

## РЕЦЕНЗІЯ

на монографію д.е.н., професора Павлової Олени Миколаївни  
та д.е.н., доцента Павлова Костянтина Володимировича на тему:

### **«ФОРМУВАННЯ ТА РЕГУЛЮВАННЯ КОНКУРЕНТНИХ ВІДНОСИН НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ ЖИТЛА УКРАЇНИ»**

Для забезпечення рівноваги та прозорості на ринку житлової нерухомості України, як і будь-якого іншого типу ринку має місце необхідність в реалізації певних заходів щодо забезпечення його подальшого регулювання. Оскільки, на сьогодні приділяється досить не високий рівень державної уваги до формування необхідних засад функціонування регіональних ринків житла, що в свою чергу створює умови для монополізації їх окремих частин великими будівельними підприємствами, а також розбалансованості в контексті їх соціального та економічного розвитку.

За результатами дослідження, що відображено в монографії за авторства д.е.н., професора Павлової Олени Миколаївни та д.е.н., доцента Павлова Костянтина Володимировича, можна констатувати, що розвиток ринку житлової нерухомості в Україні передбачає процес регулювання конкурентних взаємовідносин на регіональних ринках житла в Україні. В зазначеному аспекті, конкурентна політика на регіональних ринках житла віддзеркалює регулювання, що пов'язано з процесом будівництва житла, процесами інвестування в об'єкти житла, їх купівлю, продажем, орендою та реконструкцією. Авторами було дано оцінку конкурентним перевагам та специфічним характеристикам їх формування з наступним функціонуванням ринків житла в регіонах держави, а також діяльність будівельних організацій-девелоперів в їх межах. За умов сучасності, має місце необхідність в регулюванні конкурентних відносин на регіональних ринках житла в Україні та забезпеченні прозорих умов ринкового обігу на них житлових об'єктів. На сам перед, саме житлові об'єкти являють собою базис, що покладено в основу суспільного розвитку. Також, не менш важливим є те, що задоволення житлових потреб населення країни на пряму сприяє інтенсивному розвитку регіональних ринків житла. В той же час, збільшення обсягів будівельних процесів, що мають місце в сфері будівництва житла створює належні умови для розвитку інших суміжних галузей. Саме відзначені вище за текстом особливості становлення регіональних ринків житла в державі, а також забезпечення процесу регулювання конкуренції на них визначають своєчасність та актуальність проведення дослідження проблематики, що окреслено в змісті даної монографії.

Вивчаючи проблеми формування та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України, авторами відзначено, що в період планової економіки, за часів, коли панувала державна форма власності на об'єкти нерухомості, регулювання адміністративних процесів в житловій сфері було досить жорстким. Водночас, на сьогоднішній день, за умов існування різних форм власності, пріоритетного значення набувають конкурентні відносини за умови обов'язкового врахування специфічних особливостей розвитку в регіонах держави ринків житла та ринкового суперництва. За ринкових умов існування, житло не може бути надане на безоплатній основі, а тому регулювання житлових відносин варто реалізовувати в межах певного регіонального ринку керуючись при цьому засадами конкуренції та ринкового суперництва.

Сьогодні процес регулювання конкуренції на регіональних ринках житла є недостатнім. Серед причин, що перешкоджають розвитку та реалізації прозорих конкурентних відносин серед учасникам регіональних ринків житла, а також безпосередньо між самими ринками є: недостатній рівень державного забезпечення процесу контролю за прозорістю операцій на житловому ринку та недосконалістю його нормативно-правового забезпечення; недостатність для великої кількості будівельних компаній інвестиційного забезпечення; неспроможність фінансово-кредитних установ задовільнити потреби суб'єктів ринку в кредитних ресурсах.

Для врегулювання відзначених негативних явищ авторами даної монографії проаналізовано ринок житла в державі; визначено кількість забудовників та об'єктів житлового будівництва, які на сьогодні перебувають в процесі зведення; оцінено рівень конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості що виділено автором за принципом ранжування на основі соціально-економічних характеристик, а також частку їх монополізації; з'ясовано рівень ринкової

конкурентоспроможності кожного з шести виокремлених авторами регіональних ринків житла в Україні. Авторським колективом окреслено, що сутнісне значення конкурентних взаємовідносин в межах регіональних ринків житлової нерухомості полягає в забезпеченні процесів взаємодії усіх учасників будівництва, відтворення та придбання об'єктів житла, що спрямовано в бік задоволення житлових потреб населення відповідно до рівня його платоспроможності, що за умов ринку забезпечують функцію стимулювання розвитку житлової сфери та не піддаються загальному регулюванню. Зважаючи на відсутність достатньо прозорих конкурентних процесів на регіональних ринках житлової нерухомості та наявності монополізованих будівельних структур, авторами було описано шляхи та підходи для реалізації антимонопольної політики і шляхи відновлення належного конкурентного середовища.

Загалом, схема формування належного та регульованого конкурентного середовища на основі інвестиційних процесів, яку представлено авторським колективом монографії дозволить підвищити рівень ефективності та функціонування всіх підсистем житлової сфери, а також сприятиме: систематизації проблемних питань що стосуються розвитку регіональних ринків житлової нерухомості; створенню механізму прозорого ціноутворення на ринку житла; підвищенню рівня загальних можливостей конкурентної спроможності регіонів держави. Зазначена схема забезпечить обґрунтованість оцінки рівня конкурентоспроможності серед учасників регіональних ринків житла самих регіонів та відображатиме вплив на них з боку широкого спектра соціальних та економічних чинників.

Особливо важливим науковим доробком є запропонований авторами науковий підхід до умовного територіально-регіонального розподілу країни на основі специфічних соціальних, економічних, географічних, ментальних, політичних характеристик, що притаманні окремим регіональним ринкам житла та з'ясування тенденцій взаємозв'язку між оцінкою рівня конкурентоспроможності регіонів та формування конкурентних відносин серед об'єктів житлової нерухомості на рівні регіональних угруповань. Автори монографії, Павлов К.В. та Павлова О.М. прийшли до висновку, що головна ідея державного стимулювання розвитку регіональних ринків житла лежить в підвищенні рівня доступності житлових об'єктів для як змога ширшого кола споживачів серед населення держави шляхом забезпечення конкурентоспроможного середовища на ринку житла; реформування систем житлових заощаджень; вдосконалення системи кредитування; дієвої антимонопольної політики. Реалізація складових даного блоку повинна реалізовуватися – паралельно; із заходами, які передбачають стимулювання пропозиції будівництва та відтворення житла. У висновках авторами відзначено, що в процесі формування та становлення регіональних ринків житла на будь-якому територіальному та локальному рівнях важливими є не лише забезпечення процесу стимулювання пропозиції на ринку, але й активна участь держави в процесах регулювання антимонопольної політики на ринку житлової нерухомості. Окреслено потребу у необхідності застосування показників рівня ринкової концентрації забудовників та будівельних об'єктів, факторів соціально-економічного впливу, концентрації ринкового середовища, житлової привабливості регіональних ринків житла, рівня фінансового забезпечення житлової сфери та житлового забезпечення населення в розрізі регіональних ринків, інвестиційної привабливості локальних ринків житлової нерухомості.

Отже, в результаті рецензування монографії «Формування та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України» за авторства доктора економічних наук, доцента Павлова Костянтина Володимирович та доктора економічних наук, професора Павлової Олени Миколаївни можна стверджувати що наведене теоретичне узагальнення на нове вирішення окресленої наукової проблеми виявляється в теоретико-методологічних та практичних положеннях щодо формування та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла країни.

Професор кафедри аналітичної економіки  
та природокористування Східноєвропейського  
національного університету імені Лесі Українки,  
доктор економічних наук, доцент

В.Р. Купчак

Рецензія надійшла до редакції 26.04.2019 р.