

8. Ведомости Верховного Совета СССР. 1975. № 33 // СПС Консультант Плюс. Мазов В.А. Принципы Хельсинки и международное право. М., 1980. С. 18; Талалаев А.Н. Хельсинки: принципы и реальность. М., 1985. С. 17-20.
9. Мовчан А.П. Права человека и международные отношения. М., 1982. С. 15; Манов Б.Г. ООН и содействие осуществлению соглашений о правах человека. М., 1986. С. 19.

*Рецензент: Радиш Я.Ф., д.держ. упр., професор.*

УДК: 332

**Ковалевська О.П.,**  
к.е.н., доцент, докторант  
Академії муніципального управління

## **ОСОБЛИВОСТІ ВИВЧЕННЯ РИНКУ ЖИТЛА**

*У статті надане визначення соціально-економічної політики та ринку житла. Представлено місце ринку житла у соціально-економічній політиці в Україні та його взаємозв'язок з інвестиційним ринком.*

*В статье представлено определение социально-экономической политики и рынка жилья. Определено место рынка жилья в социально-экономической политике в Украине и его взаимосвязь с инвестиционным рынком.*

*In the article the given determination of socio-economic policy and market of habitation. The place of market of habitation in a socio-economic policy in Ukraine and his intercommunication is presented with an investment market.*

*Постановка проблеми.* Ринок житла відіграє значну роль в економіці кожної держави. З одного боку, він виступає локальним ринком, забезпечуючи потреби місцевого населення, а з іншого, суттєво впливає на функціонування всієї економічної системи через механізм своєї взаємозалежності з іншими елементами інфраструктури країни [1, с.87].

Житлова проблема сьогодні посідає друге місце серед проблем, які найбільше турбують громадян України. Якщо в 1990 році житло отримали 235 тис. сімей, то на початку XXI століття – лише 32 тис. сімей. Нині поліпшення житлових умов потребують 17 млн громадян України, або майже третина всього населення країни [2, с.46].

Проблема забезпечення населення житлом, як на початку 90-х років ХХ ст. так і нині, належить до найгостріших соціально-економічних проблем в Україні. Це пов'язано щонайменше з двома основними чинниками: відсутність достатнього обсягу житла і розвинутого ринку житла; невідповідність реальних доходів населення і вартості житлового будівництва. Тому в Україні є нагальна потреба у забезпеченні функціонування цивілізованого ринку житла та підвищенні можливостей населення реалізувати право на житло.

Україна сьогодні суттєво відстає від зарубіжних країн не тільки за обсягами, а й за кількістю житла, забезпеченістю ним населення. Останній

показник для громадян України в чотири рази нижчий, ніж у США, і в 2-3 рази – ніж у країнах Європи. Дані свідчать, що у США середня сім'я змінює своє помешкання на краще один раз на п'ять років, у Західній Європі – один раз на 10–12 років, у Росії – один раз на 36 років, в Україні – один раз на 48 років [2, с.46].

В таких умовах, неспроможності держави фінансувати житлове будівництво у повному обсязі, особливого значення набуває формування доступного ринку житла як основного елементу державної політики в сфері реалізації її соціальних функцій на державному та регіональних рівнях.

*Аналіз останніх досліджень і публікацій.* Окремим аспектам розвитку ринку житла, забезпечення населення житлом в Україні присвячені розробки вітчизняних вчених і практиків А. Асаула, А. Беркути, В. Гейця, М. Педан, В. Кравченко, К.Паливоди, В. Поляченка, В. Омельчук та ін. Проте, незважаючи на суттєві досягнення в даному напрямі доцільно охарактеризувати місце забезпечення населення житлом у соціально-економічній політиці України.

*Мета роботи.* Мета статті полягає у визначенні процесу формування ринку житлового будівництва в Україні та його розвитку для забезпечення населення соціальним житлом, а також чинників, які впливають на встановлення вартості житла.

*Виклад основного матеріалу.* Соціально-економічна політика із забезпечення населення доступним житлом є напрямком державної економічної політики, об'єктом регулювання якої виступає ринок житла і житлові інвестиції. Соціально-економічна політика це система заходів прямого державного впливу політичних структур на житлову сферу, спрямовану на її збереження і зміну, та непрямого впливу на неї політичних і економічних рішень [3, с.55].

У зарубіжній економічній науці механізм реалізації державної економічної політики в житловій сфері досліджується економікою суспільного сектора, економікою міста, новою інституціональною економікою.

Державне регулювання житлової сфери припускає процес створення інституціонального середовища на основі інституціоналізації відносин власності в сфері житла. Держава повинна надавати правові інструменти, що полегшують економічний розвиток. Це означає також зміну правових інститутів, що зробило б володіння власністю повсюдним і безперечним, коли кожний міг би бути впевнений в отриманні законних вигод від вкладення капіталу.

Роль держави в системі житлового інвестування полягає, насамперед, у створенні інституціональних умов розвитку даної системи на основі таких інститутів як надійні права власності, правовий захист контрактів, свобода підприємництва.

Соціально-економічна політика в сфері забезпечення населення доступним житлом являє собою сукупність форм і методів державного

впливу на житлову сферу – житлове будівництво і ринок житла – для досягнення певних цілей і припускає розробку концепції, форм і методів державного впливу.

У процесі суспільного виробництва житла виникають різні зовнішні ефекти. До позитивних зовнішніх ефектів відноситься формування інфраструктури житла – неминуче супутній будь-якій житловій будові, мережі комунікацій, доріг, елементів міського благоустрою, екологічних одиниць (парків, садів і скверів), розгалуженої мережі побутових послуг. Позитивні зовнішні ефекти виникають, як на рівні житлової будови, так і на рівні мікрорайону або району, коли житло виступає як елемент архітектури, міського ландшафту і формує загальний вид міста, підвищуючи споживчі якості житла і рівень життя в цілому.

Негативні зовнішні ефекти пов'язані з якістю житла і проявляються в підвищенні відсотка низькоякісного житла та посиленні його соціальних наслідків. Класичним прикладом негативного зовнішнього ефекту на ринку житла є ситуація, коли старе житло не тільки саме падає в ціні, але й знижує вартість навколишніх будов. Особливістю функціонування ринку житла виступає також процес «фільтрації», прояв якого вимагає державного втручання. Процес фільтрації характеризується двома тенденціями: скороченням кількості житлових послуг із часом, обумовленим фізичним зношуванням, технологічним старінням і зміною моди на житло, з одного боку, скороченням доходу мешканців – з іншого, коли те саме житло послідовно займають різні родини, причому дохід кожної наступної родини менше попередньої, у зв'язку із чим вимоги до кількості і якості житлових послуг зменшуються.

Соціально-економічна політика в сфері забезпечення населення доступним житлом, таким чином, повинна поєднувати принципи бюджетного фінансування і ринкового саморегулювання. Державне регулювання ринку житла і процесів житлового інвестування є об'єктивно необхідним в умовах ринкової економіки. Відповідно до теорії суспільного сектора державне регулювання житлових інвестицій приймає форму державних екстерналій на ринку житла, які виступають у наступних формах:

- явних (прямих) екстерналій, вироблених у грошовій формі (житлові дотації, субсидії, субвенції, соціальні виплати) або у формі безкоштовних житлових послуг і безкоштовного житла (суспільні блага);

- економічних (непрямих) екстерналій, обумовлених втручанням держави в економіку за допомогою реалізації державою відповідної діяльності як імперативного суб'єкта ринку;

- адміністративно-правових екстерналій, пов'язаних з діяльністю держави як законодавця (охорона прав власності, якість права, фінансова система, тобто система формальних інститутів).

Державні економічні екстерналії реалізуються за допомогою житлових програм, що виступають однією із форм регулювання ринку житла, і впливу на інвестиційний процес у житловій сфері. Механізм

реалізації політики містить у собі наступну систему форм і методів державного впливу (рис.1) [4, с.98].



Рис.1 Система форм і методів реалізації державної соціально-економічної політики із забезпечення доступним житлом

Як показано на рис. 1, у ринковій економіці державна соціально-економічна політика забезпечення доступності житла розвивається за двома напрямками: політика стимулювання пропозиції житла і політика стимулювання попиту з метою підвищення попиту на житло з боку бідних і середніх домогосподарств.

Політика стимулювання пропозиції реалізується за допомогою

будівництва державного житла і здійснюється у формах:

- капітальних субсидій: державне житло може будуватися за рахунок випуску цінних паперів, звільнених від оподаткування, після їхньої оплати державою житло стає власністю муніципалітету;
- субсидій на експлуатацію житла для покриття різниці між квартплатою і фізичними витратами експлуатації житла;
- субсидій на ремонт і відновлення старих будинків;
- відбору мешканців: держава встановлює обмеження (зверху) доходу мешканців, які мають право користуватися державним житлом.

Будівництво державного житла знижує попит на приватне житло для родин з низькими доходами. У короткостроковій перспективі всі споживачі житла виграють від будівництва державного житла: одні родини переселяються в субсидовані державні будинки, інші менше платять за житло, що знімають у приватному секторі.

У довгостроковій перспективі зниження квартплати внаслідок будівництва державного житла приводить до зниження прибутковості приватного, тому пропозиція низькоякісного житла на ринку падає, що сповільнює процес фільтрації. Реакція приватного ринку житла виражається у зменшенні обсягів нового приватного будівництва, уповільненні житлової фільтрації, а відхід з ринку низькоякісного житла посилюється. На наш погляд, в Україні напрямок будівництва державного житла використовується явно недостатньо.

Альтернативою будівництву муніципального житла виступає субсидування приватного житла. Державне субсидування будівництва є розповсюдженим методом нівелювання негативних зовнішніх ефектів функціонування ринку житла і одним із основних елементів державного регулювання. Крім розповсюджених індивідуальних житлових субсидій субсидіюється будівництво інфраструктури, окремі види кредитних інститутів, ставки урядової позики для кредитних інститутів, існують субсидовані гарантії і страхування. Податкові пільги, державні гарантії, страхування і інші елементи стимулювання не відносяться безпосередньо до субсидування, однак полегшують кредитування для позичальників і збільшують доступність кредиту, у силу чого можуть розглядатися як субсидування [5].

Система державних субсидій класифікується таким чином:

- допомога муніципалітету в будівництві інфраструктури, що знижує в подальшому вартість будівництва житла;
- різні види субсидій позичальникові на стадії будівництва, придбання будматеріалів;
- субсидування ставки урядової позики для кредитних інститутів, видача гарантій банкам і страхування іпотечних кредитів;
- субсидування приватних власників житла при капітальному ремонті у формі іпотечного кредиту за пільговими схемами;
- субсидування іпотечного кредиту для населення, що є

найпоширенішим видом субсидування.

В умовах рівноваги субсидування збільшує кількість житла середньої якості і знижує ціни на нього, обумовлюючи зміни на субринку житла низької якості у формі ефекту заміни: споживачі житла нижчої якості переїжджають у будинки середньої якості, тому що зниження ціни останніх зменшує попит на житло нижчої якості, і ефект фільтрації. Таким чином, програма субсидування житла середнього класу зменшує ціну на житло низької якості і скорочує кількість даного житла, збільшує пропозицію і знижує ціну житла середньої якості, тим самим сповільнюючи фільтрацію житла із субринку високоякісного житла, збільшуючи пропозицію і знижуючи ціну на високоякісне житло.

Винятково важливе значення для якісного функціонування ринку житлового будівництва має його розвиток з точки зору інституціональної структури, проведення ефективної антимонопольної політики на ринках будівельної індустрії, перепрофілювання або закриття нерентабельних безперспективних виробництв.

Особливу увагу варто також звернути на те, що сформовані в цей час відносини між учасниками інвестиційного процесу в житловому будівництві вимагають удосконалення нормативної бази, що регламентує процес із моменту видачі дозволу на будівництво до повної готовності об'єкта, у тому числі вживання заходів до забудовників, що спонукають вчасно завершувати об'єкти до здачі в експлуатацію та виключають можливість здійснювати будівництво без наявності дозволу на нього.

Соціально-економічна політика забезпечення доступності житла є напрямком державної економічної політики, як об'єкт регулювання якої виступає ринок житла і житлові інвестиції [4, с.98.].

Отже, термінологічний аналіз дозволив сформулювати визначення даного ринку. Ринок житла – це сукупність економічних відносин між основними його учасниками з метою формування попиту та пропозиції житлового фонду за рахунок іпотечних кредитів, що трансформують в інвестиційні ресурси для підприємств, які направляють на розвиток будівельної індустрії для отримання економічної і соціальної ефективності та виражається у задоволенні потреб населення в житлі.

Ринок нерухомості є частиною товарного ринку, а іпотечний ринок – частина фінансового ринку. Тому, з огляду на все вищевикладене, вважається, що житловий ринок – це частина інвестиційного ринку, взаємодія якого здійснюється через ринок нерухомості, та пов'язаний з товарним ринком. Також він відзначає, що ринок нерухомості є стартовою точкою іпотеки, тому що саме на ньому відбувається вкладення коштів об'єкта, який закладає згодом нерухомість.

Таким чином, структура ринку інвестицій з визначеним місцем житлового ринку в ньому, може бути представлена на рисунку 2.

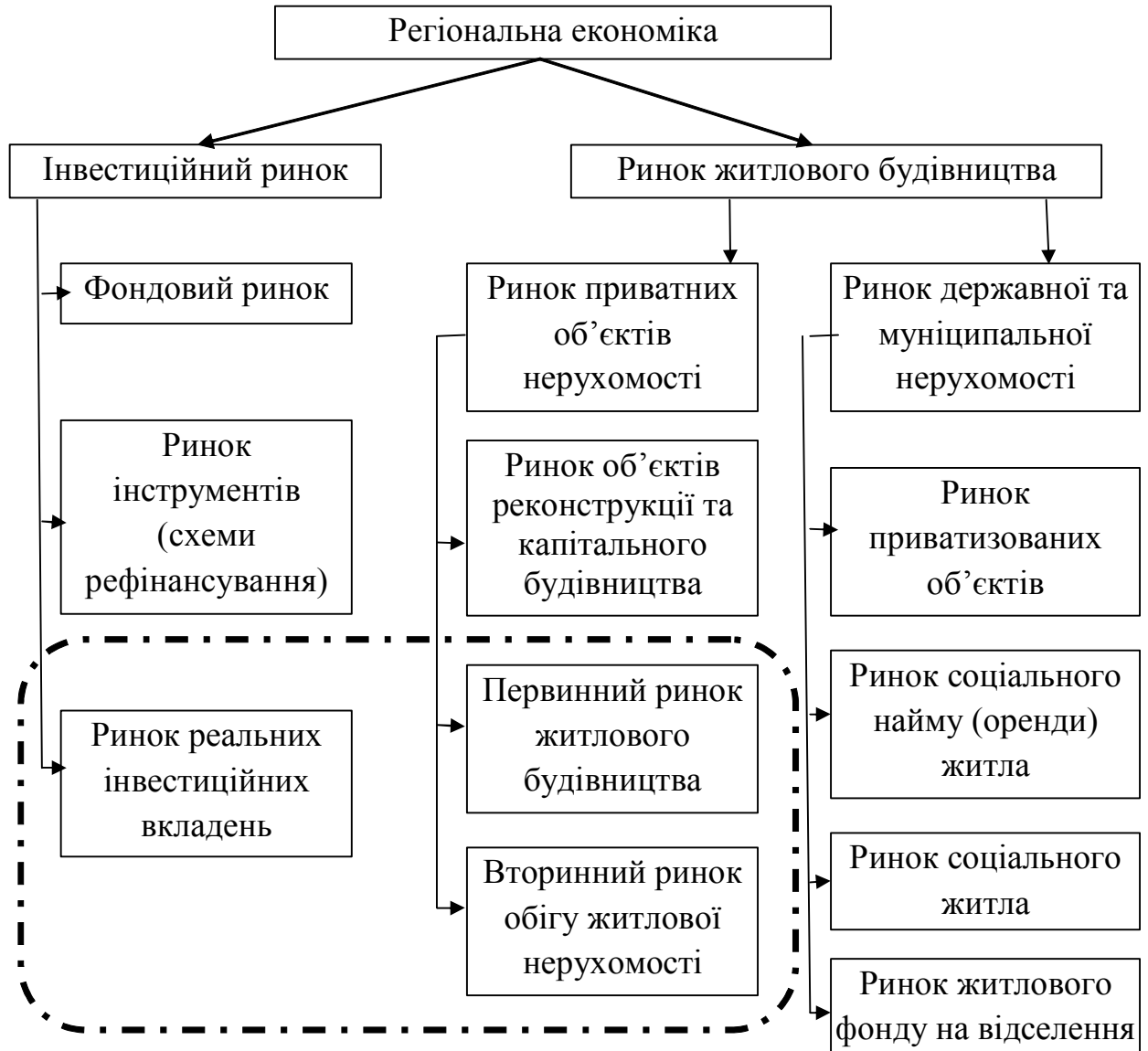


Рис. 2. Взаємозв'язок ринку житла з інвестиційним ринком

Житловий ринок в структурі економіки включає наступні елементи: ринок об'єктів реального інвестування, що складається з ринку прямих капітальних вкладень, ринку об'єктів приватизації, ринку нерухомості, ринку інших об'єктів реального інвестування, а також ринок інструментів фінансового інвестування, представлений фондовим і грошовим ринками.

При цьому житловий ринок розглядається як частина ринку нерухомості в розрізі за видами угод. Товаром на житловому ринку виступає вторинне і первинне житло, що може бути оцінено з погляду його доступності для населення. Ресурсом, за допомогою якого дане житло може бути придбано, є іпотечний кредит або позика під заставу нерухомості. Таким чином, іпотечний кредит виступає як ресурсне забезпечення житлового будівництва і придбання житлової нерухомості, а житловий ринок є сферою для розміщення інвестиційних ресурсів і збільшення їхньої первісної величини.

При кредитуванні придбання нерухомості на житловому ринку пропонується стимулювати інвестиції в будівництво і придбання нерухомості шляхом залучення ресурсів для фінансування діяльності забудовників, при цьому надати можливість погашати в період будівництва тільки заборгованість за відсотками, а при оплаті фізичними особами об'єктів житлової нерухомості за допомогою іпотечних кредитів (позик) і власних засобів – здійснювати оплату основної суми кредиту.

*Висновки.* Дослідження дозволило виявити, що використання категорії «ринок житла», здійснюється, в основному, у взаємозв'язку з багатьма категоріями, серед яких «ринок іпотечного капіталу», «ринок капіталу», «іпотека» та ін. Родинні дефініції активно використовуються для характеристики процесів, що складаються на ринку іпотечного житлового будівництва. Однак, він займає власне місце в понятійному апараті проблематики, пов'язаної з рухом інвестиційних ресурсів у формі іпотечного кредиту.

Проведений термінологічний аналіз дозволив сформулювати визначення категорії «ринок житла» – це сукупність економічних відносин між основними його учасниками з метою формування попиту та пропозиції житлового фонду за рахунок іпотечних кредитів, які трансформуються в інвестиційні ресурси підприємств та направляються на розвиток будівельної індустрії для отримання економічної і соціальної ефективності, що виражається у задоволенні потреб населення у житлі.

Ринок житла має характерні особливості, які представляють його як: об'єкт економічного управління з боку держави з метою реалізації житлової політики, що забезпечує підтримку життєдіяльності і життєзабезпечення людини через надання можливості скористатися іпотечним кредитом для придбання житла; структурний елемент інвестиційного ринку; сферу, де іпотечний кредит (позика) виступає як ресурсне забезпечення житлового будівництва; сферу розміщення інвестиційних ресурсів для збільшення їхньої первісної величини (наприклад, через придбання іпотечних цінних паперів); сферу виникнення фактора ризику.

*Використані джерела інформації:*

1. Вода І. С. Механізм функціонування ринку доступного житла в Україні / І. С. Вода // Прометей. – 2011. – № 3 (33). – С. 87-90.
2. Гірченко Т. Д. Економічні проблеми розвитку будівництва житла в сучасних умовах / Т. Д. Гірченко, С. А. Стратонов, К. М. Купрієнко // Вісник університету банківської справи Національного банку України. – 2011. – № 3 (12). – С. 46-51.
3. Бессонова О. Э. Жилье: Рынок и раздача / О. Э. Бессонова. – Новосибирск: Наука, 1993. – 160 с.
4. Яхимович В. И. Стратегия модернизации инвестиционно-финансового механизма рынка жилья трансформационной экономики / В. И. Яхимович. – Ростов н/Д : Изд-во Ростовского ун-та. – 2005. – 258 с.
5. Ипотечно-инвестиционный анализ / В. Е. Есипов, А. В. Попов, Г. А. Маховикова и др.; Под ред. В. Е. Есипова. – СПб. : Изд-во СПГУЭиФ, 1998. – 207 с.

*Рецензент: Дацій О.І., д.е.н., професор.*