

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ:

1. Киреенко, Н.В. Система сбыта продукции АПК на основе маркетингового подхода: теория, методология, практика: в 2-х ч. / Н.В. Киреенко; под ред. В.Г. Гусакова. – Минск: Ин-т систем. исслед. в АПК НАН Беларуси, 2015. – Ч. 2. – 173 с.
2. Киреенко, Н.В. Система мер по повышению эффективности сбыта сельскохозяйственной продукции и продовольствия в условиях развития интеграционных процессов / Н.В. Киреенко // *Аграрная экономика*. – 2018. – № 3. – С.31–41.
3. Национальная стратегия устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2030 года // *Экономический бюллетень*. – 2015. – №4. – С.6.–98.
4. О Государственной программе развития аграрного бизнеса в Республике Беларусь на 2016–2020 годы: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 11 марта 2016 г. № 196 / Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь от 23 марта 2016 г. № 5/41842.
5. О поддержке и развитии экспорта Республики Беларусь на 2016–2020 годы: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 1 августа 2016 г. № 604 / Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь от 4 августа 2016 г. № 5/42428.
6. Об утверждении Программы деятельности Правительства Республики Беларусь на 2016–2020 годы: постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 5 апреля 2016 № 274 / Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь от 13 апреля 2016 г. № 5/41945.
7. Об утверждении Программы социально-экономического развития Республики Беларусь на 2016–2020 годы: Указ Президента Респ. Беларусь от 15 декабря 2016 г. № 466 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=P31600466>. – Дата доступа: 01.02.2017.
8. Об утверждении Республиканской программы развития логистической системы и транзитного потенциала на 2016–2020 годы: постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 18 июля 2016 г. № 560 / Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь от 19 июля 2016 г. № 5/42364.
9. Продовольственная безопасность Республики Беларусь. Мониторинг-2017: в контексте устойчивого функционирования АПК / В. Г. Гусаков и [др.]. – Минск: Институт системных исследований в АПК НАН Беларуси, 2018. – 295 с.
10. Условия и факторы реализации Доктрины национальной продовольственной безопасности Республики Беларусь до 2030 года / Гусаков В.Г., Шпак А.П., Киреенко Н.В., Кондратенко С.А. // *Вес. Нац. акад. наук Беларусі. Сер. аграр. навук*. – 2018. – Т. 56. – № 3. – С. 263–285.

Коваленко Н. В., канд. наук з держ. упр.,

Харківський регіональний інститут державного управління Національної академії державного управління при Президентові України, Україна

РИНОК НЕРУХОМОСТІ МІСТА В ДОСЛІДЖЕННЯХ УКРАЇНСЬКИХ ТА ЗАРУБІЖНИХ ФАХІВЦІВ

Ринок нерухомості актуалізується як предмет наукових досліджень українських фахівців та спеціалістів із близького зарубіжжя в кінці ХХ ст. з поступовим зростанням відповідних публікацій. Це стосується, передусім, численних наукових статей, монографій, дисертацій, навчальних

посібників, аналітичних оглядів та словників (довідників) з нерухомості. У зазначених та інших публікаціях аналізуються [1]:

- стан та перспективи розвитку ринку нерухомості в трансформаційному суспільстві; тенденції розвитку ринку окремих видів нерухомості (житлової, комерційної тощо);
- питання приватизації, трансформації власності в житловому секторі, ринку землі та особливості розвитку ринку нерухомості на державному і регіональному рівнях;
- проблеми інституалізації ринку нерухомості у перехідній економіці та можливі варіанти їх розв'язання;
- фінансові аспекти ринку нерухомості;
- підприємницька діяльність на ринку нерухомості, інвестиційна привабливість ринку нерухомості та ризики для інвесторів;
- вплив макроекономічних показників на стан ринку нерухомості, формування та функціонування ринку нерухомості в Україні;
- оцінка ринкової вартості нерухомості;
- проблеми і технології управління нерухомістю та його удосконалення; мистецтво проведення операцій з нерухомістю на ринку;
- механізми державного регулювання ринку нерухомості, процесами житлового будівництва та модернізації житлового фонду і т. ін.

Окремими фахівцями досліджується зарубіжний досвід, що стосується ринку нерухомості, реєстрації прав власності на нерухомість, управління портфелем нерухомості, іпотечного кредитування, оцінки прибуткової нерухомості, контролю рівня плати за житло, реновації житлового фонду тощо [4].

Незважаючи на те, що ринок нерухомості у сучасному його розумінні утворюється в розвинутих ринкових соціальних практиках приблизно у першій третині ХХ ст., оскільки вже під час великої депресії в США є помітними суттєві спекуляції з нерухомістю та проблеми з аналізом місцевих циклів розвитку ринку нерухомості [11], він не може вважатись один раз і назавжди відлагодженим механізмом. Нові актуальні питання для розвинутих країн світу, які породжує функціонуючий ринок нерухомості, виникають безперервно. Зокрема, напередодні світової кризи фінансового капіталу, пов'язаної з ринками нерухомості (початок кризи – 2008 р.), знаходимо всебічний аналіз ринку нерухомості з практичними прикладами розв'язання його проблем [10], обговорення Х (ікс) – неефективності ринку житлової нерухомості, що вимагає застосування для його дослідження підходу стохастичної межі [5], думки з приводу подолання інформаційної асиметрії на ринку нерухомості [7], обґрунтування природної динаміки ринків нерухомості, їх глобальних циклів [12], пошуки адекватних методів оцінювання нерухомості [6], з'ясування ролі інвестицій в нерухомість з позиції ринку капіталу [9] і т. ін.

Проведений короткий огляд публікацій свідчить про їх значні відмінності в спрямованості і змістовності серед західних фахівців та

спеціалістів з України. Незважаючи на те, що ринок нерухомості є лише окремим сегментом ринку взагалі, він має, як свідчить переважаюча більшість фахівців, і власну структуру та тільки йому притаманні елементи й ознаки.

Державне регулювання інституціонального розвитку ринку нерухомості в Україні не може, на наш погляд, орієнтуватися на якусь одну або окрему економічну теорію чи одну модель державного регулювання ринкової економіки [3]. Оскільки теорії неокласичного, неоліберального та неоконсервативного напрямів (монетаризм, теорія раціональних очікувань, теорія «економіки пропозиції») зводять державний вплив на економіку до мінімуму і віддають перевагу лише непрямим методам державного регулювання, то для трансформаційного суспільства не можна обмежитися тільки державним регулюванням грошового обігу (монетаризм) чи іншими пропозиціями щодо обмежень. Навіть близький до неокласичного синтезу в трактуванні економічної ролі держави в ринковій системі інституціональний напрям економічної теорії, представники якого обґрунтовують вплив на економічні процеси не тільки ринку, а й соціально-психологічних, політичних, правових та інших факторів, – не може бути вирішальним для українських трансформацій.

Сутнісною метою діяльності держави як найвагомішого економічного суб'єкта ринкової системи має стати сталий соціально-економічний розвиток суспільства, що передбачає, на нашу думку, такі акценти: *по-перше*, соціальну спрямованість державного впливу на економіку; *по-друге*, створення нормативно-правових та організаційних умов як для функціонування ринку, так і для забезпечення життєдіяльності громадян; *по-третє*, розвиток внутрішнього ринку, тобто міцної системи товарно-грошового обігу.

Соціальна спрямованість державного впливу на економіку відображає, насамперед, сутність «соціальної держави» («держави добробуту», держави соціальних гарантій) та її призначення задовольняти соціальні потреби усього суспільства, забезпечувати умови для збереження його цілісності і стійкого розвитку [2].

Соціальна мета Української держави в економічній сфері визначена Конституцією України як забезпечення соціальної справедливості та соціальної спрямованості економіки.

Що стосується ринку нерухомості, то тут може йтися про акценти на нормативно-правовому та організаційному механізмах подальшого розвитку його інфраструктури (рис.).

Отже, важливим макроекономічним завданням держави як економічного суб'єкта має стати забезпечення макроекономічної стабільності та економічного зростання, що становить основу зростання суспільного добробуту.

Оскільки ринкова економіка вважається економікою угод та трансакцій, що пов'язана з ідентифікацією прав власності, то зазначені

«соціальні контракти» мають орієнтуватися на виключення можливості опортуністичної поведінки сторін, коли жодна з них не прагне виконувати свої зобов'язання. В умовах перехідної економіки механізми регулювання та координації тільки створюються. Перехід від моделі «тоталітарної» держави до моделі

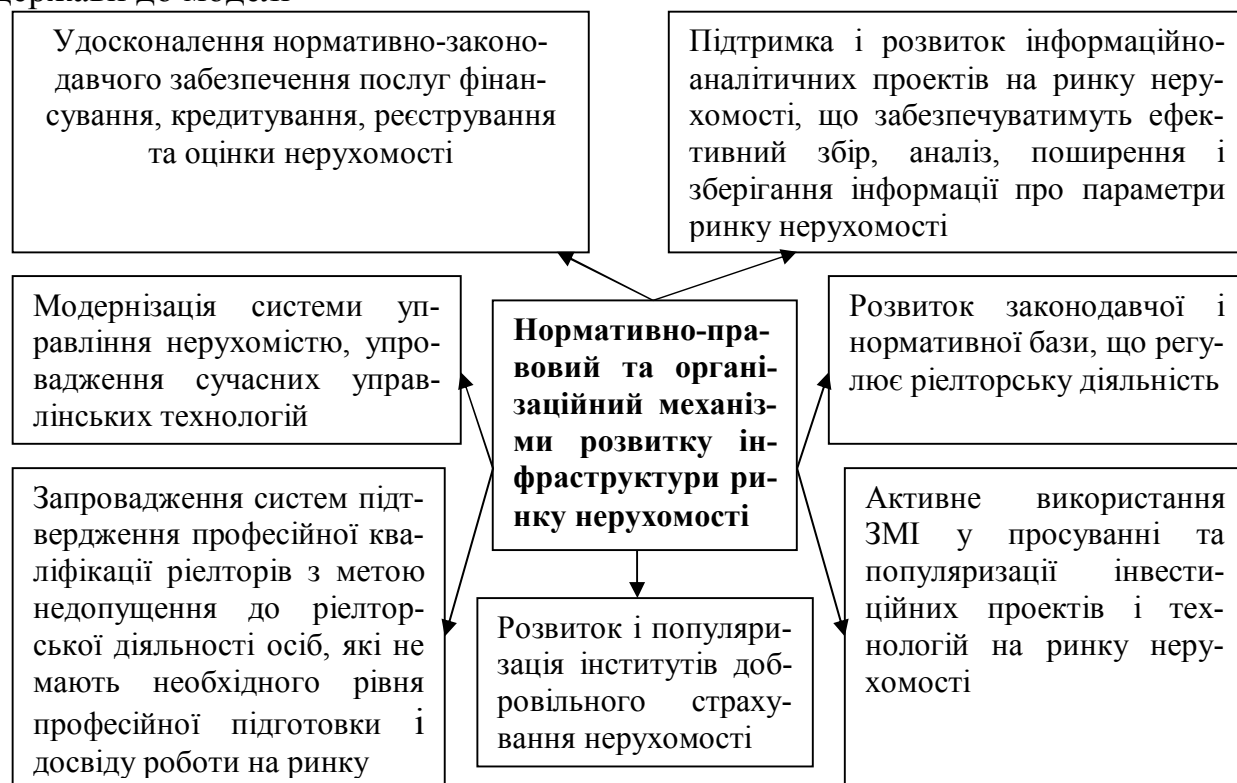


Рис. Напрями розвитку інфраструктури ринку нерухомості в Україні

«контрактної» держави, економічна роль якої полягає в максимізації сукупного доходу суспільства, відсутні готові «рецепти» щодо державного регулювання економіки.

СПИСОК ДЖЕРЕЛ:

1. Асаул А. М. Економіка нерухомості : [Підручник] / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. – Київ : Лібра, 2004. – 304 с.
2. Геєць В. Ліберально-демократичні засади: курс на модернізацію України / В. Геєць // Економіка України. – 2010. – № 3. – С. 4–20.
3. Корженко В. В. Парадигмально-ціннісні орієнтири суспільного поступу та публічне управління / В. В. Корженко // Державне будівництво : електронне видання. – Харків : Вид-во ХарПІ НАДУ «Магістр», 2016. – № 1. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://kbuapa.kharkov.ua/e-book/db/2016-1/doc/2/03.pdf>
4. Олійник Н. І. Зарубіжний досвід реконструкції житлового фонду / Н. І. Олійник // Вісник НАДУ. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.academy.gov.ua/ej/ej10/doc_pdf/Oliinyk.pdf
5. Anderson R. I. X-Inefficiencies in the Residential Real Estate Market: A Stochastic Frontier Approach / R. I. Anderson, D. Lewis, L. V. Zumpano // Journal of Real Estate Research, 2000, vol. 20, number 1/2.

6. Ben-Shahar D. Theoretical and Empirical Analysis of the Multiperiod Pricing Pattern in the Real Estate Market / D. Ben-Shahar // Journal of Housing Economics, 2002, vol. 11.
7. Cooper M. Asymmetric Information and the Predictability of Real Estate Returns / M. Cooper, D. H. Downs, G. A. Patterson // Journal of Real Estate Finance and Economics, 2000, vol. 20, number 2.
8. Downs D. H. Capital Distribution Policy and Information Asymmetry: A Real Estate Market Perspective / D. H. Downs, Z. N. Güner, G. A. Patterson // Journal of Real Estate Finance and Economics, 2000, vol. 21, number 3.
9. Geltner David. Commercial Real Estate Analysis and Investment / David Geltner, G. Norman Miller. – Tomson Learning, 2001.
10. Schmitz A. Real Estate Market Analysis: A Case Study Approach / A. Schmitz, D. L. Brett. – Washington, D. C. : ULI – the Urban Land Institute, 2001.
11. Simpson H. D. Real Estate Speculation and the Depression / H. D. Simpson // The American Economic Review, 1933, vol. 23, number 1.
12. Renaud B. The 1985 to 1994 Global Real Estate Cycle: An Overview / B. Renaud // Journal of Real Estate Literature, 1997, vol. 5.

Пушкар Т. А., канд. екон. наук, доц.,
Козіна К. Г., аспірант,
*Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова, Україна*

ВПЛИВ ТРАНСПОРТУ НА ФОРМУВАННЯ МІСЬКИХ АГЛОМЕРАЦІЙ

Формування міських агломерацій зумовлюється розвитком процесів урбанізації під впливом глобалізації всіх сфер життєдіяльності людини. За визначеннями і підрахунками різних авторів в Україні сформовано від 18 до 54 міських агломерацій [1]. За оцінками експертів ООН на даний час 56 % міського населення в світі проживає у міських агломераціях. Міські агломерації виступають центрами розселення і територіальної структури господарства [2, с. 100]. Міська агломерація є компактним скупченням населених пунктів, в основі якого лежить певне місто. Всі населені пункти об'єднанні в єдине ціле господарськими, трудовими, культурно-побутовими й рекреаційними зв'язками [3, с. 92]. В більш широкому значенні під агломерацією розуміють форму територіальної концентрації виробництва та різноманітних ресурсів (трудових, наукових, інформаційних, інвестиційних) [4, с. 242].

На думку В. Осипова і М. Кукош, при розвитку агломерацій особливого значення набуває рівень розвитку інфраструктури [3, с. 288]. Відсутність у національному законодавстві чіткого визначення агломерації не дозволяє встановлювати межі міської агломерації, що призводить до стихійного розростання територій. Значною перешкодою промислового розвитку агломерацій, створенню розвиненою транспортної інфраструктури та інших об'єктів інфраструктури є відсутність узгодженого механізму виділення земельних ділянок [5, с. 29]. Основними перешкодами, які стримують ефективний розвиток міських агломерацій, визначають