

УДК 332.83

В. О. Омельчук,
кандидат наук з державного управління

ДИСФУНКЦІЇ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

У статті проведено дослідження ефективності для різних груп агентських відносин виконання основних функцій ринком доступного житла в Україні. Виявлено наявність дисфункцій особливого типу, коли ефективність виконання певних функцій зменшується одночасно для всіх учасників агентських відносин.

In the article it is investigated efficiency of execution main functions by Ukraine's accessible habitation market. It is detected particular dysfunctions when efficiency of definite functions is reduced simultaneously for all groups of agency relationship.

Ключові слова: ринок доступного житла, державне регулювання, дисфункції.

Key words: accessible habitation market, government control, dysfunctions.

ВСТУП ТА ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Ринок доступного житла є відносно новим інститутом для України, адже за часів планової економіки в житловій сфері ринковий механізм був відсутній. Україна, як і ряд інших країн, на початку 90-х років опинилася в ситуації, коли старі механізми вирішення житлової проблеми були зламані, але сама проблема залишилася. Для її вирішення було трансплантовано (запозичено) інститут ринкових відносин, який частково шляхом дифузії ринкових інститутів, частково за допомогою реформ був впроваджений в житлову сферу в Україні. Однак при цьому виникла одна проблема, яка не була врахована при впровадженні ринкового механізму в сферу будівництва та забезпечення житлом громадян в Україні. Як вірно вказує В. Полтерович [14], далеко не завжди інститути, які довели свою ефективність в розвинутих інституційних середовищах, звідки вони, власне, і запозичувалися, виявляються такими ефективними в нових умовах, особливо, коли загальне інституційне середовище в країні-реципієнті інституту є нерозвиненим. Як наслідок, ті функції, виконання яких очікувалося від впровадженого інституту, виконуються ним не повною мірою, не виконуються взагалі або виконуються функції, відмінні від очікуваних. Така ситуація в економічній науці порівняно недавно отримала назву "дисфункції інститутів". Загальна теорія дисфункцій ринкових інститутів розроблена В. Полтеровичем [14]. Ним виокремлено дисфункції двох типів. Дисфункція першого типу має

місце, коли ефективність виконання певної функції інститутом для одних агентів зростає, а для інших — зменшується. Дисфункції другого типу мають місце, якщо ефективність інституту для одних груп агентських відносин зростає швидше, ніж для інших. В. Полтеровичем та О. Старковим [14; 15] наведено приклади дисфункцій ринкових інститутів, зокрема й іпотечних. У роботах [8—9] нами досліджено дисфункції іпотечних інститутів, що діють на ринку житла в Україні. Незважаючи на значну кількість

робіт, присвячених розвитку ринку житла в Україні [4; 5; 12; 13], ефективність виконання ринковим механізмом основних функцій у сфері забезпеченості житлом в Україні є недослідженою. З вітчизняних вчених в даному напрямі можна виділити лише роботи Ю. Манцевича [6—7], який дослідив специфіку ціноутворення на українському ринку житла та деякі його інформаційні аспекти. В той же час з позиції державного регулювання найбільш актуальним є питання, наскільки ринок доступного житла взагалі може ефективно регулюватися внутрішніми "власне ринковими" механізмами, що визначатиме необхідність та ступінь державного втручання в його роботу.

Мета статті — оцінити ефективність виконання ринком житла основних функцій для основних груп учасників агентських відносин в даному інституті.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Механізм регулювання ринку доступного житла можна декомпонувати на регулювання трьох процесів: регулювання попиту, регулювання пропозиції та регулювання взаємодії попиту та пропозиції. Всі три означені процеси формують відповідний склад механізму регулювання ринку доступного житла. Основні суб'єкти, що беруть участь у всіх трьох процесах на ринку доступного житла, наведені на рис. 1.

Ринок доступного житла в спрощеному вигляді для цілей державного регулювання — це деякий простір взаємодії покупців і продавців для встановлення ринкової ціни обміну товару (у нашому випадку — об'єктів житлової нерухомості). При цьому досконалим є такий ринок, коли продавців, товарів і покупців достатньо багато, конкуренція відкрита, часу та інформації для ухвалення рішення учасниками ринкових операцій достатньо, обмін відбувається без примусу. Відносно "досконалості" ринку доступного житла необхідно зробити декілька уточнень.

1. "Багато покупців" означає в даному випадку значну частину від тих, хто потребує житла. Це, в свою чергу,

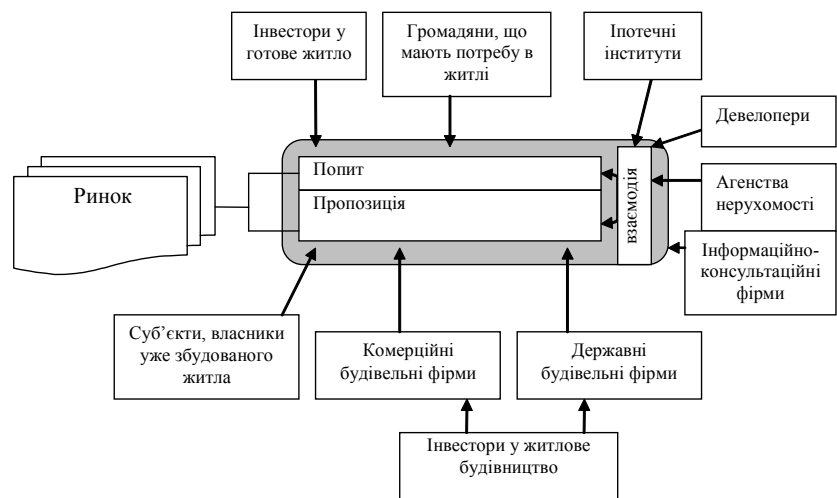


Рис. 1. Зв'язок процесів та основних суб'єктів механізму регулювання ринку доступного житла

Джерело: розроблено автором.

Таблиця 1. Пусті квартири в Києві, 1 кв. 2007 р.

Вік будинку, роки	Відсоток пустих квартир
0,8	8,13
1,5	10,81
22	2,34

Джерело: [1, с. 12].

вимагає відповідних цін: ціни на об'єкті житлової нерухомості повинні бути такими, щоб значна частка тих, хто потребує житла, міг виступати покупцем.

2. На ринку доступного житла існує конкуренція як серед продавців, так і серед покупців. Остання має свою специфіку, адже держава в ряді випадків виступає розподільником житла чи ресурсів на його придбання. З цієї позиції ринок доступного житла не може бути досконалим, бо деякі категорії громадян завідомо будуть не конкурентоздатними (наприклад, щодо можливості участі в певних державних програмах щодо забезпечення житлом окремих категорій громадян).

3. Ринкова вартість об'єкта нерухомості — це вартісна оцінка об'єкта нерухомості в умовах досконалого ринку. При цьому напрям використання об'єкта нерухомості передбачається якнайкращим з можливих (законодавчо дозволеним, фізично і фінансово здійсненним). Також вважається, що учасники ринкової операції діють розумно і компетентно, маючи достатньо часу й інформації.

На думку автора, до основних функцій ринку доступного житла слід віднести наступні:

1) ціноутворення. Основна функція ринку. В умовах формування ринку нерухомості характерне існування значних цінових диспропорцій, які зумовлені невідповідністю структури й обсягів попиту та пропозиції. В міру по-

дальшого розвитку ринку цінові диспропорції починають згладжуватися і створюються умови для "включення" механізмів вільного ціноутворення. Наявність дисфункцій на ринку житла доцільно розглядати через ефективність виконання даної функції ринком для пари груп суб'єктів: "покупці" — ті, що забезпечують попит (див. рис. 1), та "продавці" — ті, що забезпечують пропозицію (рис. 1);

2) посередництво. Ринок забезпечує вихід на ринок максимально-можливої кількості покупців і продавців. У плані регулювання досить часто структура, якісний і кількісний склад функціонуючих на ринку нерухомості професійних посередників не відповідають потребам ринку, що збільшує трансакційні витрати його учасників. Наявність дисфункційних проявів доцільно досліджувати крізь ефективність ринку житла для пар "продавці — посередники" та "покупці — посередники" (рис. 1);

3) інформаційна. Ринок нерухомості забезпечує зацікавлених суб'єктів інформацією про поточну кон'юнктуру ринку (структура попиту та пропозиції, ціноутворення). В контексті регулювання гостро постає питання об'єктивності, актуальності й повноти даної інформації, що пояснюється запізнілим розвитком інформаційної інфраструктури ринку нерухомості (спеціалізованих ЗМІ, інформаційно-аналітичних агенцій і т.д.). Наявність дисфункцій може бути досліджена за інформаційними відносинами між частиною посередників, що спеціалізуються на наданні інформації та рештою учасників ринку, а також ними і державним інституціями, які не беруть безпосередньої участі в ринковому механізмі (тому вони не відображені на рис. 1), але є агентами державної житлової політики;

4) інвестиційна. Як і будь-який ринок, ринок житла впливає на перерозподіл інвестицій. Якщо активність інвестиційних процесів недостатня, держава має приймати відповідні заходи, інакше гальмується будівництво житлової нерухомості. При цьому відбувається й зниження інвестиційного попиту на житло, проте його стимулювання не є об'єктом дії держави на ринку доступного житла. Дисфункції в даному напрямі можуть бути досліджені по парам "будівельні організації — інвестори, які включають кошти в будівництво" (рис. 1).

Здійснимо дослідження наявності дисфункцій ринку житла за чотирма вище означеними напрямками.

Відносно функції "ціноутворення", то український ринок житла характеризується дуже низькою ефективністю. Слід відзначити, що досить складно прямо визначити, наскільки коректно визначає ринковий механізм ціну житла в Україні. Проте фактично всі, хто досліджує український ринок житла, сходяться на тому, що ціна на житло в Україні є неадекватна економічному розвитку країни. Зокрема, в Україні спостерігається аномально високе відношення вартості житлової нерухомості до ВВП — у 2007 р. даний показник досяг відмітки 400% ВВП [17, с. 147], тоді як у США — 160%, а найбільш "розігритий" австралійський ринок — 337%. Ще більша "відірваність" цін на житлово-нерухомість спостерігається від доходів населення. Проте ситуація з надзвичайно високим ростом цін на житло — це феномен не лише України, а й багатьох країн, ринки яких, в тому числі й житлові, прийнято вважати розвиненими. Так, в Ірландії за десять років з 1996 по 2006 рр.) вартість житла зросла на 300%, в Великобританії — на 200%, в Іспанії — на 150%. В США за даний період ціни в середньому подвоїлися [19]. Така ситуація може вказувати на те, що ринковий механізм у випадку ринку житла є дуже вразливий до інвестиційного попиту на житло. Це вже вказує на наявність дисфункції другого роду (термінологія В.М. Полтеровича [14, с. 31]), адже ефективність ціни для інвесторів та продавців є вищою, ніж для покупців, які виходять на ринок з метою придбати житло для проживання. В результаті частка інвесторів у готове житло зростає. Частково цим пояснюється феномен "пустих квартир" в м. Києві. Відсоток "пустих квартир", тобто квартир, які придбано з метою подальшого перепродажу, а не проживання, залежить від віку будинку (табл. 1).

Як бачимо з табл. 1, відсоток незаселених квартир значно більший у новозбудованих будинках, а саме в них купують житло інвестори для подальшого перепродажу. Подальше підтвердження посилення частки інвесторів серед суб'єктів, що формують попит на українському ринку нерухомості, випливає з аналізу причин, через які беруть іпотечні кредити. Згідно з даними Пратекс банку, в 2004 р. 40% іпотечних кредитів були використані на придбання житла для перепродажу. В 2006 р. ця частка зросла до 50% [1, с. 8], що свідчить про подальше зростання інвестиційного інтересу до збудованого житла, чому, на нашу думку, сприяла

Таблиця 2. Порівняльні характеристики зміни основних показників, що пов'язані з продажем житла в м. Києві в період з березня 2008 по березень 2009 року

Найменування показника	Розмірність	Періоди порівняння даних				
		березень 2008	червень 2008	вересень 2008	грудень 2008	березень 2009
Вартість 1м ² у валюті	тис. дол.	2,80	3,20	3,25	2,80	2,05
Готівковий курс у відповідний період	грн/дол.	5,05	4,86	5,20	8,60	8,30
Перерахована вартість у грн.	тис. грн.	14,14	15,55	16,90	24,08	17,02
Ставка по кредитах у грн.	%	13,50	12,00	16,00	20,00	25,00
Перший внесок, частина від вартості.	%	10,00	10,00	20,00	25,00	30,00
Орієнтовна вартість квартири (70м ²) без кредиту	тис. грн.	989,80	1 088,64	1 183,00	1 685,60	1 191,05
Вартість першого внеску у грн.	тис. грн.	98,98	108,86	236,60	421,40	357,32
Сукупна вартість квартири у кредит	тис. грн.	1 474,68	1 572,54	1 709,83	2 538,94	1 884,59
Плата за користування кредитом	тис. грн.	583,86	592,76	763,43	1 274,74	1 050,85
Сума внеску за кредит у перший місяць	тис. грн.	17,07	17,96	20,50	31,60	24,31

Джерело: [7, с. 16].

дисфункція другого типу ринку житла в сфері ціноутворення.

Відзначимо наявність особливої дисфункції ринку житлової нерухомості в Україні, яка проявляється в неадекватному реагуванні цін на зміну попиту. На даний момент вперше звернув увагу Манцевич Ю.М., хоча і не в контексті наявності дисфункцій ринку житла [7, с. 15].

Вищезазначений автор провів додаткові розрахунки зміни цін на ринку житла за період з березня 2008 року по березень 2009 року, ґрунтуючись на певних умовах. Для проведення аналізу була обрана двокімнатна квартира площею 70м² загальної площі у новобудові. Джерелами інформації слугували наступні дані [7, с. 16]:

— вартість 1 м² двокімнатної квартири приймалися за даними сайту "agent.ua";

— курси валют оцінювались наближено за матеріалами сайту "finance.ua" як середні за місяць (тому відсутні пікові значення);

— ставки кредитів — як середньозважені на основі аналітичних матеріалів у спеціалізованих журналах та Інтернет-виданнях;

— термін кредиту приймався рівним 10 рокам, що зумовлено скороченням термінів кредитування більшістю банків у березні 2009 р. до 5—7 років, і лише окремі установи могли надати кредит терміном на 10—15 років.

Отримані Манцевичем Ю.М. результати наведено в табл. 2.

Для дослідження сутності дисфункції щодо ціноутворення для основних агентів груп попиту та пропозиції цікавим є співвідношення показників з березня 2008 до березня 2009 р. Проміжні показники, як вказує сам Манцевич Ю.М., "варті уваги лише як певний фон, що забезпечує більш глибоке розуміння процесів..." [7, с. 18].

Проаналізуємо за вищенаведеними даними, наскільки ефективною була функція ціноутворення ринку житла для різних учасників за допомогою індексів "березень 2009 року/березень 2008 року" (рис. 2).

Оскільки змін у величині реальної заробітної плати протягом зазначеного періоду не відбулося, то зміну індексів показників "перерахована вартість у грн." і "сукупна вартість квартири у кредит" можна вважати компенсацією інфляції за цей же період. Сума внеску за кредит зросла майже в 1,5 рази, що вказує на те, що банки компенсують підвищення ризиків у 2009 р. підвищенням суми початкового внеску. В цілому, слід цілком погодитися з Манцевичем Ю.М. в тому, що механізм ціноутворення на ринку житла "спрацював" у 2009 р. так, що жоден з учасників ланцюжка посередників у результаті не втратив жодної копійки.

Слід додати, що не втратили за таких умов і продавці. Якщо взяти гривневий еквівалент, то ціни на житло в умовах падіння попиту навіть зросли. Банки, піднявши ставки по кредитах та суму першого внеску, компенсують зменшення кількості виданих іпотечних кредитів суттєвим збільшенням прибутку по кожному окремому кредиту. Це підтверджує зроблений вище висновок про те, що комерційні структури,



Рис.2. Індекси складових вартості двокімнатної квартири в м. Києві березень 2009 року/березень 2008 року

Джерело: побудовано за даними табл. 2.

які діють на ринку житла в Україні, еволюціонують у напрямі отримання надприбутків при фіксованому обсязі діяльності або навіть при його зменшенні, а не в напрямі отримання більшої величини прибутку за рахунок нарощування обсягів діяльності.

Для покупців такий механізм ціноутворення є неефективним, адже у тих умовах, коли заробітна плата фактично не зросла і ситуація на ринку значно погіршилася, а зниження цін на житло, про яке весь час говорять представники забудовників і посередники, не відбулося. Як вірно вказує Манцевич Ю.М., навпаки, відбулось значне зростання вартості житла за двома ключовими показниками [7, с. 16]:

— розмір першого внеску зріс до більш як 350 тис. грн. (більше 122 середніх зарплат, або 10 років роботи середньостатистичного працівника);

— сума внеску за кредит у перший місяць наближається до 25 тис. грн., а з врахуванням забезпечення прожиткового мінімуму — 30 тис. грн. (більше 10 середніх зарплат).

Таким чином, у сфері ціноутворення маємо типову дисфункцію першого порядку в термінології В.М. Полтеровича, коли ефективність інституту для одних агентів (в даному випадку, насамперед, для комерційних банків і меншою мірою — для продавців житла) є вищою, ніж для інших (покупців).

Відносно функції "посередництво", то слід відзначити, що в регіональному розрізі житловий ринок є олігопольним.

У більшості міст ситуація на ринку продовжує визначатися домінуванням кількох холдингів, значними бюрократичними витратами, низькою конкуренцією і, як наслідок, низькими стимулами до інновацій. У табл. 3 наведено структуру ринку житлового будівниц-

тва в розрізі будівельних компаній в м. Києві.

Як зазначають фахівці Німецької консультативної групи та Інституту економічних досліджень та політичних консультацій: "Видається, що завдяки міцним зв'язкам з міськими адміністраціями ці холдинги мають переваги у доступі до земельних ділянок. Цей факт значною мірою пояснює виживання неефективних з точки зору витрат холдингових структур у секторі, в якому у більшості країн велика кількість компаній середнього розміру жорстко конкурують між собою, утримуючи витрати на максимально низькому рівні" [2, с. 6].

Таким чином, власне ринковий механізм ринку житла в Україні не забезпечує вільного виходу на ринок, насамперед, будівельників як продавців житла, тоді як вище вже підкреслювалося, що вирішити житлову проблему в Україні можливо лише за рахунок суттєвого зростання будівництва житла.

Щодо вільного виходу на ринок максимальної кількості покупців, то зазначимо, що внаслідок обох дисфункцій щодо ціноутворення, розглянутих вище, ринковий механізм не забезпечує максимізації виходу на ринок покупців. В умовах, коли продавці дотримуються стратегії отримання завищених прибутків при мінімальній пропозиції, ринковий механізм, що склався на ринку житла в Україні, навпаки, обмежує вихід покупців на ринок.

Назвемо дисфункцією ринкового інституту третього типу таку ситуацію, коли ефективність ринкового інституту знижується для всіх зацікавлених агентів (рис. 3).

Дана дисфункція справляє сильніший негативний вплив на учасників агентських відносин на ринку житла,

Таблиця 3. Структура ринку житлового будівництва в розрізі будівельних компаній в м. Києві у 2005 році

Забудовники	Ринкова частка у %
Великі компанії	58
- Холдингова компанія "Київміськбуд"	24,9
- Комунальне підприємство "ЖитлоІнвестБуд"	9
- Комунальне підприємство "ЖитлоІнвест"	5
- Компанія ТММ	5
- Будівельна компанія "Граніт"	3
- Корпорація "ПознякиЖилСтрой"	3
- Трест КС5	
Середні компанії (3-5 проектів)	17
Малі компанії (1-2 проектів)	25
Всі компанії	100

Джерело: [2]

ніж дисфункції першого та другого типу, бо унеможлиблює розвиток ринку.

Щодо виконання ринком житла інформаційної функції, то відзначимо наступне. Незважаючи на досить значну кількість агентств нерухомості, які діють на житловому ринку України, інформація відносно ринку житлової нерухомості часто суперечлива та необ'єктивна. Для прикладу достатньо навести дані відносно собівартості будівництва житла в м. Києві на 2009 та 2010 р. та його рентабельності. У 2009 р. остання становить за оцінками аналітиків, 10—30% [3], тоді як за офіційною статистикою не перевищує кількох відсотків [11]. У більш ранні періоди (до 2008 р.) мінімальний рівень рентабельності житлового будівництва становив 40—50% і доходив, як стверджували деякі аналітики, до 100% і більше. Згідно даних, які наводить на своєму сайті Державного комітету статистики України, рентабельність операційної діяльності будівельних підприємств становила 2,6% [11]. На 2009 р. Мінрегіонбудом для Києва прогнози середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла були встановлені на рівні 5920 грн. за кв. м, на 2010 р. — 5318 грн. за кв. м. У середньому для України цей показник становить 5377,96 грн. за кв. м в 2009 р. і 4829,48 грн. за кв. м у 2010 році. Ці цифри виводяться на підставі даних облдержадміністрацій про вартість будівництва та середньомісячної зарплати в

галузі. Показники мають рекомендаційний характер і застосовуються при будівництві житла державою. В той же час фахівці будівельних компаній надають іншу інформацію. Так, керівник відділу оцінки компанії NAI Pickard пропонує до позначеної урядом суми додати ще 1—1,5 тис. грн. на земельне відведення та проектування (вони в опосередковану вартість не включаються), щоб отримати приблизну собівартість економ-житла [10]. На його думку, 6—6,5 тис. грн. за кв. м — цілком адекватний рівень витрат на його будівництво. Більшість девелоперів стверджують, що побудувати економ-житло дешевше \$ 1—1,5 тис. за кв. м неможливо [10]. Таким чином, розбіжність в оцінці собівартості житлового будівництва в м. Києві досягає двох і більше разів. У Україні в цілому відсутні спеціалізовані агентства та методики збору даних для встановлення хоча б приблизної реальної собівартості житлового будівництва. Не проводить таких статистичних спостережень і Державний комітет статистики. Відзначимо, що така ситуація може бути оцінена різними агентами як негативна. Як і у попередньому випадку, наявна дисфункція третього типу. Особливо слід відзначити, що відсутність достовірної інформації про собівартість негативно впливає на інвесторів у житлове будівництво.

Не краща ситуація і з інформацією відносно кількості угод на ринку в цілому та по іпотечі. Хоча така інформація

і накопичується централізовано Міністерством юстиції, воно не має жодних зобов'язань щодо її оприлюднення, хоча в кількісному вираженні вона не є конфіденційною. Її можна знайти лише випадково в розділі "Новини" сайту означеного міністерства.

Ще гірша ситуація з попитом. Вище вже вказувалося, що дані щодо житлової черги не відображають реального попиту на житло, адже постановка в чергу відбувається за не за місцем реального проживання, а за місцем реєстрації, що замінила формально інститут прописки. Громадяни, які орендують житло, взагалі не зареєстровані. Як наслідок інформаційного вакууму, попит на житло неодноразово недооцінювався. Зокрема, очікувалося падіння цін у 2007—2008 р., яке не відбулося в реальності. Цьому, звичайно, сприяли дисфункції ціноутворення ринку житла, але, на наш погляд, і недооцінка попиту. Наприклад, стагнація продажів призвела до збільшення пропозиції оренди [16]. Але зниження цін на оренду житла не відбулось, а за деякими позиціями (малометражні квартири) зафіксовано зростання на 30—40%. Єдиним поясненням цього феномена є високий попит, що зберігся і в 2007 році і який не був відомий аналітикам.

Відносно цін, що склалися на ринку нерухомості, ситуація трохи краща, адже практично кожне агентство нерухомості надає таку інформацію. Проте це — ціни продавців. У випадку первинного ринку вони відповідають цінам угод. Реальна вартість угод на вторинному ринку житлової нерухомості лишається невідомою. Суттєвою проблемою, яка існує при проведенні цінового аналізу, є обмеженість вихідних даних та їх нерівномірний розподіл і, як наслідок, зривжене представництво населених пунктів у базах даних агентств. Існуючі інформаційні бази не відповідають достатньою мірою вимогам щодо коректного представництва трьох груп: найдорожчих міст, дорогих та відносно дешевих. Нерівномірність розподілу попиту і пропозицій, а також надходження інформації до загальнодоступних баз даних, придатних для обробки, не дозволяє включити в аналіз малі і середні міста [6]. При виборі міст необхідно було врахувати не тільки наявність доступної інформації для проведення аналізу по кожному з них, але і їх розташування у регіонах. За даними агенцій нерухомості, переважна частина угод укладається сьогодні у приблизно 10—12 найбільших містах, але це не означає, що інші населені пункти випадають взагалі з ринку житла. Навпаки, частка найбільших міст поступово скорочується, а частка інших населених пунктів зростає [6, с. 15]. На жаль, провести повноцінний аналіз ринкової ситуації в цих групах міст практично неможливо через обмеженість кількісних показників. Адже за наявності 10 або 20 пропозицій продажу в будь-якому населеному пункті достатньо змінитись 2—3 показникам, щоб всі отримані результати втратили актуальність.

Таким чином, в інформаційній сфері ринок житла в Україні також характеризується дисфункцією третього типу, бо ефективність його низька для всіх агентів ринку.

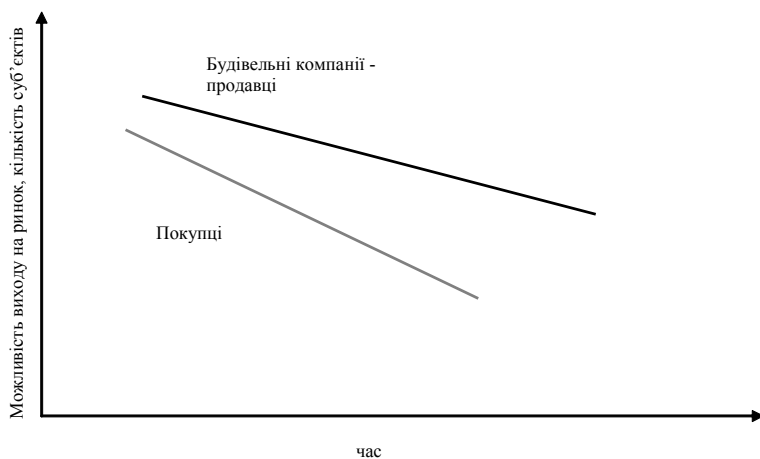


Рис. 3. Дисфункція третього типу на ринку житла в Україні

Джерело: побудовано автором

Дослідимо тепер інвестиційну функцію ринку житла. В даний час у країнах з розвинутою ринковою економікою на будівництво житлового фонду припадає в середньому 23—25 % валових інвестицій і від 20 до 25 % приватних коштів громадян [18]. В Україні, як уже згадувалося, динаміка інвестицій у житлове будівництво загалом позитивна і її темпи приросту в основному перевищували відповідний показник по економіці в цілому. Дослідимо динаміку питомої ваги інвестицій у житлове будівництво в загальному обсязі інвестицій в основний капітал в Україні (рис. 4).

Як бачимо з даного рисунку, ринок житла функціонує не так ефективно в плані перерозподілу інвестицій, ніж аналогічні ринки в розвинених країнах. Причому якщо інвестиційну функцію в 1996 р. ринок житла в Україні виконував практично на рівні житлових ринків розвинених країн, то надалі відбулося зниження ролі ринку житла в перерозподілі інвестицій до 11,6 % (2004-й рік) з поступовим наступним підвищенням, але вже до нижчого рівня 16,1% (2007 р.). У 2008—2009 р. відбулося зниження ролі ринку житла в перерозподілі інвестицій.

У розрізі регіонів [18, с. 214—215] ситуація достатньо диференційована. Відносно ролі регіональних ринків житла у перерозподілі інвестицій, то можна виділити три групи регіонів. До першої відносяться м. Київ, АР Крим, м. Севастополь та області: Київська, Одеська, Закарпатська, Тернопільська, Вінницька, Чернівецька. Роль ринків житла в перерозподілі інвестицій значна (більше 20%). До регіонів другої групи відноситься решта областей Західного регіону та області: Чернігівська, Сумська та Харківська (роль ринку житла достатньо помітна в перерозподілі інвестицій — більше 10%). До регіонів третьої групи відносяться регіони з високим промисловим потенціалом: Донецька, Дніпропетровська, Запорізька. В регіонах цієї групи в сфері перерозподілу інвестицій проявляється значна дисфункція ринку житла, що й зумовлює дисфункцію ринку житла 3-го типу як чинника перерозподілу інвестицій по Україні в цілому.

ВИСОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВИДКІВ

Отже, в результаті свого розвитку ринок житла набув дисфункцій за всіма чотирма "базовими" функціями ринкового механізму. Це вказує на необхідність втручання держави як з метою побудови, власне, механізму регулювання ринку доступного житла, так і з метою коригування ринкового механізму, щоб зменшити вищеописані дисфункції.

Про неспроможність саморегулювання житлового ринку нашої держави свідчать:

- невідповідність структури, обсягу і якісних характеристик житла, як суспільного продукту (пропозиція) структурі платоспроможних суспільних потреб (попит);
- порівняно низький рівень життя населення та відповідно низька купівельна спроможність (платоспроможний попит);
- високі ціни як форма прояву над-

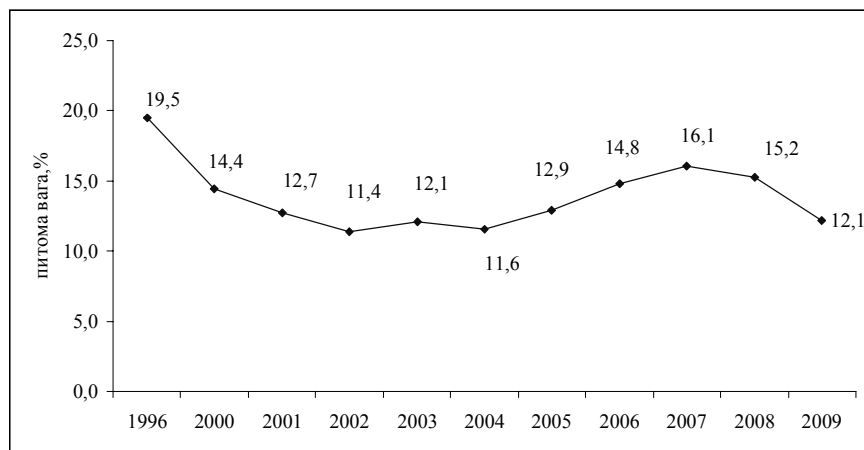


Рис. 4. Питома вага інвестицій у житлове будівництво в інвестиціях в основний капітал в Україні

Джерело: побудовано автором згідно [18]

монополізованої економіки, високої собівартості житлового будівництва і надмірного податкового навантаження.

Отже, житловий ринок в Україні має ряд істотних недоліків, що вказує на необхідність доповнення його здатності до саморегулювання за рахунок внутрішнього ринкового механізму (рівні суб'єктів "домогосподарства" та "комерційної структури") зовнішнім регулюванням, насамперед, з боку держави (включаючи регіональний рівень).

Література:

1. Джуччі Р. Ціни на житло в Україні: тенденції, аналіз та рекомендації для економічної політики / Р. Джуччі. — Берлін / Київ: Інститут економічних досліджень та політичних консультацій. Німецька консультативна група, 2008. — 15 с. — Режим доступу. — http://www.ier.com.ua/files/Polise_papers/w/w4_ur.pdf
2. Джуччі Р. Житлове будівництво в Україні: причини поточної кризи та висновки для економічної політики / Р. Джуччі, Р. Кірхнер, Р. Возняк. — Берлін / Київ: Інститут економічних досліджень та політичних консультацій. Німецька консультативна група, 2008. — 16 с. — Режим доступу. — http://ierpc.org/ierpc/papers/pp_04_ur.pdf
3. Економ-житло: рентабельність вище даху? — Режим доступу: <http://www.domik.net/mod/main/news/dcx-1/cat12156/id192052777/>
4. Козик В.В., Пшик-Ковальська О.О. Економічний механізм формування житлового будівництва / В.В. Козик, О.О. Пшик-Ковальська // Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку. Вісник Національного університету "Львівська політехніка". — 2007. — № 599. — С. 73—77.
5. Кучеренко О.Ю. П'ять пріоритетів нової житлової політики / О.Ю. Кучеренко // Житлово-комунальне господарство України. — 2008. — № 2 (5). — С. 12—15.
6. Манцевич Ю.М. Про окремі методологічні аспекти розподілу цін на ринок житла в містах України // Регіональна економіка. — 2008. — № 3. — С. 210—218.
7. Манцевич Ю.М. Дослідження ситуації з обвалом ринку житла в Україні на прикладі м. Києва / Ю.М. Ман-

цевич // Економіка та держава. — 2009. — № 5. — С. 15—19.

8. Омельчук В.О. Дисфункції іпотечних інститутів та їх прояви в Україні / В.О. Омельчук // Інвестиції: практика та досвід. — 2010. — № 18. — С. 116—120.

9. Омельчук В.О. Регулювання ринку доступного будівництва в Україні: монограф / В.О. Омельчук. — К.: ТОВ "ПанТот", 2010. — 192 с.

10. Основними джерелами фінансування житлового будівництва в Україні залишаються кошти населення. — Режим доступу: <http://www.ukrinform.ua/ukr/order/?id=876965>

11. Основні показники будівництва. — Режим доступу: <http://ukrstat.gov.ua/> — заголовок з екрану

12. Петраковська О.С. Аналіз проблем ринку житла / О.С. Петраковська // Містобудування та територіальне планування. — 2002. — Вип. 12. — С. 112—116.

13. Поворозник В., Белінська Я. Можливі напрями удосконалення житлової політики в Україні / В. Поворозник, Я. Белінська: аналітична записка. — Режим доступу — <http://www.niss.gov.ua/Monitor/May08/10.htm>

14. Полтерович В.М. Трансплантативна економіка інститутів. / В.М. Полтерович // Экономическая наука современной России. — 2001. — № 3. — С. 24—50.

15. Полтерович В.М., Старков О.Ю. Формирование ипотеки в догоняющих экономиках: проблема трансплантации институтов / В.М. Полтерович, О.Ю. Старков. — М.: Наука, 2007. — 196 с.

16. Ріст і стагнація цін на ринок нерухомості. Як і чому? — Режим доступу: <http://vybory.org/articles/1287.html>

17. Сас Б. Ринок іпотечного кредитування в Україні: проблеми та перспективи розвитку / Б. Сас, В. Вітук // Світ фінансів. — 2008. — № 2(15). — С. 143—150.

18. Статистичний щорічник України за 2009 рік / Ред.: Осауленко О.Г. — К.: ДП "Інформаційно-аналітичне агентство", 2010. — 566 с.

19. Щепов О. Обзор мирового рынка недвижимости / О. Щепов. — Режим доступу: http://flatcenter.ru/clauses/obzori/za_rubezom.html

Стаття надійшла до редакції 12.01.2011 р.