

пити це відповідним Указом Президента України.

Література

1. Антонов В. Методологічні підходи щодо оцінки рівня соціально-економічного розвитку регіонів України / В. Антонов // Управління сучасним містом. – 2003. – № 7–9 (11). – С. 51–60.
2. Бандур С.І. Сучасна регіональна соціально-економічна політика держави: теорія, методологія, практика / С.І. Бандур, Т.А. Заяць, І.В. Терон. – К. : РВПС України НАН України: ТОВ “ПРИНТ ЕКСПРЕС”, 2002. – 250 с.
3. Беленький П. Теоретико-методологічні засади регіонального розвитку економіки України / П. Беленький, О. Другов // Регіональна економіка. – 2006. – № 4. – С. 7–17.
4. Коротич О.Б. Демократизація системи управління державою через реформування місцевого самоврядування / О.Б. Коротич // Тенденції та перспективи європейської інтеграції України: державно-управлінські виміри : монографія / [В.В. Корженко, Н.М. Мельтюхова, Г.С. Одінцова та ін.; за заг. ред. В.В. Корженка, Н.М. Мельтюхової]. – Х. : Магістр, 2007. – С. 120–131.

УДК 332.85

РИНОК ЖИТЛА: ВИЗНАЧЕННЯ, ОСОБЛИВОСТІ ТА РОЛЬ У СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОМУ РОЗВИТКУ КРАЇНИ

Олійник Н.І.

кандидат наук з державного управління, докторант
Національна академія державного управління при Президенті України

Annotation

The features of housing market, its place in the property market and role in the social and economic development of country are researched. It is conducted the analysis of the primary and secondary markets of housing. The “housing” category it is considered in the context of interaction of housing services’ market and housing’s market.

Анотація

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

Ключові слова

Ринок нерухомості, ринок житла, первинний ринок житла, вторинний ринок житла, ринок житлового фонду, ринок житлових послуг, житло.

I. Вступ

Становлення ринку житла в Україні розпочалося з прийняттям Верховною Радою України Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” від 19.06.1992 р. З набуттям ним чинності з’явилася можливість стати законним власником об’єкта житлової нерухомості: квартири, будинку. Тобто мати право його продавати, заповідати, використовувати цю власність як заставу, здавати в оренду тощо. Метою було створення умов для здійснення права громадян на вільний вибір способу задоволення потреб у житлі, а також покращення використання і збере-

ження житлового фонду. Зважаючи на “молодість” ринку житла, на жаль, системно не представлені його складові та структура. Без теоретичних основ формування ринку житла, без введення певного кола понять і співвідношень між ними не можливе будь-яке вивчення ринку житла.

Увагу основним видам ринку житла у своїх працях приділяв В.І. Кравченко; становленню державної статистики ринку житла присвячені праці І.М. Геллера; іпотечний ринок житла досліджували К.В. Паливода, О.Т. Євтух та інші. Проте в більшості досліджень не приділяється належна увага комплексному аналізу теоретичних основ ринку житла та напрямів його вдосконалення.

II. Постановка завдання

Мета статті – визначення структури ринку житла, його особливостей, розкриття характеру взаємодії підсистем ринку житла – підсистеми житлового фонду і підсистеми потреб у житлових послугах, що створюються житловим фондом.

III. Результати

Важливе місце в соціально-економічному розвитку України займає ринок житла, що функціонує на сьогодні. Він є тим індикатором, який дає змогу досить об’єктивно оцінювати програмні установки та результати реформ, що здійснюються в державі.

Досліджуючи ринок житла, варто зауважити, що він є складовою більш широкого ринку – ринку нерухомості.

Нерухоме майно є найважливішою складовою національної економіки і справляє суттєвий вплив на економічний, соціальний і

політичний розвиток країни. Саме нерухоме майно, яке має речовий характер, становить основу добробуту як суспільства в цілому, так і його громадян зокрема, являючись категорією багатства.

Сфера нерухомості є багатогранною, являє собою широке коло предметів і суспільних відносин, пов'язаних з власністю, державним регулюванням, багатьма сферами людської діяльності. Визначальною характеристикою нерухомості є її зв'язок із землею, який не може бути порушений без непорівнянних втрат для об'єкта.

Відповідно до ст. 181 Цивільного кодексу України [1], до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Це так звана нерухомість за походженням.

Також режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

У класичному розумінні ринок – це сукупність соціально-економічних відносин у сфері розподілу й обміну, завдяки яким здійснюється реалізація товару. Ринок є формою зв'язку між господарюючими суб'єктами, відносини між якими будуються на базі інституту приватної власності. Українські економісти [2] визначають ринок нерухомості як особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі продажу чи застави для отримання кредиту є нерухомість. У сучасній економічній теорії до нерухомості зараховують землю і все, що знаходиться на її поверхні, або під нею, незалежно від того, створене воно природою чи людською працею. Отже, нерухомістю є всі природні ресурси (земельні й лісові угіддя, водні ресурси, родовища корисних копалин та інші) і створені людьми (будівлі, споруди насадження тощо). Формування, функціонування та розвиток ринку нерухомості пов'язані з товарним виробництвом і відображають рівень умови, специфіку його розвитку. Ринок нерухомості – один з основних видів ринку, який у взаємодії з ринком товарів і послуг та ринком капіталів визначає особливості господарського механізму сучасної регульованої економіки. У країнах з розвинутою ринковою структурою ринок нерухомості, обслуговуючи купівлю-продаж об'єктів нерухомості, утворює простір, у якому розвивається решта видів економічної діяльності. У політичній економії соціалізму та соціалістичному (радянському) праві не існувало поділу речей на рухомі й нерухомі, а отже, й категорія “нерухомість” і “ринок нерухомості”, оскільки основні елементи нерухомості (земля, її надра, ліси, води, будівлі,

споруди) були державною власністю, не вважалися елементами товарного виробництва, за соціалізму були вилучені з об'єктів купівлі-продажу, що розглядалось як специфіка товарного виробництва. Стверджувалося, що особливий правовий режим, встановлений для цих об'єктів, зумовлений їх економічним значенням.

Ринок нерухомості поділяють на: 1) ринок землі та інших природних ресурсів; 2) ринок комерційної нерухомості (будівель і споруд невикористаного призначення); 3) ринок промислової нерухомості (виробничих будівель і споруд); 4) ринок житла.

У свою чергу, кожен із цих ринків поділяють на ряд ринків залежно від особливостей об'єктів купівлі-продажу, специфіки їх призначення тощо. Усі чотири види ринку нерухомості поділяють на первинні і вторинні. Первинні ринки комерційної та промислової нерухомості, житла пов'язані з будівництвом і продажем нових будівель і споруд у галузях матеріального й нематеріального виробництва. Вторинний ринок – операції, пов'язані з купівлею-продажем наявних будівель, споруд, житла.

Кожен із ринків має свої об'єкти, суб'єкти, організаційну структуру, навколишнє середовище та джерела фінансування. Зокрема, об'єктами ринків комерційної та промислової нерухомості є житла, різноманітні за цільовим призначенням, іншими кількісними та якісними ознаками. Вони відображають не лише рівень соціально-економічного розвитку країни, а й особливості, історичні традиції, спосіб та якість життя. Суб'єктами ринків комерційної та промислової нерухомості житла є: замовники на будівництво, або інвестори, які мають право власності на земельну ділянку; будівельні компанії, підрядники, що здійснюють будівництво; покупці (орендарі) будівель, споруд, житла; кредитори, які фінансують будівництво.

Первинний ринок житла є індикатором розвитку національної економіки. Він включає: об'єкти – новозбудоване житло, яке відображає обсяги житлового будівництва; суб'єкти різноманітних форм власності: будівельні компанії, підрядні організації, замовники, інвестори, фінансово-кредитні установи, фінансові посередники, органи місцевого самоврядування, органи державного управління тощо. Первинний ринок житла передбачає здійснення операцій з новим житлом, яке переходить від забудовника (девелопера, інвестора) до покупця. Такі об'єкти є готовою продукцією житлового будівництва і виступають частиною сукупної пропозиції на ринку житла.

Для розвитку економіки важливе значення мають тенденції, що відбуваються на первинному ринку житла. Адже за рахунок збільшення житлового будівництва поліпшується ситу-

Держава та регіони

ація на ринку житла, збільшується його пропозиція, що, у свою чергу, залежить від розвитку та доступності фінансово-кредитних інструментів будівництва та придбання житла, питань виділення землі, планування територій та спрощення дозвільних процедур.

Завдяки введенню в експлуатацію нового житла підвищується рівень забезпеченості населення житлом, створюються робочі місця, у відповідні бюджети надходять податкові кошти та забезпечується приріст ВВП.

Розгортання житлового будівництва має мультиплікаційний ефект, адже розвиток сфери житлового будівництва стимулює розвиток суміжних галузей, таких, наприклад, як промисловість будівельних матеріалів, галузь побутової техніки та електроніки, деревообробний комплекс. Можна відзначити, що для економіки країни активізація житлового будівництва є запорукою добробуту.

Вторинний ринок житла – це операції, які пов'язані з купівлею, продажем, обміном та

здаванням в оренду збудованого раніше житла. Тобто існуючий житловий фонд виступає об'єктом вторинного ринку житла. Такий ринок являє собою механізм перерозподілу між громадянами житлового фонду, що функціонує без його нарощування. Якщо на ринку первинного житла обсяги пропозиції підлягають безпосередньому оцінюванню, то на вторинному ринку пропозиція має латентний характер, масштаби якого можна з'ясувати, звернувшись із запитом до відповідних органів державної реєстрації прав на нерухоме майно та операцій з ним.

Стосовно ринку житла можна сказати, що це регульована цивільним законодавством сфера поведінки з призначенням для проживання громадян нерухомим майном, виражена у взаємодії один з одним продавців, покупців і третіх осіб на предмет здійснення операцій з житловими приміщеннями (рис. 1).

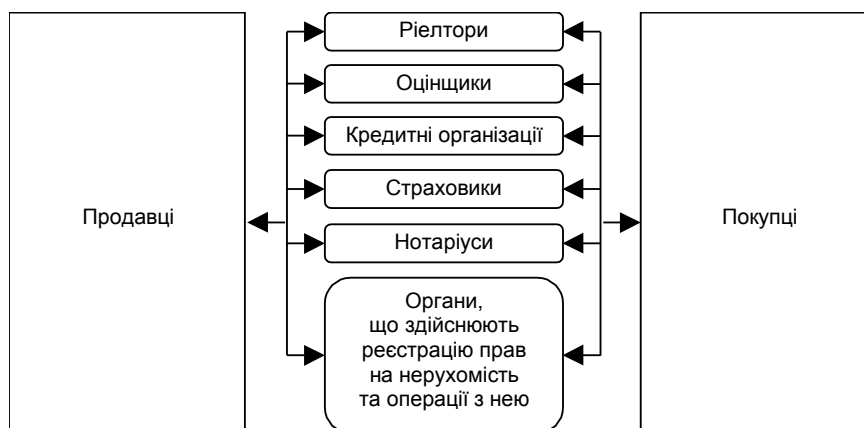


Рис. 1. Схема взаємодії учасників ринку житла

У науковому аспекті ринок житла, як і житлова сфера взагалі, є предметом вивчення різних напрямів економічної думки. 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 [3]. У неокласичній економічній теорії ринок житла вивчається як форма організації взаємодії продавця та покупця на основі дії законів попиту і пропозиції [4].

Оскільки попит і пропозиція на ринку житла виходять від різних його суб'єктів як з погляду повноти наявного у них права власності, так і з погляду їх організаційної форми (домогосподарства, товариства власників житла, девелоперські компанії, муніципальні та державні органи влади тощо), і враховуючи різноманітність ринкових відносин у житловій сфері (купівля-продаж, оренда, найм, передача, застава тощо), ринок житла можна визначити як сукупність еко-

номічних відносин між власниками (користувачами), що виступають у різних організаційних формах, з приводу виробництва, розподілу, обміну та використання житла.

Узагальнення й аналіз результатів наукових досліджень дає змогу стверджувати, що категорія "житло" має складну соціально-економічну природу. По-перше, з одного боку, житло – товар (тобто специфічне економічне благо, вироблене для обміну [5]), з іншого боку – це благо, що задовольняє одну з найважливіших людських потреб – наявність власного житла для нормального життя в соціумі. Житло є необхідним засобом відтворення людського капіталу. По-друге, житло як товар може розглядатися у двох формах, що, на нашу думку, безпосередньо пов'язано з особливостями задоволення потреби в житлі. Таким чином, основною роллю ринку житла є задоволення потреби в житлі.

Г. Поляковський наводить два тлумачення сутності "житла": перше із них, яке еко-

номісти називають житловим фондом, сто-сується самих будівель чи будинків. Друге тлумачення стосується аспекту поточного функціонування житла [4, с. 11].

Крім того, Г. Поляковський виокремлює п'ять характерних особливостей, які суттєво виділяють "житло" від інших товарів:

1) житловий фонд неоднорідний: житло відрізняється за розміром, місцезнаходженням, часом побудови, внутрішнім плануванням, оздобленням і комунальними зручностями;

2) житло є нерухомістю: переміщати житло з одного місця в інше не практично;

3) житло довговічне: якщо його належним чином утримувати воно може слугувати декілька десятиліть;

4) житло є дорогим товаром: щоб його придбати у власність звичайна сім'я має взяти чималий кредит;

5) витрати переїзду також великі: крім суттєвої вартості власне переїзду, існують психологічні витрати, пов'язані з тим, що необхідно розлучатися зі звичним оточенням – школою, магазинами, друзями тощо [4, с. 110].

Таким чином, згідно з Ю.М. Манцевичем [5], одним і тим самим словом "житло" визначаються два поняття, які принципово відрізняються один від одного:

1. Житловий фонд – розміри якого визначаються на конкретний момент часу.

2. Житлові послуги – споживчі послуги, що надаються житловим фондом, наприклад, слугувати притулком і місцем відпочинку. Житлові послуги являють собою поточну характеристику житлового фонду. Вони ви-

мірюються за певний проміжок часу, тобто кожна одиниця житлового фонду, що не зруйнована та не має значного фізичного зносу, виробляє неперервний потік житлових послуг.

Цей поділ дає змогу виявити в житлі риси суспільного й приватного блага. Житлові послуги наділені властивістю і підлягають дії принципу виключення: житлові послуги споживаються індивідуально та мають матеріальний характер, що, у свою чергу, дає можливість, виключаючи безоплатне користування ними, вести облік їх споживання й знімати плату відповідно до їх якості.

Існують житлові послуги, що більшою мірою споживаються жителями міст, мають характер суспільного блага у зв'язку із загальним і невідкладним їх споживанням, а саме:

- благоустрій, обслуговування прибудинкових територій та утримання житлового фонду;
- житлово-комунальні послуги, які індивідуально споживаються кожним жильцем (водопостачання та водовідведення, опалення, електропостачання), але забезпечуються централізованими системами інженерного забезпечення міста.

Ринки житлового фонду і житлових послуг мають тісний взаємозв'язок, зумовлений особливостями такого товару, як житлова нерухомість, і залежать від таких змінних, як попит та пропозиція. Основні внутрішні взаємозв'язки ринку житлового фонду, ринку житлових послуг і фактори, що впливають на їх поведінку, наведені на рис. 2.

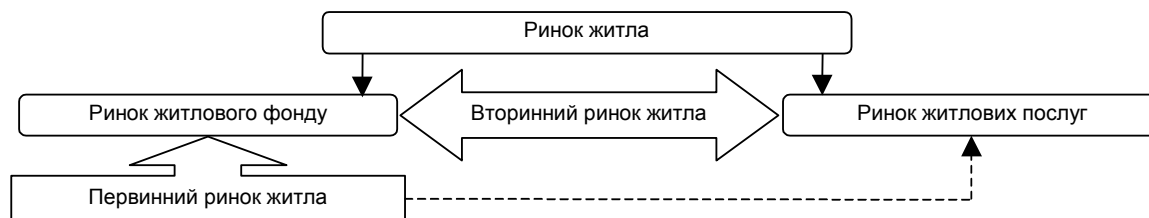


Рис. 2. Внутрішні взаємозв'язки ринку житлового фонду

IV. Висновки

Зважаючи на викладене, ринок житла є цілісним об'єктом економічної системи, який включає в себе ринок житлового фонду та ринок житлових послуг. Таким чином, житло можна зарахувати до змішаних благ і з цих позицій розглядати тенденції та питання вдосконалення ринку житла.

Перспективи подальших досліджень полягають у дослідженні передумов виникнення та особливостей подальшого розвитку ринку житла в Україні.

Література

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435 – IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.

2. Економічна енциклопедія : у 3 т. – К. : Академія, 2002. – Т. 3 / [редкол. : С.В. Мочерний (відп. ред.) та ін.]. – 952 с.
3. Белокрылова О.С. Институциональные механизмы рынка жилья и его макроэкономическая динамика в посткризисной экономике / О.С. Белокрылова, Е.В. Привалова, Е.И. Яхимович. – Ростов н/Д. : Изд-во Рост. ун-та, 2003. – 192 с.
4. Жилищная экономика : пер. с англ. / [под ред. Г. Поляковского]. – М. : Дело, 1996. – 223 с.
5. Манцевич Ю.М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення : монографія / Ю.М. Манцевич. – К. : Профі, 2007. – 388 с.