



УДК 332.8

О. П. Ковалевська,  
к.е.н., доц.

## КОНЦЕПЦІЯ ФОРМУВАННЯ І РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

*У статті представлено теоретичний аналіз ринку житла, його концепції формування та надано власне бачення даної категорії. Визначено стан ринку житла в Україні й обґрунтовано напрями його розвитку.*

**Ключові слова:** житло, житлова політика, концепція, ринок житла, розвиток.

*In the article a theoretical market of habitation, his conception of forming, analysis is presented and own vision of this category is given. Certainly market of habitation condition in Ukraine and grounded directions of his development.*

**Keywords:** habitation, housing policy, conception, market of habitation, development.

*В статтє представлен теоретический анализ рынка жилья, его концепции формирования, и предоставлено собственное виденье данной категории. Определенно состояние рынка жилья в Украине и обосновано направления его развития.*

**Ключевые слова:** жильё, жилищная политика, концепция, рынок жилья, развитие.

**Постановка проблеми.** Сьогодні в будівельному комплексі України хоча й спостерігається поступова стабілізація ситуації, проте існує обмеженість ресурсів інститутів житлового кредитування та інфраструктури ринку житла, високий рівень ризиків і витрат на цьому ринку. Крім того, доступність житла широким верствам населення обмежують ціни на житло, які постійно зростають, що пов'язано з високим ступенем монополізації житлового будівництва і є наслідком непрозорої системи надання земельних ділянок та високих адміністративних бар'єрів щодо отримання дозволів на будівництво житла [1].

Розбалансованість інститутів та механізмів розвитку і регулювання вітчизняного ринку житла проявляється через такі проблеми: повільна адаптація ринкових інститутів та інститутів до умов вітчизняної системи господарювання; незадовільна модифікація старих і формування ринкових інститутів; неузгодженість системи регулювання ринку житла, інститутів та інститутів з традиційними економічними відносинами; відсутність комплексного бачення концептуальних засад інституціонального забезпечення розвитку та регулювання ринку житла [2, с. 41]. Тобто, на сучасному етапі розвитку українського ринку житла йому притаманні всі риси "дикого" ринку з усіма сплесками та обвалами цін, непомірними ризиками та невідомими правилами гри [3, с. 104-105]. Отже, вітчизняний ринок житла сьогодні функціонує в перехідній економіці, що й відрізняє його від ринків житла, які функціонують у країнах з розвинутою ринковою економікою. Саме це й вимагає його додаткового вивчення з метою обґрунтування напрямів розвитку.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідження теоретичних положень, стану й проблем ринку житла привертає увагу багатьох вітчизняних та зарубіжних науковців, серед яких: О. Е. Бессонова, П. В. Гульз, В. И. Жилина, Л. Ю. Руди, С. А. Ушацький, Н. В. Шкільова, О. Ю. Щеглова та ін. Проте, незважаючи на суттєві досягнення в даному напрямі, відсутнє загально визначення ринку житла та бачення його розвитку в Україні.

**Мета роботи.** Мета статті полягає у дослідженні ринку житла, його концепції формування та визначенні стану ринку житла в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Відсутність загально визначеного визначення одного із найпоширеніших термінів для характеристики ознак економічних систем, «ринку», є певною методологічною перешкодою в підготовці навчальної літератури, у здійсненні прикладних досліджень з економічної проблематики, а також формуванні розуміння причин та сучасних тенденцій еволюції ринкових інститутів [4, с. 17].

У класичному розумінні ринок – це система економічних відносин, що виникають на основі стійкої взаємодії товарного і грошового обігу. Суть ринкових відносин зводиться до відшкодування витрат продавців (виробників) і одержання ними прибутку, а також задоволення платоспроможного попиту покупців на основі вільної, взаємної згоди, відшкодування, еквівалентності і конкурентності.

Зміст поняття «ринку» досліджувався представниками класичної, неокласичної, неінституціональної економічних шкіл і на думку науковців Державної установи «Інститут економіки та прогнозування НАН України» розглядався як закономірності поведінки покупців та продавців в умовах децентралізованого товарного обміну, а сутність – як відносини з купівлі-продажу товарів, що виникають між людьми. Також доводилось, що ринок здатний забезпечити оптимальний розподіл виробничих ресурсів у процесі товарного виробництва та зменшити трансакційні витрати учасників ринку під час товарного обміну [4, с. 37]. Тобто ринок виступає у формі одного з найбільш складних суспільних механізмів організації економічної діяльності.

Ринковий механізм – це механізм взаємозв'язку і взаємодії основних елементів ринку: пропозиції, попиту і ціни. Закордонний досвід вирішення житлової проблеми заснований на становленні і розвитку ринку житла [5].

Становлення ринку житла в Україні розпочалося з прийняттям Верховною Радою України Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 р. [6], що дозволило українцям стати законним власником об'єкта житлової нерухомості.

Житловий фонд складає найбільшу частку національного багатства держави, оскільки житло належить до головних потреб людини і є первинною цінністю для більшості громадян України. На 1 січня 2012 р. житловий фонд країни становив 1086,0 млн. м<sup>2</sup> загальної площі, в т. ч. міських поселень – 64,0%, включаючи житловий фонд (2,2 млн. м<sup>2</sup>), що знаходився на балансі підприємств-банкрутів та тих, що припинили свою діяльність. Майже весь житловий фонд (98,1%) розміщувався в житлових будинках квартирного типу, а 1,9% (20,1 млн.м<sup>2</sup>) – площа гуртожитків та житлових приміщень у нежилых будівлях. Частка приватного житлового фонду в загальному обсязі становила – 93,4%, комунального –5,2%, державного – 1,4%. Станом на 1 січня 2012 р. житловий фонд налічував 10161,8 тис. будинків, а в експлуатації знаходилось 5,1 млн.м<sup>2</sup> ветхого та аварійного житлового фонду, або 0,5% від усього житлового фонду, в якому проживало 118,6 тис. осіб [7, с. 3]. Динаміка основних показників житлового фонду України представлена у таблиці 1 [8].

Таблиця 1. Динаміка формування житлового фонду України

Показники	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	2010 р.	2011 р.	2011 р. у % до 2005 р.
Весь житловий фонд, загальної площі, млн.м <sup>2</sup>	1046,44	1049,24	1057,64	1066,64	1072,24	1079,54	1086,04	103,8
У середньому на одного жителя, м <sup>2</sup>	22,0	22,2	22,5	22,8	23,0	23,3	23,5	106,8

Кількість квартир, усього, тис. шт.	19132,4	19107,4	19183,4	19255,4	19288,4	19322,3	19327,4	101,0
однокімнатних	3697	3688	3693	3705	3709	3719	3722	100,7
двокімнатних	7132	7112	7127	7145	7154	7156	7156	100,3
трикімнатних	6331	6313	6339	6352	6358	6355	6340	100,1
чотири- і більше кімнатних	1967	1987	2006	2025	2039	2054	2072	105,3

Загальна кількість квартир в Україні становила у 2011 р. 19,327 млн., з яких: 19,3% – однокімнатні, 37,1% – двокімнатні, 32,9% – трикімнатні, 10,7% квартир мали чотири і більше кімнат. За 2005-2011 рр. хоча й відбулось зростання житлового фонду та квартир, однак воно було дуже незначним.

Ринок житла, як складова більш широкого ринку – ринку нерухомості, займає важливе місце в соціально-економічному розвитку України і є тим індикатором, який дає змогу досить об'єктивно оцінювати програмні установки та результати реформ, що здійснюються в державі.

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 економічних відносин між власниками (користувачами), що виступають у різних організаційних формах, з приводу виробництва, розподілу, обміну та використання житла [9].

Ринок житла в Україні є достатньо диференційований і гнучкий, оскільки в межах регіону формуються власні локальні ринки, які пов'язані не стільки з якістю житла, скільки з попитом на житло [3, с. 108].

Сучасний вітчизняний ринок житла перебуває в стадії становлення, що пояснює недостатню розробленість сутності і категоріально-понятійного апарату його функціонування. У цьому зв'язку доцільно систематизувати основні поняття даної категорії для уточнення глумачення ринку житла.

У радянський період і у період переходу України до ринкової системи господарювання у вітчизняній економічній науці до ринку житла відносили тільки ринок готового житла. Різниця у визначеннях простежується лише у формах власності на житло.

Згідно тверджень представлених у праці [10], одним і тим самим словом «житло» визначаються два поняття, які принципово відрізняються один від одного: житловий фонд – розміри якого визначаються на конкретний момент часу; житлові послуги – споживчі послуги, що надаються житловим фондом і являють собою поточну характеристику житлового фонду. Це слугувало основою для визначення ринку житла, як цілісного об'єкту 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 [9].

Голландський дослідник Д. Рейтсма також сутність ринку зводить до взаємодії ринку житлового фонду і ринку житлових послуг. «На першому ринку як учасники виступають суб'єкти, що бажають придбати житло у власність і суб'єкти, що бажають продати або побудувати його. На другому – домовласники, що проживають у своїх будинках і квартирах, власники житла, що бажають здати його в оренду, а також квартирнаймачі» [11, с. 328]. Така точка зору розділяється багатьма авторами. «Ринок житла є двопредметним, поєднуючи в собі одночасно і товар, і послугу, де остання виробляється товаром. Як суб'єктів ринку виділяють домашні господарства, юридичні особи, підприємства житлово-будівельного комплексу, агентства нерухомості» [12, с. 39].

Вітчизняна практика вирішення житлової проблеми радянського періоду ґрунтувалася на системі державного будівництва і розподілу житла. Обмеженість матеріальних і фінансових ресурсів сприяла формуванню більшості частини житлового фонду як типового житла із суспільною системою комунального забезпечення. Практика державної власності на житло в теорії відображалася поняттям «житлова сфера», яка є галуззю народного господарства, що включає будівництво і реконструкцію житла, споруд і елементів житлової і соціальної інфраструктури, управління житловим фондом, його утримання і ремонт. У радянський час, категорію «ринку житла» вітчизняна політекономія визначала як сферу купівлі-продажу приватних будинків, дач і інших володінь подібного роду, а також кооперативних квартир, які можуть бути продані або куплені [13, с. 78].

Отже, ринок житла містить у собі два істотно різних елемента – житловий фонд і житлові послуги. Перший з них (будинки, квартири) унікальний у плані розмаїтості, іммобільності і високої вартості. Другий відноситься до поточної функціонування житла, оскільки кожна його одиниця може виробляти безперервний потік споживчих послуг – слугувати притулком, засобом розвитку родини, місцем відпочинку тощо.

У наведених визначеннях під ринком житла розуміють систему економічних відносин купівлі-продажу житлового фонду, у рамках якої на ньому формується попит, пропозиція і ціна. Проте в літературі є й інший підхід, який заслуговує на нашу думку більшої уваги, коли як об'єкти ринку розглядаються всі види житла, а не тільки житловий фонд. Так Райсберг Б.А. відзначає, що ринок житла поширює свою дію на всі житлові приміщення. При цьому основними учасниками даного ринку є покупець, держава і продавець [14]. Підхід до ринку житла як до ринку готового житла дозволяє виділити ті об'єкти ринку, із приводу яких виникають економічні відносини суб'єктів саме на ринку житла. До них можна віднести об'єкти житлового фонду і об'єкти житла, що не включають в склад житлового фонду.

У більшості сучасних робіт ринок житла розглядається як складова ринку нерухомості – субринку житлової нерухомості [9; 10; 15]. Структура ринку нерухомості, що формується в сучасній Україні, відображає три основних сегменти: ринок житлових приміщень (продаж, оренда і експлуатація житла), який охоплює багатоквартирні і індивідуальні житлові будинки та представлений всіма формами власності (приватною, місцевою, муніципальною, державною і у формі акціонерних товариств); ринок земельних ділянок; ринок цінних паперів на нерухомість.

Після введення права приватної власності на нерухоме майно і проведення приватизації в Україні держава перестала бути єдиним власником значної кількості об'єктів нерухомості, що власне і стало основою формування ринку нерухомості. Проведені дослідження сутності житла показують, що ототожнення об'єктів житла і об'єктів житлової нерухомості на сучасному етапі розвитку ринкових відносин неправомірне. Слід уточнити, що земельні ділянки під житлове будівництво розділяються на земельні ділянки під індивідуальне (і/або колективне) будівництво для цілей самовикористання і земельні ділянки під комерційне житлове будівництво. Такий підхід дозволяє виділити додатковий об'єкт відносин на ринку житла: земельні ділянки під індивідуальне (і/або колективне) будівництво для цілей самовикористання.

Ринок житла – це сукупність ринку будівництва житла і ринку готового житла. Сучасний ринок житла являє собою систему 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. Ринок житла містить у собі все різноманіття учасників ринку будівництва житла (ринку підрядних робіт і ринку будматеріалів); ринку готового житла (ринку житлового фонду і ринку житлових послуг) і взаємодіючих з ними ринків; а також відносин між ними і є не просто їхньою сумою, а їхнім взаємозв'язком і взаємодією, що надає системі якісну визначеність соціально-економічного розвитку [16, с. 33]. Така точка зору підтримується і уточнюється через введення поняття «житловий ринок», що означає систему субринків, таких як первинний і вторинний ринки житла, ринок оренди житла, ринок інвестицій, ринок будівельних матеріалів, проектної продукції, ріелторських послуг і інші. Загальним елементом цих визначень є включення до складу ринку житла житлового будівництва. Проте вважаємо подібні наукові погляди дискусійними. При цьому ні в той період, ні в цей час ринок готового житла дослідники не пов'язували безпосередньо із процесом житлового будівництва. Аналогічне відношення до даного ринку простежується і у поглядах закордонних учених Дж. Фрідмана, Н. Ордуя, Г. Харісона [17].

Поряд з житловою сферою сформульовані такі поняття, як «житловий сектор», «житлова система». Житловим сектором економіки називають або житлову сферу, або житлову сферу в поєднанні з інституціональною підсистемою житлової системи [18, с. 6].

Житлова система виникає в будь-якій соціально-економічній системі та містить наступні підсистеми: інституціональну, ресурсну, організаційно-технологічну, підсистему житлового фонду і підсистему потреб у житлі, що активізує всі інші підсистеми [19, с. 127]. Використовуючи ці поняття, деякі автори уточнюють визначення ринку житла.

Інституціональна підсистема житлової системи допускає приватну власність на житло і приватну оренду житла, що відповідно впливає на виникнення ринку житла як сукупності економічних відносин між постачальниками і споживачами житла та механізмів реалізації цих відносин. Таким чином, ринок житла є вбудованим у житлову систему і є формою взаємодії підсистеми житлового фонду і підсистеми потреб у житлі. Тобто такий підхід дозволяє констатувати, що саме на ринку житла відбувається задоволення постійних і/або тимчасових житлових потреб.

Основною мотивацією поведінки домогосподарств на ринку житла є споживча мотивація. Потреби – це «об'єктивний нестаток у чому-небудь об'єктивно необхідному для підтримки життєдіяльності і розвитку організму, розвитку особистості, що вимагає задоволення» [13, с. 53]. Потреба в житлі відноситься до первинних (базових) матеріальних потреб, без задоволення яких нормальне людське життя неможливе. Відмітна їхня особливість полягає в тому, що задоволення

потреби може бути тільки за допомогою використання яких-небудь предметів (речей), матеріальних субстанцій різного виду, тоді об'єктом ринку житла стає житло-послуга, її продавцями є приватні домовласники, приватні організації. Покупцями є домогосподарства, не спроможні або бажані придбати житло у власність і реалізувати житлову потребу на інших сегментах ринку.

Аналізуючи потребу в житлі, варто звернути увагу на ту обставину, що задоволення потреби в ньому має форму використання його властивостей і знаходить свою реалізацію в різних формах цього використання. По-перше, наймання житла як варіант задоволення житлової потреби в основному для осіб з невисокими доходами. По-друге, оренда житла як варіант задоволення потреби, що залежить від величини доходу орендаря. По-третє, придбання житла у власність - це один з самих головних мотивів споживчої поведінки, він жорстко пов'язаний із платоспроможністю, рівнем доходів потенційного покупця.

Можливість домогосподарств стати власниками житла (у тому числі і за допомогою держави) робить житло самим дохідним придбанням родин і підвищує соціальну свідомість населення, сприяючи реалізації цілей житлової політики держави.

Варто мати на увазі що, з одного боку, потреба може формуватися стосовно офіційно визнаного в країні стандарту гідного житла (потреба існує, коли житлові умови населення не відповідають цим стандартам); а з іншого боку, вона формується стосовно переваг населення, які стають все більш вимогливими. Як базові критерії виділення різних типів переваг використовуються географічні, демографічні, соціально-економічні, психографічні і інші параметри.

Ринок житла поділяють на ряд ринків залежно від особливостей об'єктів купівлі-продажу, специфіки їх призначення тощо. Найбільш поширеним є поділ ринку житла на первинний і вторинний. Первинний ринок житла пов'язаний з будівництвом і продажем нових будівель і споруд, а вторинний ринок - операції, пов'язані з купівлею-продажем наявних будівель, споруд, житла.

Первинний ринок житла є індикатором розвитку національної економіки, оскільки 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. 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. Вторинний ринок житла - це операції, які пов'язані з купівлею, продажем, обміном та здаванням в оренду збудованого раніше житла. Тобто такий ринок являє собою механізм перерозподілу між громадянами житлового фонду, що функціонує без його нарощування [9].

Кожен із ринків має свої об'єкти, суб'єкти, організаційну структуру, навколишнє середовище та джерела фінансування, що й дозволяє запропонувати сегментацію ринку житла як результату проведеної житлової політики країн (таблиця 2).

**Таблиця 2. Сегментація ринку житла**

Ознаки	Сегменти ринку житла
<b>Попит</b>	
За типом житла	ринок будинків; ринок квартир; ринок житла тимчасового проживання.
За якістю житла	ринок елітного житла; ринок типового житла; ринок пересувного житла.
За ступенем доступності готового житла	ринок соціального житла; ринок орендного житла; ринок комерційного житла.
За способом придбання	ринок оплаченого житла; ринок неоплаченого житла.
За цільовим призначенням	ринок будинків особистого споживання; ринок дохідних будинків; ринок будинків соціального призначення.
За ступенем використання	ринок використовуваної житлової площі; ринок вільної житлової площі.
<b>Пропозиція</b>	
За формами власності	ринок житла приватної власності; ринок житла муніципальної власності; ринок житла власності житлових кооперативів; ринок житла спільної власності (кондомініуми); ринок власності житла підприємств і житлових компаній.
За ступенем участі в процесі обігу	первинний ринок житла; вторинний ринок житла.
За місцем розташування	міський ринок житла; приміський ринок житла.
За споживчою мотивацією	ринок житлового фонду; ринок житлових послуг.
За купівельною спроможністю	ринок житла приватного сектора; ринок житла добровільного (колективного) сектора; ринок житла суспільного сектора.

Розподіл ринку житла за різними ознаками сприяє більш повному дослідженню ринку і полегшує розробку та застосування методів діагностики розвитку різних сегментів даного ринку і їхнього регулювання. У процесі класифікації виділяються окремі сегменти ринку, які мають подібні характеристики функціонування, що визначає можливість однакових підходів до оцінки об'єктів даного сегмента ринку і можливість розробки механізмів узгодження інтересів суб'єктів ринку житла.

Сама розповсюджена схема етапів життєвого циклу ринку житла окремих країн досить проста і припускає чотири етапи: початковий, реорганізація, стабілізація, самодостатність. Зафіксовані основні закономірності розвинених ринків: циклічні коливання активності і цін разом з економічними, інвестиційними і іншими циклами; зв'язок між ринком нерухомості та іншими ринками (валютним, фондовим); формування цін на основі рівноваги попиту і пропозиції або залежність тенденції зміни цін від співвідношення попиту та пропозиції [20].

Економічний аналіз практики функціонування закордонного ринку житла показав наступні переваги ринкової системи: ринок виступає як гнучкий інструмент, що відкриває можливість поліпшення житлових умов всім групам населення та стимулює не тільки будівництво нового житла, але і поліпшення використання існуючого житлового фонду; створення ринку в житловій сфері набагато спрощує обмін, переїзд в інше місце проживання, передачу житлової площі в спадщину, поліпшує відношення людей до житлового фонду, сприяє реалізації надлишку житлової площі, усуває численні махінації з житлом, його прихований продаж.

Концепція ринку має на увазі здатність товарів і/або послуг переходити з рук у руки без зайвих обмежень діяльності продавців і покупців. Кожна із зацікавлених сторін діє відповідно до співвідношення попиту та пропозиції і інших ціноутворюючих факторів, у міру своїх можливостей і компетенції, розуміння відносної корисності конкретних товарів і/або послуг, а також з врахуванням своїх індивідуальних потреб і бажань. Виходячи із загального визначення ринку, що ринок - це інститут або механізм, що поєднує разом покупців (що формують попит) і продавців (постачальників), окремі товари і послуги [21, с. 37].

Досліджуючи «Напрями інституційного розвитку ринку житла в Україні» [22], науковцями наголошується на тому, що житло не повинне бути дефіцитним товаром, розвинутий ринок житла має виключати наявність «цінових пузирів», повинна зростати доступність житла, знижуватись рівень житлової нерівності домашніх господарств.

Ринок житла виступає як інститут, що забезпечує, взаємодію економічних суб'єктів житлової сфери із приводу специфічного об'єкта - житла. За підходом

Г. Поляковського ринок житла включає як сукупність об'єктів (житло), так і діяльність щодо забезпечення їхнього використання для задоволення потреби людей у володінні захищеним простором життєдіяльності» [23, с. 10]. Дане визначення розглядає як механізм взаємодії суб'єктів ринку управлінську діяльність і дозволяє розширити уявлення про механізми узгодження інтересів учасників ринку житла. Збільшення кількості власників житла, інтереси яких треба врегулювати, диктують необхідність втручання держави.

Сучасна економіка містить надскладні конфлікти інтересів, які неможливо вирішити без сильної держави, яка створює правила і примуси, яка володіє системою, для того, щоб ці правила виконувалися.

Зміст «житла» як соціально значимого блага викликає необхідність державного регулювання житлових відносин. Право на житло визнано як у Загальній декларації прав людини, так і у конституціях і законах більшості країн світу. Держава створює необхідні умови і вживає відповідних заходів для того, щоб це право було ефективним. «Будь-яка система, представлена самій собі, без впливу на неї планетарного явища – мислячого мозку людини – дезорганізується, у ній зростає безладдя, хаос, відбувається втрата енергії, і, зрештою, наступить розпад» [24].

Розробка механізмів реалізації прав на житло відбувається через формування житлової політики. Вироблення і реалізація відповідної житлової політики припускає адекватну уяву про природу, типи, форми і різновиди інтересів, способи їхнього узгодження і реалізації, які враховують специфіку перехідної економіки в період становлення ринкових відносин. Як відзначають деякі дослідники, ринку житла властиві такі недоліки («провали ринку»), як неповний ринок [25, с. 13].

Феномен неповного житлового ринку полягає в тому, що зі сфери його діяльності фактично випадає частина населення, яка не має засобів для покупки або оренди в приватному ринковому господарстві. Отже, будівництво і утримання соціального житла має бути складовою частиною державної житлової політики, що забезпечує право всіх громадян на житло, і, поряд з ринковим механізмом регулювання житлових відносин, варто розглядати і механізм державного регулювання ринку житла.

Розгляд житла як об'єкта правових відносин також є основою формування сутності ринку житла. У ст. 379 Цивільного Кодексу України житло характеризується через наведений перелік його видів, як житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них [26]. Житло визначається як особлива споруда або приміщення спеціального призначення для проживання людей: житловий будинок, квартири, кімната разом з відповідною допоміжною площею (кухня, коридор, ванна кімната тощо), а також інші об'єкти житлового фонду (ліфти, інженерне обладнання) [27, с. 12]. Житло є об'єктом і видом нерухомого майна, призначеним для постійного проживання громадян, нерозривно пов'язаного із землею, і може бути об'єктом цивільних та житлових правовідносин.

У вузькому розумінні житло – це призначений для постійного проживання та визначений цивільним правом різновид нерухомого майна як складова частина загально-правового конституційного інституту житла у вигляді обраного місця, адресно-географічні координати якого визначають приміщення, а у широкому – спеціально призначене місце для вільного проживання людини [28, с. 76]

Отже, у юридичній літературі ринок житла визначають як сукупність відносин із приводу обороту житла. Ці відносини стосуються, головним чином, приватного житлового фонду, розпорядження цим фондом, тому що головна умова здійснення ринкової угоди і реалізації економічних інтересів – наділення суб'єктів ринкових відносин правом власності через володіння, розпорядження, користування, присвоєння і відчуження власності.

Під ринком житла варто розуміти систему економічних відносин, пов'язаних з колом прав володіння, користування, розпорядження і управління житловими об'єктами на еквівалентній основі.

Проведені вище дослідження показують, що зрілість усвідомлення економічних законів і явищ закріплюється нормативно-правовими документами. Отже, розвиток ринку житла відбувається в певних рамках правових відносин, сприяючи розвитку ринку або гальмуючи його розвиток, що достатньо розглянуто багатьма науковцями [28; 29; 30; 31].

Неординарність стартової ситуації в нашій країні, що істотно впливає на функціонування ринку житла, полягає в наступних моментах. По-перше, становлення ринку житла, позбавлене еволюційної передісторії, припускало виняткову роль державних структур, що здійснюють реформацію всієї житлової системи. По-друге, на відміну від західних країн, житлові проблеми яких зосереджені в області вдосконалення якісних параметрів житлових умов, в Україні існує абсолютний дефіцит житла. Тому основним завданням державного регулювання було і залишається стимулювання відтворювальної підсистеми. По-третє, загальносистемна криза в країні підірвала економічні основи соціального вирівнювання житлових умов територій, тому вплив державної влади на місцевий ринок обмежений створенням рамкових умов правової сфери; реальне регулювання здійснюється муніципальними органами в міру можливостей кожної території.

Опираючись на проведені дослідження економічних концепцій існуючих визначень ринку житла і їхню оцінку, уточнимо поняття ринку житла. Ринок житла – це система економічних відносин суб'єктів ринку, пов'язаних з оборотом прав власності на житло з метою задоволення житлових потреб на основі державного регулювання і механізмів ринкового ціноутворення.

Немобільність житла, його прив'язка до певної території викликає специфічність підходів до дослідження житла як унікального товару, що не має аналогів у товарному світі і є об'єктом декількох ринків і рівнів регулювання.

**Висновки.** Отже, сучасний вітчизняний ринок житла перебуває в стадії становлення, що пояснює недостатню розробленість сутності і категоріально-понятійного апарату його функціонування. Проведені дослідження дозволили визначити ринок житла як систему економічних відносин суб'єктів ринку, пов'язаних з оборотом прав власності на житло з метою задоволення житлових потреб на основі механізмів ринкового ціноутворення і державного регулювання. У зв'язку із цим, актуалізується завдання визначення ступеня державного регулювання ринку житла, форм і напрямків житлового реформування, гармонізації економічних інтересів державної влади на всіх рівнях. Ринок житла необхідно розглядати як самостійний ринок у системі ринків і пріоритетів державного регулювання для забезпечення доступності житла і соціальної рівноваги в державі.

#### Література:

- Шкільова Н. В. Державна політика регулювання ринку житла в Україні в умовах фінансово-економічної кризи [Електронний ресурс] / Н. В. Шкільова // Теорія та практика державного управління. – 2009. – № 2 (25). – Режим доступу : [http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc\\_Gum/Tpdu/2009\\_2/doc/3/35.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Tpdu/2009_2/doc/3/35.pdf).
- Завора Т. М. Ринок нерухомості та особливості його функціонування на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні [Текст] / Т. М. Завора // Економіст : науковий журнал. – 2006. – № 10. – С. 40–43.
- Гудзь П. В. Ціновий фактор розподілу регіонального ринку житла [Текст] / П. В. Гудзь, С. В. Шарова // Сталий розвиток економіки. – 2011. – № 4. – С. 104–109.
- Ринки реального сектора економіки України : структурно-інституціональний аналіз [Текст] / Точилін В. О., Осташко Т. О., Пустовой О. В. та ін. ; за ред. д-ра екон. наук, проф. В. О. Точиліна. – К. : Ін-т екон. та прогнозув. НАН України. – 2009. – 640 с.
- World economic outlook: Housing and the business cycle [Text]. – Washington : IMF, 2008. – XVIII. – 282 p.
- Закон України “Про приватизацію державного житлового фонду” від 19.06.1992 р. № 2482-ХІІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу до закону : [http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/npo\\_privatizatsiia\\_derzhavnogo\\_zhitlovogo\\_fondu](http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/npo_privatizatsiia_derzhavnogo_zhitlovogo_fondu).
- Житловий фонд України у 2011 році. Статистичний бюлетень [Текст] / Відп. за випуск Калачова І. В. – К. : Державна служба статистики України. – 2012. – 351 с.
- Житловий фонд України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/zf\\_u/2006\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/zf_u/2006_u.htm).
- Олійник Н. І. Ринок житла : визначення, особливості та роль у соціально-економічному розвитку країни [Електронний ресурс] / Н. І. Олійник // Держава та регіони. Серія : Державне управління. – 2009. – № 2. – Режим доступу : [http://www.nbu.gov.ua/portal/soc\\_gum/dtr/du/2009\\_2/files/DU09\\_26.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/dtr/du/2009_2/files/DU09_26.pdf).
- Манцевич Ю. М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення : монографія [Текст] / Ю. М. Манцевич. – К. : Профі, 2007. – 388 с.
- Экономика и управление недвижимостью : учеб. [Текст] / под. общ. ред. П. Г. Грабового. – Смоленск: Смолдин Плюс; М.: АСВ, 1999. – 567 с.
- Рынок жилья в переходной экономике [Текст] / под ред. Е. В. Орешкович. – Киров : Вятка, 2002. – 896 с.
- Экономическая теория : Учебник [Текст] / Под общ. ред. акад. В. И. Видяпина, А. И. Добрынина, Г. П. Журавлевой и др. – М.: ИНФРА-М, 2003. – 714 с.
- Райзберг Б. А. Курс экономики [Текст] / Б. А. Райзберг. – М. : ИНФРА, 1997. – 258 с.
- Горемыкин В. А. Экономика недвижимости [Текст]: учебник / В. А. Горемыкин. – М. : Дашков и К, 2003. – 836 с.
- Ларионов А. Н. Стратегия развития рынка жилья Волгоградской области [Текст] / А. Н. Ларионов. – Волгоград: ВолГАСА, 2002. – 456 с.
- Харрисон Г. С. Оценка недвижимости : учеб. пособ. [Текст] / Г. С. Харрисон; пер. с англ. – М. : РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
- Зотов В. Б. Территориальное управление: (методология, теория, практика) [Текст] / В. Б. Зотов. – М. : ИМ-Информ, 1998. – 320 с.
- Бессонова О. Э. Жилье: рынок и задача [Текст] / О. Э. Бессонова. – Новосибирск : Наука, 1993. – 160 с.



20. Соціологічний вимір соціально-економічних процесів в Україні [Текст] / О. М. Балакірєва, В. А. Головенько, Р. Я. Левін та ін. ; за ред. канд. соціол. наук О. М. Балакірєвої. – К. : Ін-т екон. та прогноз. НАН України. – 2009. – 320 с.
21. Макконнелл К. Экономикс: принципы, проблемы и политика : учебник [Текст] / К. Макконнелл, С. Брю; пер. с 13-го англ. изд. В 2-х т. – М. : ИНФРА-М, 2000. – Т. 1. – 486 с.
22. Щеглова О. Ю. Напрями інституційного розвитку ринку житла в Україні [Електронний ресурс] / О. Ю. Щеглова, Ю. В. Лисенко, О. І. Кірнос // Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво. – 2011. – № 6. – Режим доступу : [http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc\\_Gum/Dtr\\_ep/2011\\_6/](http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Dtr_ep/2011_6/).
23. Жилищная экономика [Текст] / пер. с англ.; под ред. Г. Поляковского. – М. : Дело, 1996. – 222 с.
24. Вернадский В. И. Научная мысль как планетное явление [Текст] / В. И. Вернадский. – М. : Наука, 1991. – 271 с.
25. Егоров Е. В. Экономика жилищного хозяйства России: учеб. пособие [Текст] / Е. В. Егоров, М. В. Потапова. – М. : ТЕИС, 2002. – 171 с.
26. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу до закону : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
27. Седугин П. И. Жилищное право : учеб. для вузов [Текст] / П. И. Седугин. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : НОРМА, 2003. – 384 с.
28. Скаржинський М. Поняття житла в цивільному праві України [Текст] / М. Скаржинський // Підприємство, господарство і право. – 2004. – № 9. – С. 75-77.
29. Поляник К. Особливості договору купівлі-продажу житла [Текст] / К. Поляник // Вісник Львівського університету. Серія юридична. – 2010. – Вип. 51. – С. 203–210.
30. Мічурін С. Особливості правового режиму житла та його співвідношення з іншими видами нерухомого майна [Текст] / С. Мічурін // Право України – 2002. – № 11. – С. 92–95.
31. Житлове законодавство України: стан та шляхи удосконалення [Текст] / За ред. М. К. Галянтича – К.: НОІ приватного права і підприємництва, 2006. – 564 с.

*Стаття надійшла до редакції 03.08.2012 р.*



ТОВ "ДКС Центр"