

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ПРОЦЕСУ ФОРМУВАННЯ РЕГІОНАЛЬНОГО РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Ткаченко Р.О., здобувач

Гончарова Н.М., аспірант

Черкаський державний технологічний університет

В статті проведено дослідження існуючих теоретичних підходів до формування ринку житла як органічної частини сучасного ринку нерухомості регіонів України, на основі чого визначено особливості функціонування ринку житла, що є основою його подальшого ефективного розвитку в нашій країні.

Вступ. Житло є найважливішою соціальною потребою людей, оскільки окрема квартира або індивідуальний будинок створюють не тільки умови для гідного проживання і розвитку родини, особистості, суспільства, але й передумови для соціальної й економічної активності людини. Придбання власного житла є не просто формальним актом довгострокового вкладення капіталу, оскільки ринок житла створює необхідні правові й нормативні умови для зміцнення, розвитку і переходу форми власності приватних володінь, на захисті яких знаходяться органи влади і управління всіх рівнів. Беручи участь у цьому акті, власник нерухомості, піклуючись про своє майно, зацікавлений, у свою чергу, в міцності й процвітанні держави, тому активно залучений до управління країною через органи місцевого самоврядування і демократичний виборний процес.

З другого боку, розвиток масового житлового будівництва здатний значною мірою активізувати інвестиційний процес як в регіонах, так і у цілому по країні, спричинити активний розвиток пов'язаних з ним галузей економіки, а також створити передумови економічного зростання в перспективі, що набуває особливої актуальності у кризових умовах економіки і має важливе значення в сучасній українській ситуації.

Проблемам дослідження формування ринку житла в Україні, поглибленню його економічного підґрунтя та забезпеченню соціальної складової житлових потреб населення нашої країни присвячені праці

багатьох вчених-економістів, зокрема В.П. Кукса, Г.І. Онищука, М.В. Руля, Т.М. Качали, Г.М. Семчука, Ю.М. Манцевича, В.Д. Базилевича та інших науковців.

Постановка проблеми. У той же час в самій сфері житлового будівництва наявні великі невикористані резерви становлення і розвитку ринку житла. У цьому зв'язку процес формування ринку житла потребує ретельного і поглибленого аналізу, насамперед, з погляду розкриття теоретико-методологічних основ його функціонування і подальшої інтенсифікації інвестиційної діяльності в сфері житлового будівництва.

Виклад основного матеріалу. Слід зазначити, що становлення і розвиток ринку житла і нерухомості являє собою явище деякою мірою нове для всієї господарської практики держави в цілому. Так, в 1990 р. житловий фонд становив 922,1 млн. м², при цьому приватний складав 485,4 млн. м², тобто майже 53 % всього житлового фонду України [1]. Така ситуація є не дуже позитивною, проте вона набагато краща за ситуацію із житловим ресурсом найближчого сусіда – Російської Федерації, де в 1990 році з 2425 млн. м² житлового фонду тільки 791 млн. м² (32,6 %) складав приватний [2]. Так показники свідчать про те, що житловий фонд в основному був в державній власності; приватні будинки, а також кооперативне житло були в наявності, але у вільному обігу – в досить обмеженій кількості. Ринок же житла існував в основному в нелегальному і напівлегальному вигляді.

До 1991 року в національній господарській практиці не існувало категорії „житло-товар”. Тому говорити про дослідження аспектів ринку житла в період до набуття Україною незалежності недоцільно.

Слід зазначити, що існує багато визначень ринку. Розглянемо деякі з них. За твердженням К. Еклунда ринок являє собою те місце, де щодня мільйони споживачів і тисячі підприємств зустрічаються і домовляються про ціни на всі товари і послуги, що купуються і продаються [3]. Очевидно, що таке формулювання є дещо спрощеним. Уявлення про ринок тільки як про місце зустрічі покупця і продавця є досить однобоким. Сучасний ринок набагато складніший, оскільки являє собою інститут або механізм, що зводить разом покупців (пред'явників попиту) і продавців (постачальників) окремих товарів і послуг [4].

Мають місце формулювання, пропоновані вітчизняними економістами. Вони, як правило, досить місткі і повніше відбивають процеси, що відбуваються. Так, ринок розглядається як економічна категорія, що є сукупністю конкретних економічних відносин і зв'язків між покупцями і продавцями, а також торговими посередниками з приводу руху товарів і грошей, яка відбиває економічні інтереси суб'єктів ринкових відносин і забезпечує обмін продуктами праці [5]. Звичайно, наведене трактування є більш містким поняттям, але воно, на наш погляд, зайво деталізує елементи ринку, відбиваючи „торгових посередників”, „рух товарів і грошей”, які й так, безумовно, є товаром на відповідному ринку.

Невід'ємною частиною ринку житла, як і будь-якого іншого ринку, є ринковий механізм, який включає в себе такі економічні категорії, як попит, пропозиція і ринкова ціна.

Ринок, будучи економічною категорією, тісно пов'язаний ще й з іншими економічними категоріями, такими як обмін і обіг, що здійснюються через торгівлю і торгові послуги, завдяки чому формуються торговий капітал і ринок капіталу. Ринок є результатом природничо-історичного розвитку обміну й умов, що породили товарне господарство. Він є продуктом розвитку цивілізації.

Обмін виник разом з виникненням ринку і був наявним навіть у найпростішому суспільстві, коли з'явився перший товарний обмін. Поступово об'єктами обміну ставали все більш значущі й дорогі товари. Житло в той період безпосередньо товаром на ринку не було, а було представлено на ньому опосередковано, через продавану або обмінювану ділянку землі, на якій воно знаходилося.

Однак споживча вартість житла, тобто здатність задовольняти потреби людини, з часом зростала якісно і розширювалася кількісно. Держава завжди намагалася регулювати ринок житла, а точніше нерухомості, чією невід'ємною частиною він був, який, у першу чергу, характеризувався житловими будинками і будівлями, а також земельними ділянками, займаними ними. Це було викликано тим, що вбачалася різниця між „природними ресурсами” і капіталом. Земля (і природні ресурси в цілому) сприймалася як дана всім людям не для

того, щоб нею володіли лише обрані, тоді як житлові будинки і будівлі або знаряддя праці є справою рук людських і можуть на законних підставах переходити від одного до іншого [6].

Розвиток товарного обігу за допомогою грошей і торгівлі, а також товарного виробництва, і початок капіталістичної ери, що характеризується концентрацією капіталу в окремих осіб, створили передумови для розвитку повноцінного ринку житла. Не можна заперечувати, що й до цього житло, особливо в містах, було об'єктом купівлі-продажу. Хтось міг продати свій будинок, але ці угоди не мали масового характеру, а житло не будувалося у великій кількості з метою реалізації й одержання прибутку. У сільській же місцевості об'єктом продажу, в першу чергу, був не будинок з розташованими на ньому двірськими будівлями, а ділянка землі. Але в період розвитку товарно-грошового обігу в сільській місцевості й ці процеси були багато в чому порушені. Вони характеризувалися експропріацією землі, розташованих на ній будівель у сільськогосподарського виробника і становили основу процесу первісного нагромадження і концентрації капіталу.

В міру розвитку товарного виробництва і становлення капіталістичних виробничих відносин продовжували удосконалюватися відносини, пов'язані, у першу чергу, з оборотом землі і житла, що знаходиться на ній, як формою власності. Причому іпотечна форма кредитування, що є значним елементом формування і розвитку ринку житла, набувала все більшого поширення.

Капіталістичне товарне виробництво було, безумовно, прогресивнішою формою функціонування економіки порівняно з феодальними відносинами й охоплювало усі великі галузі, чим викликало бурхливий їхній розвиток і сприяло відповідному всебічному розвитку принципово нових ринкових відносин і відповідної інфраструктури. Саме цей період, який дозволив накопичити значні суми вільного капіталу, що потребує застосування й одержання додаткового прибутку, був найбільш значущим періодом становлення і розвитку ринку житла, практично на тих же принципах, що існують на ринку житла в даний час. Капіталістична заповзятливість, яка до того ж потребувала вкладання власного капіталу, зробила справжній переворот у європейському домобудівництві, що й створив умови для формування ринку житла.

Таким чином, ринок житла, що склався в той період, і система іпотечного кредитування, що його обслуговує, і дотепер є діючими, з тією лише різницею, що ринком та іпотекою користуються не тільки обрані, що мають певні фінансові ресурси, а переважна кількість жителів індустріально розвинених країн, оскільки іпотечний кредит через його доступність став масовим, а його вплив на насичення ринку житла і нерухомості – визначальним.

Ще одна найважливіша економічна категорія, яка пов'язана з розвитком ринку, – це власність. Ринок виник тоді, коли з'явився процес обміну товару на товар, але товар комусь належав, тобто був чиеюсь власністю. Тому можна обґрунтовано стверджувати, що ринок виник разом з появою власності, а сама категорія власності є основним, ключовим елементом ринкової економіки.

Успішне функціонування ринку житла повною мірою пов'язане з такою економічною категорією, як власність і права власності, що з цього випливають. Права власності являють собою встановлені законом правила, що визначають, якими речами може користуватися або розпоряджатися визначена особа, а також умови, за яких може здійснюватися це використання або контроль. Тобто, вони визначають, чим володіє та чи інша особа.

Згідно поглядів Е. Долана і Д. Ліндсея, якщо якась особа володіє будинком, то вона наділена правами власності. Серед цих прав є право жити в будинку і розпоряджатися розміщенням меблів у кімнатах. У деяких співтовариствах володіння може містити в собі право паркувати причіп для човна на дорозі біля будинку, мати на галявині перед будинком антену для прийому телепередач через супутник. У якихось інших співтовариствах ці конкретні права можуть бути обмежені законами або обмежувальними угодами. До цього можна додати й основне право – право відчуження, продажу і виставляння житла на ринок [7].

Виходячи з цього, можна стверджувати, що поняття прав власності і приватна власність – це категорії, що органічно властиві житлу і безпосередньо його характеризують, оскільки вкладення в житлову нерухомість є хорошим способом диверсифікації інвестиційного

портфеля, а також одержання сприятливого співвідношення між ризиком і дохідністю. На відміну від інвестицій у різного виду цінні папери, дохідність інвестицій у нерухомість надзвичайно сильно залежить від рішень, пов'язаних з управлінням майном. Саме виходячи з відносин власності, нерухоме майно прийнято поділяти на три категорії: особиста нерухомість, нерухомість, що приносить дохід, і спекулятивна нерухомість. До особистої нерухомості відносяться котеджі на одну родину, кондомініуми, кооперативи і міські особняки; у категорію нерухомості, що приносить дохід, входить житло, яке здається в оренду, наприклад, котеджі на кілька квартир, багатоквартирні будинки, конторські будинки, приміщення торгових центрів; до спекулятивної нерухомості, що купується з метою перепродажу, звичайно відносять земельні ділянки і будівлі спеціального призначення, наприклад, церковні будинки, бензозаправні станції та ін. Можливість одержання очікуваного прибутку залежить від вирішення цілого ряду питань. Тому вкладення коштів у житло – це більше ніж вдала покупка чи вдалий продаж.

Отже, ми можемо зробити висновок, що ринок житла, як і будь-який інший ринок, є конкретною формою прояву товарного обміну і обігу, а єдність усіх вищезгаданих категорій полягає в тому, що вони виражають єдину сутність – економічні зв'язки між людьми в процесі руху товарів. Виходячи з цього, сутність ринкових відносин зводиться до відшкодування витрат продавців (товаровиробників і торговців) і одержання ними прибутку, а також задоволення платоспроможного попиту покупців на основі вільної взаємної угоди, відплатності, еквівалентності й конкурентності. Саме це й становить родові, сутнісні риси ринку. Але, оскільки ринок функціонує у визначеній економічній системі і, розвиваючись, перетворюється на самостійну підсистему, то це не може не обумовити специфіку форм його вияву (різна питома вага ринкових відносин в усій економічній системі, різна організація ринку, різні форми, методи і розміри регулювання і т.д.). Наявність специфічних рис у ринку (асортимент товарів, організація ринку, традиції і т.д.) дозволяє говорити про різні національні ринки.

Крім цього, потрібно відзначити присутність на ринку основних суб'єктів: покупця, продавця, а також держави, що регламентує його через відповідні органи й інститути і створює на ньому відповідне соціально-політичне, економічне, правове й інституціональне середовище. Також необхідна наявність відповідної структури й інфраструктури.

Виходячи з викладеного, ринок житла нами визначається як система економічних відносин, певний набір конкретних механізмів, за допомогою яких передаються права на власність у вигляді житлових будинків і квартир, пов'язані з нею інтереси, через механізм попиту та пропозиції встановлюються ціни і розподіляється житловий простір між різними конкуруючими суб'єктами.

Прийнято вважати, що ринок житла локалізований, оскільки всі його об'єкти нерухомі і диференційовані та зазнають впливу оточуючого середовища. Це означає, що кожний житловий будинок і розташована під ним земельна ділянка мають унікальні риси. Угоди з житлом регулюються законодавством, але здійснюються в різних кліматичних умовах. Ринок житла сегментований, оскільки різні користувачі мають різні потреби і різні ресурси.

Угоди з житлом за своєю природою мають приватний характер. Відкрита публічна інформація часто буває неповною або неправильною. Це означає, що потрібно заздалегідь спланувати час на збирання і перевірку додаткових даних. Не слід припускати, що всі публічні дані являють собою точний опис угоди. Деякі події на ринку житла відбуваються під впливом емоцій або недостатньої інформованості окремих учасників. Покупець або продавець може виносити свої судження, ґрунтуючись на чутках або невизначених психологічних потребах. Результатом цього може стати широкий розкид у цінах продажу, у запропонованих умовах та інших аспектах угод.

На відміну від інших видів ринків, де ціни визначаються співвідношенням попиту та пропозиції з боку великої кількості учасників, на деяких сегментах ринку житла часто налічується усього кілька покупців чи продавців. Це особливо характерно для спеціалізованих об'єктів або об'єктів єдиного призначення. Це стосується вілл, особняків, замських будинків, тому при визначенні характеристик потенційних покупців такої власності необхідна особлива увага.

У цьому зв'язку ринок житла можна прокласифікувати за рядом параметрів:

- за використанням – ринки власності житлового, комерційного чи сільськогосподарського призначення;

- за географічним фактором – кожний район може мати окремий ринок. В одній частині міста можуть існувати одні ринкові умови, в іншій – інші;

- за платоспроможністю покупців – покупці різних за вартістю будинків можуть бути різними;

- за якістю житла – житлові приміщення високого класу можуть належати до зовсім іншого сегмента ринку, ніж житлові приміщення більш низького класу, хоча обидва об'єкти можуть знаходитися на одній вулиці;

- за інвестиційною мотивацією – одні інвестори можуть бути зацікавлені у власності, що потребує мінімального менеджменту, не приносить грошового доходу, однак має великий потенціал для приросту вартості. Інші можуть купувати житлові будинки, що являють собою хороше податкове укриття, для яких характерний позитивний грошовий потік;

- за типом прав власності – для різних видів прав на житло існують різні ринки. Ці права можуть включати необмежені права власності, сервітути, права на оренду і розділені за часом права на участь у кондомініумах.

До цього слід додати ще деякі особливості ринку житла. Житло не тільки прив'язане до конкретного місця розташування, його будівництво потребує визначеного часу. Будинки і споруди відносно довговічні. У короткостроковому плані всі ці фактори обумовлюють низьку еластичність пропозиції житлових об'єктів. Це значить, що, якщо навіть попит зросте і ціни зростатимуть, дуже важко буде швидко збільшити кількість придатного до використання житла на даному ринку. Аналогічно у випадку надлишку житлових будинків ціни можуть залишатися низькими протягом декількох років, доти, поки не зникне надлишкова пропозиція.

Висновки. Таким чином, підводячи підсумки розгляду теоретичних положень формування і розвитку ринку житла, необхідно виділити такі положення.

По-перше, ринок житла, який сам є економічною категорією, характеризується й іншими економічними категоріями, такими як попит, пропозиція і рівноважна ціна, що є основними при розгляді механізму функціонування і регулювання ринку. Поряд з конкуренцією вони формують головні елементи ринкової системи. Попит характеризує собою платоспроможну потребу тієї кількості житла, що буде куплено за визначеною ціною за визначений період часу. При цьому попит на житло за інших рівних умов у кількісному вираженні змінюється в зворотній залежності від ціни. Пропозиція житла характеризує ту його кількість, яку виробники готові продати за визначеною ціною за визначений період. Однак пропозиція житла за інших рівних умов знаходиться в прямій залежності від ціни.

По-друге, категорія власності, що також фігурує при аналізі ринку житла, є основним, його ключовим елементом. Обумовлено це тим, що відносини власності становлять основу будь-якої економічної системи. Ринок виник тоді, коли з'явився товар, що, у свою чергу, комусь належав, тобто був чимось власністю. Тому можна обґрунтовано стверджувати, що ринок виник з появою власності. А світовий досвід свідчить про те, що розвинута ринкова економіка, цивілізований ринок спираються на поліморфізм власності. Тому види і форми власності, характер відносин власності служать визначальними ознаками економічної системи. При цьому централізовано-розпорядницькій, командно-розподільній системі властива в основному державна форма власності, а ринкова економіка спирається на весь спектр форм і відносин власності, виходить із принципу їх рівних прав на існування.

По-третє, ринок житла може бути визначений як система економічних відносин, певний набір конкретних механізмів, за допомогою яких передаються права на власність у вигляді житлових будинків і квартир і пов'язані з нею інтереси, через попит та пропозицію устанавлюються ціни і розподіляється житловий простір між різними конкуруючими варіантами. Ринок житла локалізований, оскільки всі його об'єкти нерухомі і зазнають впливу середовища, крім того, усі вони диференційовані. Ринок житла сегментований, оскільки різні користувачі мають різні потреби і різні ресурси.

По-четверте, ринок житла можна класифікувати за цілим рядом параметрів, які відображають різні аспекти існування ринку житла: за використанням; за географічним фактором; за ціною; за якістю житла; за інвестиційною мотивацією; за типом прав власності.

ЛІТЕРАТУРА:

1. www.ukrstat.gov.ua – сайт Державного комітету статистики України.
2. Российский статистический ежегодник: Статсборник. Госкомстат России. – М., 1994. – 799 с.
3. Эклунд К. Эффективная экономика – шведская модель. Экономика для начинающих и не только для них. Пер. со швед. – М.: Экономика. 1991. – 349 с.
4. Макконнелл Кэмпбелл Р., Брю Стэнли Л. Экономикс: принципы, проблемы и политика / Е.С. Иванова (пер.). – К.: ХаГар, 1998. – 785 с.
5. Базилевич В.Д., Базилевич К.С., Баластрик Л.О. Макроекономіка: Підручник / Віктор Дмитрович Базилевич (ред.). – К.: Знання, 2004. – 851 с.
6. Кукса В.П., Онищук Г.І., Рудь М. В., Семчук Г. М., Чернявський В. П. Створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків – основа реформування житлового сектора. – К.: Укрлітопис, 1996. – 64 с.
7. Долан Эдвин Дж., Линдсей Дэйвид Е. Рынок: микроэкономическая модель / В. Лукашевич (пер.с англ.). – М., 1996. – 496 с.

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ

Черевко О.В., к.е.н., доцент

Голова Черкаської обласної державної адміністрації

В статті досліджено питання комплексного соціально-економічного розвитку регіону, сформовано сучасні теоретичні уявлення про тенденції розвитку регіонів, визначено методи управління регіонами, проаналізовано проблеми у даній сфері, проведено їх ранжування та запропоновано основні шляхи вирішення даних проблем.

В сучасних мінливих ринкових умовах, коли відбуваються радикальні зміни технологічної бази виробництва та його структури, стабільний соціально-економічний розвиток можна забезпечити лише шляхом постійного контролю та відстеження сучасних тенденцій розвитку економіки країни та її регіонів.