

М. В. Ковтун,  
аспірант, кафедра "Економічна теорія", КНУ ім. Т.Шевченка

# СТРУКТУРА РИНКУ ЖИТЛА ТА ЙОГО ІНСТИТУЦІОНАЛЬНА СКЛАДОВА

**Статтю присвячено вивченню структури ринку житла в сучасній економіці. Здійснено аналіз основних підходів до вивчення інституціональної структури ринку житла, розглянуто її головні елементи. Виявлено інституційні пастки, що перешкоджають ефективному розвитку ринку житла України. Встановлено, що роль держави є визначальною для впровадження єдиної концепції інституційної модернізації ринку житла.**

**The paper examines the structure of residential property market in modern economy. Main approaches of studying an institutional structure of residential property market is evaluated, its crucial components are considered. Institutional traps, which prevent the effective development of residential property market of Ukraine are identified. A role of the state defines determinant for implementation a common approach of institutional development of residential property market.**

*Ключові слова: ринок житла, структура ринку, інституція, інституційна пастка.*  
*Key words: residential property market, market structure, institution, institutional trap.*

Ринок житла — це система відносин з купівлі та продажу товарів, якими є житлові одиниці або послуги, які цими одиницями можуть бути забезпечені. Даний ринок виконує такі функції, як задоволення потреб населення у житлі, стимулювання населення до нагромадження та заощадження доходів. Він регулює перерозподіл ресурсів на ринку, є альтернативним об'єктом інвестицій. Важливим є значення ринку житла як сектора ринкової економіки, що підтверджується: колосальною вартістю національного багатства, матеріалізованого в житловій нерухомості; великою кількістю робочих місць, створених в ході становлення і розвитку ринку нерухомості; високою часткою ринку житлової нерухомості у валовому національному продукті; досягнутим у ряді регіонів та міст високим рівнем доходів бюджету від первинного продажу, здачі в оренду; високим рівнем зборів до бюджету від податків на нерухомість і угод з нею тощо. Зрозуміло, що реалізація вищезазначених функцій стає можливою, за рахунок його багатомірної структури, що включає різні інститути, які взаємодіють між собою і тим самим забезпечують його функціонування.

Мета даної статті полягає у вивченні інституціональної структури сучасного ринку житла. Для досягнення даної мети визначено наступні завдання: виокремити основні підходи до вивчення структури ринку житла, довести необхідність використання інституційного підходу до дослідження ринку, виявити інституційні пастки, що перешкоджають його ефективному розвитку.

Актуальність роботи зумовлена тим, що пізнання ринку неможливе без глибокого аналізу його структури, елементів, з яких він складається і які взаємодіють між собою. До того ж вітчизняний ринок житла досі перебуває на етапі свого формування, він зазнав суттєвих змін в процесі переходу від адміністративно-командної економіки до ринкової, довгий час відносини між учасниками ринку мали стихійний, неупорядкований характер. На сьогодні в економічній науці відсутня єдина концепція інституційної модернізації ринку житла на основі системних структурних перетворень і се-

лекції ефективних інституційних форм активізації приватних інвестицій у житловій сфері, що відповідає реаліям посткризової економіки. Окремі аспекти даної проблематики містяться у вітчизняній і зарубіжній науковій літературі. Серед українських економістів, у працях яких піднімаються питання економічної природи житла, її особливостей, аналізу економічних відносин на ринку житла можна виділити таких фахівців: А. Асаул, О. Гриценко, А. Дронь, О. Євтух, П. Єщенко, В. Кравченко, С. Кручок, Н. Лебідь, І. Малий, Ю. Манцевич, К. Паливода, Н. Погорельцева, Л. Чубук та інші. Однак рівень розробки вищезазначених проблем залишається недостатнім для цілісного осмислення процесів інституціоналізації ринку житла, механізмів функціонування інституційно-організованих суб'єктів. Необхідною є переоцінка ролі держави як одного з інститутів ринку.

## ВИКЛАД МАТЕРІАЛУ

Ринок житла являє собою сукупність наступних структурних елементів: об'єктів житла; економічних суб'єктів, що оперують на ринку; процесів функціонування ринку; інфраструктури ринку.

Виділяють окремі сектори ринку житла за наведеними нижче класифікаційними критеріями (табл. 1).

Прийнятність тієї чи іншої класифікації визначається умовами конкретного місця і часу. Так, відповідно до поглядів А. Маршалла, "критерії, найбільш важливі на одній стадії економічного розвитку, можуть на іншій стадії виявитись серед найменш важливих, а іноді і взагалі непридатними". Саме тому жодну з наведених класифікацій не можна визначити як остаточну.

При вивченні структури ринку житла виділяють наступні підходи:

- неокласичний;
- неомарксистський;
- відтворювальний;
- об'єктний;

— інституційний.

У неокласичній економічній теорії ринок житла вивчається як форма організації взаємодії продавця та покупця на основі дії законів попиту і пропозиції. Зазначений підхід до аналізу ринку житла сприяв появі статичних і динамічних мікроекономічних моделей рівноваги.

Однак, поза сферою аналізу залишилися вплив макроекономічних факторів і оцінка характеру попереднього соціально-економічного розвитку. В основі неомарксистського підходу лежить саме увага до дослідження виключно ролі макроекономічних параметрів.

Як зазначає Белюсова О.В., макроекономічні зміни в період переходу до постіндустріального суспільства, зумовленого глобалізацією економіки, визначають динаміку цін на землю та іншу нерухомість. У ході даного процесу розвиваються міста з диференційованою сферою обслуговування; міста, які спеціалізуються на виробництві однієї або декількох послуг; індустріальні центри тощо [4]. Відповідно окремі населені пункти можна згрупувати залежно від темпів зростання цін на нерухомість, які складаються в ході даного процесу, рівня економічного розвитку, адміністративного статусу і масштабу, широти поширення ринкових ареалів.

Відтворювальний підхід передбачає опис структури ринку через призму відносин, що виникають у процесі циклу відтворення нерухомості. Вони можуть бути представлені трьома групами відносин:

— ринок розвитку об'єктів нерухомості — сукупність відносин, що виникають у процесі створення або реконструкції об'єкта житлової нерухомості. Передбачає діяльність щодо створення (видозміни) фізичних характеристик об'єктів нерухомості;

— ринок споживання об'єктів нерухомості — сукупність відносин, що виникають у процесі експлуатації, утримання та управління об'єктами нерухомості. Забезпечує експлуатацію, утримання і управління об'єктами нерухомості;

— ринок обігу прав на нерухомість — сукупність відносин, що виникають при перерозподілі прав на житлову нерухомість. Забезпечує перехід прав на об'єкти нерухомості, реєстрацію прав та угод з ними.

Об'єктний підхід передбачає класифікацію ринку житла з точки зору об'єкта. Так, житлова нерухомість буває таких видів: соціальне житло; житло для середнього класу або економжитло; житло класу преміум; житло бізнес-класу; житло класу "люкс" або елітне житло.

Інституційний підхід виходить з припущення про суттєвий вплив інституційних та культурних чинників на взаємодію попиту і пропозиції. Представники інституційного підходу вважають, що всі рішення під дією ринкових і неринкових сил приймає раціональний індивід. Житло являє собою товар, що реалізовується на специфічному ринку, для якого характерні значні транзакційні витрати. Крім високих транзакційних витрат, функціонування ринку житла здійснюється в рамках законодавчого регулювання прав власності на нерухоме майно, політики землекористування, що проводиться органами місцевого самоврядування.

Таким чином, інституційний підхід дозволяє подолати слабкі сторони неомарксистського та неокласичного підходів, а саме — виявлення тільки мікроекономічних або тільки макроекономічних закономірностей розвитку ринків житла.

Інституційний підхід останнім часом часто пропонують

**Таблиця 1. Класифікація секторів ринку житла**

Класифікаційні критерії	Сектори ринку житла
Спосіб продажу нерухомості	— первинний ринок; — вторинний ринок.
Форма власності на нерухомість	— державний і комунальний; — колективний; — ринок приватних об'єктів нерухомості.
Види професійної діяльності на ринку	— ринок заставного майна; — ринок девелопменту; — будівельний ринок; — ринок іпотечного кредитування; — ріелторський ринок.
Ступінь готовності нерухомості до використання	— ринок введених в експлуатацію об'єктів; — ринок об'єктів незавершених будівництвом; — ринок об'єктів, що виводяться з експлуатації.
Територіальні межі ринку	— національний ринок; — регіональний ринок; — локальний ринок.
Місце операції з нерухомістю	— організований ринок; — неорганізований ринок.

застосовувати при розгляді інфраструктури ринку нерухомості [1; 4], що передбачає опис видів діяльності на ринку нерухомості з точки зору правових норм, правил і стандартів, типових способів його здійснення і регулювання, тобто як самостійний інститут, а також із зазначенням взаємозв'язку між інститутами.

У той же час, власне, поняття "інститут" має різну інтерпретацію. В науковій літературі досить поширеним є визначення Д.Норта, який розглядає інститути як набір правил поведінки індивідів. А саме: розроблені людьми формальні (закони) і неформальні (договори, добровільно прийняті кодекси поведінки) обмеження, а також фактори примусу (напр., інститут приватної власності, інститути громадянського суспільства і тощо). Інституційний розвиток, згідно поглядів Д. Норта, відбувається під впливом взаємодії між інститутами та організаціями, коли перші визначають правила гри, а другі є гравцями [5].

В інших випадках інститутами називаються власне організації, тобто держави, уряди, фірми, так чи інакше визначають функціонування економічної системи, в тому числі і юридичне закріплення традицій і норм економічної поведінки, що складаються історично, засновники цього напрямку — Т. Веблен та У. Мітчел. Тобто інституціональний підхід розглядається як такий вид аналізу, який робить наголос на роль соціальних, політичних та економічних організацій в загальному визначенні економічних подій.

Згідно з інституційним підходом, ринок житла як економічний інститут утворює механізм взаємодії суб'єктів, що мають специфічні господарські інтереси, пов'язані з особливостями житла як товару, та має певну інституційну структуру.

Економічними суб'єктами ринку житла є:

— продавці (орендодавці). В якості продавця (орендодавця) може виступати будь-яка юридична або фізична особа, яка має право власності на об'єкт, в тому числі держава в особі своїх спеціалізованих органів управління власністю;

— покупці (орендарі). Як покупець (орендаря) може виступати юридична або фізична особа, або орган державного-венного управління, що має право на дану операцію згідно із законом (маються на увазі обмеження на діяльність нерезидентів, іноземних громадян, а також на комерційну діяльність державних органів);

— професійні учасники ринку нерухомості. Склад професійних учасників ринку житла визначається переліком процесів, що протікають на ринку за участю держави, та переліком видів діяльності комерційних структур.

При цьому В.Виноградов та Є.А.Поліщук поділяють професійних учасників на неінституціональних та інституціональних учасників ринку житла [2; 6].

До неінституціональних учасників ринку житла відносять суб'єктів, які працюють на комерційній основі. До них належать: брокери; оцінювачі нерухомості; фінансисти (банкіри); девелопери та редевелопери; керуючі нерухомістю, що займаються фінансовим управлінням та технічною експлуатацією об'єкта; проектувальники і будівельники; юристи; страховики; учасники фондового ринку нерухомості; аналітики; маркетологи; фахівці зі зв'язків з громадськістю та рекламі, які займаються просуванням об'єктів і послуг на ринку; інформаційно-аналітичні видання та інші ЗМІ; фахівці з інформаційних технологій; фахівці в галузі навчання та підвищення кваліфікації персоналу; співробітники і члени національних і міжнародних професійних об'єднань ринку нерухомості.

Інституціональні учасники ринку нерухомості — це суб'єкти, що представляють інтереси держави. До них відносять організації наступного профілю: організації, що регулюють містобудівний розвиток, землевпорядкування та землекористування; органи, що займаються інвентаризацією землі, створенням земельного кадастру, зонуванням територій, оформленням земельвідведення; федеральні і територіальні органи архітектури та містобудування, які займаються затвердженням та узгодженням містобудівних планів забудови територій і поселень, створенням містобудівного кадастру, видачі дозволів на будівництво; органи експертизи містобудівної та проектної документації, що займаються затвердженням та узгодженням архітектурних і будівельних проектів; органи, які видають інвентаризацію та обліком будівель; органи технічної, пожежної та іншої інспекції, які займаються наглядом за будівництвом і експлуатацією будівель і споруд; проектувальники, будівельники, спеціалісти з технічної експлуатації, що фінансуються з бюджету; органи-реєстратори прав на нерухомість та угод з ними; державні нотаріуси.

Введене Єфіменко І.А. у науковий обіг поняття інституційно-суб'єктної структури ринку нерухомості визначає способи функціонування інституційно-неорганізованих (до яких належать інституційні одиниці, що індивідуально оперують на ринку нерухомості) та інституційно-організованих (які здійснюють спеціалізовані операції і трансакції) суб'єктів відображає ступінь інституційної організованості суб'єктів. До останніх належать також інституційно-державні установи, що мають владні повноваження на ринку нерухомості (наприклад, Державний іпотечний центр, Фонд державного майна).

У сучасних умовах інституційно-організованими суб'єктами сфери споживання нерухомості стають об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (кондомініуми), що виникають у зв'язку з необхідністю вирішення протиріччя спільно-роздільного користування нерухомістю. В свою чергу для ефективного вирішення суперечностей спільно-роздільного користування нерухомістю кондомініуми створюють управлінські організації — сервісні фірми, що стають інститутом, суб'єкти якого професійно виконують свої функції, що дозволяє їм мати переваги перед житлово-експлуатаційними конторами.

На відміну від В. Виноградова, що визначає даного учасника ринку як не інституціонального, І.А. Єфіменко вважає, що до інституційно-організованих суб'єктів належать девелопери, що своєю діяльністю забезпечують весь комплекс інвестиційних рішень по управлінню фінансуванням будівництвом і розподілу створеними об'єктами. Так само, як і оцінювачі, аналітики, іпотечні кредитори, страхувальники, ріелтери. І відповідно для кожного інституційно-організованого суб'єкта складається своє особливе інституційне середовище, що включає сукупність певних процедур, норм і правил функціонування.

Виділимо основні інститути ринку житла: органи влади, що здійснюють регулювання умов функціонування і розвитку ринку нерухомості; інститут незалежної оцінки нерухо-

мості; девелопмент; банки та інші інститути (інвестиційні фонди, трастові фонди), які використовують у своїй діяльності механізм заставного кредитування; інститут управителів нерухомістю; інститут ріелторів; державний і приватний нотаріат; будівельні організації; орендарі нерухомості; продавці нерухомості; саморегульовані та суспільно-професійні об'єднання учасників ринку нерухомості та інші.

Процес інституціоналізації ринку нерухомості у своєму розвитку проходить дві стадії інверсійно-приватизаційну (ринкові інститути зароджуються поза ринкового середовища) і постприватизаційну (де відтворюються об'єктивні закономірності формування інститутів) [1]. Критерієм періодизації є характер та ступінь розвиненості інституційно-організованих суб'єктів ринку і природа інститутів, що регулюють й захищають їх поведінку. За сучасних умов ринку нерухомості знаходиться на стадії, для якою характерним є динамічне формування інституційного середовища, що визначає поведінку відповідних суб'єктів.

Інститути впливають на створення і розвиток організацій, при цьому останні впливають на процес інституційних змін. Наприклад, ефективність ринку житла зумовлена тим, які трансакційні витрати надання ріелторських послуг, нотаріального закріплення прав власності, пошуку вигідного кредиту, оформлення іпотеки тощо. Від стану названих інститутів залежить співвідношення трансакційних і трансформаційних витрат конкретної системи, ринку. Отже, поточний інституційний стан визначає перспективи розвитку економічної структури. Таким чином, за допомогою інститутів здійснюється взаємодія чинника організації системи та технології виготовлення продукту або послуги, у даному випадку організація ринку житла та іпотеки (іпотечного кредитування), оформлення прав на житло взаємодіють з вживаною технологією будівництва, від якої залежить рівень якості створеного житлового фонду.

В якості інституційних основ ринку житла в ринковій економіці виступають наступні формальні і неформальні інститути: приватна власність, ефективна система оподаткування, розвинена фінансово-кредитна інфраструктура, наявність стійкого інституту довіри до держави і грошової системи, інформаційна відкритість. У посткризовій економіці розвиток ринку житла детерміновано певними інституційними обмеженнями, що є результатом конкретно-історичної ситуації. До інституціональних обмежень становлення ринкових відносин у житловій сфері відноситься перш за все розвиток тіньового сектора в житловому будівництві.

Розвиток процесу інституціоналізації ринку житла припускає створення нових економічних механізмів — інституту приватної власності на землю, функціонального зонування земельної ділянок, ефективної оцінки майна для цілей оподаткування. Інституційними пастками як проявом неефективності ринку житла виступають: недоінвестування приватних заощаджень у житлову сферу, зберігання заощаджень населення у формі невиробничого капіталу в "кишені" замість інвестування в капітальні активи, недовіру фінансовим інститутом, ухилення від сплати житлових послуг, інформаційна асиметрія, тіньовий сектор.

В основі інвестиційного механізму розвитку житлової сфери лежить активізація приватних інвестицій і, перш за все, такого джерела, як заощадження населення. Однією з провідних ринкових форм трансформації заощаджень населення в житлові інвестиції виступає іпотечне кредитування.

У даний час інститут іпотеки в Україні знаходиться в початковій стадії свого становлення. З наступним етапу становлення іпотечного ринку постає гостра необхідність визначення на державному рівні шляху, яким буде рухатися весь процес, тобто вибір моделі іпотечного кредитування. Єдина позиція всіх учасників ринку про те, яку модель іпотечного кредитування переважно впроваджувати на українському ринку, американську дворівневу чи німецьку систему буді-

вельних заощаджень, остаточно не сформована до цих пір.

Теорія модернізації ринку житла і формування ефективних інститутів, спрямованих на розширення платоспроможного попиту населення та активізацію його інвестиційного потенціалу пропонує різні варіанти розвитку ринку. Внаслідок цього житлове та іпотечне законодавство, концепція розвитку іпотечного кредитування, особливо регіонального рівня, програми забезпечення житлом різних груп населення мають фрагментарний характер. Спеціалізована література насичена емпіричним аналізом функціонування ринку житла та розробками його вдосконалення, і водночас суперечливими теоретичними підходами та висновками [3].

Інституційна структура ринку житла в якості елементів включає різні інститути, що знаходяться в тісному взаємозв'язку і розвиваються разом з ним. Класична модель інституціоналізації приватних заощаджень на ринку житла включає: кредитно-фінансові інститути (страхові компанії, інвестиційні, пенсійні фонди), комерційні банки і ринок цінних паперів. В Україні вона представлена різними інститутами: комерційними банками, страховими компаніями, пенсійними фондами, ринком цінних паперів. Аналіз української практики показує, що в специфічних умовах перехідної економіки загальна модель інституціональної організації заощаджень односторонньо деформується, висуваючи як загальносистемного інституту діяльність комерційних банків, тоді як ринок житла і ринок цінних паперів перебувають у початковій стадії становлення і заповнюють відповідні інституційні ніші в міру зміцнення ринкової організації економіки. Оскільки нерозвиненість ринку цінних паперів значною мірою визначає рівень розвитку небанківського сектора фінансового ринку, фінансові інститути не можуть конкурувати з комерційними банками в залученні вкладів населення.

### ВИСНОВКИ

Ринок житла це система економічних відносин між покупцями/орендодавцями (формують попит), продавцями/орендарями (формують пропозицію) та професійними учасниками з приводу створення, обміну, підвищення вартості, управління об'єктом нерухомості, що має розгалужену структуру, і його можна сегментувати за різними ознаками. Але й ефективна інституційна організація ринку житла здатна активізувати значні ресурси приватних заощаджень і визначає інвестиційну активність як у житловій сфері, так і в економіці в цілому. Активізація заощаджень населення на основі ефективних організаційних форм вимагає реалізації спеціальної економічної політики, до числа заходів якої належать: нормативна діяльність держави по розробці політиці залучення заощаджень населення, правових та економічних засад розширення інституційної організації заощаджень; активізація фінансових інститутів по залученню заощаджень населення.

Інституційна ефективність ринку житла в посткризовій економіці забезпечується механізмами інституту приватної власності на землю, функціонального зонування земельних ділянок, оптимальної оцінки майна з метою оподаткування, інституціоналізації нормативно-правової бази житлового законодавства. Проте в Україні спостерігається селекція неефективних інститутів на ринку житла, що виявляється у формуванні наступних інституційних пасток, які мають негативний вплив на функціонування житлової сфери і макроекономічну ситуацію в цілому: недоінвестування приватних заощаджень у житлову сферу, зберігання заощаджень населення в ліквідній формі іноземної валюти, недовіру до фінансових інститутів на ринку житла, ухилення від оплати житлових послуг, розвиток тіньового сектора в житловому будівництві, інформаційна асиметрія, зловживання субсидуванням і пільгами в оплаті житла і житлових послуг, відсутність податкових стимулів до володіння житлом.

Незважаючи на те, що діяльність суб'єктів ринку багата в чому визначається інституційними особливостями зовнішнього середовища, важливу роль у розвитку ринкових відносин відіграють і процеси внутрішніх інституційних взаємодій. Інституційні учасники ринку, що представляють інтереси держави, регулюють містобудівний розвиток, землевпорядкування та землекористування, облік та інвентаризацію, перехід прав власності, зацікавлені в отриманні своєчасної та достовірної інформації як про поточний стан ринку, так і про динаміку його розвитку. Встановлювані правила, норми, ринкові інститути виступають не тільки як обмежувальні фактори, але і спонукають до прийняття управлінських рішень [7]. Однак складність наслідків прийнятих рішень і необхідність мінімізації ризику при їх реалізації зумовлюють необхідність удосконалення інструментарію прогнозування.

Ринок житла є величезним інформаційним простором, на якому поведінка суб'єктів стає тим ефективніше, чим краще вони розпоряджаються інформаційним ресурсом. Унаслідок цього виникає необхідність в особливому інституті моніторингу, головне призначення якого — проведення операцій з інформацією. Основними функціями інституту моніторингу на ринку нерухомості є збір інформації, нагляд за об'єктивними процесами, оцінка стану й аналіз причин, що змінюють ситуацію, попередження кризових явищ, обґрунтування заходів підтримки й дії, що впливають на становище, відбиття результатів спостережень.

У країнах з перехідною економікою велику роль у становленні ринку житла відіграє держава і її житлова політика, що не завжди є достатньо продуктивною. Не досконалими є дії й інших його учасників. Період змін — найскладніший період для будь-якої країни незалежно від ступеня її соціальної та економічної розвиненості — зумовлює роз'єднання в структурі ринку житла через неузгодженість дій інститутів влади, що може призвести до соціально-економічної кризи.

Таким чином, роль держави є провідною, визначальною для ринку житла, оскільки саме за нею фіксується багато вирішальних функцій: санкціонування вибору оптимальної інституційної моделі; організаційно-правове забезпечення та реалізація цього процесу; відстеження його результативності; здійснення потрібного корегування та усунення негативних наслідків.

### Література:

1. Єфіменко І.А. Институціалізація ринку нерухомості в трансформаційній економіці: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.01. — Харків, 2007. — 148 с.
2. Поліщук Є.А. Ринок нерухомості як сфера діяльності девелоперських компаній: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.08. — Київ, 2009. — 19 с.
3. Белокрылова О.С., В.И.Яхимович. Концепция институциональной модернизации рынка жилья посткризисной экономики России // Актуальные проблемы хозяйственной практики. — Эконом. Вестник Ростовского Госуд. ун-та. — 2005. — Т.3. — №1. — 93 с.
4. Белюсова Е.В. Тенденции формирования и развития локального рынка жилья крупнейшего города: автореф. дис. на соискание уч. степени канд. эк. наук: спец. 08.00.05 "Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика)" / Е.В. Белюсова. — Екатеринбург, 2006. — 23 с.
5. Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. — М.: Начала, 1997.
6. Экономика недвижимости: учебное пособие / Д.В. Виноградов, С.Ю. Дерябин, — Владим. гос. ун-т им. А.Г. и Н.Г. Столетовых, Владимир: Изд-во Владим. Гос.ун-та, 2011. — 193 с.
7. Ярушкина Н.А. О роли прогнозирования в развитии институциональных взаимодействий субъектов рынка недвижимости // Тезисы докладов 63-й научно-технической конференции. Новосибирск: НГАСУ (Сибстрин), 2006. — С. 48. *Стаття надійшла до редакції 06.06.2011 р.*