

УДК 332.8

В. О. Омельчук,
кандидат наук з державного управління

РИНОК ДОСТУПНОГО ЖИТЛА ЯК ОБ'ЄКТ ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ

У статті проаналізовано ринок доступного житла як об'єкт державного регулювання. Розкрито специфіку житла як товару. Виокремлено основні системоутворювальні ознаки, за якими здійснюється структуризація ринку доступного житла. Проаналізовано склад зовнішнього та внутрішнього середовища ринку доступного житла.

In the article it is analyzed the accessible habitation market as object of government regulation. It is discovered peculiarities housing as commodity. It is defined main system generating characteristics by which structuring of accessible habitation market can be made. The composition of external and internal environment of accessible habitation market are analyzed.

*Ключові слова: ринок доступного житла, житло, внутрішнє середовище ринку.
Key words: accessible habitation market, housing, internal environment of market.*

ВСТУП ТА ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Ринок житла в державному регулюванні займає особливе місце, адже житлова проблема є однією з найбільш чітких у багатьох країнах. У загальній макроекономічній політиці більшості урядів житлова політика займає якщо не центральне, то одне з ключових місць [15]. В Україні до недавнього часу спостерігалася дещо інша ситуація. Основне місце в державному регулюванні займало створення конкурентного середовища в економіці, спроби перевести її на інноваційний шлях розвитку, приватизація, розвиток малого бізнесу та ін. Житловій політиці приділялося недостатньо уваги, а документи, що приймалися різними державними інституціями з даного приводу, були здебільшого декларативними і не мали під собою надійного фінансового підґрунтя. Останнім часом житловій політиці стали приділяти значно більше уваги на загальнодержавному рівні. За таких умов необхідно чітко усвідомлення, що ж являє собою центральний об'єкт державної житлової політики — ринок доступного житла. Даний аспект лишається відносно малодослідженим у фаховій літературі, адже науковці акцентують увагу на тенденціях його розвитку [12; 13], лишаючи поза увагою такі аспекти ринку доступного житла, як сутність, структуру, внутрішнє та зовнішнє середовище тощо.

Метою статті є визначення сутності ринку доступного житла його структури, внутрішнього та зовнішнього середовища та інші характеристики, важливі з позиції державного регулювання.

ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

Існує неоднозначність у визначенні сутності ринку житла. Сутність ринку доступного житла необхідно розглядати з врахуванням його важливості в економіці та регуляторній політиці держави. Ринок житла є складною

категорією, тому необхідно окреслити найважливіші елементи його структури за різними системоутворювальними ознаками.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

У класичному розумінні ринок — це сукупність соціально-економічних відносин у сфері розподілу й обміну, завдяки яким здійснюється реалізація товару [9, с. 122]. Житло як товар відноситься до більш загальної категорії "нерухомість". Остання є найважливішою складовою національної економіки. На нерухомість припадає більше 50% світового багатства [2].

Існує кілька підходів до сутності ринку житла. К.Р. Макконнелл та С.Л. Брю розглядають ринок як інститут, який зводить разом покупців і продавців окремих товарів, послуг або ресурсів [5]. За такого підходу ринок житла — це інститут, який зводить разом продавців житла та його покупців. Однак за такого підходу виникає ряд зауважень.

По-перше, за вищеозначеним підходом держава взагалі не присутня на даному ринку. Але ринок житла характеризується тим, що на ньому, як ні на якому іншому ринку, проявляється державне регулювання. Це пов'язано як зі значною суспільною значимістю даного ринку [6], так і з тим, що ринок житла є основою національного багатства. К. Говард, Г. Журавльова, Н. Еріашвілі в книзі "Экономическая теория" вводять поняття цивілізованого (регульованого) ринку як результату цивілізації і гуманізації суспільства, коли держава прагне якимось пом'якшити удари ринку по інтересах окремих членів суспільства, але не настільки, щоб звести нанівець мотивацію до творчої, ініціативної праці й ризику в господарській діяльності [14]. Ринок житла, в такому розумінні, безперечно, є цивілізованим ринком (більшою або меншою

мірою в різних країнах), в усякому разі в ідеалізованому варіанті він має бути таким.

По-друге, правий Ю. Манцевич, який зазначає, що житлова нерухомість рідко коли переходить безпосередньо від продавця до покупця, як правило, в даному процесі бере участь цілий ланцюг посередників [7]. Найважливішими з них є фінансово-кредитні установи, бо внаслідок високої вартості мало хто з тих, хто потребує даного товару, може здійснити купівлю житла за рахунок власних ресурсів.

По-третє, оскільки виробництво даного товару (житла) потребує значних капіталовкладень і часу [3, 6], то воно також здійснюється з залученням посередників, зокрема фінансових установ.

Друге та частково третє з вищенаведених зауважень відсутні у визначенні, яке дає в своєму дисертаційному дослідженні Є. Поліщук, яка визначає ринок нерухомості як систему економічних відносин, що виникають між покупцями/орендарями (формують попит), продавцями/орендодавцями (формують пропозицію) та професійними учасниками з приводу створення об'єкта нерухомості, обміну об'єкта нерухомості, підвищення вартості об'єкта нерухомості, управління об'єктом нерухомості [11, с.9]. В даному визначенні акцент робиться на наявності посередників на ринку житла, але держава як регулятор та учасник даного ринку відсутня у даному визначенні.

Ринок у визначенні С.В.Мочерного — це сукупність економічних відносин між всіма суб'єктами з приводу купівлі товарів і послуг у сфері обігу та механізм забезпечення цього процесу відповідно до законів товарного виробництва і грошового обігу [8]. Дане визначення ширше, ніж попереднє, але не враховує той факт, що крім економічних, на ринку житла виникає ряд юридичних відносин, пов'язаних з переходом права власності на житло. Аналогічну ваду має і визначення ринку нерухомості, дане у фінансово-економічному словнику за редакцією А.Г. Загороднього та Г.Л. Вознюка, де ринок нерухомості визначений як система фінансово-економічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами нерухомості, в межах якої формується попит, пропозиція та ціни на об'єкти нерухомості [4, с. 391].

Серед російських фахівців найбільш поширеним є визначення ринку житла як ринкового механізму або сукупності механізмів, які забезпечують створення, передачу, експлуатацію та фінансування об'єктів нерухомості [1]. Однак такий підхід також є достатньо вузьким, адже розглядає ринок житла лише з позиції механізмів взаємодії попиту та пропозиції, залишаючи поза увагою їх особливості та державне регулювання. Крім того, з ринку житла виключаються ті його сегменти, де ринкові механізми не діють, зокрема соціальне житло та житло, яке розподіляється державою не через ринкові механізми. В Україні ситуація взагалі особлива тим, що, як зазначають у своїй книзі "Перехідна економіка" В.М. Геєць, Є.Г. Панченко, Е.М. Лібанова та ін., держава здійснила масову безоплатну "емісію житла" на ринок, де взагалі ще не було механізмів взаємодії попиту-пропозиції та ціноутворення [10]. Тому в Україні товар на ринку житла тривалий час існував без означених механізмів і є підстави вважати, що становлення таких механізмів ще не закінчилося і на сучасному етапі.

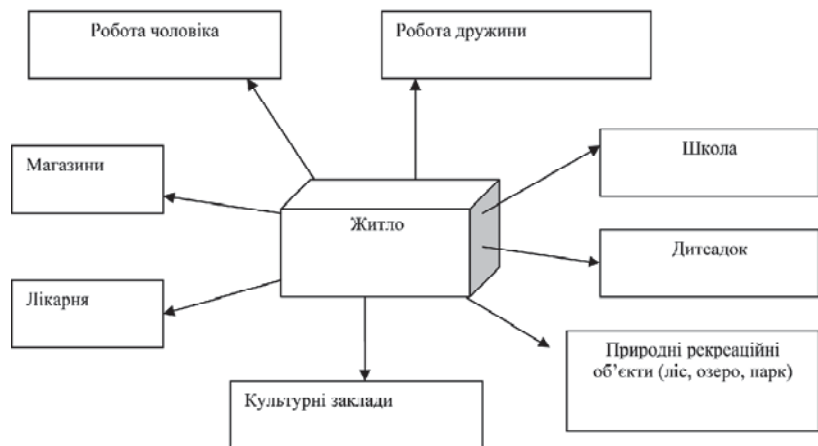


Рис. 1. Стратегічно важливі для сім'ї об'єкти, час доступу до яких має бути мінімальним

Джерело: розроблено автором.

Більш повним і коректним є визначення, надане К.А. Адамяном, який в розгорнутому вигляді визначає ринок нерухомості як сектор національної ринкової економіки, який є сукупністю [1, с. 9]:

- об'єктів нерухомості;
- економічних суб'єктів, які оперують на ринку;
- процесів функціонування даного ринку, а саме: процесів виробництва (створення), споживання (використання), обміну об'єктів нерухомості та управління ринком;
- механізмів, що забезпечують функціонування ринку (інфраструктури ринку).

Повністю аналогічне вищенаведеному дається визначення ринку нерухомості у деяких підручниках [2, с. 13]. До даного визначення можна зробити лише зауваження відносно того, що ринок житла є не лише сектором економіки, а й важливою сферою державного регулювання, та зауваження відносно того, що такий спосіб споживання товару на даному ринку, як оренда, не завжди потребує "виробництва" товару в тому значенні, як це зазвичай розуміється (в сенсі будівництва житла). Поряд з виробництвом має місце і рента.

Отже, в подальшому під ринком житла будемо розуміти сектор економіко-правового простору, який охоплює житло, суб'єктів, що оперують на ринку та регулюють його, процеси, що забезпечують функціонування даного ринку та відповідну ринкову інфраструктуру.

Розуміння під категорією "ринку житла" саме сектора економіко-правового простору є більш коректним, ніж зведення ринку житла тільки до власне ринкових механізмів. Ринок житла є дуже складною системою, його можна назвати навіть квазіринком, бо поряд з власне ринковими механізмами, споживання продукту (житла) може здійснюватися і через адміністративне регулювання.

Важливою особливістю житла як товару, на наш погляд, є факт, який часто оминається в публікаціях, присвячених дослідженню ринку житла: конкретні громадяни потребують не якогось абстрактного усередненого житла, а житла, яке повинно задовольняти певним вимогам. Основна з них — розташування. Якщо виходити з абстрактної доступності за вартістю, то в Україні на сучасному етапі досить значна кількість доступного житла в селах у багатьох областях. Вартість такого житла досить низька і придбати його може значний прошарок ук-

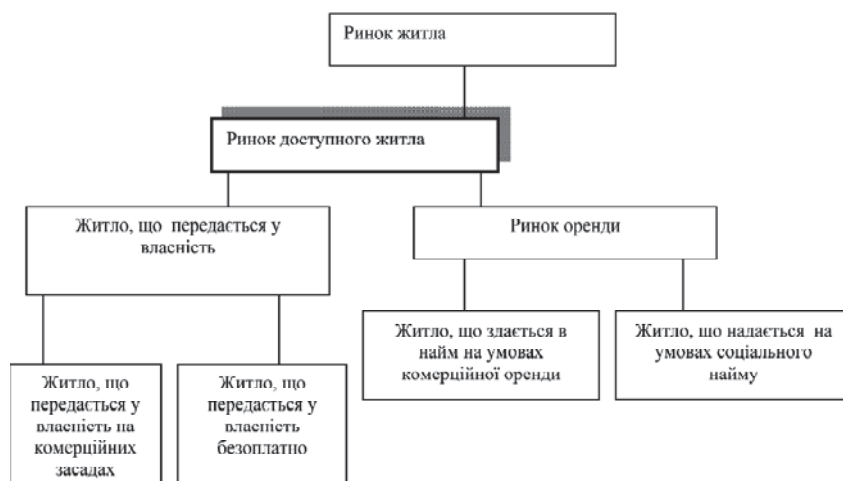


Рис. 2. Структура ринку доступного житла

Джерело: розроблено автором.

раїнців. Але природно, що не таке житло попит практично відсутній. Конкретний індивід, розглядаючи можливість придбання (винаймання) житла, оцінює його географічне розташування. При цьому логічно припустити, що критерієм оцінки є мінімальний час доступу від житла до конкретного набору стратегічних пунктів (рис. 1).

Набір стратегічно важливих об'єктів для конкретних сімей може різнитися, на рис. 1. наведено деякі умовний перелік типових об'єктів, які важливі для сім'ї чи окремого індивіда. В окремих країнах (наприклад, США), де досить розвинута "автокультура", відстань житла до місця роботи членів сім'ї та важливих соціокультурних закладів (шкіл, лікарень, магазинів та інших) може бути значною. В Україні реалії дозволяють говорити про намагання (бажаність) проживання якомога ближче до вищезначених пунктів, в усякому разі попит на житло концентрується в м. Києві, ближній приміській зоні, Київській області, меншою мірою — в обласних центрах та їхніх приміських зонах. Зазначимо, що фактор розташування включає і відстань до транспортних магістралей та їх клас. Так, житло, яке розташовано ближче до автострад, залізничних вокзалів тощо, є більш привабливим внаслідок того, що доступ з такого житла до стратегічно важливих пунктів є легшим, ніж у випадку, коли житло розташовано далеко від транспортних магістралей.

Крім фактора місця розташування, житло має задовольняти і мінімальні санітарно-гігієнічні вимоги. Зокрема, наявність газо-водопостачання, каналізації, ванної кімнати тощо. Окремо слід виділити, що значна кількість громадян має обмежені фізичні можливості, що накладає додаткові вимоги до бажаного житла (перший поверх, ширина дверей тощо).

У житті українців все більш значне місце займає автомобіль, тому все більшої ваги при виборі житла набуває наявність гаража (паркінгу) або просто можливості поставити автомобіль на стоянку в безпосередній близькості до житла.

Ще однією вимогою, яка висувається до житла, є його якість [3]. Саме поняття якості є фактором збірним і включає не лише якість будівельних робіт, використаних матеріалів, дизайн, архітектурні рішення. Окремо виділяється в даному аспекті довговічність житла. На наш погляд, експерти та аналітики, пов'язані з ринком житла, справедливо вказують, що використання дешевих технологій для зведення недорогого, але й недовговічного житла має

здійснюватися обережно, адже житло як товар має таку особливість, як тривалість користування. Тому можлива ситуація відсутності попиту на житло, яке декларується як недовговічне.

Важливою групою вимог, які має задовольняти житло, є гедонічні (емоційно-естетичні). До них належать: сусіди, вигляд з вікна тощо.

Тому конкретний громадянин не розглядає все потенційне житло (житловий фонд) як прийнятне для нього житло, а лише ту його частину, яка задовольняє всі або частину вимог до житла з його боку (його сім'ї). Складність полягає в тому, що вимоги до житла з боку різних індивідів можуть бути різними, тому абстрактні статистичні цифри щодо обсягу житлового фонду чи кількості незаселених будинків не

відображають реальний обсяг житла як товару, адже житло, яке не задовольняє вищезазначені вимоги, може перебувати в категорії "потенційне" скільки завгодно. Така картина спостерігається в Україні, зокрема в сільській місцевості в регіонах, де частка незаселеного житлового фонду може бути досить значною.

Чубук Л.П. систематизовано характеристики, які відзначають особливості ринку нерухомості [16, с. 6]:

- неоднорідність (сегментованість);
- персоніфікованість (можливість значного впливу окремого покупця чи продавця на ціну);
- недосконалий характер конкуренції;
- низька ефективність (неповнота інформації про угоди, наявний зовнішній вплив на трансакції);
- низька еластичність попиту та пропозиції за ціною;
- локальний характер (зв'язок конкуренції з місцезнаходженням об'єкта);
- потреба у фаховому обслуговуванні.

На наш погляд, вищезазначені особливості ринку нерухомості притаманні і такому її сегменту, як ринок доступного житла, та вказують, що "внутрішні механізми саморегулювання" останнього є неефективними. Через це для розвитку ринку доступного житла необхідним є посилення регулювання.

Якщо коротко описати еволюцію ринку доступного житла, то можна виділити такі періоди.

Перший етап — зародження ринку житла. Цей етап бере початок з 1992 і триває по 1994 рік, коли відбувається масова емісія об'єктів житлової і нежитлової нерухомості та з'являються основні елементи ринку (попит, пропозиція, ціна) у зв'язку з розгортанням процесів роздержавлення і приватизації. На даному етапі ціни на нерухомість склалися стихійно, саме для даного етапу найбільш характерним є можливість значного впливу окремого покупця чи продавця на ціну на житло, адже ринкової вартості житла просто не існувало. В даний період зароджується і сегмент оренди, який, щоправда, існував і за часів соціалістичної економіки в менших масштабах.

На другому етапі (з 1995 року до 2000 року) відбувається розвиток переважно вторинного ринку житла. На даному етапі відбувається вдосконалення ринкового ціноутворення у зв'язку з поширенням операцій на вторинному ринку нежитлової нерухомості, поява елементів фінансування у вигляді іпотеки.

На третьому етапі з 2000 року відбувається певна ак-

тивізація первинного ринку нерухомості у зв'язку зі збільшенням обсягів будівництва. На цьому ж етапі відбувається активізація іпотечного житлового кредитування, яке, проте, концентрується на вторинному ринку. В даний період розвиток вторинного ринку житлової нерухомості мав випереджаючий характер порівняно з ринком первинної нерухомості. В даний період реалізуються ряд програм щодо забезпечення житлом окремих категорій населення. На ринку вони виступають стимулятором попиту. Саме ці програми сприяли формуванню незначного сегмента доступного житла для певної частини населення. Деякою мірою для населення, яке мало доходи вищі, ніж в середньому, доступність житла забезпечувала іпотека, хоча в цілому, як уже згадувалася, даний інститут не зумовив підвищення доступності житла в цілому.

Четвертий етап (кінець 2008 року і донині) характеризується суттєвим падінням обсягів житлового будівництва, згортанням програм іпотечного кредитування. Посилення державного регулювання продовжує відбуватися в напрямі стимулювання попиту і не приносить очікуваних результатів. Ринок доступного житла практично повністю зосереджено в сегменті оренди. Останній в усі періоди перебував в тіні. Держава немов би "не помічала" і продовжує не помічати даний факт. Навіть приблизно нема можливості порівняти, скільки громадян в Україні орендують житло.

Ринок доступного житла, як і будь-який системний об'єкт, має внутрішню будову, тобто складається з сегментів. Структура ринку доступного житла наведена на рис. 2.

Як бачимо з рис. 2, ринок доступного житла формується з двох сегментів: власного житла та орендованого житла. Обидва сегменти можуть включати підсегменти, пов'язані з житловою політикою держави (саме так відображено на рис. 2).

Наявність вказаних двох ринків підвищує чутливість системи житлового ринку до зовнішніх чинників. Це пов'язано, перш за все, з можливостями домогосподарств відносно споживання житлових послуг. Останні зумовлюються величиною як їх заощаджень, так і величиною їх поточних доходів. Можливість сплачувати орендну плату за квартиру і комунальні платежі для більшості домогосподарств є більш реальною, ніж оплата придбання житла відразу.

Якщо говорити докладніше, то вищесказане виглядає так. Первинний імпульс житловій системі з достатньо великим орендним сектором житла задається саме в цьому секторі. У відповідь на зростання реальних доходів квартиронаймачів (збільшення субсидій, зниження квартирати і тому подібне) певна їх частина відреагує зростанням споживання житлових послуг з погляду на їх кількість і/або якість. У реальності це означатиме переїзд у велику і/або більш облаштовану квартиру. Такі рішення домогосподарств, якщо вони викликані стійкими причинами, сприятимуть притоку капіталовкладень корпоративного інвестора.

Вимоги системного підходу зумовлюють необхідність виділення зовнішнього і внутрішнього середовища будь-якої системи, в тому числі й ринку доступного житла.

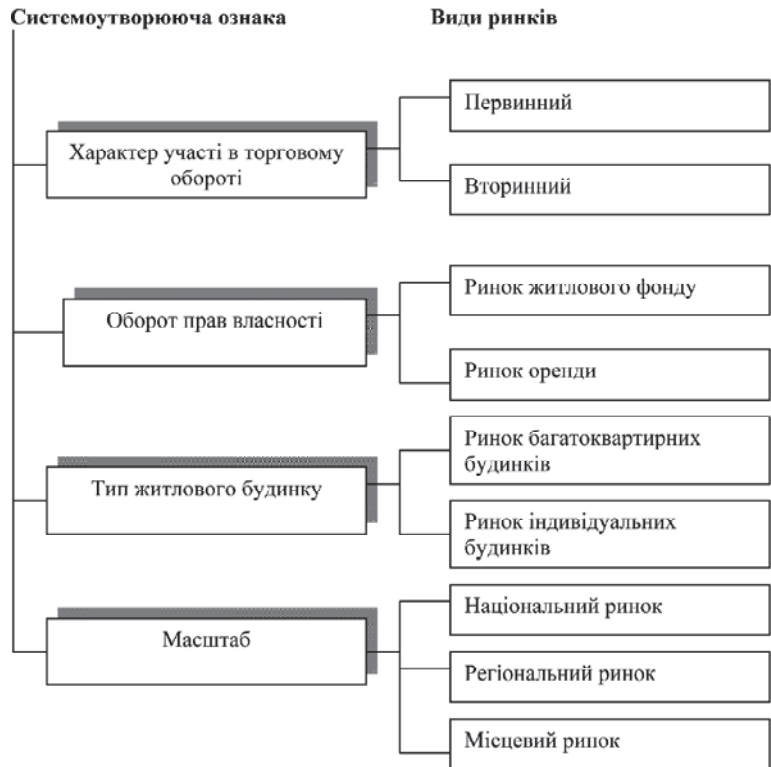


Рис. 3. Системи ринків, що утворюють внутрішнє середовище ринку доступного житла

Джерело: розроблено автором.

Загальне зовнішнє середовище включає не тільки інші (окрім житлової) галузі економіки, але і політичні, економічні, соціальні й науково-технічні чинники. Внутрішнє середовище ринку доступного житла є системою ринків житла, що мають різні системоутворюючі ознаки.

Всього можна виділити чотири системоутворювальні ознаки (рис. 3).

Підсистеми ринку доступного житла можемо структурувати наступним чином (рис. 3).

З погляду участі житла в торговому обороті: первинний і вторинний ринки житла. Ми детально не зупиняємося на характеристиках такого поділу, оскільки вони вже достатньо детально викладені в літературі. Проте відзначимо, що такий поділ є одним з найбільш важливих у ринковому механізмі. Адже саме ринкові ціни вторинного ринку визначають величину інвестицій в нове будівництво, тобто динаміку первинного ринку житла

З погляду обороту прав власності: ринок житлового фонду і ринок житлових послуг (ринок оренди житла).

За типом житлового будівництва — ринки індивідуального, багатоквартирного та ін. житла.

З погляду масштабу — національний, регіональні та місцеві ринки житла.

Характеризуючи внутрішнє середовище ринку житла, необхідно завжди мати на увазі найважливішу відмінність ринків житла (нерухомості) від інших товарних ринків — їх іммобільність, а отже, і високий ступінь їх локалізації.

Як і будь-яка інша реально існуюча економічна система, ринок житла має власну інфраструктуру. Інфраструктура — це обов'язковий компонент будь-якої цілісної економічної системи. Взагалі, слово "інфраструктура" позначає підставу, фундамент. В основі виділення інфраструктури покладена відмінність між особливими і за-

гальними умовами виробництва. До особливих умов відносяться конкретні форми технологічного процесу, властиві окремо кожному виду виробництва, промисловості, в тому числі, будівництву. До загальних умов відносяться ті, без яких не може ефективно функціонувати ніяке виробництво. Інакше кажучи, загальні умови не пов'язані з технологією конкретного виду виробництва, вони існують незалежно від неї.

Отже, до специфічних компонентів інфраструктури ринку доступного житла слід віднести:

- підрозділи центральних, регіональних і місцевих властей із землевлаштування, будівництва, архітектури, водо-, газо-, електро- і теплостачання і відповідні цим напрямкам приватні компанії;

- інвестиційно-кредитну систему: іпотечні банки, фінансові компанії, ощадні банки, іпотечні інвестори, Державну іпотечну установу (ДІУ), система інвестування за допомогою житлових сертифікатів (облігацій): відповідні емісійні центри, фонди і т.п.; інші системи фінансування житлових інвестицій;

- суспільні й державно-суспільні позабюджетні фонди, призначені для стимулювання ділової активності в житловій сфері;

- галузі, що виготовляють будівельні матеріали, конструкції, обладнання і техніку;

- організаційно оформлене посередництво на первинному і вторинному ринках житла: аукціони, рекламні агентства, ріелторські та інші форми посередництва, комерційно-виставкові комплекси;

- систему страхування комерційних, господарських та інших ризиків житлового ринку: державні і недержавні страхові компанії;

- інформаційні агентства і засоби масової інформації, інформаційні технології, проектні послуги, консалтингові й аудиторські компанії;

- систему регулювання зайнятості населення і центри сприяння зайнятості (біржі праці), державні і недержавні компанії з підбору і найму персоналу в частині, що стосується забезпечення робочою силою ринків житла;

- систему спеціальної освіти і перекваліфікації кадрів у частині, що стосується забезпечення житлової сфери робочою силою;

- професійні спілки найманих працівників, зокрема будівельних та суміжних професій;

- торгові палати, інші суспільні й добровільні державно-суспільні об'єднання ділових кіл житлового ринку;

- інші галузі й сфери діяльності, що забезпечують функціонування основного виробництва ринку доступного житла — будівництва нового житла.

Таким чином, інфраструктура сучасного бізнесу на ринку житла — невід'ємний компонент ділових відносин цієї сфери. Завдяки наявності вищеперелічених компонентів інфраструктури ринок доступного житла є цивілізованою формою відносин між людьми. Особливо важливо те, що елементи інфраструктури не нав'язані ззовні, вони є породженням ділових відносин і сформувалися в результаті тривалої еволюції цих ділових відносин.

Очевидно, що стабільне функціонування інфраструктурних компонентів ринку доступного житла має можливість вирішити масу юридичних організаційних, фінансових проблем. Ефективно функціонуюча інфраструктура знижує суспільні витрати.

В результаті застосування процесного підходу актуальними областями для механізму регулювання ринку доступного житла будуть наступні:

- учасники ринкового обміну — покупці й продавці;
- об'єкти житлової нерухомості (власне товари ринкового обміну);

- інституційний простір (правила взаємодій покупців і продавців);

- ринкова інфраструктура, що забезпечує якісне обслуговування учасників ринкових операцій з нерухомістю. Якщо коротко деталізувати регулюючі дії у вищеокреслених областях, то можна зазначити наступне.

- Регулювання учасників ринкового обміну — покупців і продавців — включає дії держави необхідні, щоб, як мінімум:

- легально з'явилися в достатній кількості продавці об'єктів нерухомості;

- легально з'явилися б в достатній кількості платоспроможні та кредитоспроможні покупці житлової нерухомості з числа громадян, що потребують житла.

- Щодо товару — житлової нерухомості, — то регулювання включає, як мінімум, дії спрямовані на те, щоб:
 - житлова нерухомість як товар легально з'явилася на ринку і була б в достатній кількості;

- був законодавчо підтриманий цивільний оборот для різних типів житлової нерухомості й різних типів операцій з нею;

- вартість житлової нерухомості була доступна значній частці громадян, які потребують житла;

- в достатній кількості з'явилася б нерухомість, яка б не була товаром в звичайному розумінні, а доступ до неї забезпечувався б в рамках спеціальних державних програм;

- були б сформульовані в законодавчих документах і деталізовані в нормативних документах обмежувальні (заборонні або інші, наприклад, інвестиційні, пільгові, соціальні, організаційно-технологічні, екологічні) умови по типах об'єктів житлової нерухомості й типах операцій з ними.

Для формування так званого інституційного простору (системи правил взаємодії на ринках нерухомості) покупців і продавців необхідні:

- нормативно-правова база функціонування ринку, включаючи згадане вище законодавче забезпечення для появи й легальної діяльності суб'єктів і об'єктів ринкових операцій;

- нормативно-правова база функціонування специфічних інститутів, зокрема іпотечних, необхідних для функціонування ринку нерухомості;

- достатня інформація про об'єкти нерухомості й умови операцій, що проводяться з ними, про норми містобудівного регулювання і положення генеральних планів розвитку міст і територій, про систему діючих кадастрів, про форми документів, регламенти і процедури;

- обмеження (якщо такі передбачаються) в частині цін (наприклад, вимога, щоб земельні ділянки не продавалися за ціною нижче за деяку директивно встановлену нормативну плату);

- ясні правила доступу до названої інформації, зокрема наступного змісту: яка інформація є відкритою для всіх громадян, яка — тільки для учасників передбачуваної операції, що конфіденційно, що доступно по комерційній схемі і яким чином і так далі;

- прозора інформація щодо конкретних державних та регіональних житлових програм та умов участі в них громадян.

Підтримка забезпечувальної інфраструктури ринку, необхідного складу і рівня обслуговування покупців і про-

давців, причому як з боку професійних учасників ринку, так і спеціалізованих державних структур, включає, зокрема:

— введення обов'язкових процедур, як, наприклад, державна реєстрація ринкових операцій з нерухомістю, обов'язкова оцінка для виділених типів об'єктів нерухомості (наприклад, житлової нерухомості, придбання якої здійснюється через державне субсидування) і типів операцій з нею;

— класифікація професійної діяльності на ринках нерухомості й подальше розділення областей обслуговування або можлива співпраця між державними і недержавними структурами. Це, наприклад, відноситься до наступних областей обслуговування: реєстрація нерухомості і операцій з нею, інвентаризація, оцінка нерухомості з різною метою, ріелторська діяльність, діяльність забудовників (девелопмент), проектування, науково-реставраційна діяльність, будівництво й інша підрядна діяльність, консалтинг, нотаріат, страхування, аукціонні торги та конкурси;

— розподіл бюджетних ресурсів за певними категоріями громадян та серед них, забезпечення цільового використання бюджетних коштів;

— контроль і забезпечення якості обслуговування на ринках нерухомості, зокрема за рахунок використання таких процедур, як: ліцензування і сертифікація фахівців і фірм, підготовка і підвищення кваліфікації кадрів, стандарти професійної діяльності, введення інституту апеляцій, санкції при порушеннях норм і правил професійної діяльності.

Вищенаведеним переліком не обмежується вся сукупність дій у рамках механізму державного регулювання. Вище наведено узагальнені напрями здійснення регулюючого впливу держави в контексті створення та розвитку ринку доступного житла.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК

На основі аналізу існуючих підходів до сутності ринку житла останній найбільш коректно визначити як сектор економіко-правового простору, що охоплює житло, суб'єктів, які оперують на ринку та регулюють процеси, що забезпечують функціонування даного ринку та відповідну ринкову інфраструктуру. Ринком доступного житла є досить складним об'єктом регулювання. Його складність зумовлюється неможливістю здійснення регуляторних дій без одночасного регулювання значної кількості взаємопов'язаних ринків: земельних ділянок, робочої сили, виробництва будматеріалів та ін., а також складністю самої категорії "житло".

Житло має подвійну природу: одночасно воно є одним з найважливіших благ для людини і товаром на особливому ринку — ринку житла. Особливістю житла як товару є те, що конкретні громадяни потребують не якогось абстрактного усередненого житла, а житла, що повинно задовольняти певні вимоги. Основні з них: географічне розташування, відповідність набору санітарно-гігієнічних вимог, якість, відповідність гедонічним (емоційно-естетичним) критеріям. Це накладає свій відбиток на ринок житла.

Складність ринку доступного житла з позиції державного регулювання зумовлена і тим, що він структурується одночасно за багатьма системоутворювальними ознаками. Основними з них є: характер участі в торговому обороті (первинний та вторинний ринки житла), оборот прав власності (ринок житлового фонду, ринок оренди), тип

житлового будинку (ринок багатоквартирних будинків, ринок індивідуальних будинків), масштаб (національний ринок, регіональний ринок, місцевий ринок). Така багатомірність структури ринку доступного житла зумовлює і необхідність багатовекторності державної житлової політики та відповідних регуляторних дій в її рамках.

Література:

1. Адамян К.А. Формирование институциональных предпосылок развития рынка жилья в России: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.00.01 / К.А. Адамян; Ин-т экон. РАН, М., 2006. — 27 с.

2. Асаул А.Н. Економіка нерухомості: підручник / А.Н. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. — К.: Лібра, 2004. — 304 с.

3. Жилищная экономика / пер. с англ. [под ред. Г. Поляковского]. — М.: Дело, 1996. — 223 с.

4. Загородній А.Г. Фінансово-економічний словник / А.Г. Загородній, Г.Л. Вознюк. — Львів: Нац. ун-т "Львівська політехніка", 2005. — 714 с.

5. Макконел К.Р. Економіка: принципи, проблеми и политика / К.Р. Макконел, С.Л. Брю.: пер. Е.С. Иванова — К.: ХаГар, 1998. — 785 с.

6. Манцевич Ю.М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення: монографія / Ю.М. Манцевич. — К.: Профі, 2007. — 388 с.

7. Манцевич Ю.М. Дослідження ситуації з обвалом ринку житла в Україні на прикладі м. Києва / Ю.М. Манцевич // Економіка та держава. — 2009. — № 5. — С. 15—18.

8. Мочерний С.В. Економічна теорія: навч. посібник / С.В. Мочерний. — К.: Академія, 2009. — 640 с.

9. Олійник Н.І. Ринок житла: визначення, особливості та роль у соціально-економічному розвитку країни / Н.І. Олійник // Держава та регіони (Сер.: Державне управління). — 2009. — №2. — С.121—125.

10. Перехідна економіка: підручник для студ. вищ. навч. закл. [Геєць В.М., Панченко Є.Г., Лібанова Е.М. та ін.] / В. М. Геєць (ред.). — К.: Вища школа, 2003. — 592 с.

11. Поліщук Є.А. Девелоперські компанії на ринку нерухомості: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.00.08 / Є.А. Поліщук; Державний вищий навчальний заклад "Київський національний економічний ун-т ім. В.Гетьмана". — К., 2009. — 19 с.

12. Пшик О.О. Шляхи подолання житлової проблеми в Україні / О.О. Пшик // Економічний вісник Національного технічного університету України "Київський політехнічний інститут". — 2005. — № 2 — С. 151—157.

13. Сердюк А.В. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.00.04 / А.В. Сердюк; Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. — К., 2010. — 20 с.

14. Ховард К. Економическая теория / К. Ховард, Г. Журавлева, Н. Эриашвили. — М.: Банки и Биржи, ЮНИТИ, 1997. — 277 с.

15. Чистяков Г.Ю. Развитие государственного регулирования предпринимательства на рынке жилой недвижимости / Г.Ю. Чистяков // Экономика и управление. — 2009. — № 11. — С. 92—94.

16. Чубук Л.П. Становлення ринку нерухомості в трансформаційній економіці: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.01.01 / Л.П. Чубук; Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. — К., 2004. — 19 с.

Стаття надійшла до редакції 19.01.2011 р.