

О. П. Ковалевська,
к. ю. н., доц., докторант, Академія муніципального управління

ФОРМУВАННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО РИНКУ ЖИТЛА

O. P. Kovalevskaia,
Ph.D., Assoc., Ph.D. Academy of Municipal Management

TERRITORIAL FORMING OF HABITATION THE MARKET

У статті обґрунтовано самостійність регіонального ринку житла і пріоритетів його державно-го регулювання за територіальними рівнями. Запропоновано з метою удосконалення житлової політики і формування її дієвого впливу на регіони України провести територіальне поєднання регіонів України в макрорегіони.

Annotation In the article grounded independence of regional market of habitation and priorities of him government control after territorial levels. It is offered with the purpose of improvement of housing policy and forming of it effective influence on the regions of Ukraine to conduct territorial combination of regions of Ukraine in macroregions.

Ключові слова: житло, макрорегіон, політика, регіон, ринок житла, територіальний рівень.
Key words: habitation, macroregion, policy, region, market of habitation, territorial level.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Житлова проблема сьогодні посідає друге місце серед проблем, які найбільше турбують громадян України. Якщо в 1990 році житло отримали 235 тис. сімей, то на початку XXI століття — лише 32 тис. сімей. Нині поліпшення житлових умов потребують 17 млн громадян України, або майже третина всього населення країни [1, с. 46]. Тобто проблема забезпечення населення житлом, як на початку 90-х років XX ст., так і нині, належить до найгостріших соціально-економічних проблем в Україні. Це пов'язано щонайменше з двома основними чинниками: відсутність достатнього обсягу житла і розвиненого ринку житла; невідповідність реальних доходів населення і вартості житлового будівництва. Тому в Україні є нагальна потреба у забезпеченні функціонування цивілізованого ринку житла та підвищенні можливостей населення реалізувати право на житло.

Ринок житла відіграє значну роль в економіці кожної держави. З одного боку, він виступає локальним ринком, забезпечуючи потреби місцевого населення, а з іншого, суттєво впливає на функціонування всієї економічної системи через механізм своєї взаємозалежності з іншими елементами інфраструктури країни [2, с. 236].

У таких умовах неспроможності держави фінансувати житлове будівництво у повному обсязі особливо значення набуває формування концепції територіального ринку житла як основного елементу державної політики в сфері реалізації її соціальних функцій на державному та регіональних рівнях.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Дослідження формування та розвитку ринку житла є сучасним актуальним питанням, що підтверджується суттєвими напрацюваннями науковців: С. Артемова, В. Гейця, І. Геллера, О. Євтух, В. Кравченко, К. Паливоди та ін. Отримані результати сприяють визначенню ос-

новних пріоритетів розвитку даного ринку, проте не дозволяють сформувати комплексного підходу до формування територіального ринку житла.

МЕТА РОБОТИ

Мета статті полягає у дослідженні напрямів формування територіального ринку житла.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

У сучасних умовах ринок вивчають із позицій не тільки макро- і мікроекономіки, але і з урахуванням просторової стратегії і регіональної політики. В останні роки активізувався науковий інтерес до розвитку регіональних ринків. З розвитком економіки регіонів, появою нових форм ринкових відносин, поглибленням спеціалізації в сфері споживання формуються різні типи регіональних ринків. "Система регіональних ринків — сукупність ринків різного типу, пов'язаних між собою головною метою — забезпеченням ефективного розвитку і функціонування регіонального відтворювального процесу" [3, с. 118]. У системі регіональних ринків виділяють різні підсистеми, серед яких: ринок ресурсів, ринок кінцевих продуктів, ринок проміжних продуктів, фінансовий ринок, ринок праці, товарний ринок, ринок чинників виробництва, ринок споживчих товарів і послуг, ринок житла. Виділення ринку житла в самостійний тип ринку пояснюється високим рівнем локалізації цього товару на регіональному рівні.

У сучасній літературі, присвяченій проблемам регіональних ринків, є досить незначна кількість визначень регіонального ринку житла, де ринок житла визначається як система економічних відносин, які складаються між виробниками, продавцями, посередниками і покупцями житла в регіоні [4, с. 103]. Тому вважаємо, що сучасна система регіональних ринків повинна доповнюватись ринком житла внаслідок високого рівня його локалізації і необхідності державного регулювання ринку з метою вирішення конк-

ретної регіональної соціальної проблеми — житлової. Дослідження доводять, що ототожнення ринку житла і ринку житлової нерухомості на сучасному етапі не є можливим і, отже, виділення ринку житла в самостійний регіональний ринок буде сприяти його розвитку.

Регіон можна розглядати і як сукупність муніципальних утворень, під якою розуміють міське або сільське поселення, муніципальний район, міський округ, або внутрішньоміську територію міста державного значення. У сучасній економічній літературі існують наступні визначення локального (місцевого) ринку. "Локальний ринок — це ринок певного товару або групи взаємозамінних товарів, географічні межі яких лежать у межах муніципального утворення і охоплюють його частину" [5, с. 248]. У даному визначенні поняття "локальний" є синонімом слова "місцевий". При цьому вважається, що термін "локальний ринок" коректно вживати в тому випадку, якщо більше половини обсягу певного товару, виробленого в даному муніципальному утворенні, реалізується на ринку цього територіального підрозділу без переміщення споживачів за його межі. Оскільки, через специфічні властивості житла як особливого товару, весь обсяг пропозиції житла реалізується усередині муніципального утворення, то ринок житла є локальним.

Запропонована концепція локального ринку [6] обмежена рамками соціальних меж, оскільки локальний ринок житла виходить за межі власне міських рис, тому що людина свою життєдіяльність здійснює в соціальних межах (під соціальною межею розуміється простір життєдіяльності людей від місця проживання до місця роботи). Тому локальний ринок житла включає не тільки міську, але і приміську зону. Дана позиція уточнюється і територіальні межі ринку визначаються муніципальним утворенням. Отже, локальний ринок житла — це ринок житла, обмежений територією муніципального утворення, і який характеризується якісними характеристиками представленого житла, цінами, кон'юнктурою, попитом та пропозицією житла, що закладені ринковою інфраструктурою. Разом з тим, локалізація ринку житла досить умовна. Розгляд ринку житла як складової частини ринку нерухомості дозволяє дослідникам розширити межі локальності ринку, виходячи із практики формування інформаційних потоків. Тобто локальний ринок нерухомості — це ринкова система, що включає, по-перше: сукупність об'єктів нерухомості, локалізованих за рівнем доступності в межах муніципального утворення, і територій, що примикають, функціонуючих у єдиному інформаційному полі; по-друге: відносини між покупцями і продавцями на основі стійкого попиту і рівноважного ціноутворення на однорідне нерухоме майно.

Місцевий ринок житла є сукупністю соціально-економічних відносин із приводу покупки і продажу товару у вигляді готового житла, організації будівництва нового житла і житлових послуг, реалізованих у межах населеного пункту. Тобто під місцевим ринком потрібно розуміти ринок неподільних територіальних одиниць, у якості яких варто розглядати міські і сільські поселення. Загалом у практиці регулювання поняття "муніципальний" і "місцевий" доцільно розглядати як синоніми.

На обмеженому територіальними рамками просторі формується економічний простір. Рівні економічного простору відрізняються, насамперед, розташованими на них суб'єктами і об'єктами ведення господарської діяль-

ності, а потім локалізацією і масштабом. У системі економічних просторів особливе місце на макрорівні займає національний, котрий є системою "включених" у нього просторів більш низьких рівнів: від макрорегіону до нарівня (міських і сільських поселень). Економічним простором вважається насичена територія, що вміщає безліч об'єктів і зв'язків між ними: населені пункти, промислові підприємства, хазяйновито освоєні і рекреаційні площі, транспортні і інженерні мережі тощо. Кожен регіон має свій внутрішній простір і зв'язки із зовнішнім простором.

Економічний регіон є складним по'єднанням численних ланок виробничих систем і соціальної інфраструктури, об'єднаних єдиною територією, господарською організацією і відповідними управлінськими структурами. Визначальними рисами економічного регіону є: проблемність (наявність однієї або комплексу соціально-економічних проблем, загальних для конкретної території); соціально-економічна цілісність (поєднання виконання певної виробничої функції в територіальному поділі праці з комплексним соціальним розвитком території); активна функція (придатність або здатність цілеспрямованого вирішення соціально-економічних проблем внутрішнього розвитку шляхом внутрішньої ініціативи) [7, с. 25]. Економічний регіон є активним носієм територіального поділу праці, що обумовлено, поряд з конкретними природними умовами, визначеністю соціального фактора.

Економічна наука визначає макросередовище як просторову, багатомірну, багаторівневу систему, що складається із сукупності компонентів, між якими існують стійкі зв'язки. У зв'язку з такою властивістю нерухомості, як довговічність, необхідно враховувати, що зовнішнє середовище і її окремі компоненти мають здатність змінюватися в часі. Закордонні економісти виділяють у макросередовищі кілька компонентів, підсистем, кожна з яких має свою область впливу на локальний ринок житла: інвестиційне, природно-географічне, економічне, демографічне, психографічне, культурне, податкове і правове середовища. Кожне із цих середовищ сприяє розвитку, стабілізації або стагнації певних процесів у досліджуваному об'єкті, тобто локальному ринку житла.

Більш низьким щаблем територіально-господарського узагальнення є мікрорегіон. Це цілісне територіально-економічне утворення, що відрізняється спільністю території, господарства і задіяного в ньому населення. Мікрорегіон ще в більшій мірі, ніж економічний регіон, є носієм активної функції. Розвиток економічного простору є найважливішою умовою, що визначає можливості розвитку територіальних ринків, у тому числі і житла. Дослідники регіональних ринків житла розглядають внутрішні і зовнішні умови і чинники функціонування та розвитку ринку у взаємозв'язку з економічним простором територіального рівня.

Концепція будівельного ринку та саме поняття ринку будівництва виключають зв'язок і взаємодію зазначеного ринку з ринком готового житла. Тобто не слід ототожнювати ринок будівництва і ринок житла. Проте довговічність житла дозволяє розглядати його як об'єкт декількох ринків. Ринок житла через економічні відносини вбудований в житлову систему і є формою взаємодії підсистеми житлового фонду і підсистеми потреб у житлових послугах, створюваних житловим фондом. Тому, беручи до уваги залежність умов розвитку ринку житла від розвитку буді-

вництва житла, доцільно їх розглядати як загальне ціле. Таким чином, ринок житла — це сукупність ринку будівництва житла і ринку готового житла. Сучасний ринок житла є системою економічних відносин між замовниками, підрядниками, державою, інвесторами, постачальниками і кредитними установами в області безпосереднього будівництва житла, його розподілу, обміну і споживання з використанням основних факторів виробництва: землі, праці, капіталу і підприємницької діяльності. Отже, поняття "житловий ринок" або "ринок житла" означає систему субринків, таких як первинний і вторинний ринки житла, ринок оренди житла, ринок інвестицій, ринок будівельних матеріалів, проектної продукції, ріелторських послуг і інші.

Кожен конкретний регіон прийнято розглядати як географічне поняття і особливу соціально-економічну категорію, а "регіоноутворення" як об'єктивний фактор упорядкування національного господарства, коли регіони виступають як об'єкти дослідження.

Адміністративно-територіальний устрій країни закріплює види територіального простору, що характеризуються спільністю економічних, соціальних, природних, культурних умов. Він представлений сьогодні макрорегіонами у формі областей і регіонами, у яких функціонують і досліджуються територіальні ринки.

Сьогодні в Україні виділено 24 області, 2 міста державного значення та 1 республіка. Територія країни поділена на 604 райони, 459 міст, 885 СМТ і 28450 сільських населених пунктів [8].

В Україні існує нерівномірний за областями розподіл на районні та місцеві ради, що пов'язано з територіальними та іншими особливостями. Найбільша кількість районних рад виділена переважно у Західних регіонах України (Вінницька, Львівська, Житомирська та ін.), а міських — у Донецькій, Луганській та Львівській областях. Загалом кількість населених пунктів склала на початок 2012 р. 29794 одиниць, у т. ч. міських поселень — 1344, в них утворено 12088 місцевих рад, у т. ч. 24 обласних ради.

У вітчизняній регіональній економічній науці дослідження простору макрорегіонів проводиться за різними критеріями: економічними районами, асоціаціями економічної взаємодії регіонів, областями і іншими. Економічні райони — це локалізовані території, для яких характерні виробнича спеціалізація, внутрішньорайонні виробничі зв'язки, що відрізняються великою стійкістю і інтенсивністю, закінченою системою відтворювального процесу.

При реалізації житлової політики в Україні актуальним є використання саме економічного районування для формування окремих макрорегіонів. Економічне районування — територіальний поділ національного господарства країни, блоку чи світу на економічно збалансовані частини, які відзначаються фізико-географічним, історичним, технічним, соціально-демографічною і, в першу чергу, економічною вигідною спільністю і сталістю структури головного комплексу внутрішніх і зовнішніх міжгалузевих зв'язків, внутрішньою кооперацією, інтеграцією, зовнішньою спеціалізацією та порівняльним рівнем розвитку.

Спонтанно економічне районування формується головним чином під впливом економічних факторів: максимально вигідної продуктивності при мінімальних коштах виробництва, транспорту, розподілу й споживання, але на нього також мають значний вплив і такі неекономічні фактори, як урядова політика, міжнародні сто-

сунки, адміністративне право, національно-культурні особливості населення тощо. Відповідно державна житлова політика може бути ефективно реалізована саме при врахуванні спільних рис економічних районів.

Сьогодні дискусійним залишається питання кількості та меж існуючих в Україні макрорегіонів. Різні дослідники, керуючись відмінною методикою та критеріями, виділяють в Україні від 3 до 12 макрорегіонів [9].

Симоненко В.К. представляє поділ України на 9 макрорегіонів: Центральний (Київська, Черкаська, Кіровоградська області); Придніпровський (дніпропетровська і Запорізька області); Донецький (Донецька і Луганська області); Харківський (Харківська, Полтавська і Сумська області); Подільський (Тернопільська, Хмельницька і Вінницька області); Поліський (Волинська, Рівненська, Житомирська і Чернігівська області); Кримський (Автономна республіка Крим); Карпатський (Львівська, Івано-Франківська, Закарпатська і Чернівецька області); Причорноморський (Одеська, Миколаївська і Херсонська області) [10, с. 27]. Суттєвим недоліком даного поділу України є невідповідність за рівнем соціально-економічного розвитку Кіровоградської області з Київською і Черкаською областями, що не сприятиме органічній єдності областей [11, с. 12—13].

Для реалізації напрямів інноваційного розвитку в Україні створено мережу регіональних центрів інноваційного розвитку, яка включає тринадцять укрупнених регіонів (макрорегіонів): Дніпровський (Дніпропетровська і Запорізька області); Західний (Львівська і Тернопільська області); Карпатський (Закарпатська та Івано-Франківська області); Київський (м. Київ); Кримський (АРМ Крим); Одеський (Одеська область); Південно-західний (Вінницька, Чернівецька і Хмельницька області); Північний (Житомирська, Київська, Чернігівська і Черкаська області, за винятком м. Києва); Північно-західний (Волинська і Рівненська області); Північно-східний (Сумська, Полтавська і Харківська області); Східний (Донецька і Луганська області); Таврійський (м. Севастополь); Чорноморський (Кіровоградська, Миколаївська і Херсонська області) [12]. Тобто на державному рівні була здійснена спроба поєднати близькі територіально та за рівнем соціально-економічного розвитку області, що може бути основою для виділення макрорегіонів України.

Визначення ваги кожної області в економіці країни дозволило Поповкіну В. сформувати групи-мезорайони: Донбас, Катеринославське Придніпров'я, Слобідська Україна, Київське Полісся, Волинське Полісся, Українські Карпати, Поділля, Середнє Придніпров'я, Північне Причорномор'я, Крим, на підставі яких він виокремив п'ять макроекономічних районів: Центральноукраїнський (Київська, Чернігівська, Житомирська, Черкаська, Кіровоградська області); Донбас та Нижнє Придніпров'я (Донецька, Дніпропетровська, Луганська, Запорізька області); Слобідська Україна (Харківська, Сумська, Полтавська області); Причорноморський (Одеська, Миколаївська, Херсонська області та Автономна Республіка Крим); Західноукраїнський (Рівненська, Волинська, Львівська, Івано-Франківська, Тернопільська, Вінницька, Хмельницька, Закарпатська, Чернівецька області) [13, с. 97]. Дана мережа районів є достатньо обгрунтованою, бо об'єктивно віддзеркалює особливості сучасного регіонального розвитку України. Недолік полягає в занадто складній назві деяких регіонів.

Однією з вдалих спроб соціально-економічного районування є схема, опрацьована О.І. Шаблієм, за якою в Україні виділяється 6 соціально-економічних районів, з їх центрами в найбільших міських агломераціях [14]. Проте дана класифікація, на думку науковців [11, с. 14], має певні недоліки щодо назв значної частини районів та необгрунтованого віднесення Хмельницької області до Західного регіону.

Вчені Національної академії наук в Україні виділяють шість макрорегіонів: Центральний (Вінницька, Житомирська, Київська, Хмельницька, Черкаська, Чернігівська); Донецький (Донецька, Луганська); Західний (Волинська, Закарпатська, Івано-Франківська, Львівська, Рівненська, Тернопільська, Чернівецька); Придніпровський (Дніпропетровська, Запорізька, Кіровоградська); Причорноморський (Миколаївська, Одеська, Херсонська, Автономна Республіка Крим); Харківський (Сумська, Полтавська, Харківська) [11, с. 16]. Саме такий поділ, на нашу думку, є найбільш досконалою концепцією територіального розмежування України на шість макрорегіонів, яка ґрунтується на об'єктивній інтеграції території навколо найбільших українських міст: Києва, Харкова, Дніпропетровська, Одеси, Донецька та Львова.

Процес регіоналізації є трансформаційним переходом до суспільства, заснованого на принципі полісуб'єктності, який визначає рівноправну взаємодію всіх територіальних рівнів. Проведені дослідження дозволяють виділити наступні рівні реалізації житлової політики, які враховують природно-кліматичні умови, звичаї і традиції населення, особливості господарства і економічних зв'язків: національні, макрорегіональні (економічні, кліматичні, демографічні, соціальні, національні, екологічні чинники диференціації), регіональні (рівень економічної й соціальної активності, ступінь розвитку інфраструктури ринку житла й сполучених з ним ринків, рівень ресурсної забезпеченості) і муніципальні (муніципального адміністрування, економічної взаємодії, соціального супроводу, фінансово-експлуатаційні). Варто враховувати, що кожен територіальний рівень створює умови і чинники, які викликані диференціацією проблем реалізації житлової політики, висуваючи специфічні вимоги до її формування.

ВИСНОВКИ

Регіональний ринок житла необхідно розглядати як самостійний ринок у системі регіональних ринків і пріоритетів державного регулювання для забезпечення доступності житла і соціальної рівноваги по територіальних рівнях. Для правильного визначення напрямів розвитку економічних районів країни і всіх адміністративно-територіальних одиниць як "територій" ринку житла і державного регулювання необхідно враховувати природно-кліматичні умови, звичаї і традиції населення, особливості господарства і економічних зв'язків.

Запропоновано з метою удосконалення житлової політики і формування її дієвого впливу на регіони України провести територіальне поєднання регіонів України в макрорегіони. На основі дослідження підходів до районування визначено доцільність поділу території України на шість макрорегіонів. Поєднання регіонів України в макрорегіони буде сприяти узагальненню передових ефективних методів будівництва з обліком національних самобутніх переваг населення й розвитку інфраструктури житлового ринку,

забезпечить задану результативність стратегічного вектора розвитку, підвищить ефективність регулюючих впливів, активізує ринкові процеси й сприятиме розробці механізмів узгодження міжрегіональних інтересів, досягненню синергетичного ефекту для кожного територіального рівня з метою збереження й розвитку територіальних соціумів і забезпечення росту якості життя населення України.

Література:

1. Гірченко Т.Д. Економічні проблеми розвитку будівництва житла в сучасних умовах / Т.Д. Гірченко, С.А. Стратонов, К.М. Купрієнко // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. — 2011. — № 3 (12). — С. 46—51.
2. Горлач Н.Ю. Ринок житлової нерухомості у м. Львові: чи можливий "обвал" цін? / Н.Ю. Горлач, В.В. Урицький // Регіональна економіка. — 2007. — № 2. — С. 236—242.
3. Ломовцева О.А. Планирование и прогнозирование региональной социоприродохозяйственной системы / О.А. Ломовцева. — Волгоград: Изд-во ВолГУ, 1998. — 342 с.
4. Краткий словарь экономических терминов / Под ред. Р.Г. Малиновского. — М.: Финансы и статистика, 1994. — 160 с.
5. Территориальное управление экономикой: словарь-справочник / Гл. ред. В.П. Колесов, А.П. Сысоев, В.М. Шупыро. — М.: Экон. фак-т МГУ, ТЕИС, 2005. — 815 с.
6. Анимица Е.Г. Градovedение / Е.Г. Анимица, Н.Ю. Власова. — Екатеринбург: Изд-во Урал. гос. экон. ун-та, 1998. — 309 с.
7. Попов Р.А. Региональный менеджмент: учебник / Р.А. Попов. — Краснодар: Сов. Кубань, 2000. — 384 с.
8. Адміністративно-територіальний устрій України за станом на 01.01.2012 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://minregion.gov.ua/index.php?option=com_k2&view=item&id=1672:адміністративно-територіальний-устрій-україни-за-станом-на-01012012&Itemid=84&lang=uk
9. Кучабський О.Г. Макрорегіональний рівень у системі територіального управління України / О.Г. Кучабський // Теорія та практика державного управління. — 2009. — № 2 (25). — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Trpu/2009_2/doc/2/02.pdf
10. Симоненко В.К. Українське Причорномор'я: монографія / В.К. Симоненко. — К.: Вища школа, 1996. — 242 с.
11. Долішній М.І. Соціально-економічне районування України / М.І. Долішній, М.М. Паламарчук, О.М. Паламарчук та ін. — Львів: Інститут регіональних досліджень НАН України, 1997. — 50 с.
12. Мережа регіональних центрів інноваційного розвитку [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://ukrexport.gov.ua/ukr/innovation/>
13. Поповкін В.А. Регіонально-цілісний підхід в економіці / В.А. Поповкін. — К.: Наукова думка, 1993. — 220 с.
14. Социально-экономическая география Украины: Пер. с укр. / Под ред. О. Шабля. — Львов: Мир, 1995. — 640 с.

Стаття надійшла до редакції 21.05.2013 р.