

ФАКТОРИ ФОРМУВАННЯ КОН'ЮНКТУРИ РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

FACTORS FORMING THE CONJUNCTION OF THE REGIONAL MARKETS OF REAL ESTATE IN UKRAINE

У статті розглянуто сутність та значення поняття «фактор» та «фактор, що формує конкурентоспроможність регіонального ринку нерухомості». Досліджено основні чинники, що здійснюють вплив на процес становлення та функціонування регіональних ринків нерухомості в державі, а також їх кон'юнктуру залежно від масштабів та характеру впливу. Оскільки об'єкти нерухомого майна беруть участь у виробництві, визначено, що йому притаманні певні риси, що й ринкам засобів виробництва, а також перелічено та охарактеризовано їх. Відзначено, що є циклом економічної активності, а саме періодична зміна обсягів виробництва. Проведено ґрунтовне дослідження з подальшим порівнянням ринку нерухомості за допомогою аналогій із ринками цінних паперів. У результаті було припущено, що на ринку нерухомості можна використовувати певні аналітичні інструменти, що їм притаманні і, відповідно, із цього робити висновки про чинники впливу на стан ринкової кон'юнктури.

Ключові слова: ринок нерухомості, регіональний ринок, формування ринку, фактор впливу, чинник формування.

В статье рассмотрены сущность и значение понятия «фактор» и «фактор, формирующий конкурентоспособность регионального рынка недвижимости». Исследованы основные факторы, оказывающие влияние на процесс становления и функционирования региональных рынков недвижимости в государстве, а также их конъюнктуру в зависимости от масштабов и характера влияния. Поскольку объекты недвижимого имущества участвуют в производстве, определено, что ему присущи определенные черты, что и рынкам средств производства, а также они перечислены и охарактеризованы. Отмечено, что имеет место цикл экономической активности, а именно периодическое изменение объемов производства. Проведено детальное исследование с последующим сравнением рынка недвижимости с помощью аналогий с рынками ценных бумаг. В результате предположено, что на рынке недвижимости можно использовать определенные аналитические инструменты, делать выводы о факторах влияния на состояние рыночной конъюнктуры.

Ключевые слова: рынок недвижимости, региональный рынок, формирование рынка, фактор влияния, фактор формирования.

УДК 339.13.012

Павлов К.В.

д.е.н., доцент,
доцент кафедри аналітичної економіки та природокористування
Східноєвропейський національний
університет імені Лесі Українки

In this article the essence and significance of the concept "factor" and "factor that forms the competitiveness of the regional real estate market" are considered. The main factors influencing the formation and functioning of regional real estate markets in the state, as well as their situation, depending on the scale and nature of influence, are investigated. It is stated that in the economic sciences, the "factor" refers to conditions, circumstances, driving forces of economic phenomena and processes. The form of manifestation of the factors are economic categories, principles and indicators. It is important to find out the factors influencing the price of real estate, which we propose to divide into factors that affect the price of real estate, depending on their nature and level of flow to the following groups. From this, real estate is a commodity of necessity, therefore its market is characterized by low price elasticity of demand, great value for society, and, consequently, a significant role of the state in this market. It was concluded that the property market has some common features with the market of essential goods, the market of means of production and the securities market, that is, it possesses characteristics such as low-price elasticity of demand, a limited number of producers, a strong dependence on the investment climate and the state of the economy. We believe that in the real estate market, the interaction of the triad "price, demand, supply" determines the behavior of most of the economic actors. That is, whether the property seeks to acquire for economic needs associated with it, for example, for residence or production, for the protection of capital against risks, or for speculative resale. Thus, the regional real estate market is formed not only under the influence of its demand and supply, but it depends heavily on other markets, for example, commodity, financial. It is influenced not only by inwardly regional but also by national and global trends. An important factor influencing it is the behavior and expectations of its participants. Therefore, when forming this market, attention should be paid not only to the internal, but also external, relative to the region, economic circumstances and to anticipate the expectations of its participants. It is worth analyzing the price trends of real estate and applying procedures of clear logic.

Key words: real estate market, regional market, formation of the market, factor of influence, factor of formation.

Постановка проблеми. Нерухомість є важливим інвестиційним активом. Вона найбільш захищена від інфляції, морального і фізичного зносу порівняно з іншим майном. Це визначає її високу інвестиційну привабливість. Під інвестиційною привабливістю нерухомості розуміється бажання інвесторів вкладати капітал в її придбання, спорудження чи розвиток для отримання прибутку.

Нині нерухомість як в Україні, так і в світі є одним із найпривабливіших об'єктів інвестиційного залучення. Курси валют, цінних паперів, ціни на благородні метали за останні роки сильно коливалися, на світових валютних біржах відбулися обвали (дефолти). Нерухоме майно як об'єкт вкладення капіталу менше порівняно з іншими акти-

вами вразливе до коливань кон'юнктури ринку й отримало неабиякої популярності. У зв'язку із цим ціни на нього в усьому світі, у тому числі й в Україні, почали стрімко зростати. Крім вищезазначених чинників, що піднімають інвестиційну привабливість нерухомості, для нашої держави характерні слабкий розвиток фондового ринку, неможливість отримання достовірної інформації про емітентів на ринку цінних паперів, криміналізація економічного життя країни. Це робить інвестиції в українські цінні папери надзвичайно ризиковою справою. Таким чином, в Україні різниця між привабливістю капіталовкладень у нерухомість та цінні папери є значно вищою, ніж у країнах Західної Європи. Збільшення попиту на дані активи та недостатній

обсяг їх пропозиції на ринку призвели до стрімкого зростання цін на них упродовж останніх років.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Результати досліджень щодо особливостей формування ринку нерухомості в нашій країні відображено в наукових роботах А.М. Асаула, А.Г. Грязнової, М.Л. Крушицького, І.В. Кривов'язюка, Т.Г. Молодченка, В.І. Павлова, О.М. Павлової, Р.А. Перельот, С.А. Сівця. Проте дослідженню чинників формування кон'юнктури регіональних ринків житлової нерухомості в Україні було приділено недостатньо уваги і потребує подальшого та більш поглибленого аналізу.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження чинників, що впливають на процес формування кон'юнктури регіональних ринків житлової нерухомості в країні.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Слід зазначити, що збільшення вартості нерухомості саме по собі також підвищує її інвестиційну привабливість. Коли люди впевнені в тому, що певне майно через деякий час подорожчає, вони можуть купувати його не для потреб економічної діяльності, а з метою подальшого перепродажу через деякий час. Поступаючи так, економічні суб'єкти збільшують попит на активи і стимулюють подальше зростання їх ціни. Можна сказати, що в сучасних умовах зростання вартості цін на нерухомість відбувається вже не стільки через вплив економічних факторів, скільки завдяки недосконалій законодавчій базі і державній управлінській практиці, що перешкоджає зростанню її пропозиції. Наприклад, незважаючи на значне природне скорочення населення, що відбувається щороку (приблизно на 400 тис. осіб), значні обсяги еміграції, ціни на житло за останній рік зросли на вищий порівняно з доходами населення відсоток. Наприклад, у м. Луцьк вартість 1 кв. м житла зросла на 40%, а реальні доходи населення – лише на 10%. Аналогічно, незважаючи на значну кількість промислових об'єктів, що простоють або не використовуються на повну потужність, розташованих у межах українських міст, вартість індустріальної та комерційної нерухомості також продовжує зростати набагато швидше, ніж зростає внутрішній національний продукт. Цей процес призводить до багатьох негативних наслідків. Так, населення потребує значно більших коштів для придбання або оренди житла, бізнесу необхідно більше капіталу для того, щоб розпочати економічну діяльність; відбувається перелив капіталів із товарних ринків на ринки нерухомості.

В економічних науках під фактором розуміються умови, обставини, рушійні сили економічних явищ та процесів. Формою прояву факторів виступають економічні категорії, принципи та показники.

Під факторами, що формують конкурентоспроможність, різними вченими розуміються різноманітні підходи. Зокрема, Л.І. Піддубна досліджувала динамічний характер конкурентоутворюючих факторів, розділяючи їх на основні та похідні. Осно-

вні фактори пов'язані безпосередньо з наданням конкурентної переваги, а другорядні піддаються впливу факторних груп технологічного, організаційного, інформаційного, природного, інституційного та інтелектуального характеру [6; 9].

М.Н. Суботін класифікує фактори конкурентоспроможності через систему показників технічного, економічного та організаційно-комерційного характеру, де важливу роль відводить маркетинговому складнику [19].

Ш.Ш. Магомедов виділяє три групи факторів: зростання якісного рівня продукції; зменшення вартісної оцінки продукції що використовується; надання різних видів безкоштовних послуг сервісного обслуговування [3].

С.Л. Гарбацевич, А.О. Трубілін розділяють фактори конкурентоспроможності на зовнішні та внутрішні. Внутрішні фактори конкурентоспроможності формуються під дією підприємства; зовнішні – у результаті діяльності підприємства [1; 2; 6; 21].

Через надання іпотечних кредитів фінансово-кредитна система України допомагає вирішити перші дві проблеми, що водночас призводить до подальшого зростання цін на нерухомість. Слід зазначити, що як й інші ринки, ринок нерухомості поводить себе циклічно і за зростанням вартості нерухомості обов'язково настане її падіння. Причому чим стрімкішим було зростання цін, тим на більшу величину вони впадуть. Через те, що основною заставою під час одержання кредитів є нерухоме майно, зниження цін на нерухомість здатне викликати фінансову кризу, оскільки кредитори (переважно це банки) втратять велику частину своїх активів. Тому важливо з'ясувати чинники впливу на ціну нерухомості, які ми пропонуємо розділити на чинники, що впливають на ціну нерухомості, залежно від їх характеру та рівня протікання.

Залежно від рівня: глобальні фактори – ті, що діють у всьому світі; національні фактори – ті, що діють у межах однієї країни; регіональні фактори – ті, вплив яких відчувається лише в певному регіоні; локальні фактори – ті, які впливають лише на місцевий, селищний та районний ринки нерухомості; мікрофактори – ті, що справляють вплив на окремо взятий об'єкт нерухомого майна, наприклад його технічний стан, розміщення, сусідні споруди та будівлі тощо.

Залежно від характеру:

- ендогенні фактори – чинники, що належать суто до ринку нерухомості. Сюди належить еластичність попиту та пропозиції нерухомості, розвиток територій, їх інфраструктура;

- екзогенні фактори – зовнішні відносно ринку нерухомості чинники, множина всіх факторів, які не відносяться безпосередньо до ринку нерухомості, проте на нього впливають. Їх існує велика кількість: фінансові чинники, такі як процентні ставки банків, демографічні фактори, доходи населення, вартість енергії та матеріалів та ін.;

– біхевіоральні фактори – поведінкові чинники, які справляють вплив на ринок нерухомості завдяки поведінці його учасників. Унаслідок їх певних очікувань щодо економічної ситуації, пережитого досвіду, етнопсихічних особливостей кожен ринок нерухомості поводить себе по-різному за подібної сукупності ендо- і екзогенних факторів. Окрім того, поведінка учасників ринку є не стабільною детермінантою, внаслідок чого той самий ринок нерухомості може мати різний характер кон'юнктури в різні періоди за подібних обставин. Біхевіоральні чинники роблять ринок нерухомості важко передбачуваним, оскільки до їх оцінки слід застосовувати процедури нечіткої логіки. Приклади чинників, описаних вище, подано в табл. 1.

Відомо, що на різних ринках характер впливу факторів, що визначають їх кон'юнктуру, може значно відрізнятись. Нині достатньо розроблено механізми даних причинно-наслідкових зв'язків для багатьох із них. Ми вважаємо, що відправною точкою в пошуку факторів, що впливають на формування цін на нерухомість, обсяг її створення тощо, є пошук аналогій з іншими благами [6; 4; 13; 15].

Розпочнемо з того, що без об'єктів нерухомого майна тобто будівель, споруд, земельних ділянок, не може обійтись жодна людина, жодне виробництво. Всім потрібна певна площа для життя чи розміщення виробничих потужностей. Отже, нерухомість є товаром першої необхідності, тому її ринку притаманні низька цінова еластичність попиту, велика цінність для суспільства, а отже, значна роль держави на даному ринку.

Оскільки об'єкти нерухомого майна беруть участь у виробництві, то їх ринку притаманні певні (не всі) риси, що й ринкам засобів виробництва. Серед них слід виділити такі, як незначна кількість виробників чи продавців певного виду засобів виробництва (дійсно, так само, як на ринку нечасто коли спостерігається присутність багатьох видів обладнання з однаковими характеристиками), нечасто

можна зустріти таку ситуацію, коли продається багато об'єктів нежитлової нерухомості в певному одному місці однакового призначення і водночас. Аналогічно із засобами виробництва немає великої кількості забудовників, які працювали би в одному місці і виконували б ті ж самі роботи чи споруджували аналогічні об'єкти. Незважаючи на значну подібність об'єктів нерухомості із засобами виробництва, між ними існують також і значні відмінності: по-перше, кожен з об'єктів нерухомості є унікальним через притаманне саме йому розташування, через це його важко стандартизувати, навіть поруч розташовані однакові споруди можуть відрізнятись в ціні. Іншою характерною відмінністю є те, що на відміну від засобів виробництва нерухомість не втрачає своєї ціни з плином часу. Хоча будівлі можуть руйнуватись через тривалу експлуатацію, але здебільшого вони не втрачають через це свою вартість, оскільки в неї включена земля, яка фактично ніколи не зношується. Відповідно до цього, нерухомість є досить привабливим об'єктом для вкладення капіталу, оскільки її власник може бути переконаний у тому, що вона не знеціниться. Завдяки тому, що нерухомість виступає в ролі об'єкта для вкладення капіталу, вона має певні спільні риси з іншими інвестиційними об'єктами, наприклад такими, як цінні папери. Тому на ціну нерухомості значною мірою впливають спекулятивні ігри, макроекономічні показники, інвестиційний клімат і т. д. Відмінність полягає у тому, що нерухомість порівняно із цінними паперами має набагато нижчу ліквідність, створюється значно повільніше, внаслідок чого ціни на неї коливаються не так часто, як курси цінних паперів. Отже, ми дійшли висновку, що ринок нерухомості має певні спільні риси з ринком товарів першої необхідності, з ринком засобів виробництва та з ринком цінних паперів, тобто він володіє такими характеристиками, як низька цінова еластичність попиту, обмежена кількість виробників, сильна

Таблиця 1

Чинники впливу на ринок нерухомості

Чинники впливу на ринок нерухомості	Ендогенні	Екзогенні	Біхевіоральні
Глобальні	Ринкова кон'юнктура	Світові ціни на ресурси, валютні курси, облікова ставка Національного банку	Стратегія і тактика глобальних будівельних корпорацій, інвестиційних та пенсійних фондів
Національні	Ринкова кон'юнктура	Облікові ставки національних банків, макроекономічна ситуація в окремих країнах, рівень інфляції, безробіття	Очікування відносно розвитку ринку нерухомості
Регіональні	Ринкова кон'юнктура	Плани регіонального розвитку, динаміка обсягів виробництва будівельних матеріалів	Поведінка суб'єктів регіональних ринків нерухомості
Локальні	Ринкова кон'юнктура	Землевідвід, доходи населення	Поведінка суб'єктів регіональних ринків нерухомості
Мікро (технічні)	Розміщення об'єкту, його технічний стан	Діяльність, що ведеться поблизу об'єкта нерухомості	Поведінка власників об'єктів нерухомого майна

Джерело: побудовано та структуровано автором на основі [6]

залежність від інвестиційного клімату та стану економіки [6; 5; 12; 14].

Відповідно до визначених вище рис, притаманних даному ринку, можна побачити екзогенні (ті, що не належать безпосередньо до ринку нерухомості, але впливають на нього) і ендогенні (які відносяться безпосередньо до даного ринку і визначають його кон'юнктуру) фактори та їх характер. Передусім варто розглянути, як взаємодіють попит і пропозиція та встановлюється рівноважна ціна на даному ринку. Як уже було сказано вище, попит на нерухомість має низьку цінову еластичність. Відповідно, це може спричинити значні зростання цін на неї без зменшення обсягів попиту (що й відбувається нині). Звичайно, процес підвищення її вартості не може тривати без кінця, врешті-решт відбувається зменшення. На всіх ринках попит урівноважується пропозицією. Дане явище присутнє й на ринку нерухомості. Змоделюємо його для ринку нерухомості [6; 4; 13; 15].

Звичайно, збільшення ціни на її об'єкти робить вигіднішим їх створення, тому, очевидно, має збільшуватися їх пропозиція, що й має врівноважити ціни. Чи відбувається це насправді? Для спорудження нової нерухомості, крім будівельних матеріалів, необхідна певна територія для будівництва, тобто земля. Тому за зростання цін на будівлі, споруди збільшується попит на неї. Кількість вільної території для будівництва не здатна збільшуватися безмежно, тому ціна на неї зростає. Як відомо, ціна будь-якого об'єкта нерухомості сильно залежить від вартості землі в тому місці, де він розташований, навіть у тому разі коли не включає у себе вартість ділянки, на якій споруджений (наприклад, окремо взята квартира). Це спричиняє знову ж таки подорожчання нерухомості. Звідси можна зробити висновок про те, що ціни на окремі види нерухомості корелюють між собою.

Механізм взаємозв'язку такий: за зміни вартості одного з них починає коливатися ціна на землю, що супроводжує падіння чи зростання вартості інших видів нерухомості. Отже, підвищення ціни одного з них здатне призвести до загального зростання вартості нерухомості, що робить її спорудження ще прибутковішим. Відповідно, зростає й пропозиція. Та все ж вона не здатна за короткий строк урівноважити попит, оскільки спорудження нової нерухомості є досить довготривалою справою [6; 5; 12; 14].

Вторинний ринок також не здатний швидко запропонувати потенційним покупцям нові об'єкти у великій кількості, оскільки нерухомість, як правило, завжди якимось чином використовується і для початку її експозиції потрібний певний час для припинення економічної діяльності, пов'язаної з нею. Таким чином, досить часто спостерігається широко описане в економічній літературі явище, коли ціни на нерухомість зростають значно швидше, ніж темпи зростання її пропозиції.

Тому ринок здатний значно «перегрітися», поки на ньому не з'явиться нова пропозиція в потрібній кількості. Може здатися, що після цього на ньому неодмінно мусить статися спад. Але це не завжди так. Якби дійсно за допомогою пропозиції нерухомості ціна на ринку врівноважувалася, то і цикл її зміни наближено дорівнював би терміну будівництва нових об'єктів, тобто близько трьох-чотирьох років. А у світовій практиці він триває близько двадцяти п'яти років тобто ціле покоління людей може від свого народження до досягнення зрілого віку спостерігати або загальне підвищення цін на нерухомість, або ж їх зниження.

Очевидно, що попит на нерухомість залежить не тільки від економічної потреби в ній, пов'язаній із проживанням чи виробництвом товарів і послуг. Оскільки нерухомість здатна приносити дохід своєму власнику і при цьому її вартість захищена від руйнування часом унаслідок морального чи фізичного зносу, кон'юнктура її ринку має подібність із взаємодією попиту і пропозиції на ринку цінних паперів. На ньому зростання ціни акції чи облигації здебільшого не викликає зменшення попиту, а, навпаки, провокує його збільшення, тому що збільшує капітал їх власників. При цьому додатковий їх випуск лише в окремих випадках непрофесійної роботи фінансових менеджерів емітента призводить до зниження курсу.

Аналогічно здебільшого попит на нерухомість здатний реагувати на підвищення цін на неї. Економічні суб'єкти, очікуючи, що зростання вартості буде ще деякий час тривати, купують її, сподіваючись продати через деякий час дорожче або намагаючись захистити свій капітал від певних ризиків, наприклад інфляції. Таким чином, на даному ринку може спостерігатися така ситуація, коли не співвідношення попиту і пропозиції визначає рівноважну ціну, а ціна стимулює як зростання пропозиції, так і зростання попиту. Зокрема, сьогодні такий стан речей спостерігається у всьому світі. Але все-таки зниження цін на нерухоме майно час від часу відбувається. І причиною цього служить або зниження попиту, або зростання пропозиції чи поєднання цих двох чинників.

Ми вважаємо, що на ринку нерухомості взаємодію тріади «ціна, попит, пропозиція» визначає те, якої поведінки дотримується більшість економічних суб'єктів. Тобто від того, чи майно прагнуть придбати для економічних потреб, із ним пов'язаних, наприклад для проживання або виробництва, чи для захисту капіталу від ризиків, чи спекулятивного перепродажу. Якщо домінує перший тип, то і взаємозалежності між її складниками будуть такими, як у класичних законах попиту і пропозиції тобто ціна обернено пропорційна до попиту і прямо пропорційна пропозиції. Коли ж переважає другий тип, то спостерігатиметься ситуація, за якої зростання ціни стимулюватиме не лише пропози-

цію, а й попит. Очевидно, що на те, якої позиції дотримуватимуться учасники ринку нерухомості, впливають не лише ціни, встановлені на ньому, а й низка зовнішніх чинників. На перший тип впливає зміна потреб, на другий – зміна доходності різних інвестиційних інструментів. Такі чинники, як зростання/зниження доходів, зміна відсотків по іпотечних кредитах, значно впливають на величину попиту на ринку нерухомості, проте вони не визначають тип поведінки його учасників. Розглянемо детальніше, як наведені вище чинники формують поведінку на ринку нерухомості. На нашу думку, слід розглянути цикл економічної активності, щоб змодельювати типову поведінку ринку нерухомості на різних його фазах [6; 4; 13; 15].

Під циклом економічної активності розуміється періодична зміна обсягів виробництва. Фаза зростання (вихід із кризи). Зростання доходів населення, навіть незначне, стимулює попит на нерухомість, оскільки в певних його представників з'являється можливість для придбання житла. (Власне, сама потреба не виникає і не збільшується. Виникають просто нові можливості для її реалізації.) Аналогічно, невелике збільшення прибутків підприємств, розширення їх ринків збуту дає їм змогу збільшити обсяги виробництва, що здебільшого вимагає створення нових основних фондів, у тому числі й нерухомого майна. Слід зазначити, що, як правило, більшість макроекономічних показників корелює між собою. Тобто в ті періоди, коли зростають доходи населення, зростають ВВП, експорт, імпорт, біржові індекси тощо. У ці періоди, коли економіка знаходиться на підйомі, є багато інвестиційних можливостей, набагато кращих, аніж вкладення капіталу в нерухомість (хоча б у цінні папери), тому на ринку спостерігається переважно поведінка першого типу [6; 13].

Протягом цього періоду відбувається незначне зростання цін на нерухомість. Коли економіка переходить до стану піднесення, починають зростати не лише доходи, обсяги виробництва, а й ціни. Це пов'язано з тим, що вже немає вільних ресурсів для зростання і кожна додатково використана їх одиниця коштує дорожче. Звичайно, зростають ціни й на будівельні матеріали, енергоресурси та інші ресурси, що використовуються під час будівництва. Таким чином, збільшення ціни вже стимулюється не тільки попитом, а й пропозицією.

На наступній фазі, коли відбувається спад, ціни на товари і послуги також падають, але з нерухомістю цього не відбувається. Тоді учасники її ринку починають діяти відповідно до другого сценарію. Тобто вже немає потреби в ній як у додатковому засобі виробництва, у населення зменшуються доходи і, відповідно, можливості до поліпшення житлових умов, але водночас зменшуються доходність та курсова вартість цінних паперів, рентабельність підприємств, тобто інвестиційна

привабливість економіки. У цій ситуації може спостерігатися зростання попиту на нерухомість через те, що можливість отримання прибутку за рахунок вкладення капіталу в інші об'єкти знизиться [10]. Таким чином, ціна на нерухоме майно здатна зростати незалежно від стану економіки. Логічно, що вона може і впасти незалежно від фази циклу ділової активності. Дана властивість ринку нерухомості є ще однією його спільною рисою з ринком цінних паперів. Тому ми вважаємо, що можна аналізувати його за допомогою інструментів, апробованих на акціях і облигаціях [13; 15].

Якщо розглядати ринок нерухомості за допомогою аналогій із ринками цінних паперів, то можна припустити, що на ньому можна використовувати певні аналітичні інструменти, що їм притаманні, і, відповідно, із цього робити висновки про чинники впливу на стан ринкової кон'юнктури. Отже, вже протягом двох століть найпоширенішим засобом для прогнозу цін на акції є технічний аналіз. Він ґрунтується на таких постулатах: на основі динаміки цін, що спостерігалася в минулому, можна передбачити майбутнє; ціна включає у себе все. Достатньо аналізувати лише динаміку змін цін на окремі цінні папери. Вони є відображенням впливу всіх чинників; різні ринки можуть аналізуватися за допомогою одних і тих самих інструментів.

Основними інструментами технічного аналізу є екстраполяція трендів, тобто прогноз на майбутнє тенденцій, що мали місце в минулому. Звичайно, можуть існувати певні застереження щодо абсолютної довіри до цього методу, адже, якби за його допомогою можна було б абсолютно точно передбачити всі тенденції, не існувало б таких неочікуваних злетів і криз на фондових ринках різних країн, які спостерігалися в минулому. Але все-таки даний метод має рацію. Ми пропонуємо його дещо вдосконалити. На нашу думку, слід розраховувати залежності між середньою ціною на нерухоме майно в майбутньому від минулих її значень та від швидкості її зміни, при цьому розраховуючи періоди в майбутньому, коли відбуватимуться зміни і тенденції. Звичайно, зрозумілим є вплив ціни в минулих періодах на їх майбутнє значення, але все ж таки постає питання: що ж виступає в ролі поштовху для зміни тенденції?

Як уже було сказано вище, традиційний економічний підхід не дає відповіді на це питання. Ми вважаємо, що його можна пояснити за допомогою нової інвестиційної теорії. Згідно з нею, ціни зростають тоді, коли відбувається велика інтервенція капіталу на ринку, а знижуються тоді, коли спостерігається його евакуація. Даний постулат використовують на вторинних фондових ринках. Так, за допомогою аналізу цінових трендів можна побачити, коли відбувся притік капіталу на ринок і час евакуації, тоді відбувається різке падіння. Отже, логічним після даного висновку буде вирішення

такої проблеми: що саме є поштовхом в інвесторів вкласти значні капітали в нерухомість регіону й які сигнали змушують їх вийти з нього?

Незаперечним є те, що поведінку економічних суб'єктів визначають їх очікування. Як зазначалося вище, є два типи поведінки на ринку – довга і коротка позиції. За довгої позиції мотивом для придбання нерухомості є фізіологічні чи економічні потреби, тобто нерухомість купується для проживання, виробництва, здачі в оренду чи іншої економічної діяльності. За короткої позиції її купують або для збереження капіталу від інфляції, або для отримання прибутку від перепродажу за ціною вищою від придбання, або для інших цілей, пов'язаних зі швидким отриманням доходу. Слід зазначити, що існує проміжний тип поведінки. Так, часто люди можуть придбати якийсь нерухомий актив із метою використання його за прямим призначенням і продажем у разі досягнення ним певної ціни або побудувати свою поведінку якимось інакше, щоб для максимізації прибутку використовувати в одні періоди коротку позицію, а в інші – довгу. Логічним буде те, що під час зростання ціни на нерухомість привабливість короткопозиційної тактики зростатиме, а за протилежного тренду, навпаки, зростатиме бажання до вкладення капіталу в нерухомість для використання її згідно з її основним (виробничим) призначенням. Щодо прогнозного стану економіки регіону, то тоді, коли в ній передбачаються позитивні тенденції, які дадуть змогу збільшити прибутку від виробництва товарів і послуг, переважним типом поведінки на ринку буде перший (довгопозиційний), у протилежній ситуації спостерігатиметься інша (друга) стратегія [6].

Висновки з проведеного дослідження. Таким чином, регіональний ринок нерухомості формується не лише під впливом його попиту і пропозиції, він значно залежить від інших ринків, наприклад товарних, фінансових. На нього впливають не лише внутрішньорегіональні, а й національні та глобальні тенденції. Важливим чинником впливу на нього є поведінка та очікування його учасників. Тому під час формування даного ринку слід приділяти увагу не лише внутрішнім, а й зовнішнім, відносно регіону, економічним обставинам та прогнозувати очікування його учасників. При цьому варто аналізувати цінові тренди нерухомого майна та застосовувати процедури чіткої логіки.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Гарбацевич С.Л. Организационно-экономический механизм обеспечения конкурентоспособности предприятий Республики Беларусь : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Минск, 2002, 20 с.
2. Литвинова В.О. Проблеми класифікації факторів конкурентоспроможності продукції. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка»*. 2011. Вип. 33. Ч. 2. С. 165–171. URL :

<http://dspace.oneu.edu.ua/jspui/handle/123456789/2017> (дата звернення: 10.02.19).

3. Магомедов Ш.Ш. Конкурентоспособность товаров : учебное пособие. Москва : Дашков и К, 2003. 294 с.
4. Павлов К.В. Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2017. № 1 (9). С. 102–109.
5. Павлов К.В. Інвестиційні зрушення в політиці підвищення конкурентоспроможності на регіональних ринках нерухомості. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету Серія «Економіка і менеджмент»*. 2017. № 25. С. 38–41.
6. Павлов К.В. Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України : монографія. Луцьк, 2018. 482 с.
7. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні : монографія. Рівне, 2013. 250 с.
8. Педько І.А. Фактори впливу на розвиток ринку нерухомості та будівельної галузі в Україні. *Економіка: реалії часу*. 2014. № 6. С. 170–176.
9. Піддубна Л.І. Конкурентоспроможність економічних систем: теорія, механізм регулювання та управління : монографія. Харків, 2007. 368 с.
10. Регіони України: проблеми та пріоритети соціально-економічного розвитку : монографія / за ред. З.С. Варналія. Київ, 2005. 498 с.
11. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. Москва, 2009. 606 с.
12. Стрішенець О.М. До питання про майбутню теорію ринкового фундаменталізму. *Науковий вісник Буковинського державного фінансового університету. Серія «Економічні науки»*. 2012. Вип. 1. С. 386–391.
13. Стрішенець О.М., Павлов К.В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка»*. 2016. Вип. 1 (47). Т. 2. С. 35–38.
14. Стрішенець О.М., Павлов К.В. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2017. № 3 (11). С. 7–12.
15. Стрішенець О.М. Товарне виробництво і торгівля в Україні (друга половина XVII-кінець XVIII ст.) : монографія. Чернівці, 2009. 304 с.
16. Стрішенець О.М., Павлов К.В. Формування ринку житлової нерухомості в Україні: цикли та етапи. *Актуальні проблеми управління соціально-економічними системами* : матеріали міжнар. наук.-практ. Інтернет-конф., 07 грудня 2017 р. Луцьк, 2017. Ч. 1. С. 210–214.
17. Стрішенець О.М. Новосад О.М. Особливості функціонування інновацій в діяльності газорозподільних підприємств. *Актуальні проблеми управління соціально-економічними системами* : матеріали міжнар. наук.-практ. Інтернет-конф., 07 грудня 2017 р. Луцьк, 2017. Ч. 1. С. 162–163.
18. Субботин М.Н. Управление конкурентоспособностью продукции промышленных предприятий : автореф. дис. ... экон. наук : 08.00.05. Ижевск, 2009. 24 с.
19. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007–2013 : монографія. Київ, 2012. 240 с.
20. Трубилин А. Конкурентоспособность – главный фактор эффективного производства. *АПК: экономика, управление*. 2002. № 12. С. 39–46.