

ДЕРЖАВНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
«КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
імені ВАДИМА ГЕТЬМАНА»

БІЛОБРОВА ТЕТЯНА ОЛЕКСАНДРІВНА

УДК [330.33.012:332.72]:330.113

**ЦИКЛІЧНІСТЬ РОЗВИТКУ РИНКІВ НЕРУХОМОСТІ:
ЗАКОНОМІРНОСТІ ТА ОСОБЛИВОСТІ**

Спеціальність 08.00.01 – економічна теорія та історія економічної думки

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Київ - 2011

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі міжнародної економіки Вищого навчального закладу Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі», м. Полтава

Науковий керівник: доктор економічних наук, доцент
Шкурупій Ольга Всеволодівна,
Вищий навчальний заклад Укоопспілки «Полтавський
університет економіки і торгівлі»,
завідувач кафедри міжнародної економіки

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Єщенко Петро Степанович,
Київський національний університет імені Тараса Шевченка,
професор кафедри економічної теорії

кандидат економічних наук, доцент
Дядько Євгенія Андріївна,
Дніпропетровський університет економіки та права
імені Альфреда Нобеля,
доцент кафедри міжнародної економіки та економічної теорії

Захист дисертації відбудеться « 11 » лютого 2011 року о 14-00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.006.01 у ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана» за адресою: 03680, м. Київ, проспект Перемоги, 54/1, аудиторія 317.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана» за адресою: 03113, м. Київ, вул. Дегтярівська, 49-г, ауд.601.

Автореферат розісланий « 11 » січня 2011 року.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради,
доктор економічних наук, професор

Ю.К.Зайцев

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Ринок нерухомості в контексті глобальних тенденцій став невід'ємною складовою національної економічної системи, цикли його розвитку нерозривно пов'язані з відповідними циклами економіки. Циклічність є об'єктивною закономірністю розвитку ринку нерухомості, яка істотно впливає на динаміку національної економіки будь-якої країни світу. Враховуючи особливість сучасного стану розвитку світової економіки, яка увійшла у фазу глибокого спаду і тільки починає відновлюватись, дослідження циклічності набуває особливої актуальності.

Аналіз циклічності розвитку ринку нерухомості є важливим також і з огляду на потребу розробки системи заходів з регулювання та прогнозування. Особлива значимість цих питань полягає в тому, що в наш час ринок нерухомості: 1) став активною і впливовою частиною макроекономічної системи, значення якої таке ж важливе, як і ринку продовольства або товарів першої необхідності; 2) тісно пов'язаний з інвестиціями, відкладеним попитом тощо; 3) має надзвичайну соціальну значимість, яка полягає у вирішенні багатьох виключно важливих для суспільства проблем (забезпеченість житлом, боротьба із бідністю тощо), від яких залежить внутрішня стабільність у країні. Отже, розуміння сутності циклічності на ринку нерухомості дає можливість компенсувати негативні наслідки коливань та перепадів, які впливають на стабільність економічної системи в цілому та вжити превентивні заходи.

До теперішнього часу циклічність ринку нерухомості – її сутність, причини виникнення, наслідки, вплив на динаміку національної економіки – досліджені досить ґрунтовно. Проте, у зв'язку з поглибленням процесів міжнародної економічної інтеграції та глобалізації, характер циклічності економічного розвитку країн у цілому та ринків нерухомості зокрема, зазнав значних змін, що обумовлює потребу більш детального вивчення названих проблем. Зокрема, в сучасних умовах економічного розвитку вимагає уточнення розуміння природи циклічності та підходів до її дослідження. Недостатньо розробленими залишаються підходи до регулювання процесів на ринку нерухомості України, викликаних циклічністю.

Дослідження сутності циклічності економічного розвитку, його причин та основних проявів у різні часи здійснювали такі науковці С. Кузнець, Дж. Кейнс, М. Кондратьєв, К. Маркс, Р. Лукас, У. Мітчелл, П. Самуельсон, Е. Хансен, А. Бернс, М. Туган-Барановський, Й. Шумпетер, А. Гальчинський, І. Лукінов, В. Геєць, С. Глазєв, В. Іноземцев, Х. Мінські, С. Мочерний, Н. Рубіні, Дж. Стігліц, Ю. Яковець. Значний внесок у розробку теоретичних підходів до вивчення циклічності ринку нерухомості зробили Е. Акопянц, Л. Возна, Н. Жірард, Р. Лочмеле, Є. Покопцева, Б. Рено, Й. Соренсен, Г. Стернік, М. Терронес, В. Шевчук. Специфіка формування ринку нерухомості України та особливості його інституційної розбудови відображені у працях О. Гриценко, І. Єфіменко, П. Єщенка, Р. Манна, Л. Чубук. Сучасний розвиток економіки України, її інститутів та ринків досліджений в працях Ю. Бажала, Ю. Зайцева, І. Малого, В. Савчука, В. Якубенка.

Зазначена проблематика постійно знаходиться у центрі наукових досліджень таких провідних міжнародних економічних інститутів, як Організація економічного співробітництва та розвитку, Національне бюро економічних досліджень (США), Міжнародний валютний фонд, Світовий банк, Економічна та соціальна рада ООН, Банк міжнародних розрахунків. Наукові розробки К. Андре, С. Вотчера, Д. Ігана, П. Катте, С. Классенса, К. Отрока, К. Райнхардт, К. Рогоффа, Р. Херрінга, Р. Шіллера, та інших слугували теоретичною та практичною базою вивчення циклічних коливань на ринках нерухомості зарубіжних країн в сучасних умовах.

Однак, особливості циклічних коливань на ринку нерухомості в умовах сучасної економічної нестабільності залишаються малодослідженими. Недостатньо розкриті механізм та специфіка інституційного опосередкування функцій ринку нерухомості України. Зазначена проблематика обумовила вибір теми дисертаційної роботи, дозволила визначити її структуру, мету та завдання.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконана відповідно до плану науково-дослідної роботи кафедри міжнародної економіки Вищого навчального закладу Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі». Вона є складовою наукової теми «Особливості розвитку ринків в умовах глобальної нестабільності» (реєстраційний номер 0109U006958). Автором розроблено підрозділ «Циклічні коливання на ринках нерухомості різних країн світу». Виконання дисертаційної роботи також пов'язано з науковою темою «Формування економічної системи сталого розвитку в умовах глобалізації» (реєстраційний номер 0109U006957). В межах цієї теми автор прийняв участь у розробці підрозділу «Сталий економічний розвиток регіону».

Мета та завдання дослідження. *Метою дослідження* є теоретичне обґрунтування сутності, особливостей та закономірностей циклічності розвитку ринків нерухомості і розробка концептуальних підходів до регулювання її наслідків в Україні. Для досягнення мети у дисертаційній роботі було поставлено і вирішено наступні завдання:

- розкрити сутність і природу економічної циклічності та здійснити на основі цього теоретичне обґрунтування циклічності розвитку ринків нерухомості;
- з'ясувати умови функціонування ринку нерухомості, фактори розвитку і, зважаючи на це, виявити основні закономірності циклічності його розвитку;
- висвітлити сутність та зміст процесу інституціоналізації ринку нерухомості, виділяючи, зокрема, аспект інституційного опосередкування його функцій;
- проаналізувати специфіку циклічних коливань на ринках нерухомості зарубіжних країн в умовах глобальної нестабільності (світової фінансово-економічної кризи) та визначити на цій основі їх особливості;
- виявити сучасні проблеми розвитку ринку нерухомості України та розробити рекомендації щодо їх подолання;
- розробити підходи до регулювання процесів на ринку нерухомості, викликаних циклічністю, в умовах посилення глобальної нестабільності.

Об'єктом дослідження є циклічність економічного розвитку як явище і процес.

Предметом дослідження є закономірності та особливості циклічності розвитку ринків нерухомості в умовах посилення глобальної нестабільності.

Методи дослідження. У процесі дослідження використовувались загальні та спеціальні методи наукового пізнання, а саме: діалектичний (для пізнання природи циклічності на ринку нерухомості і підходів до її визначення; для формування концептуальної основи дослідження циклічності розвитку ринків нерухомості); метод систематизації та класифікації (для дослідження факторів розвитку та функцій ринку нерухомості, а також підходів до характеристики його інститутів); метод моделювання (для побудови теоретичного підґрунтя вивчення інституційного опосередкування функцій ринку нерухомості у вигляді тріади «зміст функції ринку нерухомості – реалізація функції ринком нерухомості – інститут опосередкування дії функцій на ринку нерухомості», а також обґрунтування її ключових параметрів); метод системного аналізу (для виявлення особливостей характеру циклічних коливань на ринках нерухомості країн світу в умовах глобальної фінансово-економічної кризи; для визначення місця, ролі та функцій ринку нерухомості в економічній системі держави); метод супутніх змін (для визначення та обґрунтування функціонального взаємозв'язку між циклами на ринку нерухомості країни і циклами розвитку національної економіки; для встановлення особливостей впливу циклічності розвитку світового господарства на цикли розвитку національних економік).

Інформаційною основою дослідження слугували законодавчі акти вищих державних органів України, дані Державного комітету статистики України, аналітичні дослідження Світового банку, Міжнародного валютного фонду, Організації економічного співробітництва та розвитку, Європейського центрального банку, монографічна література, статті зарубіжних і вітчизняних науковців у періодичних виданнях, матеріали міжнародних, всеукраїнських науково-практичних конференцій, дані всесвітньої мережі Інтернет тощо.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у виявленні та обґрунтуванні особливостей та закономірностей циклічності розвитку ринків нерухомості в умовах глобальної нестабільності.

На захист виносяться одержані особисто автором наукові результати, які полягають у тому, що в дослідженні:

вперше:

– обґрунтовані закономірності циклічності розвитку ринків нерухомості, які полягають у посиленні взаємозв'язку різних циклів (у тому числі, циклів різних ринків, циклів ринку нерухомості і національної економіки, циклів національних економік в рамках світового господарства) та в утворенні й вибуху спекулятивних цінових бульбашок. Обґрунтовані також особливості циклічності розвитку ринків нерухомості: (а) часова синхронізація циклів ринків нерухомості у різних країнах світу та глобалізація циклічності, (б) вплив на динаміку інших взаємно поєднаних ринків, економік окремих країн та світового господарства в цілому, (в) зміна характеристик циклічності (параметрів циклу – амплітуди, частоти і тривалості коливань, довжини циклу, тренду), які за їх формалізації проявляються як зростаючий тренд зі зворотними локалізованими явищами спаду; у сукупності це дозволяє дослідити динаміку ринків нерухомості в умовах глобальної економічної нестабільності;

удосконалено:

– підхід, за якого функції ринку нерухомості досліджуються через тріаду «зміст функції – реалізація функції – інститут опосередкування дії функцій». Він використовується для обґрунтування інституційного опосередкування функцій ринку нерухомості, зведених до трьох основних (розподільчої, стимулюючої, інформаційної), і дозволяє розкрити загальний характер та механізм опосередкування функцій ринку нерухомості у розрізі інститутів та інституцій;

– методологічні підходи до пояснення циклічності як явища, сутність якого постає «на поверхні» (періодичність виникнення, багатомірність, тренд, видозмінена амплітуда коливань, синхронізація та глобалізація, взаємозв'язок та взаємозалежність циклів) та як завершене коло послідовних явищ (фаз циклу), перебіг яких формує нову загальну цілісність (визначає явище циклічності як інший якісний стан), що дозволяє з'ясувати природу циклічності та дослідити циклічність у динаміці зі зміною кількісних параметрів;

– методологію обґрунтування циклічності розвитку ринків нерухомості через поєднання положень неокласики (в частині розгляду специфіки поведінки суб'єктів на ринку з урахуванням наявності чітко вираженого ефекту відкладеного і спекулятивного попиту), неокейнсіанства (в частині розгляду дієвості регулювання інвестиційного процесу через інструмент ставки банківського відсотку та вплив цього заходу на циклічність коливань в економіці) та інституціоналізму (в частині розгляду ринкових процесів через опосередкування функцій інститутів, а також з урахуванням прояву неекономічних причин), що дозволяє розширити межі теоретичного аналізу та застосувати його в практиці наукових досліджень з урахуванням специфіки сучасних умов економічного розвитку;

– наукове уявлення щодо напрямів впливу державної політики на попит і пропозицію на ринку нерухомості. Доведено, що поряд з монетарною, регуляторною, фіскальною та структурною політикою, істотного впливу набуває соціальна політика держави, яка змінює ринкові параметри відповідно до потреб суспільства, враховуючи чисельність населення країни, частку соціально незахищених громадян, урбанізацію та її динаміку, міграцію населення і трудових ресурсів, рівень доходів, забезпеченість житлом, що дозволяє посилити соціальну складову в механізмі державного регулювання процесів на ринку нерухомості;

набули подальшого розвитку:

– підходи до застосування (а) фіскальної і монетарної політики держави, які мають бути дискретними як у фазі зростання та піку, так і у фазі спаду та депресії та (б) регуляторної, яка має бути гнучкою, але постійною; це дозволяє побудувати в Україні більш досконалу систему державного регулювання ринку нерухомості, яка враховує, по-перше, циклічність процесів ринкового розвитку, а по-друге специфіку господарських відносин в Україні (національні особливості проявів економічної та політичної нестабільності, недостатній розвиток ринкової інфраструктури, неефективність існуючих ринкових інститутів тощо);

– розуміння зміни ролі іноземного кредитування, яке з другорядного перетворюється на домінуючий чинник впливу на стан та динаміку внутрішнього ринку нерухомості країни, що є важливим для урахування імовірних загроз та

негативних наслідків циклічності, оперативного вжиття превентивних заходів в рамках державної регуляторної політики та визначення системи необхідних коригувальних дій.

Практичне значення одержаних результатів. Висновки та рекомендації дисертаційної роботи мають теоретичне та практичне значення. Сформульовані у роботі пропозиції можуть бути взяті за основу при визначенні цілей та інструментів державної економічної політики, спрямованої на забезпечення стабілізації стану ринку нерухомості, обмеження впливу наслідків світової фінансово-економічної кризи та сприяння макроекономічному розвитку в цілому. Окремі результати дослідження можуть бути використані при розробці підходів до регулювання процесів на ринках нерухомості, викликаних циклічністю, в умовах посилення глобальної нестабільності.

Наукові розробки та практичні рекомендації дисертації були використані у діяльності управління капітального будівництва виконавчого комітету Полтавської міської ради при підготовці програм з розвитку будівельної індустрії міста (довідка № 21/45-10 від 07.09.2010 р.). Висновки та рекомендації щодо покращення якості моніторингу ринку нерухомості України та щодо організації роботи посередників на ринку нерухомості були використані у практичній діяльності Полтавського обласного відділення асоціації фахівців з нерухомості України (довідка № 52 від 16.08.2010 р.). Запропоновані в роботі рекомендації щодо вдосконалення функціонування агентств нерухомості в сучасних умовах були використані у практичній діяльності ТОВ «Міське агентство «Полтавська нерухомість» (довідка № 318 від 12.08.2010 р.). Окремі положення і висновки дисертації використовуються в процесі викладання дисциплін «Макроекономіка» та «Іпотечне кредитування» у Вищому навчальному закладі Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі» (довідка № 05-21/420 від 26.05.2010 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертаційна робота є самостійно виконаною працею, у якій викладено авторський підхід до дослідження економічної циклічності у цілому та циклічності розвитку ринків нерухомості зокрема. Наукові положення, висновки та рекомендації, що містяться у дисертації та виносяться на захист, одержані автором особисто. Обсяг особистого внеску у працях, які написані у співавторстві, зазначений окремо у списку опублікованих праць. З наукових праць, опублікованих у співавторстві, у дисертаційній роботі використані лише ті ідеї та положення, які отримані автором особисто.

Апробація результатів дисертації. Положення і висновки дисертації доповідались на наукових і науково-практичних конференціях: міжнародній науковій конференції студентів та молодих учених «Управління розвитком соціально-економічних систем: глобалізація, підприємництво, стале економічне зростання» (м. Донецьк, 2008), ІХ міжнародній науково-практичній конференції «Теорія і практика сучасної економіки» (м. Черкаси, 2008), ІV(X) Міжнародній науково-практичній конференції аспірантів і студентів «Проблеми розвитку фінансової системи України в умовах глобалізації» (м. Сімферополь, 2008), V міжнародній інтернет-конференції «Розвиток України в ХХІ столітті: економічні, соціальні, екологічні, гуманітарні та правові проблеми» (м. Тернопіль, 2009), II

Міжнародній науково-практичній конференції студентів і молодих вчених «Розвиток міжнародних відносин та зовнішньоекономічної діяльності підприємств України в умовах фінансово-економічної кризи» (м. Донецьк, 2009), Міжнародній науково-практичній конференції «Міжнародний кооперативний рух: історичний досвід і сучасна практика» (м. Полтава, 2010).

Публікації. За темою дисертації опубліковано 15 наукових праць загальним обсягом 4,9 друк. арк. (з яких автору належить 4,6 друк. арк.), у тому числі 9 статей у наукових фахових виданнях, 6 в інших виданнях.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, додатків і списку використаних джерел. Зміст дисертації викладено на 169-ти сторінках основного тексту, містить 4 таблиці на 2 сторінках і 14 рисунків на 6 сторінках. Список використаних джерел містить 200 найменувань і займає 20 сторінок. У дисертаційній роботі 21 додаток на 18-ти сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

У **Вступі** обґрунтована актуальність теми дослідження та ступінь її розробки; вказаний зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами; визначені мета і завдання дослідження, його об'єкт, предмет і методи; розкриті наукова новизна та практичне значення одержаних результатів; наведені дані про публікації, структуру та обсяги роботи.

У **розділі 1 „Циклічність як закономірність розвитку ринкової економіки”** розкрито природу економічної циклічності і на основі цього здійснено теоретико-методологічне обґрунтування циклічності розвитку ринків нерухомості.

У наш час особливості розвитку світового господарства та національних економік свідчать про те, що циклічні коливання як ознаки динаміки господарських систем стали частішими, а їх наслідки набули більш глибокого, переважно негативного, впливу. У зв'язку з цим виникає потреба вдосконалення підходів до визначення природи економічної циклічності, які б відповідали сучасним умовам і забезпечували розуміння причин та характерних проявів циклу. Вирішення такої наукової проблеми лежить у сфері розгляду циклічності як процесу і як явища, що дозволяє розглядати економічну циклічність у динаміці та у статиці. Сутність циклічності як процесу, що реалізується на певному відрізку часу (від кризи до криз) досліджена достатньо глибоко. Тому особливий науковий інтерес становить розгляд циклічності як явища. На основі удосконалення існуючих підходів до розгляду сутності циклічності автором запропоновано розглядати циклічність на ринку нерухомості як (1) явище у значенні форми, а також як (2) повне коло послідовних явищ, а саме – як єдність фаз циклічності.

Перший аспект розгляду висвітлює циклічність як явище у значенні форми, в якій сутність постає на «поверхні», що спрямовує аналіз на форми її прояву. Встановлено, що циклічність як явище знаходить свій прояв у таких формах: по-перше, це традиційні форми прояву явища циклічності такі, як періодичність виникнення, тренд, багатомірність; по-друге – сучасні форми такі, як видозмінена амплітуда коливань, майже повна синхронізація проявів циклічності у різних

країнах та глобалізація циклічності, посилення зв'язку циклів (циклів національних економік в рамках світового господарства, циклів в окремих сферах і галузях в рамках національної економіки). Такий аспект розгляду дозволяє з'ясувати природу циклічності та дослідити циклічність у динаміці зі зміною кількісних параметрів.

Другий аспект розгляду висвітлює циклічність як повне коло послідовних, взаємообумовлених за своєю сукупністю явищ – фаз циклу. Дослідження такого напрямку здійснювалось одночасно з науковим аналізом сутності циклічності. Необхідність такого поєднання пояснюється тим, що, незважаючи на різні підходи до визначення фаз циклу та їх змісту, незмінним залишається їх (фаз) склад та послідовність. Навіть у тих випадках, коли фаза дна (або піку) нівелюється заходами державного регулювання, врахування її у складі циклу для розкриття циклічності як явища, все одно залишається важливим, внаслідок того, що повний зміст циклічності виявляється саме у їх сукупності та послідовності (зростання, пік, спад, дно). Це стосується також тих випадків, коли мають місце раптові збурення в економіці, спричинені непередбачуваними подіями (зовнішні шоки, природні явища), оскільки повернення у попередній стан не відбувається швидко і вимагає певних заходів державного регулювання. Перебіг фаз відображає процес у динаміці і одночасно сутнісно визначає загальний економічний зміст циклічності.

Теоретичною основою дослідження специфіки циклічності на ринку нерухомості є неокласичне, неокейнсіанське та інституційне пояснення циклів, оскільки у поєднанні ці теорії здатні забезпечити теоретико-методологічний інструментарій для визначення причин виникнення та особливостей регулювання ринків нерухомості в умовах циклічних коливань.

Здобутки неокласики використані для обґрунтування циклічності розвитку ринків нерухомості, передусім в частині розгляду специфіки поведінки суб'єктів на ринку з урахуванням наявності чітко вираженого ефекту відкладеного і спекулятивного попиту. Особливо значимими з цього погляду є наукові праці Р. Лукаса, А. Пігу та М. Туган-Барановського. В контексті законів ринку, особливості сучасних проявів циклічності вимагають урахування такого: існування інформаційної недосконалості (відсутність систематизованої та достовірної інформації про функціонування ринку, обмеженість широкого доступу до неї), наявність значного впливу психологічного фактору, нерівномірність інвестування у різних фазах циклу.

На основі неокейнсіанської інвестиційної теорії циклу (Е. Хансен), циклічність розвитку ринків нерухомості пояснюється через надмірне інвестування, спричинене надмірним виробництвом та накопиченням депресивних настроїв.

Інституційне пояснення циклічності (У. Мітчелл, Й. Шумпетер) дозволяє розкрити причини циклічності на ринку нерухомості через провідну роль інституту кредиту (позичковий капітал є важливою базою функціонування та зростання ринку нерухомості), а також через той факт, що ціни на ринку нерухомості відіграють роль індикатора стану та динаміки процесів, на основі чого формуються перспективи отримання прибутку.

Таким чином, встановлено, що циклічність є об'єктивною закономірністю розвитку ринку нерухомості, притаманною його природі. Враховуючи місце та роль

ринку нерухомості в національній економічній системі країни, є об'єктивні підстави стверджувати, що природа циклічності економічного розвитку та циклічності на ринках нерухомості – спільна.

У розділі 2 „**Особливості циклічного розвитку ринку нерухомості**” визначені умови, механізм та закономірності циклічності розвитку ринку нерухомості, систематизовані фактори, які впливають на цей процес, досліджене інституційне забезпечення функцій ринку нерухомості.

Дослідження умов функціонування ринку нерухомості та специфіки циклічності його розвитку дозволили виділити такі ключові закономірності: (а) посилення взаємозв'язку різних циклів (у тому числі, циклів різних ринків, циклів ринку нерухомості і національної економіки, циклів національних економік в рамках світового господарства) та (б) утворення і вибух спекулятивних цінових бульбашок.

Посилення взаємозв'язку різних циклів автор обґрунтовує так:

– взаємозалежність циклів ринків товарів, послуг, капіталу, засобів виробництва зростає, що є результатом глобалізації світового господарства і знаходить свій прояв у часовій синхронізації їх розвитку за опосередкування спільного компоненту (наприклад, шоки попиту, пропозиції, обвали на світових фінансових ринках тощо); посилення зв'язку різних циклів підтверджене дослідженнями зарубіжних науковців (Д. Іган та ін.), які свідчать, що динаміка циклів кредитування, цін на нерухомість та реального ВВП спільна (хоча характеристики циклів для кожної країни індивідуальні) (табл. 1);

Таблиця 1

Циклічні коливання

обсягів реального ВВП, цін на нерухомість та обсягів кредитування у деяких країнах

Країна	Пік-Дно		Дно-Пік		Пік-Дно		Дно-Пік		Пік-Дно		Дно-Пік	
	тривалість	амплітуда, %	тривалість	амплітуда, %	тривалість	амплітуда, %	тривалість	амплітуда, %	тривалість	амплітуда, %	тривалість	амплітуда, %
	Реальний ВВП				Ціни на нерухомість				Кредит			
Данія	7	-114,5	6	117,7	6	-112,7	7	105,8	5	-60,9	7	58,1
Бельгія	6	-95,2	10	102,0	6	-109,8	9	140,0	6	-86,3	6	79,5
Німеччина	5	-84,4	7	95,7	6	-103,7	7	111,4	7	-62,4	13	68,3
Ірландія	7	-110,9	6	114,7	8	-155,2	7	144,7	5	-84,7	10	110,9
Японія	5	-82,3	9	84,9	6	-105,9	7	61,4	5	-141,5	9	127,9
Нова Зеландія	6	-57,0	6	56,6	5	-101,9	10	120,2	6	-90,1	6	83,0
Іспанія	6	-106,6	11	117,9	7	-110,1	8	93,6	8	-117,5	8	103,6
Великобританія	5	-61,9	9	84,6	6	-103,9	8	82,0	6	-133,1	9	114,8
США	5	-103,2	7	63,6	7	-61,5	6	93,2	4	-62,8	6	44,2
Швейцарія	5	-103,2	6	104,9	4	-54,8	8	55,0	3	-58,4	37	135,4

Примітка: Тривалість – кількість кварталів між двома послідовними піками (або спадами). Дані представлені за період з 1 кв. 1981 р. по 4 кв. 2006 р.

Джерело: Вибірково на основі [Igan D. Three Cycles: Housing, Credit, and Real Activity / D.Igan, A.Kabundi, F.N.De Simone, M.Pinheiro, N.Tamirisa // IMF Working Paper. – 2009. - №.231. - 32 p.]

– взаємозв'язок циклів ринку нерухомості та національної економіки зумовлений: зростанням значення ринку нерухомості в національній економічній системі країн, збільшенням вартості, закладеної в об'єктах нерухомого майна, привабливістю ринку нерухомості як місця притягнення інвестицій (особливо іноземних) і переливанням до нього капіталу з інших галузей;

– прояви циклічних коливань почали виходити за рамки національних кордонів (трансфер криз); глибока виробнича та фінансова інтеграція економік країн світу спричиняє спільну динаміку основних процесів, що протікають у їх національних господарських системах; кризи на ринках нерухомості багатих країн спричиняють відповідні явища у країн бідних (при цьому зростаюча диспропорція, яка існує у рівнях розвитку названих країн, позбавляє бідні країни захиститись від наслідків економічної нестабільності).

Стосовно утворення і вибуху спекулятивних цінових бульбашок необхідно зазначити таке. «Спекулятивна цінова бульбашка» є назвою ситуації на ринку, коли ціни підвищуються до невиправдано високого рівня, на якому вони не відображають реальної (справедливої) ринкової вартості об'єкту нерухомості. Це є результатом майбутніх очікувань учасників ринку щодо подальшого підвищення цін. За останні 30 років утворення спекулятивних цінових бульбашок мало місце на ринках нерухомості Японії, США, Китаю, Австралії, Великобританії, України, Росії, Латвії та ін. Таке явище супроводжувалось надмірним зростанням ціни, зменшенням доступності житла, і, як наслідок (вибух бульбашки), спричиняло обвал ринку нерухомості і перехід його у фазу депресії.

Іноземне кредитування банків у наш час є каналом передачі кризових явищ та екзогенним фактором впливу на стан та динаміку внутрішнього ринку нерухомості країни. Його роль у системі загальної сукупності факторів розвитку ринків нерухомості країн світу стала домінуючою, що зумовлено збільшенням обсягів та інтенсивністю міжнародної міграції капіталу (переважно позичкового) та зростанням залежності банківських систем ряду країн (зокрема, країн СНД, Балтії, Східної Європи) від зовнішнього кредитування. Загальний обсяг фінансування з іноземних джерел у країни Східної Європи збільшився з 96 млрд. дол. США в грудні 2003 р. до 550 млрд. дол. США у вересні 2008 р. У всіх чотирьох субрегіонах – країнах Балтії, Центральній та Східній Європі, країнах СНД та Південно-Східній Європі – спостерігалось істотне підвищення залежності від іноземних банків, яке, наприклад, виражалось у дев'ятикратному (за 5 років) прирості іноземних зобов'язань банківського сектора у країнах СНД. Наслідком таких процесів є часова синхронізація динаміки ринків нерухомості країн світу та глобалізація циклів, зростання взаємозв'язку циклів ринків нерухомості у різних країн і «переливання» циклічних явищ між ними. Це дістало прояву, зокрема, через причини виникнення і характер поширення світової фінансово-економічної кризи 2008 р.

Аналіз напрямів впливу держави на ключові параметри ринку нерухомості показав, що на ринок нерухомості істотно впливає соціальна політика, яка знаходить свій прояв у реалізації комплексу заходів, спрямованих на виявлення та задоволення потреб суб'єктів ринку нерухомості (а саме: потреб у житлі, у приміщеннях для ведення підприємницької діяльності, у приміщеннях для надання послуг у соціальній, культурній, освітній та інших сферах). Вплив державної соціальної політики на стан ринку нерухомості визначається опосередковано через демографічний чинник (чисельність і особливості відтворення населення, його віковий, статевий, професійний склад, рівень життя, тенденції міграції всередині країни тощо). Проявом реалізації державної соціальної політики як інструменту

регулювання попиту, пропозиції та цін на ринку нерухомості є: запровадження програм пільгового забезпечення житлом окремих верств населення (субсидування, кредитування), створення умов для стимулювання та підтримки платоспроможного попиту населення (гарантування соціальних виплат, заробітних плат, розбудова інфраструктури міст) тощо.

Ринок нерухомості виконує ряд важливих функцій, які в контексті дослідження автором зведені до трьох основних: розподіл, стимулювання та інформування. Розподіл здійснюється відповідно до потреб і відбувається на основі співвідношення попиту і пропозиції, урахування даних про стан та динаміку ринку, а також згідно з діючим у країні правовим полем регламентації операцій на ринку нерухомості. Стимулювання суб'єктів ринку відбувається через мотивацію їх до певних дій, направлених на ефективне (цільове) використання об'єктів нерухомості. Інформування здійснюється переважно через механізм цін і полягає у наданні інформації про різні аспекти функціонування ринку нерухомості, зокрема про динаміку цін, масштаби, тенденції розвитку тощо.

Названі функції перебувають у тісному зв'язку, взаємодоповнюють одна одну та знаходяться у обопільній залежності, тому на основі узагальнення існуючих в сучасній економічній теорії підходів до розкриття змісту функцій ринку нерухомості, автором пропонується підхід у вигляді тріади (табл. 2), в рамках якої методологічно і фактично відображена впорядкованість її складових відповідно до певної функції.

Таблиця 2

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

		Фактично		
		Розподільча	Стимулююча	Інформаційна
Методологічно	<i>Назва функції</i> <i>Зміст функції</i>	Задоволення потреб у житлі; забезпечення функціонування виробництва, торгівлі тощо через надання земель, площ, приміщень.	Акумуляування, раціональне використання нерухомого майна за призначенням; залучення і перерозподіл інвестицій.	Виконання ролі економічного барометра, сприяння реалізації функцій розподілу та споживання, вплив на макросередовище країни.
	<i>Реалізація функції</i>	Надання економічних благ – об'єктів нерухомості.	Використання об'єктів нерухомості з метою задоволення потреб споживання та отримання позитивного ефекту від інвестицій.	Інформування про стан та динаміку ринку нерухомості.
	<i>Інститути</i>	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.

Така єдність розподільчої, стимулюючої та інформаційної функцій дозволяє відслідкувати впорядкованість складових тріади відповідно критеріям (зміст – реалізація – інститут), що дозволяє розкрити загальний характер та механізм опосередкування функцій ринку нерухомості у розрізі інститутів та інституцій.

У розділі 3 „Національний ринок нерухомості в умовах сучасної економічної нестабільності” виявлені особливості циклічності розвитку ринків нерухомості, досліджений розвиток ринку нерухомості України в умовах світової

фінансово-економічної кризи та розроблений інструментарій регулювання процесів, викликаних циклічністю.

Автором доведено, що економічний зміст циклічності ринку нерухомості найбільш повно розкривається при одночасному розгляді закономірностей та особливостей. Це пояснюється тим, що особливості циклічності розвитку ринку нерухомості формуються на основі його закономірностей. На підтвердження цього можна навести такі приклади: а) посилення зв'язку циклів різних ринків (закономірність) зумовлює похідні зміни циклічності розвитку економіки та впливає на її хвилеподібну динаміку (особливість); б) утворення та вибух спекулятивних цінових бульбашок на ринку нерухомості (закономірність) істотно змінюють умови функціонування ринку нерухомості, викликаючи кожного разу зміни параметрів циклу (особливість).

Циклічність економічного розвитку – об'єктивне явище, наслідки якого, проте, не завжди є позитивними. Тому особливого значення набуває дослідження особливостей циклічності розвитку ринків нерухомості та визначення підходів до її регулювання. Особливостями циклічності розвитку ринку нерухомості є:

1) часова синхронізація циклів (одночасне настання та перебіг фаз циклу в різних країнах, спричинене дією спільних для них факторів та зовнішніх потрясінь) ринків нерухомості у різних країнах світу та глобалізація циклічності економічного розвитку, яка проявляється у поширенні цих процесів на різні країни світу і у набутті циклічності світових масштабів;

2) посилення впливу наслідків циклічності ринку нерухомості на хвилеподібну динаміку інших взаємопов'язаних ринків, економік окремих країн та світове господарство в цілому. Автор доводить, що депресії та кризи на ринку нерухомості стали в більшій мірі негативно впливати на розвиток національних економік країн світу, а під час циклічних криз уповільнювати відновлення макроекономічного зростання (наприклад, кризи на ринку нерухомості уповільнюють темп зростання ВВП в наступний після кризи рік в середньому на 2,5 п.п. і приблизно на 1 п.п. в другий після початку кризи рік);

3) зміна кількісних характеристик циклічності – параметрів циклу – які за їх формалізації проявляються як зростаючий тренд зі зворотними локалізованими явищами спаду. Циклічність на ринку нерухомості характеризують два основні показники: тривалість (у місяцях, кварталах, роках) та масштаб зміни ціни (у відсотках). Відповідно до цього дані про характер динаміки цін на ринках нерухомості різних країн світу свідчать про те, що істотно змінилась амплітуда коливань (зростання стало масштабнішим, спади меншими), а тривалість циклу в середньому зросла (що зумовлено низькою еластичністю цін на ринку нерухомості).

Дослідження особливостей розвитку ринку нерухомості України в умовах поширення впливу наслідків глобальної фінансово-економічної кризи дозволили констатувати, що у наш час він знаходиться у фазі глибокого дна. Це спричинено надмірним зростанням цін у попередні роки, недосконалістю механізму його регулювання, відсутністю ефективного правового поля, значною залежністю від іноземного банківського капіталу, падінням платоспроможності населення та іншими причинами. Сучасний розвиток ринку нерухомості України

супроводжується істотним відтоком інвестицій, замороженням банківського кредитування, зменшенням державної підтримки галузі, падінням цін, а також загальним погіршенням ділового та інвестиційного клімату.

Аналіз підходів до регулювання наслідків циклічності на ринку нерухомості України дозволив сформулювати відповідний інструментарій (табл. 3).

Таблиця 3

Інструментарій регулювання процесів на ринку нерухомості України, викликаних циклічністю

Назва інструменту (заходу)	Особливості застосування організаційно-економічного інструментарію регулювання процесів на ринку нерухомості України, викликаних циклічністю	
	у фазі зростання та піку	у фазі спаду та депресії
<i>Дискреційна монетарна політика</i> (коливання резервних вимог, валютна стабілізація, страхування депозитів)	Політика кредитної експансії: збільшення норми обов'язкових резервів, укріплення національної валюти, контроль над фінансово-кредитними установами з метою попередження перегріву економіки.	Політика кредитної емісії з обов'язковим застосуванням антиінфляційних заходів: зменшення норми обов'язкових резервів, стимулювання інвестиційного попиту, лібералізація кредитного ринку.
<i>Дискреційна фіскальна політика</i> (маневрування державними витратами, податками)	Стимулююча бюджетно-податкова політика: відміна податкових пільг, стримування зростання державних витрат на фінансування будівельних проектів.	Стимулююча фіскальна політика: зменшення податкових ставок, збільшення державних витрат та держзамовлення, стимулювання припливу іноземного капіталу.
<i>Регуляторна політика держави</i> (зміна ролі держави без порушення основ її регуляторних функцій з метою поліпшення таких дій, як планування, регулювання, моніторинг за участі держави інституційного середовища ринку нерухомості та інфраструктури національної економіки)	Планування, нагляд, контроль та оперативне регулювання, стримування «перегріву». Залучення до цього процесу всіх учасників ринку і передача їм частини повноважень з метою обмеження надмірного адміністративного втручання органів влади.	Гарантування інвестицій, активна законотворчість, підтримка соціально незахищених верств населення. Посилення втручання органів державного регулювання з метою стабілізації, реформ і перебудови, створення нових інститутів і передачі їм відповідних повноважень.

Запропонований інструментарій дозволяє побудувати в Україні більш досконалу систему державного регулювання ринку нерухомості, яка враховує, по-перше, циклічність процесів ринкового розвитку, а по-друге специфіку господарських відносин в Україні (національні особливості проявів економічної та політичної нестабільності, недостатній розвиток ринкової інфраструктури, неефективність існуючих ринкових інститутів тощо).

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення та запропоновано нове вирішення наукової проблеми, пов'язаної з визначенням змісту циклічності розвитку ринків нерухомості, закономірностей та особливостей цього процесу і явища в умовах глобальної нестабільності. Висновки та рекомендації щодо наукового та практичного використання здобутих результатів полягають у такому:

1. На основі аналізу накопичених сучасною наукою підходів до розкриття сутності циклічності, а також зважаючи на сучасні особливості її протікання, встановлено, що циклічність може розглядатись як явище, тобто як зовнішній прояв сутності, що пізнається через властиві для неї форми. Проблема охоплює два аспекти – циклічність розглядається (1) у значенні форми, в якій сутність постає «на поверхні» та (2) як повне коло послідовних явищ (фаз циклу), проміжний стан яких формує нову загальну цілісність (визначає явище циклічності як інший якісний

стан). Це дозволяє з'ясувати природу циклічності та дослідити її у динаміці зі зміною кількісних параметрів.

2. Підґрунтям визначення причин циклічності розвитку ринку нерухомості та умов регулювання її наслідків є неокласичне (в частині розгляду специфіки поведінки суб'єктів на ринку з урахуванням наявності чітко вираженого ефекту відкладеного і спекулятивного попиту), неокейнсіанське (в частині розгляду дієвості регулювання інвестиційного процесу через інструмент ставки банківського відсотку та вплив цього заходу на циклічність коливань в економіці) та інституційне (в частині розгляду ринкових процесів через опосередкування функцій інститутів, а також з урахуванням прояву неекономічних причин) пояснення циклів. Поєднання окремих положень цих теорій забезпечує теоретико-методологічний інструментарій для визначення підходів до регулювання ринків нерухомості в умовах циклічних коливань.

3. Ринок нерухомості у наш час є самостійним сектором економіки будь-якої країни світу, який, акумулюючи значну частину національного багатства і виконуючи важливі соціальні та економічні функції, відіграє значиму роль в її розвитку. Знаходячись у тісному функціональному зв'язку з інвестиційним, фінансовим ринком, ринками товарів і послуг, ринок нерухомості чинить на економіку країни істотний вплив, який з часом посилюється. Зазначені процеси протікають під впливом низки чинників, серед яких чинник глобалізації є домінуючим. Закономірності циклічності розвитку ринків нерухомості такі: по-перше, посилення взаємозв'язку циклів (а) циклів різних ринків, (б) циклів ринку нерухомості і національної економіки, (в) циклів національних економік в рамках світового господарства; по-друге, утворення і вибух спекулятивних цінових бульбашок.

4. Соціальна політика держави, опосередкована демографічним чинником, спричиняє істотний вплив на попит на ринку нерухомості. На ринковий попит впливають заходи державної соціальної політики, якими є пільгове кредитування молодіжного житлового будівництва, субсидіювання будівництва житла для окремих категорій населення (малозабезпечені, ліквідатори аварії на ЧАЕС, багатодітні сім'ї тощо), надання робочих місць і створення умов забезпечення житлом (зокрема, гарантії щодо заробітної плати) тощо.

5. Результатами дослідження доведено, що утворення спекулятивної цінової бульбашки, причиною виникнення якої є швидко зростаюче за кількістю та обсягами іноземне кредитування банків, потребує державного втручання з метою стабілізації як стану ринку нерухомості, так і макроекономічного стану в цілому.

6. Процес інституційної розбудови ринку нерухомості в Україні у наш час є незавершеним. Він характеризується суперечностями, зумовленими специфікою його становлення та розвитку. В контексті інституціоналізації ринку нерухомості його функції можуть бути зведені до трьох основних: розподільчої, стимулюючої, інформаційної. Таке узагальнення дозволило сформулювати підхід у вигляді тріади «зміст функції ринку нерухомості – реалізація функції ринком нерухомості – інститут опосередкування дії функцій на ринку нерухомості». Названий підхід дає можливість і методологічно, і фактично – відповідно до реалій дії ринкового

механізму – зобразити підпорядкованість складових названої конструкції в рамках розгляду кожної з функцій, а також у цілому забезпечити комплексний підхід, який дозволяє простежити як за інституційного опосередкування реалізуються функції ринку нерухомості.

7. Посилення процесів міжнародної економічної інтеграції та глобалізації є чинником, що зумовлює ключові явища та процеси, притаманні сучасним ринкам нерухомості країн світу, а саме: 1) за останні десятиріччя періодичні спади та підйоми мали місце у переважній більшості країн, а в окремих випадках коливання мали різко виражений характер з особливо негативними наслідками; 2) за посередництва ринків нерухомості відбувається акумуляція та перерозподіл інвестиційних ресурсів, посилюється функціональний зв'язок ринків нерухомості зі світовими фінансовими ринками; 3) США відіграють домінуючу роль у розгортанні циклічних процесів на ринках нерухомості розвинутих країн світу, а зміцнення міжнародного економічного співробітництва в рамках інтеграції спричиняє швидке і практично невідворотне поширення будь-яких проявів циклічності на країни-партнери, що в умовах появи сек'юритизації іпотечних кредитів стало причиною сучасної глобальної фінансово-економічної кризи; 4) циклічність ринку нерухомості перебуває у тісному зв'язку та залежності з циклами банківського кредитування, циклічною динамікою процентних ставок та циклами національної економіки.

8. Особливості циклічності на ринку нерухомості такі: а) часова синхронізація циклів ринків нерухомості у різних країнах світу та глобалізація циклічності їх розвитку; б) посилення впливу наслідків циклічності ринку нерухомості на хвилеподібну динаміку інших взаємопов'язаних ринків, економік окремих країн та світове господарство в цілому; в) зміна кількісних та якісних характеристик циклічності – параметрів циклу – які за їх формалізації проявляються як зростаючий тренд зі зворотними локалізованими явищами спаду.

9. З метою згладжування циклічної динаміки, пом'якшення негативних проявів кризи та створення умов для розвитку ринку нерухомості в Україні пропонується підхід до його стабілізації та регулювання, який враховує специфіку названих заходів у різні фази циклу. Суть підходу полягає у застосуванні (а) фіскальної і монетарної політики держави, які мають бути дискретними як у фазі зростання та піку, так і у фазі спаду та депресії та (б) регуляторної, яка має бути гнучкою, але постійною.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

У наукових фахових виданнях:

1. Білоброва Т. О. Циклічність як важлива характеристика розвитку ринку нерухомості / Т. О. Білоброва // Вісник Донецького університету, Сер. В: економіка і право. – 2008. – Вип.1. – С. 213-219 (0,5 друк. арк.).
2. Білоброва Т. О. Девелопмент на ринку нерухомості України / Т.О. Білоброва // Науковий вісник Полтавського університету споживчої кооперації України. – 2008. – № 4 (31). – С. 54-59 (0,5 друк. арк.).

3. Белоброва Т. А. Рынки ипотечного кредитования в условиях мирового кризиса ликвидности / Т. А. Белоброва // Науковий вісник Полтавського університету споживчої кооперації України. – 2008. – №1 (26).– С. 257-262 (0,5 друк. арк.).

4. Білоброва Т. О. Глобальна фінансова криза і ринок нерухомості: напрями подолання негативних наслідків / Т. О. Білоброва // Вісник Хмельницького національного університету. Т.1. – 2010. – №1 (145). – С. 179-184 (0,5 друк. арк.).

5. Білоброва Т. О. Будівельно-ощадні каси як форма вирішення проблеми забезпечення житлом / Т. О. Білоброва // Науковий вісник Полтавського університету споживчої кооперації України. – 2010. – №3 (42). – С. 13-17 (0,4 друк. арк.).

6. Білоброва Т. О. Прояви циклічного розвитку на ринку нерухомості: аспекти теорії та сучасної емпірики / Т. О. Білоброва // Економіка: проблеми теорії та практики : зб. наук. праць : [вип.265, в 9 т.]. – Дніпропетровськ : ДНУ, 2010– .–

Т. IV. – 2010. – С. 1078-1087 (0,5 друк. арк.).

7. Білоброва Т. О. Закономірності та особливості циклічності розвитку ринків нерухомості / Т. О. Білоброва // Науковий вісник Полтавського університету споживчої кооперації України . – 2010. – № 4 (43), ч.1. – С. 100-105 (0,5 друк. арк.).

8. Шкурупій О. В. Підходи до пізнання сутності циклічності економічного розвитку / О. В. Шкурупій, Т. О. Білоброва // Економіка: проблеми теорії та практики : зб. наук. праць : [вип.265, в 9 т.]. – Дніпропетровськ : ДНУ, 2010– .–

Т. IV. – 2010. – С. 1060-1065. – (0,3 друк. арк., особисто здобувачу належить 0,2 друк. арк. – розробка та характеристика форм прояву циклічності на ринку нерухомості).

9. Шкурупій О. В. Фактори розвитку ринку нерухомості / О. В. Шкурупій, Т. О. Білоброва // Збірник наукових праць Черкаського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки. – 2010. – № 25, ч.3, том.2. – С. 201-206 (0,5 друк. арк., особисто здобувачу належить 0,3 друк.арк. – обґрунтування опосередкованого впливу соціальної політики на попит на ринку нерухомості).

у інших виданнях:

10. Белоброва Т. А. Последствия мирового финансового кризиса для украинского рынка недвижимости / Т.А. Белоброва // Управління розвитком соціально-економічних систем: глобалізація, підприємництво, стале економічне зростання : IX міжнар. наук. конф. студентів та молодих учених, 9-11 груд. 2008 р. : тези доп. – Донецьк: ДонНУ, 2008. – Частина 4. – С. 30-31 (0,1 друк. арк.).

11. Білоброва Т. О. Перешкоди та ризики інвестування в нерухомість: сучасний аспект проблеми / Т. О. Білоброва // Теорія і практика сучасної економіки: IX Міжнар. наук.-практ. конф., 24-26 вер. 2008 р.: тези доп. – Черкаси: ЧДТУ, 2008. – С. 146-147 (0,1 друк. арк.).

12. Белоброва Т. А. Украинский ипотечный рынок в условиях глобальной экономической нестабильности / Т. А. Белоброва // Проблемы развития финансовой системы Украины в условиях глобализации: IV(X) Междунар. науч.-практ. конф. аспирантов и студентов, 19-21 марта 2008 г.: тезисы докл. – Симферополь, 2008. – С. 7 (0,1 друк. арк.).

13. Білоброва Т. О. Державне регулювання та стабілізація ринку нерухомості України: питання до вирішення / Т. О. Білоброва // Розвиток України в XXI столітті: економічні, соціальні, екологічні, гуманітарні та правові проблеми: V міжнар. інтернет-конференції, 30 жов. 2009 р.: тези доп. – Тернопіль: «Вектор». – 2009. – Секція 1-4. – С. 72-74. (0,1 друк. арк.).

14. Білоброва Т. О. Вплив глобалізації на функціонування ринків нерухомості / Т.О. Білоброва // Розвиток міжнародних відносин та зовнішньоекономічної діяльності підприємств України в умовах фінансово-економічної кризи: II Міжнар. наук.-практ. конф. студентів і молодих вчених, 10-11 груд. 2009 р.: тези доп. – Донецьк: ДонДУУ, 2009. – С. 18-20 (0,1 друк. арк.).

15. Білоброва Т. О. Проблеми розвитку будівельно-ощадних кас в Україні / Т. О. Білоброва // Міжнародний кооперативний рух: історичний досвід і сучасна практика: Міжнар. наук.-практ. конф., 15-16 квіт. 2010 р.: тези доп. – Полтава: РВВ ПУСКУ, 2010. – С. 116-119 (0,2 друк. арк.).

АНОТАЦІЯ

Білоброва Т.О. Циклічність розвитку ринків нерухомості: закономірності та особливості. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.01 – економічна теорія та історія економічної думки. – ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана». – Київ, 2011.

Дисертація присвячена дослідженню сутності економічної циклічності та визначенню на цій основі особливостей та закономірностей циклічності розвитку ринків нерухомості в умовах глобальної нестабільності. У дисертаційній роботі досліджена природа економічної циклічності та проведено її теоретико-методологічне обґрунтування. Визначені умови функціонування та фактори розвитку ринку нерухомості. На цій основі сформульовані ключові закономірності циклічності його розвитку. Досліджена інституціоналізація ринку нерухомості України та розроблений підхід (тріада) щодо обґрунтування інституційного опосередкування його функцій. Проаналізована специфіка функціонування ринків нерухомості країн світу в умовах фінансово-економічної кризи і обґрунтовані сучасні особливості циклічності їх розвитку. Досліджені причини кризи на ринку нерухомості України, з'ясовані проблеми його сучасного розвитку. Розроблений інструментарій регулювання процесів на ринку нерухомості України, викликаних циклічністю.

Ключові слова: цикл, циклічність, ринок нерухомості, криза, економічна нестабільність, економічний розвиток.

АННОТАЦИЯ

Белоброва Т.А. Цикличность развития рынков недвижимости: закономерности и особенности. – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.01 – экономическая теория и история экономической мысли. – ГВУЗ «Киевский национальный экономический университет имени Вадима Гетьмана». – Киев, 2011.

В диссертации изучена сущность экономической цикличности и определены ключевые закономерности и особенности цикличности развития рынков недвижимости в условиях глобальной нестабильности.

На основе анализа существующих подходов (которые в основном сводятся к рассмотрению цикличности как формы развития экономики и как процесса) сущность и природу экономической цикличности предложено рассматривать как процесс и как явление, что позволяет познать ее в динамике и статике. Цикличность развития рынка недвижимости предложено рассматривать как (1) явление в значении формы, в которой сущность обнаруживается «на поверхности» и как (2) полный круг последовательных явлений, а именно – единство фаз цикличности.

Определено, что цикличность является объективной закономерностью развития рынка недвижимости. Принимая во внимание его место и роль в национальной экономической системе страны, возникают объективные основания утверждать, что природа цикличности экономического развития и цикличности на рынках недвижимости общая.

Теоретической основой изучения специфики проявления цикличности на рынке недвижимости послужили основные положения теории циклов, разработанные в рамках разных школ и течений экономической теории. Фактически использованы подходы неокейнсианской теории (в части рассмотрения действенности регулирования инвестиционного процесса через инструмент ставки банковского процента и влияния этого мероприятия на цикличность колебаний в экономике), неоклассической теории (в части рассмотрения специфики поведения субъектов на рынке с учетом наличия четко выраженного эффекта отложенного и спекулятивного спроса) и институциональной теории (в части рассмотрения рыночных процессов через опосредование функций институтов, а также с учетом проявления неэкономических причин). Их творческое и научное осмысление позволило обеспечить необходимый теоретико-методологический инструментарий для определений причин возникновения и условий регулирования рынков недвижимости в наше время.

В диссертации определены условия и механизм цикличности развития рынка недвижимости, что позволило выделить и обосновать ее ключевые закономерности: а) усиление взаимосвязи разных циклов; б) формирование и разрушение (взрыв) спекулятивных ценовых пузырей на рынке недвижимости.

На основе систематизации факторов, влияющих на цикличность развития рынков недвижимости, выявлено, что иностранное кредитование банков приобрело доминирующее значение при распространении и усилении негативного влияния

последствий мирового финансового кризиса 2008 г. на рынки недвижимости стран мира. Такие выводы представляют ценность с точки зрения своевременного выявления возможных угроз и негативных последствий цикличности, оперативного принятия превентивных мер в рамках государственной регуляторной политики и определения системы необходимых корректирующих действий.

Анализ специфики функционирования и развития рынков недвижимости зарубежных стран в условиях глобальной нестабильности позволил обосновать основные особенности цикличности их развития. К ним относятся: а) временная синхронизация циклов рынков недвижимости в разных странах мира и глобализация цикличности; б) влияние на динамику других взаимосвязанных рынков, экономик отдельных стран и мирового хозяйства в целом; в) изменение характеристик цикличности (параметров цикла: амплитуды, частоты и продолжительности колебаний, длина цикла, тренд), которые при их формализации проявляются как растущий тренд с обратными локализованными явлениями спада.

В условиях современной экономической нестабильности рынок недвижимости Украины переживает циклический кризис, причинами которого стали: высокая степень зависимости отечественных финансово-кредитных учреждений от иностранного заемного капитала, недостаточное развитие институтов рынка недвижимости, значительный рост цен (образование и разрушение спекулятивного ценового пузыря), нестабильность развития национальной экономики, падение платежеспособности населения и пр. Основными проблемами развития рынка недвижимости Украины в современных условиях являются отсутствие надлежащего информационного обеспечения участников рынка, недостаточное развитие рынка земли и отсутствие правовой базы для его развития, неспособность рынка в его современном состоянии обеспечить потребности населения в жилье, недостаточное развитие институтов рынка (в первую очередь института мониторинга и финансовых учреждений, способствующих инвестированию в объекты недвижимости).

В связи с этим был разработан инструментарий регулирования процессов на рынке недвижимости Украины, вызванных цикличностью. Он включает инструменты дискреционной монетарной политики (колебание резервных требований, валютная стабилизация, страхование депозитов) и дискреционной фискальной политики (маневрирование государственными расходами и налогами), а также предусматривает изменение роли государства (степени и характера вмешательства в рыночные процессы), целью которого является контроль, регулирование, стимулирование и содействие развитию рынка недвижимости.

Ключевые слова: цикл, цикличность, рынок недвижимости, кризис, экономическая нестабильность, экономическое развитие.

ANNOTATION

Bilobrova T.O. Cyclical development of real estate markets: regularities and peculiarities. – Manuscript.

Dissertation on competition of scientific degree of candidate of economic sciences on

speciality 08.00.01. – the economic theory and history of economic thought – SHEE «Vadym Hetman Kyiv National Economic University» – Kyiv, 2011.

The dissertation investigates the nature of economic cycle and determinates on this basis the regularities and peculiarities of real estate markets development in terms of global instability. The nature of economic cycle is investigated in the thesis; its theoretical and methodological ground is conducted. The operational profile and development factors are determined. On this basis the key cyclical development of real estate markets peculiarities are enunciated. The institutionalization of real estate market in Ukraine is investigated and the approach (triad) to its functions' institutional mediation was developed. The specific character of real estate markets in foreign countries' functioning in terms of global instability is analysed and actual peculiarities of its cyclical development are grounded. The reasons of a crisis on real estate market in Ukraine are investigated; the problems of its modern development are clarified. The instruments for processes, caused by cyclicity in Ukrainian real estate market, regulation are worked out.

Keywords: cycle, cyclicity, real estate market, crisis, economic instability, economic development.