



Науковий вісник  
Полтавського національного  
технічного університету  
імені Юрія Кондратюка

---

# ЕКОНОМІКА

І ЕКОНОМИКА И РЕГИОН  
ECONOMIC AND REGION № 3 (26) 2010

РЕГИОН

---



# ЕКОНОМІКА

# І РЕГІОН № 3 (26) 2010

ЭКОНОМИКА И РЕГИОН



ECONOMIC AND REGION



Науковий вісник Полтавського національного технічного  
університету імені Юрія Кондратюка *Вересень 2010 р.*

## РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ:

- ОНИЩЕНКО В.О.** – головний редактор, д.е.н., проф., ректор Полтавського національного технічного університету ім. Юрія Кондратюка, зав. кафедри фінансів, банківської справи та державного управління;
- КУЗНЯК Б.Я.** – заступник головного редактора, д.е.н., проф., зав. кафедри міжнародної економіки Полтавського національного технічного університету ім. Юрія Кондратюка;
- КОМЕЛІНА О.В.** – відповідальний секретар, к.е.н., доц., старший науковий співробітник Полтавського національного технічного університету ім. Юрія Кондратюка;
- ГРИШКО В.В.** – д.е.н., проф., зав. кафедри менеджменту і маркетингу Полтавського національного технічного університету ім. Юрія Кондратюка;
- ДУБЩЕВ В.П.** – д.е.н., проф., зав. кафедри економічної теорії та регіональної економіки Полтавського національного технічного університету ім. Юрія Кондратюка;
- КУЛІКОВ П.М.** – д.е.н., проф., заступник міністра Міністерства освіти і науки України;
- МАЗАРАКІ А.А.** – д.е.н., проф., ректор Кіровоградського національного торговельно-економічного університету;
- МОМОТ Т.В.** – д.е.н., проф., зав. кафедри обліку і аудиту Харківської національної академії міського господарства;
- ОБОЛЕНСЬКА Т.Є.** – д.е.н., проф., проректор з науково-педагогічної роботи Кіровоградського національного економічного університету ім. В. Гетьмана;
- ПИЛА В.І.** – д.е.н., проф., зав. відділом регіональної політики Науково-дослідного економічного інституту;
- ПОВАЖНИЙ О.С.** – д.е.н., проф., ректор Донецького державного університету управління, зав. кафедри фінансів;
- ФЕДУЛОВА Л.І.** – д.е.н., проф., зав. відділом технологічного прогнозування та інноваційної політики Інституту економіки та прогнозування Національної академії наук України;
- ХВЕСИК М.А.** – д.е.н., проф., заступник голови Ради по вивченню продуктивних сил України НАН України, член-кореспондент УААН;
- ЧМИР О.С.** – д.е.н., проф., заступник директора з наукової роботи Науково-дослідного економічного інституту;
- ШИНКАРЕНКО Р.В.** – к.е.н., доц., декан фінансово-економічного факультету Полтавського національного технічного університету ім. Юрія Кондратюка;
- ПАЛАНТ О.А.** – відповідальний редактор, доц.

*Журнал "Економіка і регіон" внесений до переліку наукових фахових видань України (постанова президії ВАК України від 14.10.2009 р. № 1-05/4).*

Вид видання – науковий журнал. Видається з липня 2003 р. Виходить чотири рази на рік. Свідоцтво про державну реєстрацію КВ 7560, видане 15.07.2003 р. Державним комітетом інформаційної політики, телебачення і радіомовлення України.

Засновник і видавець журналу – Полтавський національний технічний університет ім. Ю. Кондратюка: 36011, Полтава, Першотравневий просп., 24. Тел.: (05322) 2-98-75. Факс (05322) 2-28-50.

Назва, концепція, зміст і дизайн журналу "ЕІР" є інтелектуальною власністю редакції журналу "Економіка і регіон" і охороняється законом про авторські і суміжні права. При передруці посилання на журнал "ЕІР" обов'язкове. Матеріали друкуються мовою оригіналу.

**ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС 98763**  
*Передплату приймають усі відділення зв'язку України*

Рекомендовано до друку Вченою радою ПолНТУ ім. Ю. Кондратюка (прот. № 1 від 30.09.2010 р.)

Верстка І.С. Яркова. Літредактор О.О. Яркова. Коректор Н.В. Панасенко.

Здано до набору 10.06.2010 р.  
Підписано до друку 30.09.2010 р.  
Формат 60x80 1/8. Обл.-видавн. арк. 22,0.  
Тираж 300 прим. Замовлення № 148.

Надруковано редакційно-видавничим відділом Полтавського національного технічного університету ім. Ю. Кондратюка. Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до державного реєстру видавців, виготовників і розповсюджувачів видавничої продукції ДК № 3130 від 06.03.2008 р.

Адреса: 36011, Полтава, Першотравневий просп., 24. Тел.: (05322) 2-98-75; факс: (05322) 2-28-50; e-mail: y171@pntu.edu.ua

### РОЗВИТОК ПРОДУКТИВНИХ СИЛ І РЕГІОНАЛЬНА ЕКОНОМІКА

- 3 В.О. Онищенко. Пріоритетні напрями забезпечення економічної безпеки комерційного банку
- 9 В.І. Сергієнко, Д.О. Пруненко. Формування системи сталого розвитку регіонів України в умовах екологічних обмежень виробництва нерудних будівельних матеріалів
- 18 Л.О. Птащенко, В.В. Скриль. Формування кластера теплового господарства як фактора підвищення конкурентоспроможності підприємства та регіону
- 24 І.Б. Чичкало-Кондрацька. Методика комплексного оцінювання ефективності функціонування та розвитку регіональних науково-виробничих систем
- 30 В.В. Биба, А.С. Скрильник, О.О. Моршавка. Особливості формування інвестиційної політики держави в умовах розбудови економіки України

### ЕКОНОМІЧНА ТЕОРІЯ ТА ІСТОРІЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ДУМКИ

- 35 В.М. Василенко. Теоретичні проблеми регіональної економіки
- 42 В.П. Дубішев, О.В. Шульгіна. Антикризисна політика в умовах циклічного розвитку
- 46 І.М. Вахович, В.О. Гавура. Типологія конкурентоспроможності регіону
- 50 Р.В. Шинкаренко, А.В. Корнилюк. Концепція реінжинірингу в контексті формування постіндустріального суспільства
- 53 Л.І. Опфельд. Теоретичні аспекти економічної природи технологій та технологічного розвитку в економічній сфері
- 57 Ю.В. Герасименко. Семантика та економічна сутність механізму управління інвестиційними процесами в регіональному АПК
- 61 О.В. Овсієнко. Моделі людського розвитку в економічній теорії
- 66 О.О. Срмак. Інструменти формування інвестиційно-інноваційного середовища в Україні
- 70 В.Л. Терещенко. Проблема тінзації економіки України та шляхи її подолання
- 75 О.В. Вірбулевська, І.О. Компанієць. Вплив тіньового сектора економіки на розвиток країн з перехідною економікою.
- 80 О.Ю. Литвин. Розвиток житлової кооперації у Франції на початку ХХ ст.

### ДЕМОГРАФІЯ, ЕКОНОМІКА ПРАЦІ, СОЦІАЛЬНА ЕКОНОМІКА І ПОЛІТИКА

- 84 В.І. Торкатюк, В.О. Лушкін, Т.А. Пушкар, Н.В. Бібік. Напрямки застосування кластерного аналізу в дослідженні соціально-економічних процесів в регіоні
- 91 Л.Д. Чалапко, Ю.А. Кульков. Аналіз соціально-економічного стану України та соціальної політики держави в контексті пенсійної реформи
- 101 В.А. Яременко, О.Е. Оніщенко. Підвищення ефективності праці робітників переробної промисловості
- 107 О.О. Набатова. Домогосподарства як суб'єкти інноваційного процесу в трансформаційній економіці

### МАТЕМАТИЧНІ МЕТОДИ, МОДЕЛІ ТА ІНФОРМАЦІЙНІ ТЕХНОЛОГІЇ В ЕКОНОМІЦІ

- 111 О.В. Фінагіна, А.М. Гафіяк. Методологічні основи розвитку інформаційних систем та технологій на підприємстві
- 115 В.М. Гончаров, І.С. Алфьорова, Т.А. Сушкова. Розробка моделі визначення рейтингу вуглеводобувних підприємств у складі об'єднання
- 119 С.П. Альошин. Достовірність економічних прогнозів нейромережевими моделями за статистичним критерієм ідеального спостерігача
- 124 С.І. Гречана, О.Л. Бродський. Моделювання розвитку міста з врахуванням впливу зовнішніх та внутрішніх чинників
- 130 О.В. Головень. Моделювання економічного потенціалу підприємства
- 137 Л.М. Мельник. Оцінювання капіталізації машинобудівних підприємств з використанням універсальної шкали бажаності

### ГРОШІ, ФІНАНСИ І КРЕДИТ

- 142 О.О. Жорняк. Фінансова безпека держави
- 146 Р.В. Корнилюк. Ретроспективний аналіз діяльності іноземних банків в Україні

### БУХГАЛТЕРСЬКИЙ ОБЛІК, АНАЛІЗ ТА АУДИТ

- 153 О.В. Сметанко. Методичні аспекти проведення внутрішнього аудиту витрат в акціонерних товариствах України
- 159 І.М. Щирба. Аудит ефективності оплати праці
- 165 В.Л. Стоєв. Оптимізація оподаткування як складова поліпшення фінансово-економічного стану підприємств регіону

### ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

- 172 І.І. Білецька, К.А. Марченко. Розробка програми інтегрованих маркетингових комунікацій для металургійного підприємства
- 179 П.І. Сокурєнко, О.І. Авраменко. Фінансові механізми формування регіонального будівельного комплексу
- 185 І.А. Федоренко. Державне регулювання розвитку фармацевтичного ринку
- 190 Т.О. Білоброва. Інституційне опосередкування функцій ринку нерухомості
- 195 І.В. Бовсунівська. Основні напрями підвищення ефективності використання земель комунальної власності в Україні.

### ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ ПІДПРИЄМСТВАМИ (ЗА ВИДАМИ ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ)

- 200 Н.П. Леус, В.В. Щепак. Етичні виміри бізнесу та їх впровадження в організації
- 206 А.В. Балабаниць. Бенчмаркінг ключової маркетингової компетенції
- 211 І.Ю. Салькова. Розробка напрямків підвищення рівня конкурентоспроможності на основі рейтингового аналізу
- 215 Л.А. Птіцина. Система збалансованих показників, як ключовий інструмент побудови ефективної системи управління промисловим підприємством.

221 *До уваги авторів*

УДК 351.778.56:061.27

## ІНСТИТУЦІЙНЕ ОПОСЕРЕДКУВАННЯ ФУНКЦІЙ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Т.О. Білоброва. Полтавський університет економіки і торгівлі.

**Вступ.** Інституціоналізація ринку нерухомості – процес, суть якого полягає у формуванні інститутів, що забезпечують його функціонування. Інституційні форми, як способи координації поведінки людей, є відзеркаленням об'єктивного механізму формування структури ринку нерухомості, під якою слід розуміти таку побудову, що містить сукупність об'єктів різного призначення, функціонування яких тісно пов'язано з землею. Це зумовлює різноманітні трансакції, за допомогою яких забезпечуються цілісність і збереження основних властивостей нерухомих речей при різних зовнішніх і внутрішніх змінах.

Інституціоналізація ринку нерухомості означає структурування його економічної системи шляхом впорядкування поведінки людей на підставі формування способів координації й узгодження їх діяльності. У процесі інституціоналізації відбувається відособлення ринку нерухомості в самостійний сектор економіки, поява на ньому спеціальних трансакцій, що потрапляють у сферу особливих інститутів діяльності, у межах яких виникають інституційно-організовані суб'єкти, які виконують на ринку нерухомості спеціальні функції [1, с. 8-9].

Дослідження інституціоналізації ринку нерухомості набуває особливої актуальності в періоди його становлення та розвитку. Відтак, поява нових та розвиток існуючих інститутів на ринку нерухомості України з огляду на їх функціональність та дієвість потребує ґрунтового дослідження.

**Огляд останніх джерел досліджень і публікацій.** Враховуючи місце та роль ринку нерухомості в економічній системі країни, виключно важливим є формування такого інституційного середовища, яке б уможливило якомога більш ефективне виконання ним своїх функцій. Питання інституціоналізації ринку нерухомості детально досліджене у працях вітчизняних та зарубіжних науковців, проте інституційне опосередкування функцій ринку нерухомості у розрізі його основних інститутів та інституцій вивчене недостатньо.

На вирішення цієї проблеми сарямовані дослідження автора.

Загальновідомим є той факт, що рівень та якість інституційної розбудови характеризує ступінь розвиненості ринку нерухомості та здатність у повній мірі виконувати покладені на нього функції. Проблеми інституціоналізації ринку нерухомості у різних аспектах досліджували вітчизняні та російські науковці О. Гриценко [7, 8], І. Єфіменко [8], Р. Манн [6], Н. Тітова, Р. Мухамадієв, Н. Масынова, Л. Чубук [5], П. Єщенко [5], В. Полтерович та інші. У їх працях були досліджені зміст інституціоналізації ринку нерухомості, його етапи, та охарактеризовані основні інститути за різних підходів.

**Постановка завдання.** Метою статті є дослідження функцій ринку нерухомості і формування на основі цього триєдиного методологічного підходу щодо характеристики їх інституційного опосередкування.

**Основний матеріал і результати.** Основним показником рівня розвитку, зрілості ринку нерухомості є наявність сформованих у цілісну систему інститутів, здатних функціонально забезпечувати його роботу. Аналізуючи вітчизняний ринок нерухомості відповідно до цього критерію, слід визнати, що його стан не можна оцінити позитивно, тому що окремі інститути не повністю сформовані, а ті, що існують, не оптимізовані стосовно функціонального призначення; їх ефективну роботу значно стримує недосконалість і нестабільність правового поля, через що такі інститути не в повній мірі виконують функції, заради яких вони створюються.

Звертаючи увагу на необхідність інституційного опосередкування функцій ринку нерухомості, треба одночасно враховувати й суперечливість цього процесу законам ринку. Суть такої суперечності полягає у тому, що чіткі інституційні розпорядження обмежують свободу ринкового вибору як практичну передумову людської свободи взагалі і як базовий механізм макроекономічної рівноваги зокрема. Свобода вибору на ринку нерухомості обмежується через застосування інституційних правил і норм, що проявляється у регла-

© Білоброва Т.О., 2010.

ментації відповідними інститутами умов функціонування учасників ринку і процесів, що відбуваються на ньому (інвестування, девелопмент, моніторинг).

Така суперечність на ринку нерухомості вирішується завдяки тому, що функціонування його інститутів не у всіх випадках носить регламентуючий та обмежуючий характер. Так, функціонування інституту професійних учасників ринку має підтримуючий, стимулюючий характер, сприяючи оптимальному використанню об'єктів нерухомості, залученню інвестицій, задоволенню потреб споживачів. Крім того, нерухомість є специфічним товаром, реалізація якого вимагає певної свободи вибору.

Характерною для нашого часу закономірністю інституційного розвитку є поява нових інститутів у відповідь на об'єктивні потреби учасників ринку (наприклад, інституту моніторингу) і закріплення їх у ринковій інфраструктурі. Поява нових інститутів цілком узгоджується з регуляторною політикою держави, оскільки функціонування деяких з них (таких, як інститут власності, інститут права) є, власне, інструментом її реалізації.

Необхідність інституційного облаштування ринку нерухомості об'єктивно обумовлена його структурою, тобто сукупністю та взаємозв'язком окремих частин, секторів і сегментів, що забезпечують його цілісну організацію. На думку науковців, застосування структурно-функціонального підходу до дослідження ринку дозволяє обґрунтувати необхідність особливого інституційного простору, в межах якого відбувається поведінка його учасників [2, с. 915].

З огляду на поставлену у статті мету, необхідно послідовно дослідити функції ринку нерухомості, склад інститутів та інституцій, які забезпечують їх реалізацію. Існують два основні підходи до характеристики функцій ринку нерухомості:

- загальні та специфічні функції (сануюча, комерційна, інформаційна, ціноутворююча, посередницька, регулююча, інвестиційна, стимулююча, функція конкуренції та функція перерозподілу земель та інших об'єктів [3]);

- мікроекономічні та макроекономічні функції.

Реалізація функцій ринку нерухомості відбувається за посередництва різноманітних інституційних форм. Функції ринку нерухомості знаходять свій прояв як на макроекономічному рівні, так і на мікроекономічному. До макроекономічних функцій ринку нерухомості відносять [2, с. 918-919]:

- забезпечення всезагальних умов існування для всіх видів життєдіяльності суб'єктів;

- капіталізація економічного потенціалу в країні;

- формування різноманіття альтернативних

форм земельного нерухомого майна, адекватного господарсько-виробничим умовам і соціально-психологічним потребам людей;

- розширення фінансово-кредитного простору економіки в цілому за рахунок існування іпотечного кредитування і його інструментів, що сприяє раціональному перерозподілу та регулюванню фінансово-грошових потоків в економіці.

- стимулювання інвестування національного та іноземного капіталу;

- підвищення мобільності робочої сили шляхом надання їй можливості слідувати за рухом інвестиційних потоків;

- участь у формуванні економічного барометру національної економіки.

Стосовно останнього варто зауважити, що поняття економічного барометра було введено в 1916 р. У. Персонсом, який розробив систему показників для аналізу та прогнозування економічної кон'юнктури. У розвинутих країнах процеси, які відбуваються на ринку нерухомості, давно потрапили в систему показників, наряду з такими, як індекси ринку цінних паперів. Параметри ринку нерухомості дозволяють проаналізувати реальну ситуацію в економіці і спрогнозувати можливі тенденції її розвитку [2, с. 918-919].

Мікроекономічні функції ринку визначають механізм його дії і формують умови для отримання ренти й забезпечення випуску та обігу цінних паперів спеціального призначення (закладних, іпотечних сертифікатів, житлових облігацій) [1, с. 9].

На нашу думку, зазначені вище функції ринку нерухомості можна умовно звести до трьох основних:

- розподіл відповідно до потреб суб'єктів і на основі співвідношення попиту та пропозиції, даних про стан та динаміку ринку, а також на основі діючого у країні правового поля регламентації операцій на ринку нерухомості;

- стимулювання суб'єктів ринку через мотивацію до певних дій, направлених на ефективне (цільове) використання об'єктів нерухомості (наприклад, стимулювання до інвестування у житлове будівництво в умовах зростання попиту на цьому сегменті ринку);

- інформування (яке переважно відбувається через механізм цін). Суть функції полягає у наданні інформації про різні аспекти функціонування ринку нерухомості, зокрема про динаміку цін, масштаби, тенденції розвитку тощо.

На нашу думку, ці функції знаходяться у тісному зв'язку, взаємодоповнюють одна одну, залежать одна від одної, тому, на основі узагальнення різних підходів до розкриття змісту функцій на ринку нерухомості, пропонуємо власний підхід у

Таблиця 1. Обґрунтування параметрів тріади «зміст функції – реалізація функції – інститут опосередкування дії функції» інституційного опосередкування функцій ринку нерухомості

		Фактично			
		Назва функції	Розподільча	Стимулююча	Інформаційна
Методологічно	Зміст функції	Задоволення потреб у житлі; забезпечення функціонування виробництва, торгівлі тощо через надання земель, площ, приміщень	Акумулявання, раціональне використання нерухомого майна за призначенням; залучення і перерозподіл інвестицій	Виконання функцій економічного барометра, яка має два напрями: уможливорює реалізацію двох попередніх функцій і впливає на макросередовище країни	
	Реалізація функції	надання	використання	інформування	
	Інститути	Інститут власності, інститут права, інститут держави (в особі її уповноважених органів у галузі створення, розподілу, використання і регулювання відносин в сфері нерухомості)	Інститут професійних учасників ринку, інститут фінансових закладів, що сприяють інвестиційним процесам	Інститут моніторингу ринку нерухомості	

вигляді тріади *зміст функції ринку нерухомості – реалізація функції ринком нерухомості – інститут опосередкування дії функції на ринку нерухомості* (табл. 1).

Новизна такого підходу полягає у тому, що таким чином можна і методологічно, і фактично (відповідно до реалій дії ринкового механізму) зобразити підпорядкованість складових тріади в рамках розгляду однієї функції, а також у цілому забезпечити комплексний підхід, який дозволяє простежити, як за інституційного опосередкування діють функції ринку нерухомості.

Попередні дослідження [2, с. 10] підтверджують, що структурно-функціональний аспект дослідження ринку нерухомості дозволяє виявити необхідні цілі інституційних форм, якими є: інформаційне обслуговування учасників ринку, зниження ризику невизначеності в їх поведінці, створення нормативного простору їх життєдіяльності, відособлення операцій і процедур у специфічні форми діяльності.

Для пояснення запропонованого методологічного підходу до дослідження функцій ринку нерухомості за «тріадою» потрібно визначити такі поняття, як інститут ринку нерухомості та інституція ринку нерухомості. Враховуючи різноманіття визначень, місце та роль ринку нерухомості в національній економічній системі, а також особливості побудови відносин між його суб'єктами, ми погоджуємось з підходом О. Інша-

кова [4, с. 42-51], який ці поняття визначає у комплексі з поняттями органу та організації. Наукова цінність такого підходу полягає у тому, що поняття, які науковець розглядає, є тісно пов'язаними, але не тотожними, що часто нехтується при спробах дати їм конкретне визначення. Розгляд їх окремо та у сукупності дозволяє більш детально дослідити інституційну структуру ринку нерухомості з огляду на його основні функції.

Інституції – соціальні форми типізації функцій господарчих суб'єктів, які визначають їх статуси і ролі в системі виробництва суспільного буття і утворюють систему відносин функціональної структури суспільства. Організації – соціальні форми зв'язку між господарчими суб'єктами у процесі виробництва, які визначають систему відносин елементної структури суспільства. Кожна організація або установа забезпечує, встановлює, запроваджує та проводить у життя відповідну їй інституцію. Взаємодія форм функціональної та елементної структур, тобто інституції та організації, породжує інститути та органи господарської системи. Інституційна організація стає інститутом, а організована інституція органом. Таким чином, інститут виступає як функціональна організація, що забезпечує реалізацію конкретної системи однорідних інституцій. Орган постає як структурована інституція, що забезпечує функціону-

вання та розвиток організації, у якій прогрес відбувається завдяки поступовій адаптації старих органів до нових функцій [4, с. 43-44].

Виходячи з цих визначень, ми вважаємо, що основними інститутами ринку нерухомості, які виконують розподільчу функцію, є інститути власності, інститут держави та права. До складу їх інституцій входять:

1) інститут власності: формування та закріплення прав власності на об'єкти нерухомого майна відповідно до чинного у країні законодавства;

2) інститут держави: надання об'єктів нерухомості суб'єктам ринку відповідно до їх потреб (громадянам – житла; державним підприємствам, організаціям, установам – приміщень для їх функціонування). Слід окремо зазначити, що інститут держави є суміжним інститутом, який одночасно опосередковує всі три функції ринку нерухомості;

3) інститут права: регламентація норм, правил та рамок поведінки суб'єктів ринку нерухомості.

Стимулююча функція ринку нерухомості опосередковується, насамперед, двома ключовими інститутами – професійних учасників ринку та фінансових закладів – які провадять у життя відповідні інституції: використання об'єктів нерухомості на основі попереднього їх розподілу; утворення та обслуговування об'єктів нерухомості з метою їх використання за призначенням відповідно до потреб; залучення та оборот інвестицій, які уможливають (або підтримують) функціонування ринку нерухомості в розрізі його суб'єктів та їх взаємодії.

Необхідно уточнити, що до складу професійних учасників ринку за різними класифікаційними підходами відносять: учасників, які сприяють створенню нерухомості (будівельні та ремонтні організації, девелоперські компанії); учасників, які сприяють споживанню та обміну (посередники (ріелтери, брокери), юристи, експерти ринку, оцінювачі, спеціалізовані консалтингові компанії). Інститут фінансових закладів, що сприяють інвестиційним процесам та надають фінансові ресурси для функціонування ринку нерухомості, включає в себе такі організації: банки, інвестиційні фонди, кредитні спілки, кооперативи тощо.

Враховуючи місце та значення ринку нерухомості в економічній системі країни, можна стверджувати, що він несе важливу інформаційну функцію, суть якої, на нашу думку, можна розкрити у двох аспектах:

1) забезпечення та підтримка реалізації розподільчої та стимулюючої функцій ринку неру-

хомості. Інформація про кон'юнктуру та тенденції на ринку нерухомості є підставою для прийняття рішень про законодавчі зміни та заходи державного регулювання, про планування стратегії і тактики поведінки суб'єктів ринку нерухомості, про залучення та розподіл фінансових ресурсів в рамках ринку нерухомості, про скорочення або збільшення обсягів будівництва тощо;

2) вплив на макроекономічне середовище країни через надання інформації про стан та динаміку ринку нерухомості. Наприклад, спад на ринку нерухомості зазвичай передують загальному спаду в країні і у багатьох випадках слугує сигналом для економічних суб'єктів про необхідність зміни поведінки, прийняття рішень відповідно тенденціям; внаслідок цього змінюється середовище функціонування національної економіки в розрізі її макроекономічних показників (динаміка та структура ВВП, інфляція, безробіття тощо).

Ці два аспекти об'єднані інституцією економічного барометра, який забезпечує економічних суб'єктів інформацією про стан кон'юнктури ринку і дає можливість прогнозувати його розвиток у короткостроковій та довгостроковій перспективі. Вплив на макроекономічне середовище країни проявляється у тому, що ця інформація представлена комплексом показників, які безпосередньо визначають зміну умов функціонування національної економіки.

Дослідження у цьому напрямі дозволили виокремити та науково обґрунтувати необхідність інституту моніторингу на ринку нерухомості. До кола його функцій входить збір інформації, нагляд за об'єктивними процесами, відображення та оцінка стану, аналіз причин, що змінюють ситуацію, попередження кризових ситуацій, обґрунтування заходів підтримки і впливу на стан ринкових процесів. Принципами його організації є цілеспрямованість, системність, комплексність, структурна повнота й логічна завершеність, безперервність нагляду, періодичність зняття інформації, зіставлення вживаних показників. Основні його індикатори: вартість нерухомості, цінове очікування, прибутковість, розшарування ринку нерухомості, співвідношення прибутковості вкладень у нерухомість і відсотка по банківських депозитах, ступінь капіталізації (співвідношення цін на первинних та вторинних ринках нерухомості) [2, с. 6].

**Висновки.** Якісно сформоване інституційне середовище відіграє критично важливу роль для функціонування ринку нерухомості. Склад його

інститутів у їх взаємозв'язку свідчить про рівень розвитку, здатність до регулювання, вдосконалення і виконання ним основних функцій. Інституційна розбудова ринку нерухомості України триває і, на нашу думку, нині потребує активізації розвитку інституту професійних учасників ринку та інституту фінансових закладів, що сприяють інвестиційним процесам. Це зумовлено необхідністю задоволення потреб суб'єктів ринку на якісно іншому рівні і відновленням вітчизняного ринку нерухомості після впливу на нього негативних наслідків світової фінансово-економічної кризи. Адаптації до сучасних економічних реалій потребують інститути держави і права, як такі, що уможливають появу та розвиток вищеназваних інститутів. На послідовне вирішення поставлених проблем і буде направлено подальше дослідження автора.

**ЛІТЕРАТУРА:**

1. Єфіменко, І. А. Інституціоналізація ринку нерухомості в трансформаційній економіці : автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.01 «Економічна теорія та історія економічної думки» / Єфіменко Ірина Андріївна. – Х., 2007. – 16 с.  
 2. Ефименко, И. Объективные основания институ-

туционализации рынка недвижимости. / И. А. Ефименко // Экономика: проблемы теории та практики : збірн. наук. праць в 5 т. – 2005. – Вип. 204, т. IV. – С. 915-919.

3. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости : учебн. (3-е изд., перераб. и доп.). – М. : Дашков и К°, 2003. – С. 153.

4. Иншаков, О. В. Экономические институты и институции: к вопросу о типологии и классификации / О. В. Иншаков // Социологические исследования. – 2003. – № 9. – С. 42-51.

5. Єщенко, П. С., Чубук, Л. П. Досвід фінансування житлового будівництва у зарубіжних країнах / П. С. Єщенко, Л. П. Чубук. // Фінанси України. – 2009. – № 7. – С. 30-38

6. Манн, Р. В. Діагностування впливу ринку нерухомості на розвиток національної економіки : автореф. дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.00.03 «Економіка та управління національним господарством» / Донецький держ. ун-т управління. – Донецьк, 2008. – 21 с.

7. Гриценко, Е. А. Качество институтов: методологические подходы к исследованию / Е. А. Гриценко // Проблемы современной экономики и институциональная теория : (под ред. В. В. Дементьева, Р. М. Нуреева). – Донецк: ДонНТУ. – 2009. – 500 с.

8. Гриценко, Е. А., Ефименко, И. А. Рынок недвижимости: закономерности и институты функционирования : учебн. пособ. – Х. : Право, 2009. – 155 с.

УДК 351.778.56:061.27

**Білоброва Тетяна Олександрівна**, аспірант кафедри міжнародної економіки. Полтавський університет економіки і торгівлі. **Інституційне опосередкування функцій ринку нерухомості**. Розкритий зміст процесу інституціоналізації ринку нерухомості; охарактеризовані підходи до систематизації функцій ринку нерухомості. На основі узагальнення функцій ринку нерухомості до трьох основних розроблених триєдиний методологічний підхід щодо інституційного опосередкування функцій ринку нерухомості, який дозволяє вивчити його характер та механізм в розрізі інститутів та інституцій.

**Ключові слова:** ринок нерухомості, інститут, інституція, інституціоналізація.

УДК 351.778.56:061.27

**Белоброва Татьяна Александровна**, аспирант кафедры международной экономики. Полтавский университет экономики и торговли. **Институциональное опосредование функций рынка недвижимости**. Раскрыто содержание процесса институционализации рынка недвижимости; охарактеризованы подходы к систематизации функций рынка недвижимости. На основе обобщения функций рынка недвижимости до трех основных разработан триединый методологический подход к институциональному опосредованию функций рынка недвижимости, который позволяет изучить его характер и механизм в разрезе институтов и институций.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, институт, институция, институционализация.

UDC 351.778.56:061.27

**Bilobrova Tetiana Oleksandrivna**, PhD student, international economics department, Poltava university of economy and trade. **The institutional mediation of real estate market functions**. In the article there was discovered the meaning of real estate market institutionalization process; characterized the main approaches to real estate market functions systematization. On basis of real estate market functions generalization to the main three the triune methodological approach concerning institutional mediation of real estate market functions was worked out, which enables to study its character and mechanism in section of institutes and institutions.

**Keywords:** real estate market, institute, institution, institutionalization.

*Стаття отримана редакцією 13.07.2010 р.*