

І.О. Шапошнікова, здобувач, Orcid 0000-0002-4359-9637

Л.В. Сорокіна, д.е.н., професор, Orcid 0000-0002-9981-4615

А.Ф. Гойко, к.е.н., професор, Orcid 0000-0002-9591-0829,

кафедра економіки будівництва, Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ

КОНЦЕПТУАЛЬНІ ОСНОВИ ВИЗНАЧЕННЯ УМОВ ЗБАЛАНСОВАНOSTІ ПЕРВИННОГО РИНКУ ЖИТЛА

Анотація. У статті розглянуті макроекономічні теорії і моделі у контексті їх застосування до врегулювання рівноваги первинного ринку житла. Розкрито їх зміст, визначені головні риси, а також проаналізовано сильні і слабкі сторони. Акцентовано увагу на понятті ринкової рівноваги. Доведена доцільність розгляду рівноваги первинного ринку житла як частини загальної рівноваги. Проаналізовано основні теорії і концепції регіонального розвитку, а також досліджено особливості їх застосування до національного ринку житла. Запропоновано комплекс структурних моделей ринкової рівноваги, які враховують вподобання споживачів регіону щодо якісних характеристик житла, його проектних параметрів, ціни житла, мети його купівлі, статусу покупця й доступних йому джерел фінансування. Запропоновано структурну модель, спрямовану на визначення потенційного ефекту від запровадження державних програм підтримки житлового будівництва.

Ключові слова. Макроекономічні теорії, рівновага, первинний ринок житла, регіональні ринки, макроекономічна політика.

Постановка проблеми. Макроекономічна політика держави щодо розвитку первинного ринку житла, як окремої соціально-економічної системи, має спиратися на фундаментальні принципи, які уособлюють в собі системи і правила взаємодій між усіма господарюючими суб'єктами. Головними цілями макроекономічної політики уряду є зростання економіки, забезпечення повної зайнятості населення та обмеження інфляції. З огляду на це, державне регулювання економіки полягає у створенні органами державної влади правових і соціально-економічних передумов з метою досягнення ефективного стану і темпів зростання економіки [1].

В теорії ринкової економіки важлива роль відводиться поняттю рівноваги, тяжіння до якої є головним стимулом економічного розвитку. Макроекономічне регулювання у вузькому сенсі можна вважати тим механізмом, за допомогою якого можна досягти певної рівноваги і збалансувати національну економіку [2].

Характеристикою загальної рівноваги в економіці є рівновага сукупного попиту та сукупної пропозиції на всіх основних ринках. Тому вважаємо за доцільне розглядати рівновагу первинного ринку житла як частину загальної рівноваги на основі аксіоми, яка стверджує, що тяжіння до рівноваги окремого ринку буде сприяти зменшенню дисбалансу на національному рівні [2].

Слід зазначити, що соціально спрямований аспект житлової забудови має безпосередній вплив на відновлення соціально-економічної рівноваги у межах всієї країни, на зростання рівня добробуту та поліпшення умов житла. Тому, з огляду на потужний соціальний ефект від розвитку житлового будівництва, необхідним є створення сприятливих передумов з боку держави для встановлення рівноваги на первинному ринку житла.

Застосування макроекономічних теорій щодо використання засобів по врівноваженню первинного ринку житла має давати відповіді на питан-

ня щодо доцільності, сили впливу, мети та механізмів участі державних органів влади в цьому процесі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Досліджували розвиток макроекономічних теорій в контексті їх застосування до ринку нерухомості України О.І. Барановський, В.О. Воронін, А.С. Гальчинський, В.М. Геєць, А.А. Гриценко, Ю.В. Кіндзерський, Д.Г. Лук'яненко, Е.В. Лянце, М.М. Мамчин, К.В. Павлов, Г.О. Шемелюк. Однак, незважаючи на високий рівень наукових робіт, існує потреба в дослідженні процесів, пов'язаних із невривноваженим станом первинного ринку житла.

Метою статті є теоретичне та методологічне обґрунтування фундаментальних і прикладних засад механізмів регулювання рівноваги первинного ринку житла як важливої складової соціально-економічної системи країни.

Виклад основного матеріалу дослідження. Макроекономічні теорії функціонування національної економіки розподіляються на дві групи: течії, які припускають тільки ринкову саморегуляцію економіки (класична, неокласична, постнеокласична) і течії, які засновані на економіко-стимулюючій ролі держави (кейнсіанська, монетаристська, неокейнсіанська) [1, с.150-178].

Класична теорія (А. Сміт, Д. Рікардо, Дж. Мілль, Ж.-Б. Сей) відображає стан ринкової рівноваги з повною зайнятістю ресурсів та повним обсягом виробництва, який здатний забезпечити ринковий механізм саморегулювання економіки без державного втручання [2].

В основі неокласичної економічної теорії (А. Маршалл, К. Менгер, В. Джевонс, Ф. Еджуорт, І. Фішер, В. Парето, А. Пігу) лежить концепція ефективного рівноважного ринку, в якому превалує раціональна поведінка учасників та необмежена ліквідність, коли ринкові ціни формуються у відповідності із законом нормального розподілу. Згідно з цією теорією, непередбачені зміни рівня цін здатні викликати макроекономічну нестабільність тільки в короткостроко-

вому періоді, в той час, як у довгостроковому періоді економіка завжди зберігає стабільність при виробництві внутрішнього продукту, що забезпечує повну зайнятість ресурсів внаслідок гнучкості цін і заробітної плати. Ринкова рівновага відповідає ситуації, коли ринкова ціна є прийнятною для всіх покупців та продавців і триває доки не відбудеться втручання зовнішніх сил, таких як зміна цін на ресурси, стихійні лиха, втручання держави тощо. А ціна, уособлюючи в собі всі ринкові зміни, вже включає всю інформацію про навколишню ситуацію [3].

Якщо класична економічна теорія розглядала формування цін з позицій виробника (пропозиція), то неокласична теорія також враховує позицію споживача (попит). Автор теорії ринкового ціноутворення А. Маршалл показав, що ринкова цінність товару визначається рівновагою граничної корисності товару і граничних витрат на його виробництво, а в основі попиту на благо лежать суб'єктивні оцінки граничної корисності блага споживачами, в той час, як в основі пропозиції блага лежать витрати виробництва [3]. К. Менгер довів, що попит покупців залежить від існуючих цін і встановлюється у розмірах, при яких гранична корисність досягає ринкової ціни [4].

З огляду на здобуту світову практику розвитку національних економік, виявилось, що ринкові механізми саморегуляції не є самодостатніми формами організації суспільного виробництва через їх обмеження: вони не працюють в умовах економічної нестабільності, падіння виробництва, зростаючого безробіття, інфляції; неспроможні забезпечити громадян суспільними благами, стосовно охорони здоров'я, освіти, культури, державного управління, національної безпеки, а також протистояти монополізму, недосконалій конкуренції та нерівномірному розвитку регіонів [2].

Ці обмеження можуть бути зняті завдяки прямому втручанням держави в економіку. Так, в основі запропонованої Дж. М. Кейнсом макроекономічної теорії, лежить державне регулювання економіки: стабілізація сукупних витрат здійснюється за рахунок зміни величини державних витрат, податків і грошової пропозиції, а ринкова рівновага розглядається при неповній зайнятості ресурсів та неповному обсягу виробництва. Дж. Кейнс виділяє такі компоненти ефективного попиту, як споживання та заощадження (інвестиції). Недостатній ефективний попит призводить до безробіття, простою виробничих потужностей, зниження темпів зростання обсягів виробництва, економічних криз. У кейнсіанській теорії розглядається поняття мультиплікатора інвестицій: використання незадіяних потужностей дає змогу збільшити обсяги виробництва і отримати за рахунок незначних бюджетних коштів суттєвий мультиплікативний ефект [5].

Один із засновників неокейнсіанства, П. Самуельсон, систематизував існуючі економічні теорії і заклав основи математичного моделювання для економічного аналізу, запропонував концепцію "великого неокласичного синтезу", яка направлена на поєднання понять макроекономіки з традиційною мікроекономікою, можливостей ринкової економіки з перевагами регулятивних заходів [1, с.4].

Засновники сучасної монетаристської теорії (М. Фрідман, К. Бруннер, А. Шварц, Д. Мейзельман),

вважали, що саме кількість грошей в обігу є визначальним фактором розвитку економіки: регулярна грошова емісія виступає головним регулятором впливу на господарське життя; ринкова економіка є саморегулюючою системою, а диспропорції у її розвитку викликаються надмірним втручанням держави; вважається необхідним обмежити регулюючу роль держави виключно контролем над грошовим обігом, при цьому кількість державних регуляторів має бути мінімальною; роль податкового та бюджетного регулювання повністю виключається або знижується до мінімуму [6].

Недосконалість неокласичної концепції вільного ринку та стрімкий розвиток технологій в другій половині ХХ ст. призвели до розвитку нових теорій. Теорія ендогенного зростання (Р. Солоу, Д. Мід, Е. Фелпс) свідчить, що економічне зростання в основному є результатом ендогенних, а не зовнішніх сил [7]. Нова теорія економічного зростання (П. Ромер) розглядає науково-технічний прогрес як наслідок економічного розвитку і пов'язує темпи його зростання саме зі станом економічної системи. Державна економічна політика розглядається як така, яка активізує використання внутрішніх ресурсів і механізмів з метою розвитку національної економіки. І такі заходи з боку держави мають довготривалий вплив на зростання економіки країни [8]. В рамках даних теорій передбачається, що стратегія державної політики має базуватись на зваженій оцінці переваг державного втручання та недоліків. Загалом ідеальною є ситуація, коли здійснюється координація зусиль держави і бізнесу для вирішення проблем, які ринок не здатний подолати самостійно.

Теорії, які враховують стадії економічного розвитку країни свідчать, що перехід розвитку економіки з однієї стадії на іншу здійснюється за рахунок розвитку технологій та збільшення обсягу заощаджень. У. Ростоу розглядає шість стадій розвитку економіки країни, кожна з яких характеризується різним станом державних витрат та перерозподілу благ: традиційне суспільство; стадія передумов для зльоту; стимулювання прискореного розвитку; розвиненого ринку; масового споживання та пошуку якості життя [9].

В теоріях циклічного розвитку економіки цикли економіки розглядаються як результат коливань інвестицій, які призводять до великих втрат національного продукту. Тому саме державні органи влади мають суттєвий вплив на циклічність розвитку економіки, а проведення урядом антикризової та антициклічної політики зменшує розмір циклічних коливань, і, відповідно, збитків для національної економіки [1, с.238-250].

Теорія економіки пропозиції (Р. Манделла, А. Лаффер) заснована на постулаті, що джерелом економічного зростання є виробництво або пропозиція товарів і послуг, в той час як споживання і попит є вторинними. Тому державна політика має спрямовуватись на лібералізацію ринку, розвиток конкуренції та зменшення податків і не втручатись в регулювання сукупного попиту [10].

Щодо застосування макроекономічних теорій до розвитку регіональних ринків житлової нерухомості варто згадати, насамперед, закон Вальраса, згідно з яким, "якщо в народному господарстві, яке складається

ся з n взаємозв'язаних ринків, встановилася рівновага на $(n-1)$ ринках, то і на n -му ринку завжди буде рівновага" [11, с.134].

У неокласичній теорії розглядається взаємодія регіональних ринків за ресурси і доходи в умовах вільної конкуренції. Використовується ідея вирівнювання міжрегіональних відмінностей шляхом переміщення капіталу з високорозвинених регіонів (зі зниженою прибутковістю інвестицій) у менш розвинені (більш висока прибутковість інвестицій) і трудових ресурсів, навпаки, з менш розвинених – у високорозвинуті регіони. Вважається, що зменшення витрат виробництва та, відповідно, більша прибутковість капіталовкладень слаборозвинених регіонів привертає більше інвестицій, внаслідок чого їх соціально-економічний розвиток пришвидшується без втручання держави [3, 4]. Але на практиці ідеї самовирівнювання міжрегіональних відмінностей не реалізовувались в повній мірі через існуючі обмеження: негативні наслідки трудової міграції населення та природної специфіки місцевості, яка впливає на промисловий розвиток регіонів.

На противагу неокласичній школі, в теоріях кумулятивного зростання визнаються окремі регіони як центри зростання, а менш розвинені регіони відіграють допоміжну роль. При цьому досягається сумарний ефект розвитку такої сукупності регіонів. Пропонується впровадження активної регіональної економічної політики урядом з метою інтенсивного розвитку тих регіонів, що є центрами зростання, які, в свою чергу, прямо чи опосередковано, позитивно вплинуть на розвиток сусідніх, менш розвинених, регіонів [12]. Концепція регульованого ринку нерухомості покликана теоретично обґрунтувати шляхи забезпечення інвестиційної привабливості регіонального ринку нерухомості.

Як показав світовий досвід, проведення інтенсивної регіональної політики із залученням великих обсягів державного фінансування до більш депресивних регіонів здебільшого не давало очікуваного соціально-економічного ефекту. Як і повна відмова від проведення регіональної політики, що призводить з часом до надмірних диспропорцій у розвитку регіонів країни [1, 2]. Тому сучасні теорії регіонального розвитку базуються на тому, що їх державне регулювання має узгоджуватись із загальнонаціональною макроекономічною політикою та оцінкою соціального і економічного ефекту від його застосування. Тобто, розвивається концепція співіснування методів ринкового саморегулювання і макроекономічного регулювання розвитку регіонів.

Щодо застосування концепцій макроекономічних теорій до первинного ринку житла. Розглянемо рівновагу на первинному ринку житла, яка досягається в результаті подолання його незбалансованості. З огляду на те, що загальна рівновага ніколи не буває повною і ідеальною, тяжіння до неї можна визначити позитивною динамікою співвідношення сукупної пропозиції та сукупного попиту на ринку житла [1]. Встановлення рівноваги на ринку житлової забудови буде свідчити про досягнення синергійного ефекту: зростання соціально-економічної ефективності за рахунок системного використання обмежених ресурсів [13]. Важливими діями державної політики в даному напрямку є стабілізація

сукупного попиту на житло.

Розглянемо механізми макроекономічного регулювання розвитку ринку первинного житла з урахуванням наступного. Ринок первинного житла є окремою підсистемою загальної економічної системи країни. Виходячи з постулату макроекономіки про те, що загальна ринкова рівновага позитивно впливає на рівновагу в окремому сегменті країни, є істинним і зворотне твердження: встановлення рівноваги на окремому ринку є фактором впливу на загальнонаціональну рівновагу [2]. Тому зробимо припущення: при стійкій позитивній тенденції часткової рівноваги на ринку первинного житла, легше долається незбалансованість загальної рівноваги. З огляду на це, виокремимо первинний ринок житла як цілісну підсистему із сформованим попитом (**A**) та пропозицією (**B**) і складемо для нього рівняння рівноваги: **A=B**. Досягнення рівноваги на ринку новобудов означає, що усі виробничі ресурси, які на ньому задіяні та формують пропозицію, знайшли свого покупця. Однак, сьогодні на первинному ринку житла існує диспропорція, пов'язана з незадоволеним попитом на доступне житло (**A>B**), що свідчить про відсутність рівноваги.

Також, для встановлення загальної рівноваги на ринку житла, сукупність попиту регіональних ринків (n) має задовольнятися їх сукупною пропозицією:

$$A = A_1 + A_2 + \dots + A_n \quad (1)$$

$$B = B_1 + B_2 + \dots + B_n \quad (2)$$

У свою чергу, попит окремого регіонального ринку складається з сукупності попиту на житло за різними характеристиками, які умовно можна розділити на кількісні (**KI_i**) (загальна ціна квартири, площа квартири, кількість кімнат, поверховість) та якісні (**ЯК_j**) (клас житла, матеріал стін, наявність внутрішнього оздоблення, тип опалення тощо). Те саме стосується і пропозиції окремого регіонального ринку. Враховуючи вищенаведене, запишемо:

$$\sum A(KI_i) + \sum A(ЯК_j) = \sum B(KI_i) + \sum B(ЯК_j) \quad (3)$$

Аналізуючи ліву і праву частини формули (3), можна зробити висновок, що існуючий платоспроможний попит на конкретні характеристики житлового об'єкту з часом створить необхідну пропозицію з боку забудовників. Таким чином, ринок житла, намагаючись задовольнити попит, буде мати тенденцію до врівноваження завдяки ринковим механізмам саморегуляції.

Слід зазначити, що тенденція до самоврівноваження існує на ринку житла класу "бізнес" та "еліт" і відсутня у сегменті доступного житла. З огляду на те, що неврівноваженість ринку доступного житла впливає на загальний дисбаланс, вважаємо за доцільне виокремити доступне житло з усіма його якісними і кількісними характеристиками із усієї сукупності новобудов.

Розгляд структури попиту на житло під різними кутами вбачається доцільним через його специфіку: попит на житло є неоднорідним за своєю структурою, дискретним і може бути задоволеним лише коли будуть дотримані усі його параметри [14]. Тому приймаємо, що в структурах попиту знаходиться потенційний попит домогосподарств, який із фінансових підстав не може бути реалізованим у короткостроковому та середньостроковому періодах, а також відкладений попит, який внаслідок відсутності

дешевого кредитування житла знаходиться у заощадженнях. Це і є попит на доступне житло. Саме на цей, неплатоспроможний попит (**НП**), частково платоспроможний попит (**ЧП**) має бути направлена державна політика:

$$\text{НП} + \text{ЧП} + \text{ПП} = \text{ОС} + \text{ОЧ} + \text{ОД} \quad (4)$$

де ОС, ОЧ, ОД – структурована за видами запропонованої плати пропозиція житла: 100% оплата (ОС); оплата частинами впродовж 3-х років (ОЧ); оплата за рахунок державних і місцевих бюджетів (-ОД); ПП – платоспроможний попит.

Для вивчення механізму досягнення рівноваги на первинному ринку нерухомості доцільно розглянути класичну модель збалансування попиту та пропозиції на локальному ринку (рис.1). Ринковий попит обчислюється додаванням показників індивідуального попиту всіх покупців за кожного значення ціни [15, с.115]. Тому графічно крива ринкового попиту визначається як сума горизонтальних відрізків обсягів індивідуального попиту всіх покупців нових квартир за всіх можливих значень ціни (рис.1а).

На рис.1б зображено утворення кривої ринкового пропонування первинної нерухомості на прикладі фірм, які досягли різних масштабів діяльності, а тому мають різні структуру та розміри сукупних і граничних витрат – MC_1, MC_2, MC_3 . Із підвищенням ринкової ціни понад мінімальні питомі витрати інших забудовників, ставатиме більше учасників ринку і, відповідно, зростатиме кількість новобудов, що й відображає висхідна лінія ринкової пропозиції S . На рис.1в зображено класичну ситуацію зміни ринкової рівноваги через зміни спочатку у пропозиції (точка E_1), а потім і у попиті (точка E_2), спричинену поліп-

шенням економічних умов для забудовника запровадженими заходами стимулюючої політики державної чи місцевої влади. Рівновагу буде відновлено за рахунок зниження ціни до рівня P_1 (точка E_1). Рівновагу буде відновлено за рахунок зниження ціни до рівня P_1 (точка E_1). Це можливо виключно завдяки направлений політиці державного впливу на житловий ринок, насамперед шляхом забезпечення цільової спрямованості й адресності державних житлових програм.

У моделі AD-AS (рис.1г) рівновагу ринку житла досягнуто лише за певного рівня ціни P_0 , коли вартість усіх придбаних упродовж року квартир склала Y_0 . Якби внаслідок інфляції рівень цін зріс до P_1 , це суттєво знизило б купівельну спроможність домогосподарств. Тоді покращити свої умови проживання змогли б лише окремі представники суспільства, а реальна вартість придбаного житла склала б Y_1 , що звичайно менше за рівноважну ($Y_1 < Y_0$).

Із викладеного випливає, що державна політика по регулюванню ринку житла має одночасно стимулювати пропозицію, проте стримувати попит, не допускаючи "перегріву". Зазначене доводить, що цільовий характер політики уряду чи місцевої влади на первинний ринок нерухомості є необхідною умовою для досягнення очікуваного соціально-економічного ефекту.

З огляду на сформовані в Україні тенденції до споживання, накопичення та інвестування, розглянемо наступні варіанти економічної поведінки домогосподарств:

1) домогосподарство купує житло в кредит та має стабільно виплачувати позику із споживчих ви-

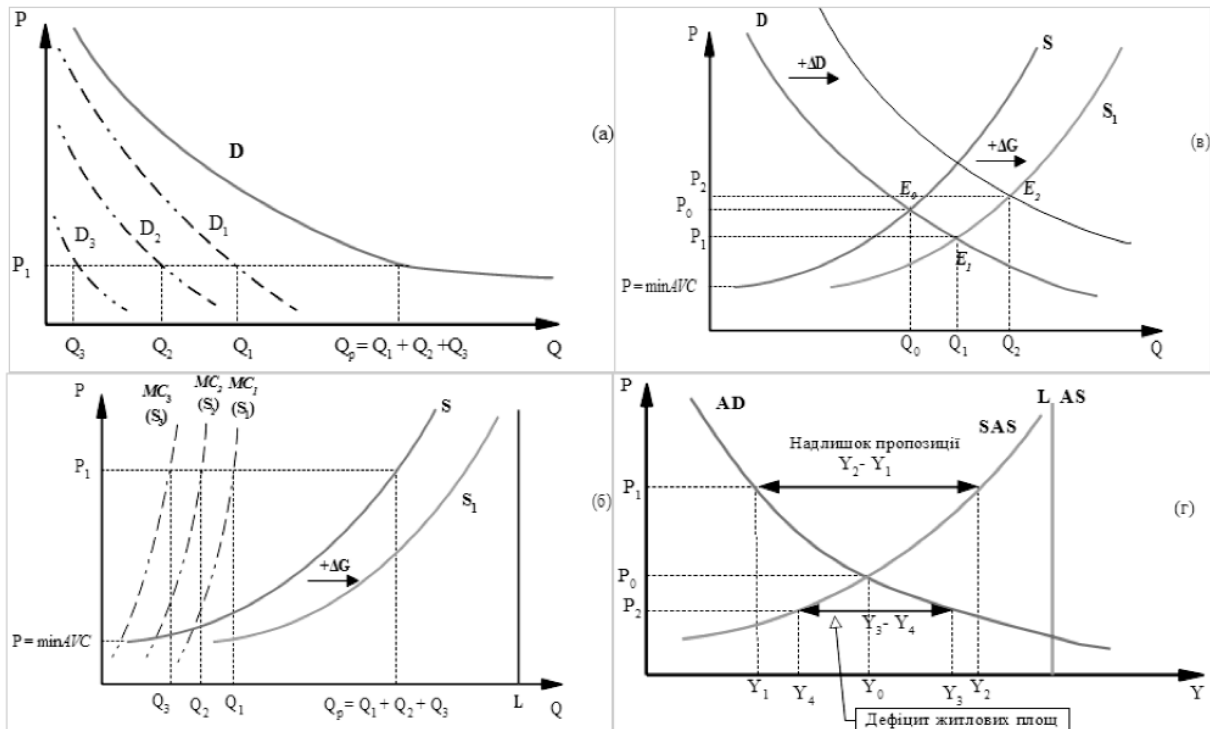


Рис.1. Формування рівноваги на локальному ринку первинного житла: (а) – утворення ринкового попиту; (б) – утворення короткострокової пропозиції забудовників; (в) – дисбаланси ринку та їх усунення; (г) – Модель AD-AS в аналізі рівноваги первинного ринку житла. Складено автором за [14, 15].

Примітки: ΔG – додаткові видатки уряду, спрямовані на стимулювання житлового будівництва; ΔD – зміни попиту; L – максимальна місткість ринку; AVC – середні змінні витрати; MC – граничні витрати.

трат. Споживчі витрати (С) розглянемо з урахуванням витрат на товари тривалого споживання. З них виокремлено витрати на позику при купівлі житла (С_h) та інші витрати на товари тривалого та поточного використання, а також на послуги (С_п):

$$C = C_h + C_p \quad (5)$$

Таким чином, отримаємо суму витрат на житлову позику, доступну домогосподарству за наявного використовуваного доходу (Y_d), структури його використання (С_п) та заощаджень (S):

$$C_h = Y_d - S - C_p \quad (6)$$

У виразі (6) ми бачимо, що на розмір виплат по житловій позиці безпосередньо впливає розмір використовуваного доходу, якщо приймаємо на основі існуючих макроекономічних теорій споживання, що С_п=const і при умові, що домогосподарство нічого не заощаджує (S=0). В умовах високих кредитних ставок на купівлю житла, коли домогосподарство не має достатніх накопичених заощаджень, фінансові та політичні потрясіння можуть призвести до втрати частини використовуваного доходу та неможливості виплачувати позику (С_h). Також у разі відсутності заощаджень, домогосподарства, сплачуючи позику, тяжіють до зменшення своїх інших постійних витрат, що призводить до зменшення сукупного попиту. Таким чином, при S=0 зростання витрат на житлову позику призводить до зменшення витрат на інші товари та послуги.

2) домогосподарство, заощаджуючи частину використовуваного доходу, з часом направляє його певний відсоток на інвестиції у житло. З огляду на постулати макроекономічних теорій, що витрати домогосподарств на поточні товари з часом не змінюються, приймаємо умовно, що С_п=const. Тобто витрати домогосподарств, у тому числі і на купівлю житла, безпосередньо залежать від розміру використовуваного доходу (Y_d) та суми заощаджень (S).

Окремо слід зупинитись на заощадженнях, які з часом можуть піти, в тому числі, на купівлю житла на первинному ринку. Умовно розподілимо всю суму заощаджень (S) на заощадження, які плануються

спрямувати на купівлю новозбудованого житла (S_h), та інші заощадження (S_п):

$$S = S_h + S_p \quad (7)$$

$$S_h = Y_d - C - S_p \quad (8)$$

Якщо підставити у формулу (6) вирази (5) та (7) та винести в ліву частину потенційні споживчі витрати на житло (С_h) та потенційні заощадження на житло (S_h), одержимо потенційний розмір витрат на первинне житло :

$$C_h + S_h = Y_d - S_p - C_p \quad (9)$$

Назвемо його "споживчий потенціал первинного ринку житла" (P_h):

$$P_h = Y_d - S_p - C_p \quad (10)$$

Щодо витрат, які заощаджено на купівлю житла на первинному ринку нерухомості (S_h), то з часом вони перетворюються на інвестиції у житлове будівництво (I_h): S_h → I_h.

Висновки. Підсумовуючи розгляд актуальних напрямків економічних теорій щодо можливості використання набутого досвіду у формуванні власної моделі державної політики в Україні по відношенню до макроекономічного регулювання рівноваги первинного ринку житла, слід зважати на наступне: вибір моделі державної політики має враховувати стадію розвитку економіки країни; доцільність впровадження заходів по забезпеченню рівноваженості первинного ринку житла, як національного, так і регіональних, має бути зумовлена, в першу чергу, очікуваним потенційним соціально-економічним ефектом; необхідна координація дій державних та місцевих органів влади з урахуванням бізнес-інтересів місцевих суб'єктів господарювання, що працюють на первинному ринку житла; врахування нерівномірного розвитку регіонів та застосування до кожного з них окремих механізмів державної підтримки з точки зору стадії та особливості розвитку; врахування інвестиційної привабливості регіонів для подальшого активного стимулювання розвитку найбільш цікавих з інвестиційної точки зору регіонів, що призведе опосередковано і до розвитку "непривабливих" територій.

Література

1. П. Самуельсон. Економіка. М., НПО "АЛГОН", "Машиностроение", 1997. Пер. с англ. В 2-х томах Том I. — 332 с.
2. Макконелл К.Р. Економікс: Принципи, проблеми и политика: Пер. с 14-го англ. изд. / К.Р. Макконелл, С.Л. Брю. — М.: ИНФРА-М, 2003 — XXXVI, 972 с.
3. А. Маршалл. Головні принципи економіки. London: Macmillan and Co., Ltd. 1890 (англ.). URL: https://www.econlib.org/library/Marshall/marP.html—chapter_num=2#book-reader (дата звернення: 14.12.2018).
4. Менгер К. Избранные работы. — М.: Издательский дом "Территория будущего", 2005. — 496 с. — (Экономика).
5. Кейнс Дж.М. Общая теория занятости, процента и денег. — М.: Гелиос АРБ, 2002. — 352 с.
6. Н.В. Резнікова. Монетаризм // Українська дипломатична енциклопедія: У 2-х т./Редкол.:Л.В. Губерський та ін. — К.:Знання України, 2004 — Т.2 — 812с.
7. Солоу Р.М. Теория роста // Панорама экономической мысли конца XX столетия / Под ред. Д. Гринауэя Т.1 — СПб.: Экономическая школа, 2002.
8. Romer P. Increasing Returns and Long Run Growth // Journal of Political Economy. 1986. — Vol.94.- P. 1002-1037
9. Rostow W.W. The Stages of Economic Growth // The Economic History Review, New Series, Vol.12, N1. — 1959. — P. 1-16.
10. Arthur Laffer "The Laffer Curve: Past, Present, and Future", Heritage Foundation Background #1765 (1 June 2004).
11. Базилевич В.Д., Баластрик Л.О. Макроекономіка. Навчальний посібник. — К.: Аміка, 2002. — 368 с.
12. Regional Policy; Readings in Theory and Applications / Ed. By Friedman J, and Alonso W. — Cambridge, London, 1975.
13. Абдокова Л.З. Синергетический эффект как результат эффективного управления // Фундаментальные исследования, 2016. № 10. С. 581-584.
14. Гронтовська Г.Е., Косік А.Ф. Макроекономіка. Навчальний посібник. — К.: Центр учбової літератури, 2010. — 672 с.
15. Косік А.Ф., Гронтовська Г.Е. Мікроекономіка: Навчальний посібник. — Рівне: УДУВП, 2004. — 400 с.

References

1. P. Samuelson (1997) *Ekonomika [Economy]*. Moskva., NPO "ALGON", "Mashinostroenie", Per. s angl. V 2-h tomah Tom I. p. 332.
2. Makkonell K.R. (2003) *Ekonomiks: Printsipyi, problemyi i politika [Economics: Principles, problems and politics]*, Per. s 14-go angl.izd. / K.R. Makkonell, S.L. Bryu. — M.: INFRA-M, XXXVI, p.972.
3. A. Marshall. *Principles of Economics*, London: Macmillan and Co., Ltd. 1890. Available at: https://www.econlib.org/library/Marshall/marP.html?chapter_num=2#book-reader (accessed 14.12.2018).
4. Menger K. *Izbrannyye raboty [Selected Works]*. — M.: Izdatelskiy dom "Territoriya buduschego", 2005, p.496. — (Ekonomika).
5. Keyns Dzh.M. *Obschaya teoriya zanyatosti, protsenta i deneg [General theory of employment, interest and money]*, M.: Geli-os ARB, 2002. p.352.
6. N.V. Reznikova. *Monetaryzm [Monetarism]* // *Ukrayins'ka dyplomatychna entsyklopediya: U 2-kh t./Redkol.:L.V. Hubers'kyi ta in. — K.:Znannya Ukrainy, 2004 — T.2 — p.812.*
7. Solou P.M. *Teoriya rosta [Growth Theory]* // *Panorama ekonomicheskoy myisli kontsa XX stoletiya / Pod red. D. Grinau-eya T.1 — SPb.: Ekonomicheskaya shkola, 2002.*
8. Romer P. *Increasing Returns and Long Run Growth* // *Journal of Political Economy*. 1986. — Vol.94.- P. 1002-1037
9. Rostow W.W. *The Stages of Economic Growth* // *The Economic History Review, New Series, Vol.12, N1. — 1959. — P. 1-16.*
10. Arthur Laffer "The Laffer Curve: Past, Present, and Future", *Heritage Foundation Backgrounder #1765 (1 June 2004).*
11. Bazylevych V.D., Balastryk L.O. *Makroekonomika [Macroeconomics]*. *Navchal'nyy posibnyk*. — K.: Atika, 2002. — p.368.
12. *Regional Policy; Readings in Theory and Applications / Ed. By Friedman J, and Alonso W. — Cambridge, London, 1975.*
13. Abdokova L.Z. (2016) *Sinergeticheskyy efekt kak rezultat effektivnogo upravleniya [Synergetic effect as a result of effective management]*, *Fundamentalnyie issledovaniya*, no. 10, pp. 581-584.
14. Hrontkovs'ka H.E., Kosik A.F. *Makroekonomika [Macroeconomics]*. *Navchal'nyy posibnyk*. — K.: Tsentri uchbovoyi literatury, 2010. — p.672.
15. Kosik A.F., Hrontkovs'ka H.E. *Mikroekonomika [Microeconomics]*. *Navchal'nyy posibnyk*. — Rivne: UDUVHP, 2004. — p.400.

И.А. Шапошникова, Л.В. Сорокина, А.Ф. Гойко,

кафедра экономики строительства,

Киевский национальный университет строительства и архитектуры, г. Киев

КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ УСЛОВИЙ СБАЛАНСИРОВАННОСТИ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

Аннотация. В статье рассмотрены макроэкономические теории и модели в контексте их применения к урегулированию равновесия первичного рынка жилья. Раскрыто их содержание, определены главные черты, а также проанализированы сильные и слабые стороны. Акцентировано внимание на понятии рыночного равновесия. Доказана целесообразность рассмотрения равновесия первичного рынка жилья как части общего равновесия. Проанализированы основные теории и концепции регионального развития, а также исследованы особенности их применения к национальному рынку жилья. Предложен комплекс структурных моделей рыночного равновесия, учитывающих предпочтения потребителей региона относительно качественных характеристик жилья, его проектных параметров, стоимости жилья, цели его покупки, статуса покупателя и доступных ему источников финансирования. Предложена структурная модель, направленная на определение потенциального эффекта от государственных программ поддержки жилищного строительства.

Ключевые слова: макроэкономические теории, равновесие, первичный рынок жилья, региональные рынки, макроэкономическая политика.

I. Shaposhnikova, L. Sorokina, A. Hoiko

Department of Construction Economics, Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv

CONCEPTUAL BASES OF DETERMINING THE CONDITIONS OF THE BALANCING IN THE PRIMARY HOUSING MARKET

Annotation. The article considers macroeconomic theories and models in the context of their application to regulating the equilibrium of the primary housing market. Their content is disclosed, the main features are identified, and strengths and weaknesses are analyzed. The attention is focused on the concept of market equilibrium. The expediency of considering the equilibrium of the primary housing market as part of the general equilibrium is proved. The basic theories and concepts of regional development are analyzed, and the features of their application to the national housing market are investigated. A complex of structural models of market equilibrium is proposed. It takes into account the preferences of consumers in the region regarding the quality characteristics of housing, its design parameters, the cost of housing, the purpose of its purchase, the status of the buyer and the sources of financing available to him. A structural model aimed at determining the potential effect of state housing support programs is proposed.

Key words: macroeconomic theory, equilibrium, primary housing market, regional markets, macroeconomic policy.