



**Наталія Олійник,**

*кандидат наук з державного управління,  
доцент кафедри економічної теорії  
та історії економіки НАДУ*

### **Державне коригування збоїв ринкового механізму саморегулювання в житловій сфері**

У статті з'ясовано причини та цілі втручання держави у функціонування ринку житла і на цій основі визначено основні засоби державного коригування збоїв у роботі ринкового механізму саморегуляції. Зазначено, що ефективний ринок житла - це не лише свобода приватної ініціативи, вільні купівля-продаж об'єктів житла, а і суворий правовий порядок, єдині та стабільні правила діяльності для всіх учасників ринку. Завдання держави полягають в установленні цих правил і забезпеченні їх виконання.

*Ключові слова:* державне регулювання ринку житла, житлова сфера, неспроможності ринку, ринок житла.

In the article the reasons and goals of state interventions in housing market processes are studied out. On this basis the author defines the main state correcting measures of housing market failures. It is marked that an efficient housing market is not only freedom of private initiative, free purchase-sale of housing but also severe legal order, unique and stable rules for all participants of market. The tasks of the state include the establishing of these rules and ensuring of their implementation.

*Key words:* state regulation of housing market, housing sphere, market failures, housing market.

*Постановка проблеми в загальному вигляді.* Важливою теоретико-методологічною проблемою під час дослідження ринку житла є обґрунтування причин і меж втручання держави в перебіг господарських процесів. При вирішенні цього питання традиційним у сучасній науковій літературі став підхід, що ґрунтується на аналізі ринкових невдач (провалів, фіаско, неспроможностей), тобто ситуацій, за яких не спрацьовують ринкові механізми саморегулювання і фактичний стан ринку відхиляється від рівноважного (економічно ефективного). Наявність таких ситуацій у роботі ринкового механізму об'єктивно зумовлює потребу в їх коригуванні з боку держави і створенні умов для наближення ринку до рівноважного стану.

*Аналіз останніх досліджень і публікацій та виділення невирішених раніше частин проблеми.* Питання щодо форм взаємодії держави і ринку житла сьогодні активно дискутуються в межах обґрунтування сучасних концепцій держав суспільного добробуту [12]. Наукові та політичні дебати щодо оптимального співвідношення ринкових і державних регуляторів у житловій сфері спираються переважно на теоретичні конструкції неспроможності ринку [2; 5; 7]. Однак реальні механізми функціонування ринку житла в багатьох країнах виходять за межі лише державної корекції ринкових невдач, на сучасну державу покладено багато інших функцій щодо розвитку ринку житла. В умовах трансформаційної економіки на державу покладається комплекс завдань, пов'язаних із формуванням інституціонального забезпечення ринку житла. Зазначені питання на сьогодні ще не достатньо опрацьовані в науковій літературі і потребують ґрунтовних наукових досліджень.

*Метою статті є з'ясування причин та цілей втручання держави в роботу ринку житла і на цій основі визначення основних засобів державної корекції збоїв у роботі ринкового механізму саморегуляції.*

*Виклад основного матеріалу.* Під "провалом" ринку, як правило, розуміється провал більш або менш ідеалізованої системи ринково-цінових інститутів щодо підтримки "бажаних" дій і перешкоджання "небажаним" діям [2, с. 251]. Неспроможності (провали) ринку спостерігаються в тих випадках, коли порушуються положення функціональної теореми економічної теорії добробуту, а саме - коли не дотримується умова повноти ринку, коли поведінка споживачів і виробників не є конкурентною і якщо порушений стан рівноваги [7, с. 501]. Неспроможність ринку має фундаментальний характер у випадках: 1) природної монополії; 2) негативних зовнішніх ефектів; 3) суспільних благ; 4) монополії на інформацію (інформаційної асиметрії) [7, с. 507]. Охарактеризуємо прояв цих фундаментальних неспроможностей на ринку житла.

Природна монополія є специфічним феноменом, що став важливим об'єктом досліджень економічної науки та науки державного управління. Природні монополії існують там, де технічно більш ефективно функціонування одного виробника, тобто коли задоволення попиту на певну продукцію є більш ефективним за відсутності конкуренції внаслідок технологічних або інших особливостей функціонування ринку.

Економічною наукою доведено, що встановлення монополюючо високих цін досягається внаслідок того, що монополісти попередньо створюють зону дефіциту, скорочуючи обсяг пропозиції і штучно створюючи підвищений купівельний попит. Монополія, враховуючи нееластичний попит, скорочує обсяг наданих послуг, що, у свою чергу, дає змогу встановити монополюючо високу ціну. Таким чином, втрати, отримані в результаті змен-

шення обсягу виробництва послуг, компенсуються за рахунок встановлення вищої ціни [1, с. 26-27].

У житловій сфері є кілька галузей, які мають властивості природних монополій. Так, відповідно до Закону України "Про природні монополії" у житлово-комунальному господарстві до природних монополій віднесено централізоване водопостачання та водовідведення і транспортування теплової енергії. Виробництво і постачання теплової енергії зараховані до суміжних із природною монополією ринків, тобто ринків, що не перебувають у стані природної монополії, але для суб'єктів яких реалізація вироблених товарів або використання товарів інших суб'єктів господарювання неможливі без безпосереднього використання товарів, що виробляються (реалізуються) суб'єктами природних монополій [9].

Природна монополія у ЖКГ має власні специфічні особливості, що відрізняють її від інших монопольних утворень:

1) позитивний ефект від масштабу природної монополії у ЖКГ, викликаний особливостями виробничої технології, яка характеризується замкнутим виробничим циклом, базується на єдиному технологічному середовищі та наявності цілісної системи прокладених у просторі мережевих структур у територіальних межах країни;

2) незацікавленість суб'єкта монополії знижувати витрати, заощаджувати ресурси, унаслідок чого встановлюється вищий рівень цін (тарифів) порівняно з тим, який міг бути за наявності конкуренції [4, с. 20];

3) наявність надзвичайно високих бар'єрів для входу на ринок. Так, для створення альтернативної системи водопостачання нове підприємство потребує великого обсягу інвестицій, зокрема на основні засоби виробництва, технічне обслуговування тощо. Тому закономірно, що порівняно з новими фірмами підприємство, яке вже функціонує, виграє у цій конкурентній боротьбі за рахунок використання резервів потужностей та найбільшого масштабу виробництва [1, с. 55];

4) з огляду на суспільні інтереси держава створює легальні бар'єри, надаючи підприємствам виключне право на здійснення певного виду діяльності, обмежуючи вхід на ринок потенційних конкурентів. Так, в Україні у галузі ЖКГ запроваджено ліцензування господарської діяльності з централізованого водопостачання, водовідведення та з виробництва теплової енергії (крім певних видів господарської діяльності у сфері теплопостачання, якщо тепла енергія виробляється на теплоелектроцентралях, когенераційних установках та установках з використанням нетрадиційних або поновлюваних джерел енергії), транспортування теплової енергії магістральними та місцевими (розподільчими) тепловими мережами, постачання теплової енергії;

5) поширення перехресного субсидування, яке полягає в штучному зниженні цін (тарифів) для населення за рахунок їх завищення для підприємств (юридичних осіб). Наслідком такої ситуації у сфері ЖКГ є субсидування за рахунок одних споживачів неекономічного й неефективного споживання ресурсів (газу, тепла, води) іншими споживачами.

Таким чином, у випадку існування природної монополії для суспільства і держави постають проблеми завищення ціни, зменшення обсягу та якості послуг, скорочення чистих вигід для суспільства, поглиблення нерівності, політичного тиску на владу. Через неспроможність ринку працювати ефективно, тобто утворювати ефективну ціну та ефективний обсяг виробництва, природні монополії стають об'єктом державного регулювання.

Поряд із ринками природних монополій у житловій сфері є й такі, для яких характерний стан неповної конкуренції, наприклад утримання та експлуатація житлового фонду. У таких сферах вплив держави має полягати у створенні умов для розвитку конкуренції, тобто створенні ринків, які наближаються до ідеальних (або квазіринків), і таким чином зменшувати втрати в суспільному добробуті.

Друга класична ситуація неспроможності ринкового механізму саморегулювання, що має місце також і на ринку житла, полягає в існуванні негативних зовнішніх ефектів, тобто ситуацій, коли одні суб'єкти зазнають економічних втрат (втрат у добробуті) внаслідок дій (або бездіяльності) інших економічних агентів (які не є учасниками цього ринку), що не компенсуються через ціновий механізм [6, с. 452]. На ринку житла негативні зовнішні ефекти пов'язані з появою хрущоб або мікрорайонів житла низької якості, перенаселенням, погіршенням екологічних умов, збільшенням витрат на інфраструктуру, попиту на суспільні блага.

Економічною наукою доведено, що поява мікрорайонів житла низької якості може бути не тільки наслідком ефективної реакції ринку на потреби бідних домогосподарств, а й результатом дії негативних зовнішніх ефектів сусідства. Так, наявність у мікрорайоні будинків, що руйнуються, призводить до зниження цін навколишніх будинків. Це явище дістало назву "ефект сусідства" [5, с. 184-185].

Емпіричними дослідженнями підтверджено, що вплив стану навколишніх будівель на ціну житлової одиниці тільки наполовину менше, ніж стан самого будинку, що оцінюється. Якщо домовласник не може подати на своїх сусідів позов за негативний вплив стану їхніх будинків на ціну його власного будинку, увесь мікрорайон виявляється втягнутим у процес прискореного руйнування. Зазначений негативний зовнішній ефект може стимулювати відмову одразу всіх домовласників у цьому мікрорайоні від підтримання житла в належному стані. Негативні зовнішні ефекти сусідства найбільш наочні у великих міських мікрорайонах, де ускладнена комуніка-

ція між домовласниками і не спрацьовують м'які соціальні санкції та тиск громадськості, як це відбувається в невеликих громадах [5, с. 185].

Відповіддю на негативні зовнішні ефекти сусідства в багатьох країнах стали розробка й реалізація державних житлових програм будівництва державного чи муніципального житла та подальша здача його в найм мало-забезпеченим сім'ям; субсидування експлуатації житла, тобто покриття різниці між квартирною платою і фактичними витратами на експлуатацію та граничною часткою таких витрат у доходах домогосподарства; надання субсидій на ремонт і відновлення старих будинків; встановлення обмежень (за рівнем доходів) на право користування державним житлом.

Виникнення негативного зовнішнього ефекту від перенаселення певного мікрорайону або всього населеного пункту пов'язане з тим, що будівництво нових житлових будинків створює додаткове навантаження на місцеві дороги, що може призвести до появи заторів. Зведення нових будинків може також зменшувати площу зелених насаджень, погіршувати якість повітря, підвищувати навантаження на місцеві системи водо-, тепло-, електропостачання, водовідведення, утилізацію твердих побутових відходів. На додаток до цього може збільшуватись попит на місцеві суспільні блага: освіту, комунальний транспорт, охорону здоров'я, бібліотеки, пожежну охорону, охорону громадського порядку, внаслідок чого збільшується фіскальний тиск на місцевий бюджет [12, с. 210-211]. Держава може коригувати такі негативні зовнішні ефекти шляхом видачі дозволів на будівництво житла, встановлення зобов'язань забудовників інвестувати в розвиток місцевої інфраструктури, здійснювати озеленення та благоустрій прибудинкових територій та ін. Доречність вибору інструментів регулювання залежить, звичайно, від превалювання таких явищ, які викликають зовнішні ефекти, і від необхідності відповідати ринковій ефективності [2, с. 289].

На деяких сегментах ринку житла виробляються змішані блага, що мають змішаний характер, які одночасно притаманні властивості приватних і суспільних благ. У таких ситуаціях ринок не спроможний встановити ринкові ціни та створити механізм компенсації за їх використання. Так, прибудинкове освітлення і прибирання прибудинкової території мають характерні для суспільних благ ознаки. У цих ситуаціях роль держави полягає в створенні механізмів компенсації за користування цими благами, тобто у створенні ринків відповідних благ. Найчастіше це відбувається шляхом визначення структури тарифів за користування подібними благами та механізмів розподілу витрат між мешканцями будинку.

Ринку житла, як і багатьом іншим ринкам, властивий асиметричний обмін інформацією, у першу чергу між будівельними компаніями та замовниками житла, між комунальними підприємствами, що обслуговують житловий фонд, та мешканцями житлових будинків тощо. Найбільш актуаль-

ною є проблема відсутності повної інформації у мешканців будинку про його якісні характеристики, якість комунікацій, довговічність та надійність експлуатації, вплив використаних будівельних матеріалів на самопочуття та здоров'я людей, які в них проживають, і т.ін. Об'єкти будівництва (у тому числі і житлові будинки) можуть мати приховані внутрішні дефекти, які не в змозі виявити покупець житла. У відповідь на неспроможність ринку житла забезпечити усіх його учасників повною інформацією у багатьох країнах запроваджено стандарти житлового будівництва, ліцензування на право здійснення будівництва житла, видачу дозволів на житлове будівництво, приймання в експлуатацію зведених житлових будинків тощо.

Проаналізувавши особливості прояву на ринку житла класичних ситуацій неспроможності ринкових регуляторів, зазначимо, що в багатьох країнах, навіть з ліберальними моделями ринкової економіки, тільки зазначеними ситуаціями не обмежуються причини державного втручання в роботу ринку житла. Ринок житла дуже чутливий до структурних диспропорцій економіки, саме він у більшості випадків є передвісником глибоких кризових спадів сукупного попиту і пропозиції. Відповідно, державний вплив на попит і пропозицію житла розглядається як один з важливих засобів антициклічного регулювання економіки.

Державне регулювання попиту і пропозиції на ринку житла може набувати двох форм:

1) пряме регулювання: купівля державою житла за рахунок бюджетних коштів, коштів державних підприємств, правове регулювання діяльності, прав і обов'язків суб'єктів на ринку житла, визначення напрямів державної житлової політики, контроль за дотриманням житлового законодавства та ін.;

2) непряме (опосередковане) регулювання: вплив на процеси на ринку житла засобами грошово-кредитної політики (регулювання ставки банківського процента), податкової політики (надання податкових пільг забудовникам, зменшення бази оподаткування для покупців житла), амортизаційної політики (через встановлення норм амортизації, права на застосування прискореної амортизації) [8, с. 121].

Зазначені заходи мають різноспрямований вплив на попит і пропозицію житла. Одні з них можуть впливати лише на попит, інші - тільки на пропозицію. Загалом діяльність держави на ринку житла може мати на меті лише вплив на попит або пропозицію, хоча найчастіше державний вплив поширюється одночасно на ці дві характеристики ринку. Вибір об'єктів державного впливу залежить від поточного стану ринку житла, від співвідношення попиту і пропозиції на ньому, від ступеня гостроти житлової проблеми окремих громадян.

У сучасній західній економічній науці обґрунтовується необхідність впливу держави на ринковий попит і пропозицію житла з огляду на існу-

вання саме житлової проблеми. Про існування житлової проблеми свідчать проживання населення в житлі, що не відповідає мінімальним стандартам якості; наявність бездомних; перенаселеність житла; вимушене проживання в помешканні, непомірно дорогому за вартістю [11, с. 13-14]. Одним із шляхів розв'язання житлової проблеми є стимулювання попиту через збільшення спроможності споживачів придбавати житло [8, с. 123]. Конкретне втілення участі держави у вирішенні житлової проблеми і стимулюванні попиту та пропозиції має багато варіантів, у розвинених країнах широко використовуються такі заходи:

- контроль за квартирною платою в приватному секторі і гарантія певного терміну проживання для деяких категорій мешканців;
- будівництво, володіння й управління житловими будинками, що перебувають у державній чи комунальній власності;
- субсидування витрат квартиронаймачів як у державному, так і в приватному секторі та в будинках житлових асоціацій;
- субсидування покращання житла приватними і державними домовласниками;
- субсидування придбання житла через систему оподаткування [11, с. 17].

На відміну від розвинених країн, вітчизняний ринок житла в умовах трансформаційної економіки характеризується нестабільністю інституційного середовища, в якому формуються попит і пропозиція. Характерною ознакою такого ринку є ситуація невизначеності та неочікуваних змін. Повноцінний цивілізований ринок житла в Україні ще не сформовано. "Звідси найважливіше завдання держави ... полягає у виборі стратегічних пріоритетів, визначенні послідовності, темпів, синхронізації ринкових перетворень" [3, с. 19]. Важлива роль відводиться державі у формуванні повноцінних ринкових інститутів, встановленні єдиних і стабільних правил здійснення транзакцій на ринку житла та забезпеченні їх виконання. Адже "у XX ст. жодна більш-менш значна економічна трансформація суспільства не відбувалась природним шляхом, без активної конституюючої ролі держави у формуванні відповідного господарського устрою з наперед визначеними параметрами і наслідками дії координуючого механізму" [3, с. 75].

Важливим на сьогодні стає наукове обґрунтування стратегії стимулювання платоспроможного попиту на житло. Подолання або відчутне зменшення наслідків кризи на вітчизняному ринку житла неможливі без системної діяльності органів державного управління в Україні щодо відновлення платоспроможного попиту на житло як на первинному, так і на вторинному ринку [10].

Особливе значення в цьому контексті має вироблення правильних підходів до державної бюджетної підтримки населення при придбанні житла. Можливість придбання житла з використанням кредитів суттєво розширює доступність житла для населення. Роль держави полягає в розвитку системи довгострокового іпотечного житлового кредитування.

Важливою сферою державного регулювання має стати вплив на позицію нового, відремонтованого та реконструйованого житла. Актуальними є: посилення впливу держави на ціноутворення на новозбудоване житло через зниження витрат будівельних компаній, контроль за цінами; стимулювання інвестиційної активності на ринку житла; підвищення якості житлових послуг. Завдання держави полягають також і в сприянні радикальній технологічній та організаційній модернізації наявного житлового фонду.

*Висновки.* Причини державного втручання на ринку житла зумовлюються, у першу чергу, існуванням фундаментальної неспроможності ринкового механізму саморегулювання. Держава при цьому коригує неефективний розподіл благ на ринку житла та наближає його до рівноважного стану. Разом з тим діяльність держави не обмежується лише корекцією ринкових невдач, а часто спрямована на вирішення й інших завдань, зокрема соціальних: забезпечення прийнятних житлових умов для всіх категорій населення, забезпечення житлом осіб з низькими доходами, зменшення диференціації населення за забезпеченістю житлом і т.ін.

Таким чином, на сьогодні стає очевидним, що ефективний ринок житла - це не лише свобода приватної ініціативи, вільні купівля-продаж об'єктів житла, а й суворий правовий порядок, єдині та стабільні правила діяльності для всіх учасників ринку. Завдання держави на сьогодні полягають саме в установленні цих правил і забезпеченні їх виконання.

*Подальші наукові розвідки* щодо порушеної в статті проблеми доцільно зосередити на дослідженні механізмів функціонування ринку житла в умовах трансформаційної економіки. У пошуках теоретико-методологічних відповідей на об'єктивні потреби розвитку вітчизняного ринку житла необхідно звернутись до більш широких питань системної трансформації пост-соціалістичних країн, осмислення суперечливих тенденцій їх соціально-економічних перетворень.

#### **Список використаних джерел**

1. *Базилевич В. Д.* Природні монополії / В. Д. Базилевич, Г. М. Філюк. - К. : Знання, 2006. - 367 с.
2. *Батор М.* Френсис. Анатомія провала ринка / М. Френсис Батор // Вехи економічної думки. - Т. 4. Економіка благосостояння и общественный выбор. - М. : Экон. шк., 2003. - 568 с.
3. *Бодров В. Г.* Трансформація економічних систем: концепції, моделі, механізми регулювання та управління : навч. посіб. / В. Г. Бодров. - К. : Вид-во УАДУ, 2002. - 104 с.



4. Венгер В. В. Регулювання діяльності природних монополій: теорія і практика / В. В. Венгер. - К. : НАН України, Ін-т економіки та прогнозування, 2007. - 204 с.
5. Жилищная экономика : пер. с англ. / под ред. Г. Поляковского. - М. : Дело, 1996. - 223 с.
6. Кілієвич О. Мікроекономіка для аналізу державної політики : підручник / О. Кілієвич, О. Мертенс. - К. : Вид-во Соломії Павличко "Основи", 2005. - 655 с.
7. Ледьярд Дж. Несостоятельность (провалы) рынка / Джон Ледьярд // Экономическая теория : пер. с англ. / под ред. Дж. Итуэлла, М. Милгрейта, П. Ньюмена / науч. ред. чл.-кор. РАН В. С. Автономов. - М. : ИНФРА-М, 2004. - XII. - С. 501-508.
8. Подопрігора И. В. Задачи стимулирования спроса и предложения на рынке жилья в Российской экономике / И. В. Подопрігора // Вестн. Том. гос. ун-та. - 2008. - № 308. - С. 121-125.
9. Про природні монополії : Закон України від 20 квіт. 2000 р. № 1682-III // Офіц. вісн. України. - 2000. - № 19. - Ст. 772.
10. Шкільова Н. В. Державна політика регулювання ринку житла в Україні в умовах фінансово-економічної кризи / Н. В. Шкільова // Теорія та практика державного управління : зб. наук. пр. - Х. : Вид-во ХарПІ НАДУ "Магістр", 2009. - Вип. 2 (25).
11. Шомина Е. С. Квартиросъемщики - наше "жилищное меньшинство": российский и зарубежный опыт развития орендного жилья / Е. С. Шомина ; Гос. ун-т - Высш. шк. экономики. - М. : Издат. дом Гос. ун-та - Высш. шк. экономики, 2010. - 364 с.
12. Malpezzi S. Housing Prices, Externalities, and Regulation in U.S. Metropolitan Areas / Stephen Malpezzi // Journal of Housing Research. - 1996. - Vol. 7. - Issue 2. - P. 209-241.

**Ольга Сафронова,**

*кандидат наук з державного управління,  
доцент кафедри економічної теорії  
та історії економіки НАДУ*

### **Завдання та принципи державного регулювання ринку корпоративного контролю в Україні**

У статті проаналізовано характерні ознаки ринку корпоративного контролю в контексті забезпечення ефективного впливу держави на процеси його формування і розвитку. На цих засадах визначено завдання і принципи державного регулювання цієї сфери відносин, окреслено можливі засоби їх реалізації в сучасних умовах України.

*Ключові слова:* ринок корпоративного контролю, механізми державного регулювання, корпоративний сектор економіки, корпоративне управління, рейдери.