

- пільговий режим оподаткування має доповнюватися цільовим субсидуванням тих підприємств, які забезпечують технологічну модернізацію економіки країни;

- запровадження протекційних заходів на імпорт морально застарілого устаткування, обладнання, технологій.

Проведене дослідження сприятиме розробленню подальших пропозицій щодо удосконалення структури національного виробництва, збільшення ємкості внутрішнього ринку та зменшення залежності вітчизняної економіки від кон'юнктури світового ринку.

#### **Список використаних джерел**

1. Кучма Л. Д. Зламане десятиліття / Л. Д. Кучма. - К. : Інформ. системи, 2010. - 559 с.
2. Офіційний сайт Державного комітету статистики України. - Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>.
3. Селіверстов О. Концептуальна модель цілепокладання розвитку ланцюга постачань / О. Селіверстов // Економіст. - 2010. - № 11. - С. 47-49.
4. Смирнов С. Факторы циклической уязвимости российской экономики / С. Смирнов // Вопр. економіки. - 2010. - № 6. - С. 44-68.
5. Якубовський М. Промислова політика: проблеми та перспективи модернізації / М. Якубовський // Економіка України. - 2010. - № 8. - С. 21-29.

**Алла Кошева,**

*аспірант кафедри економічної теорії та історії економіки НАДУ*

### **Науково-практичні аспекти державно-управлінського впливу на розвиток ринку житла України**

У статті досліджено ключові питання регулюючого впливу держави на функціонування ринку житла, основні його характеристики. Розкрито роль і місце державного регулювання у раціональному сегментуванні ринку житла в Україні.

*Ключові слова:* ринок житла, платоспроможність громадян, раціональне сегментування ринку житла.

The problems of habitation market's functioning, its main characteristics, the role and functions of state regulation in habitation market's rational segmentation in Ukraine are analyzed in the article.

*Key words:* habitation market, citizens' solvency, habitation market's rational segmentation.

*Постановка проблеми.* У межах предметних завдань галузі науки державного управління розгляд проблем забезпечення житлом громадян є надзвичайно актуальним, насамперед в аспекті визначення співвідношення між функціями держави згідно з її економічними можливостями та ринку. Це

сьогодні справді є надзвичайно актуальним як у теоретичному, так і практичному плані. Спеціального деталізованого вивчення потребує саме субординація ключових завдань державної житлової політики і шляхів державного регулювання для розв'язання житлових проблем усіх категорій громадян відповідно до рівня їх доходів [6, с. 76-83].

*Аналіз останніх досліджень і публікацій* свідчить, що окремі теоретичні та практичні аспекти державно-управлінського впливу на розвиток ринку житла України вже знайшли відображення в працях вітчизняних науковців. Ринок житла в Україні, як і ринок нерухомості взагалі, відстав у своєму становленні порівняно з іншими сферами економіки. Сучасний український ринок житла, сформований в основному радянською житловою політикою, увібрав у себе численні нерозв'язані раніше проблеми. Він характеризується такими явищами, як невідображення попиту значної кількості населення, на відміну від ринку житла промислово розвинутих країн Заходу. В останніх налагоджені інституційні механізми в цій сфері. Саме це згідно з традиціями цих країн дає їм змогу скоротити функції економічної корекції з боку держави [5], оскільки діє ліберально-інституційний механізм ринкового регулювання. В Україні доцільно сформулювати модель стійкого функціонування житлової сфери на засадах соціально орієнтованої ринкової економіки, адаптувавши найкращий світовий досвід до вітчизняних реалій.

*Невирішені раніше частини загальної проблеми і в теорії, і в практиці.*

У регульованій державою соціально орієнтованій ринковій економіці попит на житло визначається його цінами та доходами населення. Незбалансованість попиту та пропозиції на ринку житла України спричинена здебільшого тим, що ця проблематика все ще не знайшла адекватного осмислення в практиці та теорії. Разом з тим відсутність чіткої класифікації житла в нашій країні також не сприяє ефективному державному регулюванню в цій сфері.

Створення необхідних і достатніх умов придбання житла українською родиною необхідно розглядати з позицій суспільства в цілому, і цьому має відповідати структура ринку житла. З огляду на зазначене слушною є й думка М.К.Галянтича про необхідність створення відповідної нормативної бази, яка регулюватиме ринок житла, забезпечуватиме функціонування ринкових структур у житловому господарстві, впорядковуватиме суспільні відносини стосовно рівня задоволення потреб громадян у житлі, користування ним тощо [1, с. 9-10].

Важливим та надзвичайно актуальним є й чітке визначення місця, ролі та відповідальності нашої держави в реалізації права громадянина на житло, яке задекларовано на конституційному рівні.

*Мета* статті - розглянути особливості державно-управлінського впливу на функціонування та розвиток ринку житла України, визначити основні економіко-теоретичні та практичні підходи для забезпечення раціонального сегментування ринку житла.

*Виклад основного матеріалу. Ринок житла* правомірно визначити як певний інститут, де здійснюють свою діяльність його суб'єкти: продавці - юридичні або фізичні особи, які володіють правом власності на об'єкт нерухомості; покупці, які можуть придбати його у власність, та інші учасники. До інших учасників варто віднести інституціональних суб'єктів на ринку житла, які представляють інтереси держави (органи державної реєстрації прав на нерухомість та відповідальні за її інвентаризацію і облік; органи архітектури, землевідведення, землекористування тощо) та інших учасників, які здійснюють комерційну діяльність (девелопери, забудовники, фінансово-кредитні інститути, ріелтори, оцінювачі, страхувальники, управителі нерухомістю тощо) [1; 2; 3; 6].

*Основними ж характеристиками ринку житла є:* попит, пропозиція, інфраструктура, ціна (на визначення якої впливають численні, у тому числі трансакційні витрати). Трансакційні витрати, які приходяться на продавця та покупця, пов'язані із вибором об'єкта нерухомості та його оцінкою, укладанням угод і визначенням повноважень учасників операції, а також забезпеченням дотримання та захисту їх інтересів тощо. Зменшенню витрат сприятиме створення єдиного інформаційного простору ринку житла та формування професійних норм взаємовідносин учасників ринку житла [1-3].

*Пропозиція на ринку житла формується з:*

- *новозбудованого житла* (первинний ринок), представленого будівельними організаціями та фінансовими установами, які одержали дозвіл на здійснення фінансової діяльності щодо залучення коштів населення та підприємств на будівництво житла (фонди фінансування будівництва; фонди операцій з нерухомістю; установи, які здійснюють випуск безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром виступає одиниця такої нерухомості);

- *житла, збудованого раніше* (вторинний ринок) та виставленого на ринок фізичними чи юридичними особами, які мають його у власності чи в заставі тощо [1; 2; 3; 6].

*На ринковий попит на житло впливають:* рівень доходів населення, ціни на житло різного класу, розвиток іпотечного кредитування як одного з механізмів залучення коштів у житлове будівництво, ментальні уподобання споживача тощо.

*Попит на ринку житла формують:*

- платоспроможні громадяни;  
- підприємства й організації, що фінансують будівництво житла;  
- держава в частині фінансування урядових програм забезпечення житлом окремих категорій громадян (військовослужбовців; осіб, звільнених у запас, та інших службових осіб; громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи; суддів; інвалідів по слуху та зору; депортованих; учених тощо);

- громадяни, які будують (купують) житло за власні кошти, отримуючи державну допомогу (молодь, індивідуальні сільські забудовники, державні службовці, педагогічні, науково-педагогічних працівники, громадяни з невисоким рівнем доходів);

- громадяни, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства, рівень доходів яких не дозволяє їм самостійно вирішити свою житлову проблему.

Виходячи з вищенаведеного варто зазначити й наступне. Українською Будівельною Асоціацією в 2006 р. була запроваджена класифікація житлової нерухомості за такими критеріями, як місцезорозташування; будівельно-конструкторські та технічні характеристики будівлі; облаштування будівлі і прибудинкової території; інженерно-комунальна та соціальна інфраструктура; матеріали; устаткування; організація управління та експлуатації. Усього було розроблено 159 параметрів. Відповідно до цієї класифікації у порядку зменшення престижності та ціни житло поділяється на 5 класів: "де люкс", "преміум", "бізнес", "економ", "соціальне". Однак з такою класифікацією погодитись важко. Адже "соціальне житло" за цією класифікацією не відповідає визначеному в Законі України від 12 січня 2006 р. № 3334 "Про житловий фонд соціального призначення", а "доступне житло" взагалі відсутнє. Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 22 жовтня 2008 р. № 1406-р. "доступне житло" - це житло, яке може бути побудовано чи придбано за власні кошти громадян за умови надання їм державної підтримки, яке за вартісними показниками і санітарно-гігієнічними умовами відповідає нормативам, установленим державними будівельними нормами [7]. Науковці визначають і інші підходи до класифікації житла. Так, Т.М.Завора пропонує таку класифікацію товару на ринку житла: елітне, доступне і соціальне житло [4, с. 87-95].

Проаналізувавши підходи до класифікації житла за різними ознаками, можна констатувати, що однозначної затвердженої системи класифікації житла в Україні поки що немає. Це є причиною неоднозначного трактування видів житла, зокрема соціального, та не сприяє ефективному державному регулюванню розвитку житлової сфери.

На думку автора, класифікувати види житла на ринку варто за такими найбільш характерними ознаками: *участь на ринку, форма власності, призначення, ціна, сегментування, рівень престижності, технічний стан*. Зокрема, *за участю на ринку* (первинне та вторинне); *за формою власності* (приватне, державне, комунальне, колективне); *за призначенням* (для проживання, комерційне (для оренди, на продаж), соціальне, службове); *за ціною* (елітне, для середнього класу, недороге (доступне), *безоплатне* (на умовах найму)); *за сегментами* (комерційне, для середнього класу, для найму, споруджене за державної підтримки, соціальне та службове); *за рівнем пре-*

*стижності* (де люкс, преміум, бізнес, економ (доступне), соціальне та службове); *за технічним станом* (новозбудоване, що перебуває у задовільному технічному стані, яке потребує реконструкції, аварійне).

Збільшення ж обсягів будівництва житла для збалансування попиту та пропозиції на ринку житла потребує реструктуризації будівельного комплексу і вимагає визначення:

- прогнозних потреб у житлі в Україні;
- факторів, які формують платоспроможний попит на житло та його обсяг з боку населення, підприємств і організацій, що фінансують його будівництво;
- технологічних можливостей та механізмів фінансування при розв'язанні житлової проблеми;
- стану будівельного комплексу та шляхів досягнення конкурентоспроможності вітчизняного житлового будівництва і будівельних матеріалів порівняно із світовими досягненнями у цій сфері та передовими світовими технологіями, які активно розвиваються у країнах з ринковою економікою;
- раціонального сегментування ринку житла.

На сьогодні, на думку автора, структура ринку житла в Україні сформована такими сегментами: комерційне житло; житло, яке споруджується за державної підтримки; житло, яке здається в найм; службове житло.

Більш раціональним бачиться модель сегментування ринку житла в Україні, яка передбачає формування сегмента житла для середнього класу; оптимізацію функціонування сегмента житла, яке здається в найм; розширення сегмента службового житла соціальним. Саме таке сегментування ринку житла передбачає забезпечення реалізації права на житло громадянами різних категорій відповідно до рівня їх доходів.

*Підсумовуючи, можна зробити такі висновки:*

1. Незбалансованість попиту і пропозиції на ринку житла та його зорієнтованість на задоволення попиту переважно заможних громадян є основним протиріччям, яке потребує системного підходу у його розв'язанні і суттєво гальмує реалізацію конституційного права на житло громадянами України.

2. В умовах трансформаційної економіки України участь держави у своєчасному розв'язанні житлових проблем змінюється із виключного інвестування житлового будівництва на створення умов для громадян за державної підтримки вирішити житлові проблеми за власні кошти (здешевлення житлових кредитів, преміювання житлових заощаджень, податкові пільги тощо) та забезпечення помешканнями із фонду соціального житла або надання фінансової допомоги з бюджету для оплати оренди квартир незаможним громадянам з прибутками нижче встановленого рівня.

*Напрямом подальших перспективних наукових розвідок є пошук ефективних шляхів державно-управлінського впливу з метою зниження цін та зростання якості житла на вітчизняному ринку.*

### Список використаних джерел

1. Житлове законодавство України: стан та шляхи удосконалення / М. К. Галянтич, О. Є. Аврамова, С. М. Звізда та ін. ; ред. М. К. Галянтич. - К. : КВІЦ, 2006. - 564 с.
2. Гриценко Е. А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (Вопросы методологии и теории) / Е. А. Гриценко. - Х. : Бизнес-информ, 2002. - 283 с.
3. Ефименко И. Объективные основания институционализации рынка недвижимости / И. Ефименко // Економіка: проблеми теорії і практики : зб. наук. пр. : у 4 т. - Дніпропетровськ : ДНУ, 2005. - Т. 4. - Вип. 204. - С. 915-918.
4. Завора Т. М. Становлення ринку житла на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні / Т. М. Завора // Регіон. економіка. - 2007. - № 1. - С. 87-95.
5. Івашов М. Ф. Актуальні питання економічної теорії та практики її застосування в державному управлінні : навч. посіб. / М. Ф. Івашов. - К. : Вид-во НАДУ, 2004. - 56 с.
6. Манцевич Ю. М. Про можливі шляхи зниження цін на ринку житла / Ю. М. Манцевич // Економіка України. - 2008. - № 3. - С. 76-83.
7. Про схвалення Концепції Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009-2016 роки : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 5 листоп. 2008 р. № 1406-р // Офіц. вісн. України. - 2008. - 21 листоп. - № 86.

**Любов Козубенко,**

*аспірант кафедри економічної теорії та історії економіки НАДУ*

### **Теоретичні підходи до формування та реалізації державної інноваційної товарної політики**

У статті визначено етапи формування та реалізації державної інноваційної товарної політики. Проаналізовано альтернативні концепції державної інноваційної товарної політики, встановлено принципи цієї управлінської діяльності.

*Ключові слова:* державна інноваційна товарна політика, товарна політика, інноваційна політика, асортиментна концепція, концепція нового товару.

In the article it is identified the stages of forming and realization of public innovative commodity policy. Alternative conceptions of public innovative commodity policy are analysed, principles of this administrative activity are set.

*Key words:* public innovative commodity policy, commodity policy, innovative policy, assortment conception, conception of new product.

*Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими та практичними завданнями.* Глибокі структурні деформації економіки України, висока енергоємність виробничих технологій, низький рівень продуктивності праці зумовлюють потребу в переході до нової мо-