

Наталія Олійник,

кандидат наук з державного управління,

доцент кафедри економічної теорії

та історії економіки НАДУ

Зарубіжні моделі державного регулювання ринку житла: порівняльний аналіз

У статті здійснено порівняльний аналіз моделей державного регулювання ринку житла, що сформувались у розвинених країнах: соціал-демократичної, корпоративістської та ліберальної. Критеріями виокремлення цих моделей стали відмінності в якості житла в різних верств населення, цілі державної житлової політики, обсяги державних житлових субсидій, ступінь державного контролю за ціноутворенням на житло, масштаби державних програм розподілу житла та ін. Зазначено, що модель державного регулювання ринку житла в Україні повинна тяжіти до соціал-демократичної моделі.

Ключові слова: державне регулювання ринку житла, корпоративістська модель, ліберальна модель, ринок житла, соціалдемократична модель.

In the article it is conducted the comparative analysis of state regulation models of housing market such as social-democratic, corporatist and liberal ones which has formed in the developed countries. The criteria for classification of these models are the differences in quality habitation for different groups of population, purposes of public housing policy, volumes of state housing subsidies, degree of state control for housing prices, scales of the government distributive programs of housing etc. It is marked that state regulation model of housing market in Ukraine should lean towards the social-democratic one.

Key words: state regulation of housing market, corporatist model, liberal model, housing market, social-democratic model.

Постановка проблеми в загальному вигляді. Важливою складовою сучасних економічних систем виступає ринок житла, що виконує низку функцій, пов'язаних із фізіологічним, соціальнокультурним та економічним відтворенням людини. Період трансформаційних перетворень вітчизняної економіки призвів до докорінних змін в інституційній організації ринку житла: руйнування централізованої системи розподілу житла, формування конкурентного середовища, розширення кола ринкових учасників, утворення нових механізмів управління житловим фондом та придбання житла та ін.

Разом з тим на сьогодні вітчизняний ринок житла характеризується інституційною неповнотою та структурною асиметрією. Актуальними залишаються визначення пріоритетних сфер державного втручання на ринку житла, перебудова механізмів його державного регулювання. У цьому контексті моделі державного регулювання ринку житла в інших країнах можуть слугувати орієнтиром.

Аналіз останніх досліджень і публікацій та виділення невирішених раніше частин проблеми. У вітчизняній і зарубіжній науковій літературі приділяється значна увага порівняльним дослідженням ринків житла, форм, методів та інструментів втручання держави у ринок житла [1; 2; 4; 5]. Європейські дослідники зосереджуються на виявленні передумов для конвергенції національних ринків житла країн-членів Європейського Союзу [5]. Разом з тим актуальність розбудови в Україні власної моделі державного регулювання ринку житла потребує ґрунтовних наукових досліджень зарубіжного досвіду з цих питань.

Метою статті є здійснення порівняльного аналізу моделей державного регулювання ринку житла, що сформувались у розвинених країнах, та визначення пріоритетів формування моделі державного регулювання ринку житла в Україні.

Виклад основного матеріалу. В економічній теорії обґрунтовано п'ять можливих форм побудови ринку житла:

- 1) держава є єдиним гравцем на ринку житла;
- 2) держава, доповнена ринковими регуляторами;
- 3) держава, що коригується ринковими механізмами;
- 4) тільки ринкове регулювання;
- 5) ринок, доповнений державним регулюванням [3, с. 4].

Наведені альтернативи, звичайно, є ідеальними моделями, реальний ринок житла у певній країні може базуватись на комбінації цих форм або ж можуть використовуватись проміжні форми.

Деякі з цих форм домінують (або домінували в минулому) у різних країнах. Так, перша форма - одержавлення житлових відносин - характерна для тоталітарних систем, тоді як четверта форма тільки ринкове регулювання - спостерігалась у багатьох країнах у ліберальний період після промислової революції. Форма ринку житла "держава, доповнена ринком" означає існування великого за масштабами державного житлового фонду, доповненого незначним ринковим сектором, що було властиве колишнім соціалістичним країнам Східної Європи. З іншого боку, особливості протилежної системи - ринок, доповнений державою, - характерні ринкам житла Великої Британії та США, де існує невеликий державний сектор паралельно із значним ринковим сектором житла. Третя модель - держава, доповнена ринковими регуляторами, - базується на ідеї запровадження ринкових механізмів при управлінні державним житловим фондом [3, с. 4-5].

Зважаючи на ступінь втручання держави в ринкові процеси у житловій сфері, а також беручи до уваги арсенал застосовуваних інструментів, у науковій літературі виділено три основні моделі державного регулювання ринку житла: соціал-демократичну, корпоративістську та ліберальну, що сформувались у розвинених країнах (див. табл. 1).

Таблиця 1

Моделі державного регулювання ринку житла*

| Критерії розмежування моделей | Соціал- демократична | Корпоративістська | Ліберальна |
|---|---------------------------------|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| <i>Детоваризація (послаблення залежно від ринкових сил)</i> | Значна | Суттєва | Низька |
| <i>Стратифікація (відмінності в якості житла у різних верств населення)</i> | Відносно низька | Висока, головним чином базується на соціальному статусі | Висока, в основному базується на розмірі доходу |

* Складено на основі [4].

Закінчення табл. 1

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|--|--|--|
| <i>Баланс впливу держави, ринку і сім'ї</i> | Домінує позиція держави | Важливу позицію займає сім'я. Значний вплив приватних некомерційних організацій | Домінуючі позиції ринкових гравців |
| <i>Ступінь державного регулювання</i> | Значний вплив центрального уряду | Функціональна децентралізація, політика щодо вирішення певних проблем | Відносно незначне державне регулювання (як на центральному, так і на місцевому рівнях) |
| <i>Цілі житлової політики</i> | Гарантується загальний високий рівень якості житла | Збереження соціальної стратифікації в суспільстві. Переважний вплив традиційної сім'ї | Домінуюча позиція ринку. Держава тільки підтримує маргінальні групи |
| <i>Субсидування</i> | Надання значних субсидій. Субсидії для великої кількості цільових груп | Обмежені субсидії для специфічних груп | Адресні субсидії з перевіркою потреби. Незначні обсяги субсидій |
| <i>Ціноутворення та контроль цін</i> | Значний вплив держави на встановлення цін | Помірний державний вплив. Державне регулювання цін для корегування негативних ефектів ринку | Ринкове визначення цін на житло |
| <i>Розподіл житла</i> | Розподіл на основі потреб | Державне втручання для корегування ринку. Певним групам можуть надаватись привілеї в процесі розподілу | Ринковий розподіл житла. Регульований розподіл на незначному сегменті (для груп з низькими доходами) |

Як показано в табл. 1, моделі державного регулювання ринку житла за ступенем втручання держави у ринкові процеси градуюють від ліберальної моделі (найнижчий ступінь втручання) до соціал-демократичної (найвищий). За ліберальної моделі сфера діяльності держави обмежується лише тимчасовим вирішенням житлових проблем соціальних груп з низькими доходами, які не в змозі винайняти для себе житло. Основні інструменти, які застосовуються за цієї моделі, - це будівництво й утримання соціального житла, надання цільових адресних житлових субсидій на оплату житла.

За соціал-демократичної моделі держава активно впливає на вирішення житлових проблем своїх громадян, надаючи значні за обсягами житлові субсидії як на оплату найманого, так і на придбання власного житла, контролюючи ціноутворення на житлові приміщення та послуги, розподіляючи новозбудоване за державні кошти житло та ін. Корпоративістська модель є проміжною між розглянутими двома моделями. Для неї характерний помірний ступінь втручання держави в процеси на ринку житла. Держава корегує недоліки ринку в розподілі житла, ціноутворенні, не допускаючи надмірної соціальної диференціації.

Порівнюючи ці моделі, можна зауважити, що вони певним чином збігаються з моделями ринкової економіки, побудованими в певних країнах. Загалом у взаємодії механізмів ринкового та державного регулювання відносин у житловій сфері в різних країнах спостерігаються значні відмінності, зумовлені передусім культурними та історичними традиціями. Так, серед країн-членів Європейського Союзу для Франції та Німеччини характерний більший ступінь державного втручання в роботу ринку житла, на відміну від ринку житла Великої Британії. Традиційно найбільш ліберальним вважається регулювання ринку житла в США.

У кожній країні активність держави може бути різною на окремих сегментах ринку житла. Так, у деяких європейських країнах держава по-різному втручається в ціноутворення на ринку найманого житла та надає житлові субсидії (див. табл. 2).

Такі розбіжності в застосуванні державою зазначених інструментів зумовлюються головним чином відмінностями в пропорціях житла, що здається в найм, і власного житла. Так, в Іспанії, Великій Британії, Португалії, Ірландії і Греції сформовано значний сектор приватного житла, що використовується власниками, - на рівні 70%, тоді як в Австрії, Данії, Франції, Німеччині і Нідерландах частка такого житла менше 60% [5].

Останні відмінності можуть бути результатом державного втручання в такі питання, як встановлення прав квартиронаймачів, податкові преференції приватним забудовникам або надання соціального житла. Зокрема, країни

Таблиця 2

Державне регулювання цін на наймане житло та надання державних житлових субсидій у деяких європейських країнах [5]

| Країна | Активність держави в наданні житлових субсидій | Ступінь державного регулювання цін на житло, що здається в найм |
|-----------------|---|--|
| Данія | Середня | Низький/Середній |
| Франція | Висока | Високий |
| Німеччина | Висока | Середній |
| Нідерланди | Низька | Високий |
| Італія | Середня | Низький/Середній |
| Португалія | Середня | Середній |
| Іспанія | Низька/Середня | Низький/Середній |
| Велика Британія | Низька | Низький |

Європейського Союзу значно різняться між собою в пропорціях власного та найманого житла (див. табл. 3).

Таблиця 3

**Пропорції у використанні власного чи орендованого житла
в деяких країнах ЄС [5]**

| Країна | Власне житло, % | Орендоване житло, % |
|-----------------|------------------------|----------------------------|
| Австрія | 57 | 40 |
| Бельгія | 68 | 31 |
| Данія | 51 | 45 |
| Фінляндія | 64 | 32 |
| Франція | 57 | 40 |
| Німеччина | 41 | 59 |
| Греція | 83 | 20 |
| Ірландія | 78 | 16 |
| Італія | 68 | 25 |
| Люксембург | 67 | 26 |
| Нідерланди | 54 | 46 |
| Португалія | 75 | 21 |
| Іспанія | 81 | 11 |
| Швеція | 46 | 39 |
| Велика Британія | 70 | 30 |

Відмінності у частках житла, в яких проживають власники чи квартирнаймачі, детермінують, у свою чергу, пріоритети державної житлової політики в різних країнах. Так, у Нідерландах, Бельгії і Німеччині держава намагається збільшити частку житла у власності, а Іспанія, навпаки, підтримує розширення житлової оренди. Серед інших пріоритетних цілей втручання держави в роботу ринку житла в окремих країнах зазначається забезпечення доступності житла (Нідерланди, Велика Британія, Швеція), надання соціального житла (Бельгія), зменшення регіональної диференціації ринку житла (Німеччина) та ін. [4].

Відмінності в державному регулюванні ринку житла зумовлюють і різний ступінь його чутливості до впливу економічних криз. Так, під час фінансово-економічної кризи

2008-2009 рр. найбільш серйозно постраждала житлова сфера Іспанії та Ірландії, а менше всього криза вплинула на Австрію і Німеччину (див. табл. 4). Це пов'язано зі специфікою ринків у цих країнах: у перших двох ринок був більш динамічним, що приводило до необмежених спекуляцій і "роздування бульбашок" на ринку нерухомості. В останніх же двох країнах набагато сильніше державне регулювання, ринок більш статичний, і саме цим пояснюється їх стійкість до кризи.

Таблиця 4

Показники динаміки ринку житла в деяких європейських країнах у 2007-2009 рр. [4]

| | Бельгія | Німеччина | Ірландія | Іспанія | Франція | Нідерланди | Австрія | Швеція | Велика Британія |
|---|---------|-----------|------------|------------|---------|------------|---------|--------|-----------------|
| Зміна цін на житло (середина 2009 р. порівняно з серединою 2008 р.) | 0% | -12% | -23% | -7% | -6% | -7% | 1% | 6% | -18% |
| Останні тенденції в зміні цін на житло | ^ | стаб. | v різке | v різке | ^ | ^ | стаб. | стаб. | ^ |
| Операції на ринку житла (2008 р. порівняно з 2007 р.) | -4% | -2% | -36% | -33% | - | -10% | - | -11% | -46% |
| Видача дозволів на нове будівництво (2008 р. порівняно з 2007 р.) | -3% | -6% | -20% | -60% | -17% | -1% | - | -16% | - |

Загалом проблеми державного регулювання ринку житла останнім часом у багатьох країнах стали важливою складовою загальнодержавної соціально-економічної політики. Кілька останніх років у багатьох європейських країнах і в міжнародних організаціях відбуваються бурхливі дискусії щодо впливу глобалізації на ринок житла, у тому числі в межах Європейського Союзу, нових міжнаціональних конфліктів, трудових міграцій та інших процесів, що виходять за рамки окремих країн і які загострюють житлові проблеми. Відкритість кордонів ЄС має

наслідком гострі житлові проблеми, що потребують подальшого розроблення захисних механізмів, включаючи і законодавчі, що стоять на порядку денному таких міжнародних організацій, як Міжнародна коаліція ХАБІТАТ (Habitat International Coalition), ЮНЕСКО (наприклад програма MOST), Європейський комітет по соціальному житлу (Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social CECODHAS'), Міжнародний союз квартиронаймачів, Європейська мережа дослідників житлових проблем (European Network for Housing Research - ENHR) [2, с. 15-16].

Порівнюючи стан розвитку українського ринку житла з іншими країнами, потрібно зазначити, що в Україні наявні основні ознаки функціонування ринку житла, проте насправді за своїм фактичним економічним змістом він далекий від оптимального й ефективного. Сучасному ринку житла в Україні притаманна слабкість ринкових інституцій, неефективність наявних механізмів державного регулювання, розвиток тіньових схем. Така ситуація породжує суттєві внутрішні і зовнішні загрози для розвитку ринку житла [1].

Беручи до уваги досвід інших країн щодо побудови ефективних моделей державного регулювання ринку житла, потрібно зазначити, що для України вкрай важливим на сьогодні є вибір власної моделі ринку житла та взаємодії державних і ринкових регуляторів відносин у житловій сфері. Зважаючи на проголошений курс щодо побудови соціально орієнтованої ринкової економіки в нашій країні, безумовно, така модель має тяжіти до соціал-демократичної. Разом з тим розбудова соціал-демократичної моделі регулювання ринку житла потребує не тільки декларування суспільству забезпечення загального високого рівня якості житла, а й здійснення реальних кроків щодо його гарантування.

Висновки. На сьогодні у світі використовуються різні форми взаємовідносин держави та ринкових суб'єктів на ринку житла. Різноманіття таких форм, що сформувались у розвинених країнах, може бути зведено до трьох основних моделей: соціал-

демократичної, корпоративістської та ліберальної. Виокремлення цих моделей зумовлено відмінностями в якості житла у різних верств населення, цілях державної житлової політики, обсягах державних житлових субсидій, державному контролю за ціноутворенням на житло, державних програмах розподілу житла та ін. Враховуючи сучасний стан розвитку ринку житла в Україні та цілі державної соціально-економічної політики, модель державного регулювання ринку житла, яка ще має бути сформована в Україні, повинна тяжіти до соціал-демократичної моделі.

У подальших дослідженнях порушеної у статті проблематики доцільно обґрунтувати основні складові соціал-демократичної моделі регулювання ринку житла в Україні.

Список використаних джерел

1. Шкільова Н. В. Державна політика регулювання ринку житла в Україні в умовах фінансово-економічної кризи / Н. В. Шкільова // Теорія та практика державного управління : зб. наук. пр. X. : Вид-во ХарПІ НАДУ "Магістр", 2009. - Вип. 2 (25).

2. Шомина Е. С. Квартирисьемщики - наше "жилищное меньшинство": российский и зарубежный опыт развития орендного жилья / Е. С. Шомина ; Гос. ун-т "Высш. шк. экономики". М. : Издат. дом Гос. ун-та "Высш. шк. экономики", 2010. - 364 с.

3. Bengtsson B. Housing - Market Commodity of the Welfare State / Bo Bengtsson // Uppsala University, Institute for Housing Research (Gdvl), Sweden. - 11 p. - Режим доступу : <http://www.ibf.uu.se/PERSON/bosse/helsingorpaper.pdf>

4. Boelhouwer Peter. Housing systems in Western Europe: Theory and practice / Peter Boelhouwer. - Moscow, Apr. 2010. - Режим доступу : <https://www.hse.ru/data/2010/04/16/1216776170/Moscow-2010.ppt>

5. Smullen J. The European residential property market: A series of structural anomalies / John Smullen, Keith MacDonald // Journal of financial transformation "Market imperfection". - Vol. 14.

- Режим доступа :
[http://www.capco.com/files/pdf/70/03_MARKET/04_The%20European%20residential%20property%20market%20A%20series%20of%20structural%20anomalies%20\(Opinion\).pdf](http://www.capco.com/files/pdf/70/03_MARKET/04_The%20European%20residential%20property%20market%20A%20series%20of%20structural%20anomalies%20(Opinion).pdf)