [3]. У своїх дослідженнях К. Павлов визначає, що «регіональний ринок нерухомості» є системою відносин між суб'єктами ринку нерухомості з урахуванням регіональних організаційно-економічних засад функціонування (ціноутворення, соціальних, стимуляційних, інвестиційних тощо) для забезпечення ефективного обігу об'єктів нерухомості між власниками» [17].

Вивчення і узагальнення підходів до трактування поняття регіонального ринку нерухомості дало нам можливість запропонувати визначення, яке акцентує увагу на особливостях ринку нерухомості, а саме – на взаємозв'язку об'єктів нерухомості і регіону, на території якого вони знаходяться: «Регіональний ринок нерухомості – система, що включає механізми, економічні процеси та взаємопов'язані (взаємовигідні) відносини між суб'єктами ринку щодо здійснення операцій з нерухомим майном у межах одного регіону відповідно до його соціально-економічних, культурних, ресурсних, географічних та інституційних особливостей». Цілі взаємодії спрямовані на «узгодження інтересів ринкових суб'єктів та реалізуються під впливом інструментів державного регулювання, регіональної політики та саморегулювання» [22]. На регіональному ринку нерухомості активними є усі елементи комплексу маркетингу: створюється ринковий продукт, здійснюються основні трансакції, пов'язані з продажем, купівлею, обміном, орендою нерухомості, реалізуються програми просування, формуються ціни, фіксується «розподіл об'єктів нерухомості між регіональними сферами діяльності та розподіл простору між конкуруючими сторонами використання, експлуатації, інвестування та фінансування об'єктів нерухомості» [21, с. 55]. Ринок нерухомості забезпечує три основні типи трансакцій: торгові – пов'язані з купівлею-продажем (орендою, заставою і т. д.) нерухомості; управлінські – здійснюють регулювання взаємодії учасників ринку нерухомості, які можуть перебувати в інших регіонах відносно локалізації об'єктів нерухомості; трансакції раціонування – пов'язані з обмеженнями на здійснення торгових трансакцій і трансакцій управління (формування бюджетів різних рівнів, регіональні програми, кредити, регіональні стандарти, екологічні обмеження, земельна політика й інші інструменти державної та регіональної політики тощо).

Основні особливості регіонального ринку нерухомості базуються на нерозривному взаємозв'язку об'єктів нерухомості та регіону, на території якого вони знаходяться:

- визначний вплив чинників мезорівня зовнішнього середовища;
- чітко окреслені межі, в яких проводиться оцінювання його кон'юнктури;
- локальний характер ринку нерухомості (зумовлює обмеження в кількості можливих трансакцій);
- відкрита партнерська взаємодія з іншими учасниками системи регіональних ринків та іншими регіонами країни;

- унікальність кожної ділянки землі, зумовлена географічними, екологічними, логістичними, природно-ресурсними особливостями;
- тривалі терміни обороту та експозиції нерухомості порівняно з іншими товарами (через необхідність залучення правових інститутів при здійсненні угод для реєстрації кожної угоди);
- повільніша динаміка розвитку, періодичність змін, гнучкість та мобільність порівняно з ринками столиці та великих міст;
- менша, порівняно з великими містами та столицею, кількість акторів ринку з боку пропозиції, посередників та покупців;
- нижчі фінансові можливості регіональних покупців, нижчий ступінь довіри до кредитних організацій, що потребує розробки зрозумілих кредитних програм;
- диференціація пропозиції за рівнем доходів населення, за локацією, комфортом, інфраструктурою, ціною та рівнем орендних ставок;
- покупці житлової нерухомості отримують разом із нею певний набір регіональних/локальних характеристик: соціальне середовище, рівень доходу, переваги в типах житла; «доступність до робочих місць, магазинів, місць розваг; забезпеченість громадськими послугами: школи, пожежна команда, органи правопорядку тощо; якість навколишнього середовища: стан повітря, води, рівень шуму тощо; зовнішній вигляд: ландшафт, зовнішні характеристики будинків і ділянок» [24];
- покупці комерційної нерухомості отримують разом із нею певний набір регіональних/локальних характеристик, які «мають локальний характер і невіддільні від використання об'єктів нерухомості» [5]: інфраструктуру, регіональну чи міську логістику, традиції, бізнесову активність, ділову культуру, ресурси, у тому числі трудові, активність чи пасивність суб'єктів попиту тощо;
- розкид цін через інформаційну асиметричність – неповна, недостовірна поінформованість учасників про кон'юнктуру та тенденції розвитку ринку.

Базуючись на існуючих точках зору на процес формування видів нерухомості і ринків нерухомості, в роботі пропонується авторський підхід до класифікації об'єктів нерухомості (рисунок 2).

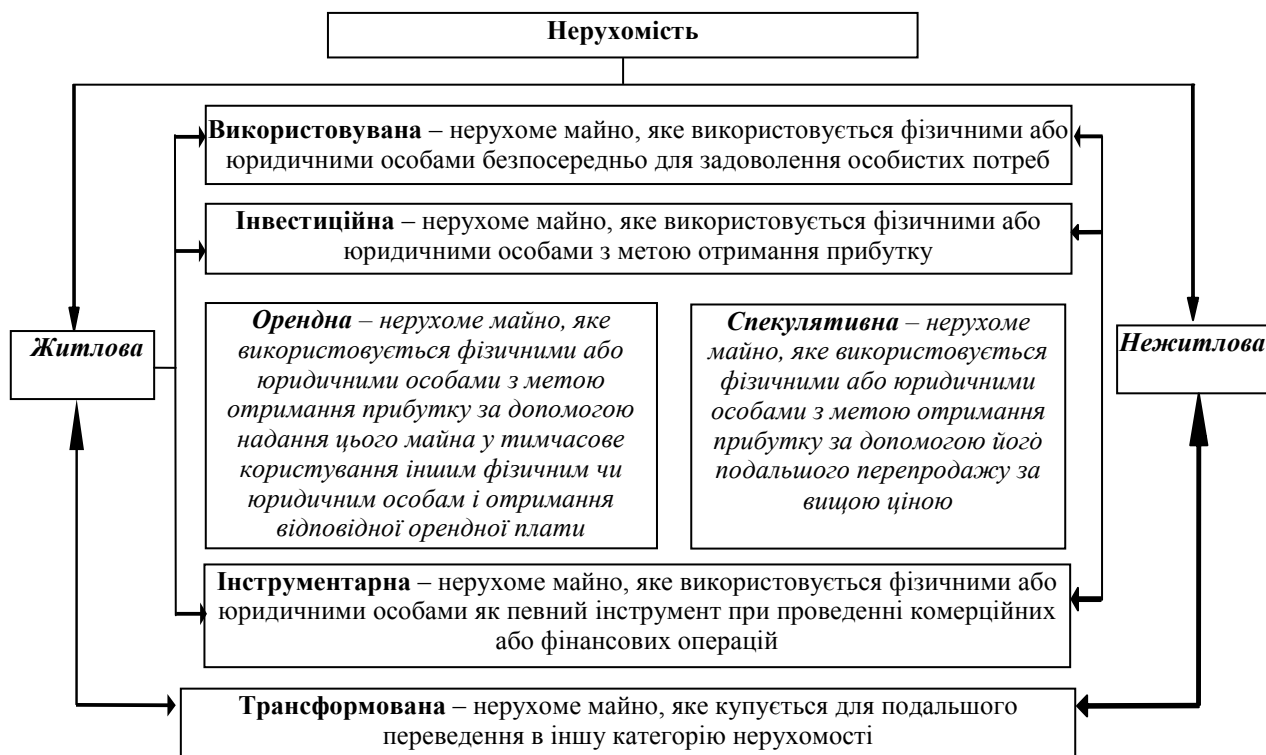


Рисунок 2 – Сегментація ринку нерухомості за метою її придбання

Висновки. На відміну від існуючих сегментацій ринку нерухомості, в основу яких покладені види майна (земля, будівлі, споруди) або сфера використання об'єктів нерухомості (офісна,

торгівельна, виробнича і т. д.), пропонується підхід ґрунтується на іншій ознаці – взаємозв'язку мети придбання і способів розпорядження нерухомістю. У рамках запропонованої класифікації під зазначеними видами нерухомості розуміється своя мета використання, що дає можливість виділити шість її видів: використовувана, інвестиційна, орендна, спекулятивна, інструментарна і трансформована. При цьому слід відзначити, що зазначені види нерухомості відносяться як до житлової, так і до нежитлової нерухомості. Використовувана нерухомість пов'язана з проживанням, здійсненням комерційної діяльності тощо. Найбільш поширені випадки спекулятивних трансакцій пов'язані з перепродажем нерухомості, купленої на ранніх стадіях будівництва шляхом укладення договорів пайової участі. Інструментарна нерухомість реалізується через забезпечення виконання зобов'язань перед контрагентами, в тому числі шляхом іпотеки. Трансформована нерухомість пов'язана з купівлею квартир на перших поверхах для подальшого їх переведення в нежитлову нерухомість і використання в комерційних цілях. Таким чином, зазначена класифікація дає можливість визначити тип нерухомості у взаємозв'язку мети придбання і способу її використання.

Нерухомість як матеріально-речовий комплекс нерозривно пов'язана з землею, конкретною територією й іманентними властивостями соціально-економічної системи регіону. Регіональний ринок житла взаємодіє з усіма ринками регіону, роблячи на них істотний вплив. У свою чергу, чинники макро-, мезо- та мікрорівня зовнішнього середовища, система регіональних ринків впливають на формування та розвиток регіонального ринку житлової нерухомості, що потребує його актуальних досліджень.

Список використаної літератури

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. Санкт-Петербург: ИПЭВ, 2009. 304 с.
2. Асаул А. Н., Карасев А. В. Экономика недвижимости: учеб. пособ. Москва: МИКХиС, 2001. 430 с.
3. Божко Е. А. Анализ региональных тенденций, зміни ціни на об'єкти нерухомості. *Вестник Национального технического университета «ХПИ»*. 2003. № 22. С. 12–14.
4. Буркун І. Г. Особливості розвитку і проблеми функціонування регіональних ринків житлової нерухомості. *Економіка та держава*. 2010. № 4. С. 66–69.
5. Гочияева Л. А., Мукова А. П. Выявление перспектив и направлений развития регионального рынка недвижимости. *Бизнес в законе: экон.-юридич. журн.* 2012. № 6. С. 338–341.
6. Гудзь П. В., Шарова С. В. Теорія і практика розвитку нерухомості регіону: монографія / ЗНТУ. Запоріжжя: Акцент Інвест-трейд, 2014. 246 с.
7. Економічна енциклопедія: у 3 т. / за ред. С. В. Мочерного (відп. ред.) та ін. Київ: Академія, 2002. Т. 3. 952 с.
8. Жигалова В. Н. Экономика недвижимости. Томск: Эль Контент, 2012. 164 с.
9. Журавлев Н. В. Экономическая сущность недвижимости в рыночной экономике. *Социально-экономические явления и процессы*. 2012. № 1. С. 68–71.
10. Зобова Л. Л. Генезис и трансформация закона рыночных ареалов. Кемерово: ТЕУС, 2001. 173 с.
11. Казаков А. А. Девелопмент недвижимости и его роль в экономическом развитии. *Вестник Удмуртского университета*. 2008. № 2. С. 47–52.
12. Коваленко М. А., Радванська Л. М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти: навч. посіб. Херсон: ОЛДІплюс, 2002. 160 с.
13. Коханенко В. В. Рынок недвижимости: состояние и проблемы развития. Москва: Альба, 1997. 182 с.
14. Маршалова А. С., Новоселов А. С. Основы теории регионального воспроизводства. Москва: Экономика, 1998. 192 с.
15. Новоселов А. С. Теория региональных рынков / отв. ред. А. Р. Бервальд. Новосибирск: Сибирское соглашение; Ростов-на-Дону: Феникс, 2002. 448 с.
16. Ордуй Н., Фридман Ф. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва: Дело ЛТД, 1997. 289 с.
17. Павлов К. В. Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2017. № 1 (9). С. 102–109.
18. Пашкус Ю. В. Экономика и финансы недвижимости. Санкт-Петербург: СПбГУ, 1999. 186 с.
19. Петренко М. А. Методология оценки стоимости недвижимости. *Вісник УАБС*. 2002. № 2. С. 51–58.
20. Придвижкін С. В. Ринок нерухомості як просторово-соціально-економічна система. *Вестник УрФУ. Серія «Економіка і управління»*. 2006. № 1. С. 24–31.
21. Прокофьев К. Ю. Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости). *Экономический анализ: теория и практика*. 2014. № 3. С. 43–55.
22. Буднікевич І., Хохуляк О. Регіональні ринки юридичних послуг: монографія. Одеса: Фенікс, 2015. 370 с.
23. Сафонова К.И., Андреева И. А. Экономика недвижимости. Владивосток: ТГЭУ, 2007. 128 с.

24. Система муниципального управления / кол. авторов; под ред. В. Б. Зотова; рук. авт. кол. Р. В. Бабун; 6-е изд., испр. и доп. Москва: КНОРУС, 2005. 680 с.
25. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Закон соотношения объема спроса, предложения и сделок на рынке недвижимости. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2008. № 12 (87). С. 25–34.
26. Стерник С. Г. Инвестиционный анализ рынка недвижимости России (вводные теоретические положения). *Рынок недвижимости*. 2009. № 39. С. 39–47.
27. Шкурупій О. В., Білоброва Т. О. Циклічність розвитку ринку нерухомості: сучасний контекст: монографія. Полтава: ПУЕТ, 2012. 190 с.
28. Шнипер Р. И., Новоселов А. С. Региональные проблемы рыноковедения: экономический аспект / отв. ред. В. В. Кулешов. Новосибирск: Наука, 1993. 436 с.
29. Экономика недвижимости / ГИУСТ БГУ, каф. управ. недвиж.; авт.-сост. В. Г. Булавко. Минск: ГИУСТ БГУ, 2016. 315 с.

References

1. Asaul, A. N. (2009) Real estate economics: textbook for universities. St. Petersburg: IPEV, 304 p. [in Russian].
2. Asaul, A. N., Karasev, A. V. (2001) Real estate economics: textbook. Moscow: MIKHIS, 430 p. [in Russian].
3. Bozhko, E. A. (2003) Analysis of regional trends, changes in the price of real estate. *Vestnik Nacionalnogo tehniceskogo universiteta "HPI"*, no. 22, pp. 12–14 [in Ukrainian].
4. Burkun, I. H. (2010) Features of development and problems of functioning of regional real estate markets. *Ekonomika ta derzhava*, no. 4, pp. 66–69 [in Ukrainian].
5. Gochiyayeva, L. A., Mukova, A. P. (2012) Identification of prospects and directions of development of the regional real estate market. *Biznes v zakone: econ. and legal journ.*, no. 6, pp. 338–341 [in Russian].
6. Gudz, P. V., Sharova, S. V. (2014) Theory and practice of real estate development in the region: monograph / ZNTU. Zaporizhzhia: Akcent Invest-trade, 246 p. [in Ukrainian].
7. Economic encyclopedia: in 3 vol. (2002) In: S. V. Mochernyi (ed.) et al. Kyiv: Academy, vol. 3, 952 p. [in Ukrainian].
8. Zhigalova, V. N. (2012) Real estate economics: textbook. Tomsk: El Content, 164 p. [in Russian].
9. Zhuravlev, N. V. (2012) Economic essence of real estate in a market economy. *Sotsialno-ekonomicheskie yavleniya i processy*, no. 1, pp. 68–71 [in Russian].
10. Zobova, L. L. (2001) Genesis and transformation of the law of market areas. Kemerovo: TEUS, 173 p. [in Russian].
11. Kazakov, A. A. (2008) Real estate development and its role in economic development. *Vestnik Udmurtskogo universiteta*, no. 2, pp. 47–52 [in Russian].
12. Kovalenko, M. A., Radvanska, L. M. (2002) Real estate market: financial aspects: textbook. Kherson: OLDIplus, 160 p. [in Ukrainian].
13. Kokhanenko, V. V. (1997) Real estate market: the state and problems of development. Moscow: Alba, 182 p. [in Russian].
14. Marshalova, A. S., Novoselov, A. S. (1998) Fundamentals of the theory of regional reproduction. Moscow: Ekonomika, 192 p. [in Russian].
15. Novoselov, A. S. (2002) The theory of regional markets. In: A. R. Berwald (ed.). Novosibirsk: Sibirskoye soglasheniye; Rostov-on-Don: Phoenix, 448 p. [in Russian].
16. Orduway, N., Friedman, F. (1997) Analysis and evaluation of income-generating real estate. Moscow: Delo LTD, 289 p. [in Russian].
17. Pavlov, K. V. (2017) Substantive characteristics of the functioning of regional real estate markets. *Ekonomichni chasopys Skhidnoevropeiskoho natsionalnogo universytetu imeni Lesi Ukrainky*, no. 1 (9), pp. 102–109 [in Ukrainian].
18. Pashkus, Yu. V. (1999) Real estate economics and finance. St. Petersburg: SPbGU, 186 p. [in Russian].
19. Petrenko, M. A. (2002) Methodology of valuation of real estate. *Visnyk UABS*, no. 2, pp. 51–58 [in Russian].
20. Pridvizhkin, S. V. (2006) Real estate market as a spatial socio-economic system. *Vestnik UrFU. Seriya "Ekonomika i upravlenie"*, no. 1, pp. 24–31 [in Russian].
21. Prokofiev, K. Yu. (2014) Real estate market: concept, analysis (on the example of urban real estate market). *Ekonomicheskij analiz: teoriya i praktika*, no. 3, pp. 43–55 [in Russian].
22. Budnikkevich, I., Khokhuliak, O. (2015) Regional markets for legal services: monograph. Odesa: Phoenix, 370 p. [in Russian].
23. Safonova, K. I., Andreeva, I. A. (2007) Real estate economics: textbook. Vladivostok: TGEU, 128 p. [in Russian].
24. Municipal management system: textbook (2005) / Baboon, R. V. et al. In: V. B. Zotov (ed.), 6th ed. Moscow: KNORUS, 680 p. [in Russian].
25. Sternik, G. M., Sternik, S. G. (2008) The law of the volume ratio of supply, demand and transactions in the real estate market. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii*, no. 12 (87), pp. 25–34 [in Russian].

26. Sternik, S. G. (2009) Investment analysis of the Russian real estate market (introductory theoretical provisions). *Rynok nedvizhimosti*, no. 39, pp. 39–47 [in Russian].
27. Shkurupiy, O. V., Bilobrova, T. O. (2012) Cyclicity of the real estate market development: modern context: monograph. Poltava: PUET, 190 p. [in Ukrainian].
28. Schniper, R. I., Novoselov, A. S. (1993) Regional problems of market studies: economic aspect. In: V. V. Kuleshov (ed.). Novosibirsk: Nauka, 436 p. [in Russian].
29. Real estate economics (2016) / GIUST BGU, Dept. of real estate management; author-compiler V. G. Bulavko. Minsk: GIUST BGU, 315 p. [in Russian].

N. H. Tafii

**PECULIARITIES OF THE REGIONAL REAL ESTATE MARKET
AND THE TRANSFORMATION OF ITS FUNCTIONS**

The article emphasizes the leading role of the real estate market in ensuring the economic growth of the country and in the system of regional markets. The basic approaches to interpretation of the category "real estate market" are considered and the most used markers of identification of the given market are determined. It is noted that the real estate market has a significant impact on all stages of life and activities of the population, performing a number of general and special functions that have their own characteristics due to the specificity of the goods (real estate).

The concept of the regional real estate market as a system that includes mechanisms, economic processes and interrelated (mutually beneficial) relations between market entities regarding the realization of real estate options within one region in accordance with its socio-economic, cultural, resource, geographical and institutional features is formulated.

The author clarifies the functions of the real estate market, substantiates its marketing function. It is noted that all elements of the marketing complex are active in the regional real estate market: the market product is created, the main transactions related to the sale, purchase, exchange, rent, management, real estate rationing are carried out, promotion programs are implemented, the prices are formed, the distribution of real estate objects and regional space is fixed, regional logistics is formed.

The peculiarities of the regional real estate market, which are based on the inseparable interconnection of real estate objects and the inherent properties of the region's socio-economic system, are identified.

The author's approach to the classification of real estate objects, which is based on the relationship between the purpose of acquisition and the ways of use / disposal of real estate, is proposed. The proposed classification identifies six types of real estate: used, investment, rental, speculative, instrumental and transformed real estate.

Keywords: *real estate market, regional real estate market, market functions, market features, used, investment, rental, speculative, instrumental and transformed real estate.*

Стаття надійшла до редакції 25.08.2019

DOI 10.24025/2306-4420.0.54.2019.178553

Тэфій Н. Г., здобувач, Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича,
e-mail: natalija.tafij@gmail.com

Tafiy N. G., applicant, Chernivtsi National University named after Yuri Fedkovych