

Електронне наукове фахове видання "Ефективна економіка" включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Наказ Міністерства освіти і науки України від 29.12.2014 № 1528)

Ефективна ЕКОНОМІКА

Дніпропетровський державний аграрно-економічний університет



№ 6, 2013 [Назад](#) [Головна](#)

УДК. 338.9.7.9

Ю. М. Сафонов,
д. е. н., професор, академік АЕН України,
Державний вищий навчальний заклад «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана»
В. Г. Євтеєва,
здобувач, Державний вищий навчальний заклад «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана»

ЖИТЛОВА СФЕРА В УКРАЇНІ: СТАН ТА ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ

Y. Safonov,
Doctor of Economics, Professor, Academy of Economic Sciences of Ukraine State university "
Kyiv National Economic University named Vadym Hetman
V. Evteeva,
applicant, State university "Kyiv National Economic University named Vadym Hetman

RESIDENTIAL AREA IN UKRAINE: CURRENT STATE AND TRENDS

У статті досліджено особливості ринку житла, його місце та роль у соціально-економічному розвитку країни. Проаналізовано первинний та вторинний ринки житла; розкрито категорію "житло" через взаємодію ринку житлових послуг та ринку житлового фонду.

The article studies the characteristics of the housing market, its place and role in the socio-economic development. Analysis of primary and secondary housing markets, disclosed the category of "home" through the interaction of market housing services and market housing.

Ключові слова: *ринок житла, первинний ринок житла, вторинний ринок житла, ринок житлового фонду, ринок житлових послуг, житло, маркетинг, маркетингові стратегії.*

Keywords: *housing market, the primary housing market, the secondary housing market, housing market, the market for housing services and housing, marketing strategies.*

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ Становлення ринку житла в Україні розпочалося з прийняттям Верховною Радою Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 р. Це важливий крок для початку реформ, але вітчизняні законотворці не зуміли витримати необхідний темп здійснення реформ на належному рівні, у тому числі і прийняття непопулярних нормативних актів. У той час, коли країни Східної та Центральної Європи впроваджували нові нормативно – правові акти та приймали практичні заходи щодо поліпшення економічного та інвестиційного привабливого рівня країн, в Україні реформи призупинилися, і й досі знаходяться на колишньому радянському рівні.

На сьогодні серйозною проблемою для соціальної, економічної та політичної сфери України стають негативні тенденції на ринку житла, які виявляються у зниженні доступності житла для більшості населення. Це суттєво впливає на темпи економічного розвитку окремих регіонів і всієї країни.

Житлова сфера залишається й досі чи не єдиною сферою, яка не зазнала значних змін, тому це питання є вкрай актуальним і вимагає реформування не тільки на законодавчому рівні, а й регулювання відносин між суб'єктами житлового ринка на принципово нових засадах, оскільки цей показник вказує на рівень життя нації, на наявність і його кількісну характеристику прошарку середнього класу, розвиток економіки та правову справедливість у державі.

Дослідженням проблем розвитку житлового будівництва займалися такі вітчизняні й зарубіжні вчені: А.Асаул [2], Б.Данилишин [3], О.Євтух [4], В.Куценко [5], В.Лагутін [6], К.Паливода [7], І.Пилипенко [8] та ін.

ОБ'ЄКТОМ ДОСЛІДЖЕННЯ є процеси розвитку ринку житла в умовах суспільно-економічних трансформацій.

ПРЕДМЕТ ДОСЛІДЖЕННЯ: програми, які створені для поліпшення житлових умов населення та направлені на забезпечення розвитку житлового ринку в Україні

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ:

- проаналізувати еволюцію історичного розвитку становлення житлового ринку в Україні;
- виявити наявні проблеми у функціонуванні житлового ринку;
- визначити основні напрямки розвитку житлового ринку на сьогодні ;

ОСНОВНІ РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Ринок житла у кожній країні має певну історичну специфіку, йому притаманні відповідна матеріально-предметна основа розвитку і постійні зміни. Історія розвитку ринку житла в незалежній Україні є нетривалою. Його виникнення пов'язане із проведенням радикальних економічних реформ на початку 1990-х рр. Сучасний стан житлового ринку в Україні характеризується суперечливою взаємодією елементів адміністративно-командної та ринкової економіки, відсутністю внутрішньо узгодженої системи інфраструктурного забезпечення та ін.

Важливе значення в дослідженні ринку житла має аналіз середовища, у якому він функціонує, тобто житлової сфери. Аргументовано, що житлова сфера являє собою багаторівневу міжгалузеву систему, яка включає сферу виробництва і частину сфери послуг, пов'язаних з проектуванням, будівництвом, капітальним ремонтом і реконструкцією житлового фонду, його технічним обслуговуванням, а також з іншими послугами, які надаються населенню з метою забезпечення комфортних умов проживання у житловому фонді будь-яких форм власності. Отже, поняття "житлова сфера" необхідно розглядати як систему, складовими якої є: Проектування – Будівництво – Експлуатація – Знесення (Утилізація)

У житловій сфері виділяються дві підсистеми: житлове будівництво та житлово-комунальне господарство. Під житловим будівництвом маємо на увазі діяльність зі спорудження і відновлення (капітального ремонту) житлового фонду.

Житлове господарство являє собою сукупність об'єктів житлового фонду та суб'єктів господарювання різних організаційно-правових форм і форм власності, які за договором з виконавчими органами місцевих рад або уповноваженими ними органами експлуатують житловий фонд. Експлуатація житлового фонду – це

діяльність, пов'язана з його утриманням, яка передбачає проведення його ремонту, модернізації та реконструкції. Комунальне господарство – це сукупність об'єктів благоустрою та інженерного захисту населених пунктів, цілісних майнових комплексів водо-, теплопостачання та водовідведення. [10, с. 11]

Житловий фонд нашої держави складає близько 10 млн. будинків, загальною площею понад 1 млн. кв. м. За формами власності він розподіляється так: приватної власності – 80%, комунальної власності – 11%, колективної власності – 6%, державної власності – 3%. [13]

У середньому забезпеченість житлом в Україні на 2012 рік складає 21 м². загальною площі на одного жителя. У той же час порівняння даного показника з іншими країнами засвідчує, що, незважаючи на його зростання, в Україні залишається все ще низька забезпеченість житлом. Слід зазначити, що середня забезпеченість житлом у Росії складає близько 22 м² на людину, у Німеччині на кожного жителя припадає не менше 35 м², у Швеції – 40, в Іспанії – 45, а у США – 68 м², у КНР середня житлова площа на 1 людину складає 22,77 м². Середній розмір житла в Україні складає 52 м², в інших країнах колишніх республік СРСР коливається в межах від 46 у Білорусі до 110 м² в Естонії. У Східній Європі даний показник складає 62 (Болгарія) – 118 м² (Словенія). Найбільша середня площа житла у Європі складає 144 м² на Кіпрі, а у США вона дорівнює 188 м². Незважаючи на стійку динаміку показника зростання забезпеченості житлом населення країни, можна зробити висновки про те, що він досягне нинішнього рівня економічно розвинених країн (35 м²) не раніше ніж за 20 років за умов збереження сучасних тенденцій.

Ще одним показником, що характеризує стан даної сфери, є ціна на житло та її динаміка. При цьому темпи зростання цін на житло різні не тільки в окремих містах, але й у різних районах одного міста. Так найвищі ціни зберігаються в обласних центрах, містах у яких розвинута промисловість та інфраструктура. У селах, де відсутні лікарні, школи тощо, житлові будівлі майже не купуються, а мешканцями таких селищ зазвичай є люди похилого віку. У наш час гостро стоїть проблема відродження села та пошук шляхів підвищення життєзабезпечення сільського населення. Для вирішення цих питань, пов'язаних з будівництвом та придбанням житла на вторинному ринку в сільській місцевості, необхідно насамперед покращити привабливість сільських населених пунктів, забезпечивши їх водопостачанням та газифікацією. Разом з тим, низький рівень платоспроможності населення, високі відсоткові ставки банків за користування кредитами та зростання вартості будівельних матеріалів, транспортних послуг, енергоносіїв не дозволяють селянам самостійно розв'язувати власні житлові проблеми (будівництво нового житла, придбання житла на вторинному ринку та його інженерного облаштування). Для вирішення цих питань потрібні спільні зусилля як держави, так і органів місцевого самоврядування. Це має стати пріоритетом на найближчу перспективу в першу чергу для регіональних влад а також для центральних органів влади, від рішень яких залежать подальші зміни у житловій сфері.

Необхідно визнати, що і на державному, і на місцевому рівнях недостатньо використовується такий важливий ресурс у популяризації житлово - комунальної реформи як засоби масової інформації, залучення населення для обговорення і прийняття рішень з питань житлово-комунального господарства, цінової політики та інших.

Але на їх загальному тлі вже є реальні позитивні зміни в реформуванні розвитку ринку житла. Так Постановою Кабінету Міністрів України від 25.04.2013 року було прийнято «Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» [1]. На сьогодні вже розпочата реалізація програми «Доступне житло», урядом затверджено відповідний порядок та в державному бюджеті передбачено 1 млрд. гривень. Суть механізму полягає у частковій компенсації ставки за іпотечними кредитами. Водночас привабливими ці програми є лише на перший погляд. На широке їх розгортання годі й сподіватися з огляду на такі фактори:

- у державному бюджеті постійно не вистачає коштів для стабільного щорічного прогнозованого фінансування всіх бюджетних програм, що обумовлює високі ризики для потенційних учасників програм пільгового отримання житла;

- збільшення державної підтримки на реалізацію таких житлових програм за року в рік внаслідок необхідності виконання взятих у певному році зобов'язань протягом тривалого періоду (10–15 років) створює загрозу фінансовій стабільності і є не реальним за сучасних умов розвитку України;

- занадто великим ризиком у виконанні програм доступного житла є умова щодо купівлі житла у недобудованих будинках через відсутність відповідальності забудовників перед інвесторами за своєчасне введення будинку в експлуатацію.

За період реалізації програми державну підтримку на суму більше ніж 326 млн. грн. для будівництва житла одержали 2604 родини, які перебували на квартирному обліку, у тому числі: молоді сім'ї — 47%; військовослужбовці — 6%; працівники освіти — 5%. Інвестиції громадян, які додатково були спрямовані на будівництво житла, становлять понад 720 млн. грн. Таким чином, у рамках програми в будівельну галузь за останні два роки інвестовано більше ніж 1 млрд. грн. [13].

Реалізації рівнів забезпеченості житлом громадян України також пов'язана й з потужністю будівельних організацій. Невідповідність між потребою в будівельних послугах і пропозицією на них у таких масштабах може призвести до того, що український ринок будівельних послуг отримають іноземні фірми, що частково вже відбувається зараз. Отже, подальший соціально-економічний розвиток України можливий за умов розширення внутрішнього ринку і підвищення конкурентоспроможності такого пріоритетного напрямку як будівництво, яке зараз має велике значення у світовій економіці. Україна має всі об'єктивні передумови, щоб стати однією з розвинених будівельних держав світу. Адже на сьогоднішній день частка будівельних підприємств складає 6,6 % від загальної кількості підприємств країни, це близько 73093 зареєстрованих компаній. Але розвиток будівельного господарства ускладнюється низькою проблем. Однією з причин подібного протиріччя є відсутність надійної і достовірної інформації про стан ринку будівельних послуг. Наслідком цього є зниження конкуренції на ринку будівництва, яке ще більше погіршує стан будівельного господарства і затримує вихід України на світовий будівельний ринок. Гостро стоїть проблема і збору інформації про конкурентів. Для будівельних підприємств найлегше отримувати первинну інформацію, яка збирається від споживачів, посередників та з інших джерел. Велика роль і неформальних методів збору даних, які здійснюються, найчастіше, шляхом проведення технічної, комерційної, маркетингової розвідки. Джерелами інформації про фірми конкурентів можуть бути також спеціалізовані виставки.

Таким чином, маркетингові стратегії повинні враховувати не тільки потреби клієнтів, але також і стратегії конкурентів. Першим кроком в цьому напрямку є аналіз конкурентів, а наступним – розробка конкретних стратегій, які дозволяють компанії зайняти міцні позиції в боротьбі з конкурентами і дають найбільш сильніше з усіх можливих переваг перед конкурентами [9, с. 563]. Конкурентоспроможність організації майже завжди досягається в результаті успішного використання наступальної стратегії, а ось оборонні стратегії можуть захистити конкурентоспроможність, проте вони рідко бувають основою для її досягнення [11, с. 9]. Формування стратегії неможливе без знання будівельного ринку, яке обумовлює знання майбутніх споживачів продукції, а також конкурентів, місць їх розміщення, видів послуг, ступеня новизни передбачуваних послуг порівняно з традиційними, тенденцій розвитку системи послуг, можливостей пристосування конкретних послуг до потреб, які змінюються. У сучасних умовах переважно положення на будівельному ринку мають підприємства, які можуть гарантувати будівництво об'єктів у стислі терміни, мінімальну, проте реальну вартість і високу якість.

Що стосується конкурентоспроможності будівельних матеріалів, то на даний час український споживач не так часто віддає перевагу вітчизняній продукції. Має попит тільки те, що є високоякісним товаром і у співвідношенні «ціна-якість» є оптимальним. Один з ефективних методів просування своєї продукції в умовах конкуренції, яка посилюється, - це вкладення у свій імідж, у свій бренд, котрий постійно підтримується. А імідж компанії – це, в першу чергу, висока якість, до і після продажне обслуговування, відмінний сервіс і «чесні» ціни. На сьогодні помітні реальні зміни соціально-економічного устрою країни та виробників стає значно більше, ніж платоспроможних покупців, якість продукції є вирішальним чинником для підприємства, яке бажає знайти своє «місце під сонцем». Покупця цікавлять якість продукції та ціна. Технології впливають на собівартість продукції, але не на її якість і ціну. Ціна продукції визначається кон'юнктурою ринку, де багато і виробників з аналогічною продукцією, і платоспроможних покупців. Система забезпечення якості на сьогоднішній день повинна бути комплексом встановлених і постійно здійснюваних заходів для гарантування надійного функціонування об'єктів, що будуються, продукції, що випускається, і їх відповідності затвердженим проектам, будівельним нормам і правилам, державним стандартам [12].

ВИСНОВКИ Таким чином можна зробити висновки, що механізм розв'язання житлової проблеми, який діяв раніше і продовжує застосовуватися дотепер, є неефективним, і не дозволяє не тільки повністю забезпечити громадян житлом, але хоча б суттєво зменшити черги на одержання житла у країні. Нормативно – правові акти, котрі не зазнали відповідних змін, продовжують регулювати відносини, які будуються за умов, коли у суспільстві домінує державна власність. Такі відносини є характерними для радянської держави. Тому згідно основного закону громадяни України мають право безоплатно отримати житло, а згідно з іншим – ні. Як висновок у правовому аспекті маємо нагальну потребу в реформуванні житлового законодавства, адаптованого до ринкової економіки, наявного та прогнозованого соціального клімату в Україні.

Житло для молодих людей надзвичайно дороге і недоступне. В Україні на сьогоднішній день будується багато елітного, дорогого житла, через це існує проблема перевищення попиту над пропозицією на житло менш вартісне. Відродження сільських населених пунктів України, могло б дати можливість людям з середнім достатком купувати житло у сільській місцевості, та частково вирішити проблему з житловою кризою. Але для цього потрібно проведення реформування не тільки на рівні держави, але й на рівні органів місцевого самоврядування.

Світова практика забезпечення житлом через кредитування втілюється в умовах української економіки досить болюче. На жаль, очевидно, що доступність іпотечного кредиту в наших країнах мінімальна. При існуючих темпах зростання цін на нерухомість і рівні середньої заробітної плати необхідно заощаджувати гроші, навіть на первісний внесок близько 5-10 років. Різні підходи до розв'язання проблеми залучення коштів населення в житлову сферу мають перехідний

характер і необхідні при становленні повномасштабної системи іпотечного житлового кредитування. При цьому вирішальне значення, поряд з обґрунтованістю й послідовністю дій органів управління регіонами (муніципальними утвореннями) з розвитку систем фінансування житлового будівництва, має обґрунтованість вибору інструментів залучення позабюджетних

інвестицій

Вирішення проблеми національні економісти та держані діячі вбачають у підвищенні платоспроможності населення, у відпрацьованні і налагодженні фінансових механізмів іпотечного кредитування, у залишенні в секторі державної власності соціального житла, застосуванні як європейської, так і американської схеми іпотечного кредитування. Отже, для більш швидкого і якісного ефекту необхідна послідовність і злагодженість функціонування усіх факторів і чинників її вирішення.

Список використаних джерел

1. Постанова КМ України від 25.04.2012 р. № 343 (із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ № 465 від 23.05.2012 р., № 598 від 27.06.2012 р., № 772 від 13.08.2012 р.): <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF>.
2. Асаул А. М. Економіка нерухомості : підручник / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. – К. : Лібра, 2004. – 304 с.
3. Данилишин Б. М. Сфера та ринок послуг у контексті соціальної модифікації суспільства : монографія / Б. М. Данилишин, В. І. Куценко, Я. В. Остафійчук. – К. : ЗАТ "Нічлава", 2005. – 400 с.
4. Євтух О. Т. Іпотека як інструмент позабюджетного житлового інвестування / О. Т. Євтух // Фінанси України. – 1999. – №11. – С. 69-78.
5. Куценко В. І. Соціальна держава (проблеми теорії, методології, практики) : монографія / В. І. Куценко, В. П. Удовиченко, Я. В. Остафійчук. – К. : Заповіт, 2003. – 228 с.
6. Лагутін В. Д. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування / В. Д. Лагутін // Фінанси України. – 2004. – № 1. – С. 75.
7. Паливода К. В. Іпотечний ринок житла в Україні: проблеми та перспективи : монографія / К. В. Паливода. – К. : Знання, 2006. – 197 с.
8. Нерухомість в Україні : підручник для студ. вищ. навч. закл. / В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, І. В. Кривов'язюк. – К. : Держ. акад. статистики обліку та аудиту, 2008. – 765 с.
9. Котлер Ф., Армстронг Г., Сандерс Дж., Вонг В. Основы маркетинга: Пер. с англ. – 2-е европ. изд. – М.; СПб.; К.; Изд. дом «Вильямс», 1998 – 1056 с.
10. Кошева А.М. Державне регулювання розвитку житлової сфери в Україні. – Автореф. на здобуття наук. ступ. к. наук з держ. упр. – К.: - 2013 р.- 19 с.
11. Портер Майкл Е. Стратегія конкуренції: Методика аналізу галузей і діяльності конкурентів / А. Олійник (пров. з англ.), Роман Скільський (пров. з англ.). – К.: Основи, 1998. – 390 с.
12. <http://www.stmat.info>.
13. <http://www.minregion.gov.ua>.

References.

1. Postanova KM Ukraini vid 25.04.2012 r. № 343 (iz zminami, vnesenimi zgidno z Postanovami KM № 465 vid 23.05.2012 r., № 598 vid 27.06.2012 r., № 772 vid 13.08.2012 r.): <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF>.
2. Asaul A. M. Ekonomika neruxomosti : pidruchnik / A. M. Asaul, I. A. Brizhan', V. YA. Chevganova. – K. : Libra, 2004. – 304 s.
3. Danilishin B. M. Sfera ta rinhok poslug u konteksti social'noi modifikacii suspil'stva : monografiya / B. M. Danilishin, V. I. Kucenko, YA. V. Ostafichuk. – K. : ZAT "Nichlava", 2005. – 400 s.
4. Evtux O. T. Ipoteka yak instrument pozabyudzhnetnogo zhitlovogo investuvannya / O. T. Evtux // Finansi Ukraini. – 1999. – №11. – S. 69-78.
5. Kucenko V. I. Social'na derzhava (problemi teorii, metodologii, praktiki) : monografiya / V. I. Kucenko, V. P. Udovichenko, YA. V. Ostafichuk. – K.: Zapovit, 2003. – 228 s.
6. Lagutin V. D. Stanovlennya i rozvitok sistemi ipotechnogo kredituvannya / V. D. Lagutin // Finansi Ukraini. – 2004. – № 1. – S. 75.
7. Palivoda K. V. Ipotechinii rinhok zhitla v Ukraini: problemi ta perspektivi : monografiya / K. V. Palivoda. – K. : Znannya, 2006. – 197 s.
8. Neruxomist' v Ukraini : pidruchnik dlya stud. visch. navch. zakl. / V. I. Pavlov, I. I. Pilipenko, I. V. Krivov'yazyuk. – K. : Derzh. akad. statistiki obliku ta auditu, 2008. – 765 s.
9. Kotler F., Armstrong G., Sanders Dzh., Vong V. Osnovy marketinga: Per. s angl. – 2-e evrop. izd. – M.; SPb.; K.; Izd. dom «Vil'yams», 1998 – 1056 s.
10. Kosheva A.M. Derzhavne reguluyuvannya rozvitku zhitlovoi sferi v Ukraini. – Avtoref. na zdobuttya nauk. stup. k. nauk z derzh. upr. – K.: - 2013 r.- 19 s.
11. Porter Maikl E. Strategiya konkurencii: Metodika analizu galuzei i diyal'nosti konkurentiv / A. Oliinik (prov. z angl.), Roman Skil's'kii (prov. z angl.). – K.: Osnovi, 1998. – 390 s.
12. <http://www.stmat.info>.
13. <http://www.minregion.gov.ua>.

Стаття надійшла до редакції 11.06.2013 р.



ТОВ "ДКС Центр"