

Н. Н. – М. : Наука, 1986. – 277 с.

7. Основи логістики : [навч. посібник; під ред. Л. Б. Миротина і В. І.Сергєєва]. – М. : ИНФРА-М, 1999. – 200 с.

8. Карпачев И. И. Классификация компьютерных систем управления [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.interface.ru/8>. <http://linksdir.biz.ua>

Надійшла 08.10.2010

УДК 332.72:338.12

Т. О. БІЛОБРОВА

Вищий навчальний заклад Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі»

## КОНЦЕПТУАЛЬНІ ПІДХОДИ ДО ОБҐРУНТУВАННЯ СУЧАСНИХ ПРОЯВІВ ЦИКЛІЧНОГО РОЗВИТКУ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

*У статті сформульована та охарактеризована теоретична основа обґрунтування циклічності розвитку ринків нерухомості, яка спирається на неокласичне, неокейнсіанське та інституціональне пояснення циклічності економічного розвитку.*

*The theoretical fundamentals for housing market cyclic recurrence ground were formulated and substantiated; it relies on neoclassical, neokeynesian and institutional explanation of economic development cyclicity.*

*Ключові слова: економічна циклічність, інституціоналізм, неокейнсіанство, неокласика, ринок нерухомості.*

### Вступ

Визначаючи теоретичні основи функціонування ринку нерухомості, необхідно зазначити, що в сучасних наукових дослідженнях переважає апелювання до трьох визначальних концепцій: монетарна теорія економічних циклів, теорія реальних бізнес-циклів і нова кейнсіанська теорія. Подібну тенденцію у виборі теоретичного підґрунтя для новітніх дослідницьких спрямувань відзначають й інші науковці (наприклад, В. Сацик [1]).

Виходячи зі специфіки дослідження, з погляду на характерні особливості ринку нерухомості, а також враховуючи поставлені завдання, ми вважаємо за доцільне у подальших наукових пошуках спиратись на неокласичне, неокейнсіанське та інституціональне пояснення циклів. Вважаємо також, що у певному поєднанні ці теорії здатні забезпечити теоретико-методологічний інструментарій для визначення підходів до регулювання ринків нерухомості в умовах циклічних коливань. Варто відзначити, що актуальними у цьому контексті є також інші теоретичні підходи, які в різній мірі припускають необхідність державного регулювання – умова, без якої у наш час неможлива стабілізація ринку нерухомості та ефективне управління ним за циклічних коливань взагалі та зокрема під час криз.

Аналіз останніх досліджень даної проблеми свідчить про те, що вона вже давно знаходиться в центрі уваги повідних науковців, які вивчали циклічність економічного розвитку в різних аспектах. Теоретичним дослідженням сутності циклічності економічного розвитку, його причин та основних проявів у різні часи займалися Р. Лукас, У. Мітчелл, В. Геєць, М. Кондратьєв, М. Туган-Барановський, Й. Шумпетер, А. Гальчинський, Дж. Кейнс, А. Бернс, С. Мочерний, В. Іноземцев, С. Глазьєв, Е. Хансен, К. Маркс, С. Кузнець, Дж. Стігліц, Х. Мінські, Н. Рубіні. Значний внесок у розробку теоретичних підходів до вивчення циклічності ринку нерухомості здійснили Л. Возна, Е. Акоюнц, Г. Стернік, Р. Лочмеле, Є. Покопцева, М. Терронес, Н. Жіранд, Й. Соренсен, Б. Рено, В. Шевчук.

Циклічність економічного розвитку в цілому на сьогодні є ґрунтовно вивченою, проте особливості її реалізації на ринку нерухомості є малодослідженим аспектом наукової проблеми. На це і було направлено дане дослідження.

### Постановка завдання

Метою статті є визначення концептуальних підходів до обґрунтування сучасних проявів циклічного розвитку на ринку нерухомості. Для досягнення вищезазначеної мети були поставлені наступні завдання: вивчити існуючі теоретичні концепції обґрунтування циклічності економічного розвитку; проаналізувати їх сутність та особливості; сформулювати теоретичну основу обґрунтування циклічності розвитку ринків нерухомості на основі поєднання окремих положень концепцій; охарактеризувати причини та прояв циклічних коливань на ринку нерухомості відповідно до основних положень концепцій циклічності.

### Результати дослідження

Остаточне визначення наших підходів щодо застосування теоретичного підґрунтя для з'ясування сутності циклічності засновується на наступних засадах:

1. Циклічність є явищем складної внутрішньої природи; має численні прояви, які змінюються відповідно до конкретних умов та причин її (циклічності) формування; складається з фаз, які послідовно чергуються і можуть видозмінюватись залежно від передумов, що склалися в країні та особливостей регулювання циклічності;

2. Циклічність, якщо її розглядати як процес, підпадає під дію численних факторів. Їх склад та

співвідношення є специфічними для кожної країни, проте останнім часом спостерігається тенденція до уніфікації, переливання тенденцій, трансферу криз. Це свідчить про те, що під впливом процесів поглиблення інтернаціоналізації господарського життя та глобалізації світової економіки, вплив факторів на ринку нерухомості набуває міжнародних масштабів (виразним підтвердженням цього є особливості розгортання та протікання світової фінансово-економічної кризи 2008 р.).

3. Циклічність як явище, що відстежується в динаміці (в процесі змін у суспільстві) набуває кожного разу особливих відмінностей, які відрізняють існуючий прояв циклічності від будь-якого попереднього стану (періоду). Це здебільшого пояснюється відмінністю вихідних умов (особливостей економічного становища країни), проте також зумовлено процесами трансформації суспільних відносин у цілому та на ринку нерухомості зокрема.

Зважаючи на це, в сучасних умовах теоретичне пояснення циклічності навряд чи зможе забезпечити одна окремо взята наукова школа. На нашу думку, циклічність слід розглядати в концептуальних межах неокласики, неокейнсіанства та інституціоналізму. Відомо, що ці наукові школи значно відрізняються як ключовими концептуальними положеннями, так і за підходами до вивчення, обґрунтування та пояснення основних процесів, що відбуваються на ринку. Проте ми вважаємо, що за умови поєднання їх окремих положень, як це показано на рис. 1, можна сформулювати теоретичну основу дослідження циклічності на ринку нерухомості.

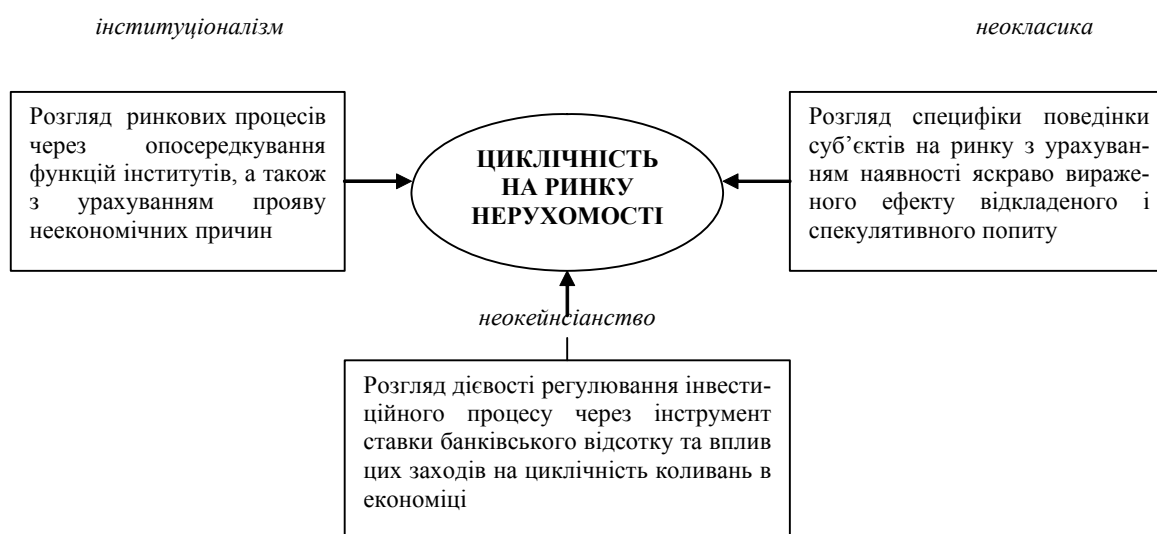


Рис. 1. Комбінація теоретичних підходів до розуміння циклічності як явища

На нашу думку, саме такий підбір та комбінація підходів забезпечують розуміння циклічності як явища на ринку нерухомості, як процесу, який забезпечує динаміку його розвитку, а також дозволяє досліджувати ринок нерухомості в таких аспектах:

- з погляду регулювання ринку нерухомості за допомогою інструментів монетарної, фіскальної, соціальної, структурної та регуляторної політики;
- з погляду особливостей взаємодії попиту та пропозиції, які утворюються під впливом різних типів політики.

Таким чином, доцільними є характеристика та аналіз основних концептуальних підходів до обґрунтування циклічності розвитку ринків нерухомості.

Неокласична школа є одним з найбільш поширених напрямів у сучасній економічній науці. Відомим представником неокласичної школи, який здійснив вагомий внесок у розвиток дослідження проблем циклічності економічного розвитку, був Р. Лукас. Основу його теорії циклу складають три компоненти: особлива функція пропозиції (до числа її аргументів був включений показник інфляції, що відображало специфічне уявлення про поведінку людей на ринку робочої сили), передумова недосконалості інформації та гіпотеза про раціональні очікування.

Оскільки при формуванні своїх очікувань економічні суб'єкти використовують наявну доступну інформацію оптимально (раціонально), то й їх очікування, вважає Р. Лукас, слід розглядати як раціональні. Отримуючи інформацію, наприклад, про несподіване зростання цін на готову продукцію, підприємці розширюють виробництво, зростає попит на додаткову робочу силу. Згідно з теорією раціональних очікувань підприємці знову реагують на це зростання: збільшують свої інвестиції у виробничий капітал. Товарно-грошові запаси зменшуються і поступово ринкова ситуація стабілізується. Господарські суб'єкти, які найшвидше і кращим чином використовують отриману інформацію, можуть вжити заходи, що здатні збалансувати виробництво і зайнятість, внаслідок чого циклічні коливання припиняються [2, с. 1056-1059].

Саме ґрунтуючись на висновках теорії раціональних очікувань щодо динаміки інформаційних потоків, ми схильні вважати, що саме цей фактор можна віднести до основних з числа тих, що істотно впливають на поведінку учасників ринку нерухомості і загалом обґрунтовують її. Причиною нерівноваги, таким чином, є інформаційна недосконалість ринку нерухомості, а також відсутність на ринку нерухомості достовірних і систематизованих даних про його функціонування. Це істотно погіршує і в цілому дискредитує інформаційне поле як таке, що може бути основою для прийняття рішень. Дестабілізація, спад відбуваються внаслідок нераціональної поведінки учасників ринку через неадекватне трактування інформації про його стан. По мірі «виправлення помилок» (на основі правильного трактування інформації з достовірних джерел) ринок відновлює зростання.

У рамках дослідження причин та особливостей циклічних коливань на ринку нерухомості уваги заслуговує також психологічна теорія криз, розроблена А. Пігу. Відповідно до її основних положень, зміни в розрахунках на майбутнє відбуваються під впливом змін промислової кон'юнктури, психологічних явищ і грошово-кредитних факторів. А оскільки важливість перших полягає у їх впливі на настрої підприємців, теорія економічних циклів А. Пігу зрештою може бути охарактеризована як чисто психологічна.

У якості основних причин циклічності А. Пігу виділяє психологічні моменти і помилки в оцінках, які трапляються через те, що явища господарського життя постійно змінюються або через те, що відсутня достатня інформація для правильних прогнозів. Одним з найважливіших факторів циклічності є неодноразовість виробництва і збуту, що може легко породити недооцінку або переоцінку можливостей і тим самим вплинути на економічні відносини. Але, визнаючи явище пророцтва, які збуваються самі по собі, А. Пігу, тим не менш, не схилився до того, щоб включати його до складу психологічних факторів. Він визнавав наявність взаємозалежності в процесі прийняття рішень, яка неминуче штовхає економіку від крайніх оптимістичних до похмурих ділових настроїв. По мірі збільшення обманутих сподівань, розвиток господарства швидкими темпами призупиняється і виникають нові помилки – помилки песимізму. Коли песимізм вичерпується, підприємці, зазвичай, відкривають нові можливості, ділова активність поживається і цикл повторюється [3, с. 319-320].

Дійсно, як показує досвід функціонування ринків нерухомості різних країн світу, конкретній фазі економічного циклу притаманний конкретно визначений психологічний фон, який формує настрої і поведінку учасників ринку, а саме утримує (або іноді навпаки – спрямовує) їх від капіталовкладень під час кризи, стимулює їх активність у періоди зростання. Таким чином формується нерівномірність розподілу інвестицій у часі.

На особливу увагу при дослідженні проблем циклічності економічного розвитку заслуговують праці М. Туган-Барановського, який розробив інвестиційну теорію циклу, згідно з якою інвестиції розглядаються як основа процвітання. Коливання попиту та пропозиції у галузях, які виробляють елементи основного капіталу, відображаються в загальному підйомі та спаді економічної активності, що охоплює всю промисловість. Причиною цього є взаємозалежність різних галузей виробництва в масштабах всієї економіки. Криза викликається диспропорціями в розвитку галузей. Частина з них зростає більш швидкими темпами, тому в ході циклічної фази підйому пропорційність виробництва порушується і нова рівновага може бути встановлена лише у результаті знищення частини капіталу тих галузей промисловості, які занадто розширились. Розвиток диспропорційності галузей М. Туган-Барановський пов'язує з умовами розміщення вільного (позичкового) капіталу. Попит на капітал різко зростає в період зростання промисловості, що забезпечує інвестування позичкового капіталу у виробництво і перетворення його в основний капітал. Під час кризи попит на позичковий капітал падає і він починає накопичуватись до наступного підйому [4]. Причина циклів і криз – у недосконалості регулюючої ролі реального ринкового механізму у сфері нагромадження і витрачання суспільного капіталу, через що порушується його розподіл між різними сферами. Таким чином, регулювання інвестицій тільки в галузях, що виготовляють засоби виробництва, могло б забезпечити постійне розширення виробництва.

Важливу роль у розвитку кризи, а також у відновленні пропорцій М. Туган-Барановський відводив кредиту, який надає будь-яким коливанням характер лавиноподібного процесу. У даному випадку порушується добре відома завдяки Кейнсу проблема рівноваги між заощадженнями та інвестиціями, а також проблема впливу інвестицій на виробництво, тобто проблема мультиплікатора. У фазі підйому, коли інвестиційна активність є високою, інвестиції фінансуються не лише за рахунок поточних заощаджень, але й за рахунок накопичених раніше, тобто у фазі депресії, запасів вільних капіталів. Згідно з цією теорією кризи передують фінансова паніка, викликана вичерпанням резервів позичкового капіталу, а підйому – відновлення цих резервів [5, с. 393-395].

Інвестиційна теорія М. Туган-Барановського, на нашу думку, пояснює причини та механізм розподілу і нагромадження інвестицій у нерухомість, зокрема, буми інвестування у нерухомість (наприклад, на ринку нерухомості Японії в кінці 1980-х – на початку 1990-х рр. ХХ ст.). Останні сприяють формуванню так званої «спекулятивної бульбашки» на ринку нерухомості, накопиченню кризового потенціалу, зміні фази піку фазою спаду тощо. Надмірне інвестування викликає надмірне виробництво і диспропорції у випуску засобів виробництва і предметів споживання, що, на думку М. Туган-Барановського, є основною причиною циклічних коливань. Крім того, одним з рушіїв коливань є позичковий капітал – кредит, зміна

вартості і обсягів якого істотно впливає на характер динаміки ринку нерухомості. У певні періоди кредитні кошти фактично уможливають функціонування ринку нерухомості (або окремих секторів) і забезпечують його розширене відтворення, що можна, зокрема, прослідкувати на прикладі ринку нерухомості України в 2004–2008 рр.

Після Другої світової війни послідовники Дж.-М. Кейнса, неокейнсіанці, розвиваючи його погляди, запропонували своє розуміння циклічного руху економіки і, відповідно, його державного регулювання [6, с. 7]. Характерною рисою економічних теорій після кейнсіанського періоду є те, що у поясненні найважливіших економічних проблем чільне місце надається інвестиціям. Послідовники Кейнса виходять з того, що причина циклічності, а водночас і причина періодичних криз та безробіття полягає у коливаннях динаміки інвестицій. Неокейнсіанську інвестиційну теорію циклу детально викладено у праці Е. Хансена «Економічні цикли та національний дохід» (1951 р.), який вважав, що цикли зумовлюються промисловим сектором економіки, а їх причиною є циклічна динаміка інвестицій в основний капітал, товарно-матеріальні запаси, будівництво. Через жорсткість цін і заробітної плати у короткостроковому періоді, ринок не здатний до самоочищення і тому шоки сукупного попиту викликають економічні рецесії [1].

Але така точка зору ще не звільняє від необхідності відповідати на питання: чим породжується сама інвестиційна нерівномірність? На це питання Е. Хансен відповідає по-різному. На рівні так званого «економетричного аналізу» він посилається на механізм «відставання та випередження». Економічна система зі зворотним зв'язком, в цілому та загалом тяжіє до стану динамічної рівноваги, але якщо один із взаємопов'язаних факторів (скажімо, попит) відхиляється від рівноважного стану, то інші фактори (наприклад, пропозиція) реагують на це не одразу, а зі значним відставанням. Поєднання «відставання та випередження» породжує в економічній системі перманентні коливання навколо рівноважного положення. З позицій кейнсіанства для пояснення причин інвестиційної нерівномірності з Е. Хансен використовує категорію автономних інвестицій. Головним мотивом автономних інвестицій виступає, згідно Е. Хансену, науково-технічний прогрес. Однак, можливі й інші причини: демографічні зрушення, які викликають зміни в пропозиції праці на ринку, відкриття нових корисних копалин, залучення у обіг нових господарських площ [7, с. 237–239].

Загальновідомо, що функціонування ринку нерухомості тісно пов'язане з інвестуванням. Згідно з теорією циклів Е. Хансена, причиною коливань є нерівномірність капіталовкладень через механізм «відставання і випередження», функціонування якого по суті є класичним прикладом встановлення рівноваги на ринку нерухомості (здебільшого через притаманну йому нееластичність пропозиції). Розкриття механізму коливання інвестицій з точки зору кейнсіанства приводить до категорій автономних та індукційованих інвестицій, які проявляються на ринку нерухомості в різні фази його циклу, знаходячись, проте, у тісному взаємозв'язку. Наприклад, автономні інвестиції (причиною яких може бути зростання населення, а, отже, і пропозиції праці; поява і реалізація результатів науково-технічного прогресу в сфері будівництва) «запускають» механізм мультиплікації, чим спричиняють зростання національного доходу, а він (доход) завдяки механізму акселератора спричиняє індукційовані інвестиції (причиною яких може бути зростання попиту на житло, офісні площі, складські приміщення, на новий персонал). Таке поєднання і взаємодію двох механізмів Е. Хансен називає надкумулятивним процесом, який уможливує економічне зростання. Причиною спаду може бути скорочення (через вичерпання) автономних інвестицій, збільшення позичкового відсотка або скорочення споживання (останні дві є основними причинами сучасного спаду на ринку нерухомості України). Фаза зростання відбувається на основі утворення нових підстав (імпульсів) для автономних інвестицій і нових передумов для збільшення норми прибутку.

Одним із сучасних напрямів економічної думки є інституціоналізм. Відомим представником цього напрямку і одним з провідних дослідників проблем циклічності економічного розвитку є У. Мітчелл. В своїй інституціональній теорії він зумів виявити вплив на економічні фактори (грошовий обіг, кредит, фінанси) так званих неекономічних факторів (психологічних, поведінкових та ін.) за допомогою конкретного вивчення цифрових показників і виявлення закономірностей у їх коливаннях (кон'юнктури) [8, с. 219–220].

Згідно з концепцією циклу У. Мітчелла, центральним фактором, який управляє економічною діяльністю, є прагнення до прибуткового ведення бізнесу [9, с. 453]. Весь розгляд циклічної еволюції економіки повинен бути зосередженим навколо перспектив прибутку [9, с. 451]. У. Мітчелл вважав, що основним завданням при дослідженні економічного циклу є виявлення регулярних послідовностей, випереджень та відставань найважливіших економічних змінних, відстеження «процесів кумулятивних змін».

У. Мітчелл також прагне пояснити, чому безперервне зростання цін є неможливим і вказує на три основні причини: відносна стійкість деяких цін; скорочення інвестування у будівництво та устаткування, спричинене високими витратами на будівництво і високими відсотковими ставками; надмірне виробництво та надмірні потужності, які виникають у деяких сферах внаслідок помилок оптимізму. Тому, вважає У. Мітчелл, повинно неминуче настати падіння норми прибутку [9, с. 503].

Викладений У. Мітчеллом механізм утворення та протікання економічних циклів пояснює причини і послідовність циклів на ринку нерухомості. Наведемо основні положення, які на нашу думку тезисно можна викласти наступним чином:

1. Цикли на ринку нерухомості – багатофакторний процес, який також скерований як прихованими внутрішніми процесами економічної системи, так й імпульсами зовнішнього середовища. Вони формуються на основі впливу ряду взаємопов'язаних індикаторів стану економіки (динаміка ВВП, темпи інфляції, інвестиційний клімат, грошова маса), суспільства (добробут і зростання питомої ваги середнього класу, стабільність у суспільстві), політики (ефективна робота уряду, активна законотворчість, узгодженість політичного та економічного курсу країни, авторитет правлячої партії в народі).

2. Враховуючи те, що прибуток – це основний мотив ведення бізнесу та прийняття ділових рішень, дослідження циклу має бути зосередженим навколо перспектив прибутку, на який, зокрема, на ринку нерухомості безпосередньо впливають витрати (залучення і обслуговування банківського кредиту, вартість будівельних матеріалів і робочої сили). Саме тут чітко прослідковується той факт, що рушіями циклу є ціни, курси цінних паперів, процеси, що протікають у сфері обігу. Власне, коливання прибутку і є причиною циклічних коливань.

3. Ринок нерухомості дійсно є також прикладом прояву взаємозв'язку та взаємовпливу економічних та неекономічних факторів (поведінкових, психологічних, соціальних). Так, бум на ринку нерухомості стимулює ажіотаж (надмірні витрати, інвестування), який не завжди обумовлений економічно та фінансово (наприклад, масове скуповування об'єктів нерухомості на піку циклу з метою подальшого перепродажу є безперспективним, оскільки в подальшому ціна тільки падатиме).

4. У. Мітчелл виділив 4 фази бізнес-циклу, які наочно ілюструють процеси, що відбуваються на ринку нерухомості, зокрема у фазі піку (за У. Мітчеллом – верхня точка повороту). Дійсно, безперервне зростання цін (як прагнення утримати або збільшити норму прибутку) є неможливим з цілого ряду причин, наприклад, через скорочення інвестування у будівництво і устаткування, викликане високими витратами і процентними ставками.

Грунтовні дослідження циклічності економіки належать Й. Шумпетеру. Ще на початку ХХ ст. він розробив «Теорію економічного розвитку» [10], основою якої стала теорія інновацій. У наш час інноваційний характер виробництва постіндустріального суспільства проявляється, передусім, в сучасних технологічних системах. Завдяки ним людина у ХХ-ХХІ ст. повинна вийти з ритму промислового виробництва в напрямку використання творчого потенціалу для створення нових технологій і відповідних форм менеджменту. Але сама циклічна динаміка виникнення і поширення нових технологій, згідно з теорією Й. Шумпетера, не може бути порушена і буде продовжуватись у майбутньому разом із економічними кризами, які виникають ритмічно, і про періодичність яких, ще наприкінці ХІХ ст. писав М. Туган-Барановський [11].

Й. Шумпетер розглядав економічні цикли як відхилення від стану рівноваги, до якої завжди прагне наблизитись економічна система. Форма такої системи має ступінчатий вигляд, тому інноваційний розвиток також здійснюється стрибкоподібно. Інноваційна теорія циклу Й. Шумпетера розглядає ендогенний механізм генерування економічних циклів, але держава здатна активно впливати на динаміку інноваційних зрушень [1]. В цілому, причини циклічності Й. Шумпетер вбачав у хвилеподібній динаміці появи кластерів інновацій [12, с. 380]. Нововведення виводять систему з рівноваги і приводять до буму у сфері капіталовкладень. Економічний розвиток проявляється у переході до стану рівноваги на більш високому рівні, до нової траєкторії нормального кругообігу [4].

В рамках дослідження економічного розвитку Й. Шумпетер сформулював динамічну концепцію циклу, в якій циклічність розглядається як закономірність економічного зростання, рушійна сила піднесення масового інвестування в основний капітал, спричинена впровадженням нових комбінацій (інновацій) за використання кредиту.

Засновуючись на основних положеннях динамічної концепції циклу Й. Шумпетера стосовно ролі інновацій у забезпеченні сталого економічного розвитку, ми вважаємо за доцільне у цьому контексті розглядати створення і застосування на ринку нерухомості нового методу виробництва у формі нового комерційного обороту товару – девелопменту. Процес девелопменту супроводжується перебудовою відносин на ринку нерухомості і для своєї роботи вимагає залучення додаткового обсягу грошового капіталу. В результаті споживачі отримують товар у новій якості (продукти девелоперського проекту – комплексні новобудови, багатофункціональні комплекси); будівельна галузь піддається реорганізації (ліквідується монопольна позиція і на ринок виходять нові гравці; в Україні намітилась тенденція до олігополії), реструктуризації і починає працювати на якісно новій, конкурентній основі.

Відомо, що в роботах Й. Шумпетера йдеться переважно про технологічні інновації і їх роль у економічному розвитку суспільства. Безумовно, технологічні інновації важливими і нині, особливо з огляду на потребу у ефективному виході національної економіки з кризового становища. Проте у наш час інновації управління, маркетингові інновації стали не менш дієвим ресурсом. Саме у цьому світлі ми вважаємо за можливе розглядати девелопмент не лише, як новий метод виробництва, але й як інновацію управління. Суть цієї інновації полягає у новітніх підходах до управління об'єктами нерухомості таким чином, що вони видозмінюються відповідно до сучасних потреб ринку, а також відповідно до попиту на ті чи інші об'єкти нерухомого майна. Тобто, якщо раніше під управлінням на ринку нерухомості розуміли розподіл та перерозподіл наявного нерухомого майна, керівництво будівельними проектами, то зараз – управління

комплексним процесом створення та використання об'єкта нерухомості, що обов'язково включає в себе маркетингові дослідження, інвестування, будівництво або реконструкцію, контроль над подальшим використанням створених споруд.

Оскільки ця управлінська новація є дуже молодою, однозначного тлумачення, визнаного всіма науковцями, ще не напрацьовано, незважаючи на те, що девелопмент давно застосовується в практиці діяльності професійних учасників ринку нерухомості. В сучасних трактуваннях девелопмент виступає переважно, як процес якісної зміни земельної ділянки або існуючого об'єкта нерухомості з метою створення нового продукту (об'єкта нерухомого майна), який відрізнятиметься за своїми характеристиками та функціональним призначенням. Науковий інтерес представляє підхід С. Максимова, який вказує на те, що девелопмент має два взаємопов'язаних значення: 1) якісна видозміна нерухомості, яка забезпечує зростання її вартості; 2) професійна діяльність з організації процесів девелопменту [13]. Дійсно, враховуючи багатогранність його прояву, девелопмент слід розглядати у більш широкому розумінні, тобто також і як форму організації інвестиційного проекту у сфері нерухомості, вид бізнесу. Так, Б. Райзберг, Л. Лозовський, Є. Стародубцева дають таке визначення: «Девелопмент – сфера управління бізнесом, нерухомістю, будівництвом, орієнтована на збільшення вартості об'єктів та доходів, які вони приносять шляхом аналізу ситуації, що змінюється, оцінки ризиків, використання можливостей розвитку, вдалого капіталовкладення» [14, с. 88].

Обмеження для застосування теорії Й. Шумпетера при поясненні циклічності ринку нерухомості полягає у тому, що девелопмент по суті не викликає докорінних змін, наприклад, у суміжних галузях національної економіки. Останнім не потрібно пристосовуватись до такого роду змін на ринку нерухомості (Й. Шумпетер розглядає депресію як реакцію економічної системи на бум; як процес пристосування до нових умов, що змінились). Проте в рамках самого ринку нерухомості це (нововведення) викликає зміни, що зумовлюють перехід на якісно новий рівень розвитку до нової точки рівноваги.

Узагальнюючи концептуальні підходи до обґрунтування циклічності розвитку ринку нерухомості необхідно відмітити, що основними діючими силами, які формують його динаміку, є: поведінка учасників (зумовлена реакцією на ринкову інформацію, психологічними факторами, раціональними очікуваннями), коливання обсягів позичкового капіталу та інвестицій (що можна розглядати у багатьох розрізах – коливання інвестицій у основний капітал, у засоби виробництва та галузі, що їх виробляють) та комплексний вплив взаємопов'язаних факторів економічного та неекономічного характеру. Саме в таких межах нами сформоване теоретичне підґрунтя дослідження циклічності ринку нерухомості.

Вивчати цикли на ринку нерухомості важливо також з метою розробки заходів по їх регулюванню. Зважаючи на це, актуальними є концепції державного регулювання та впливу держави на циклічні коливання. Потрібно відмітити, що в науці поки що не виділені окремі теоретичні концепції антициклічного регулювання ринку нерухомості. Натомість, як показує практика, регулювання ринку нерухомості під час циклічних коливань відбувається в рамках відповідних загальнонаціональних програм.

Дослідження такої властивості ринку нерухомості, як циклічність його розвитку є важливим, оскільки дає змогу більш глибоко і ґрунтовно аналізувати ситуацію, що склалася на ринку, і приймати правильні управлінські рішення. Особливої ваги такий аналіз набуває при плануванні капіталовкладень у той чи інший сегмент ринку нерухомості та при інвестуванні за кордон. Останні події на світовому фінансовому ринку також довели, що циклічність розвитку світової економіки безпосередньо впливає на характер розвитку ринків нерухомості тих країн, які є найбільш інтегровані у її систему. Це дозволяє зробити висновок про посилення дії зовнішнього фактору на ринки нерухомості розвинутих країн світу [15].

Невирішеним завданням залишається розробка ефективного механізму впливу, коригування, нівелювання негативних наслідків циклічних коливань та розробка на цій основі антикризової політики. Варто також відзначити, що в сучасній науковій літературі часто піддається сумнівам та критиці саме явище антициклічного регулювання державою, оскільки вважається, що у багатьох випадках таке втручання, власне, і є генератором циклічних коливань. У зв'язку з цим постає питання не про доцільність антициклічного регулювання, а про застосування механізмів нівелювання, згладжування, пом'якшення наслідків протікання циклів. До критиків і незгодних з антициклічним регулюванням економіки, насамперед, слід віднести прибічників економічної неокласичної теорії, які основні цілі державної політики вбачали у забезпеченні свободи функціонування ринку та антиінфляційній політиці. На відміну від них, кейнсіанці основною метою державної політики вважали антициклічне регулювання та соціальну політику.

Підсумовуючи, слід відмітити, що циклічність розвитку економіки в цілому та ринку нерухомості зокрема – процес, особливості якого понині є і залишатимуться в полі зору економічної науки. Аналіз різних наукових підходів щодо пояснення циклів привів до висновку про те, що дослідження циклічності розвитку ринку нерухомості мають відбуватися в концептуальних межах неокласики, неокейнсіанства та інституціонального пояснення циклів. Саме такий підхід, на нашу думку, дозволяє вивчити причини та особливості циклічних коливань на ринку нерухомості, а також визначити підходи до розробки заходів з регулювання циклічності динаміки розвитку ринку нерухомості, визначити і конкретизувати роль держави у цьому процесі. Подальші наукові дослідження можуть бути спрямовані на розробку інструментарію регулювання циклічності на ринку нерухомості з урахуванням сучасних економічних умов.

## Література

1. Сацик В.І. Антициклічне регулювання за умов глобалізації : дис. ... канд. екон. наук : 08.01.01 / Сацик Володимир Іванович. – Луцьк, 2006. – 215 с.
2. Історія економічних вчень : [підручник] / за ред. В.Д. Базилевич. – К. : Знання, 2004. – 1300 с.
3. Селигмен Б. Основные течения современной экономической мысли / Б.Селигмен; [пер. с англ. А.В. Аникин, Л.А. Афанасьев, Ю.Б. Кочеврин, Р.М. Энтов; под общ. ред. А.М. Румянцева, Л.Б. Альтера, А.Г. Милейковского]. – М. : Изд-во «Прогресс», 1968. – 600 с.
4. Поздеев В. О циклических колебаниях в экономике / В. Поздеев // Проблемы теории и практики управления. – 2006. – № 9. – С. 28-40.
5. История экономической учений : [учеб. Пособие] / под ред. В. Автономова, О. Ананьина, Н. Макашевой. – М. : ИНФРА-М, 2002. – 784 с.
6. Довбенко М.В. Сучасна економічна теорія (Економічна нобелелогія) : [навч. посібник] / М.В. Довбенко. – К. : Видавничий центр «Академія», 2005. – 336 с.
7. Юхименко П.І. Історія економічних вчень : [навч. посіб.] / П.І. Юхименко, П.М. Леоненко. – [2-е вид., випр.]. – К. : Знання-Прес, 2001. – 514 с.
8. Історія економічних вчень : [навч. посібник / за ред. В. В. Кириленка.] – Тернопіль : Економічна думка, 2007. – 233 с.
9. Mitchell W.C. Business cycles / W.C. Mitchell. – Berkeley: University of California Press, 1913 – 597 р.
10. Шумпетер Й.А. Теория экономического развития / Шумпетер Й.А. – Г. : Прогресс, 1982. – 455 с.
11. Кузьменко В.П. Экономические интересы, цикличность развития мировой экономики и финансовые кризисы / В.П.Кузьменко // Сайт «Института эволюционной экономики». – Режим доступа: <http://iee.org.ua/ru/pub/p86>.
12. Економічна теорія : [підручник / За ред. В.Д. Базилевича]. 5-е вид., стер. – К. : Знання-Прес, 2006. – 615 с.
13. Максимов С.Н. Девелопмент (развитие недвижимости) – организация, управление, финансирование [Электронный ресурс] / Максимов С.Н. – СПб: Изд.дом «Питер», 2003. – 256 с. – Режим доступа: <http://www.eur.ru/Documents/2003-08-18/169AE.asp>.
14. Райзберг Б.А. Современный экономический словарь: Около 12 тыс. терминов / Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. [5-е изд., перераб., доп.]. – М. : ИНФРА – М, 2007. – 495 с.
15. 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.

Надійшла 11.10.2010

УДК 332.14

Л. В. БАБІЙ

Університет економіки та права «КРОК», м. Київ

## СТАНОВЛЕННЯ РЕГІОНІВ ЯК СУБ'ЄКТІВ МІЖНАРОДНОЇ КОНКУРЕНТНОЇ БОРОТЬБИ

*У статті розкрито особливості регіону як суб'єкта міжнародної конкурентної боротьби. Обґрунтовано доцільність існування концепції регіональної конкурентоспроможності. Економічну природу регіональної конкурентної переваги проаналізовано із застосуванням підходів еволюційної економіки. Визначено орієнтири ефективної регіональної політики.*

*The article reveals peculiarities of a region as a competing economic player. The author argues that concept of regional competitiveness has to become current. The nature of regional competitive advantages is analyzed on the basis of evolutionary economics approaches. The guidelines for effective regional policy are identified.*

*Ключові слова: регіональна конкурентоспроможність, міжнародна конкуренція, регіональні конкурентні переваги, регіональна політика.*

**Вступ.** Двадцять століття відзначилося загостренням міжнародних конкурентних відносин, а також ускладненням їх характеру, розширенням сфери дії. На світовій арені з'явилися нові суб'єкти конкурентної боротьби, серед яких території, зокрема, субнаціональні регіони. Майкл Кітінг відмічає, «У нинішню епоху спостерігається перебудова структури території та її відродження у нових і дієвих формах» [1, с. 68]. Це дало змогу вченому говорити про виникнення феномену «нового регіоналізму» – становлення регіонів, які не пов'язані з існуючим адміністративним поділом країни і характеризуються високим міжнародним конкурентним статусом.

Почасти вважають, що міжнародний ринок, сучасні комунікаційні технології, які порушують зв'язок між простором та часом, та індивідуалізація соціального життя руйнують територію як принцип організації. Це твердження може бути справедливим, якщо ототожнювати територію з національною державою. Проте,