

к.е.н., доцент кафедри фінансів, Київський національний економічний університет ім. В. Гетьмана,
В.П. ЯЦЮТА,
А.В. ЯЦЮТА,
к.е.н.

Ринкові відносини в житловій сфері України

У статті проведено теоретичне дослідження економічної сутності житлової сфери України та визначені її складові.

Ключові слова: житлова сфера, житловий ринок, ринок будівництва житла, ринок житлових послуг

к.е.н., доцент кафедри фінансов, Киевський національний економічний університет ім. В. Гетьмана,
В.П. ЯЦЮТА,
А.В. ЯЦЮТА,
к.е.н.

Рыночные отношения в жилищной сфере Украины

В статье проведено теоретическое исследование экономической сущности жилищной сферы Украины и определены ее составляющие.

Ключевые слова: жилищная сфера, жилищный рынок, рынок строительства жилья, рынок жилищных услуг.

candidate of sciences (Economics), assistant professor of Finances chair, Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman
V. YATSUTA,
A. V. YATSUTA,
candidate of sciences (Economics)

Market relations in housing sphere of Ukraine

Theoretical research of the economic essence of housing sphere in Ukraine is adduced in the article the constituents of the said sphere being also defined.

Keywords: housing construction market, housing market, housing services market, housing sphere.

У системі людських цінностей житло посідає особливе місце, бо у разі його відсутності всі інші цінності втрачають свій сенс. Тому вирішення житлового питання в умовах демографічного спаду, економічної нестабільності є чи не найголовнішим завданням держави. Вирішенню поставленого завдання повинно сприяти створення та функціонування ринкових відносин в житловій сфері.

Постановка проблеми. Розвиток ринкових відносин в Україні вимагає вивчення виокремлених і систематизованих економічних відносин, які виникають в житловій сфері в процесі її функціонування та розвитку. Особливістю функціонування ринкових відносин в житловій сфері є те, що тут виникають багатогранні економічні відносини, пов'язані не тільки з будівельними компаніями, посередниками і споживачами житла, організаціями, які надають житлові послуги, що базуються на обмінних операціях, а й з державою та місцевими органами влади, які здійснюють його економічне та юридичне регулювання, при цьому, особливе місце займають фінансові відносини.

Важливо зазначити, що на сьогодні житлова сфера України все ще залишається нерозвинутою, економічно малодослідженою та юридично неврегульованою. Це пов'язано з тим, що відсутнє чітке науковообгрунтоване розуміння таких понять як: житлова сфера, ринок житла, ринок будівництва житла та ринок житлових послуг; не досліджені їх взаємозв'язки та взаємозалежність; відсутня якісна інституційна структура житлової сфери; не створене державою відповідне законодавче забезпечення, яке б давало можливість правового регулювання функціонування ринку житла; місцеві органи влади обмежені не тільки фінансовими ресурсами, а й можливістю регулювання ринкових відносин в житловій сфері з врахуванням особливостей кожного регіону. Тому необхідно провести дослідження сутності житлової сфери, дати їй чітке визначення та встановити її основні складові в Україні, що сприятиме розробці пропозицій щодо

вирішення цих проблем з врахуванням досвіду країн з розвинутою ринковою економікою.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Житлова сфера, як правило, розглядається більшістю науковців в контексті ринку нерухомості, проте в більшості випадків вони досліджують лише окремі аспекти цієї проблеми. Необхідно зазначити, що в працях зарубіжних та вітчизняних вчених таких як: Бабіч А.М., Бессонова О.Е., Буряченко А.Є., Гриценко О., Жилина В.И., Зайчикова В.В., Кабанець А.Г., Кащенко О. Кириленко О.П., Кравченко В.І., Луїна І.О., Максимова С., Музика О.А., Огонь Ц.Г., Стерника С., Федотової М., Фрідмана Дж., Харісона Г.С., Циммерманн та ін. розглядаються різні проблеми житлової сфери, але незважаючи на суттєві досягнення в даному напрямі, відсутнє загально визначення поняття житлової сфери та її складових, недостатньо уваги приділяється дослідженню динамічних змін економічних відносин, які відбуваються в ній та бачення її розвитку в Україні. Тому, з метою створення належних умов, для забезпечення надійного і ефективного функціонування економічних відносин в житловій сфері необхідно її дослідити і створити надійний механізм управління цими відносинами.

Мета статті. Мета статті полягає в дослідженні динамічних змін економічних відносин в житловій сфері та встановлення їх складових, що сприятиме розробці пропозицій, що до подальшого їх удосконалення.

Виклад основного матеріалу. Важливо зазначити, що в наукових дослідженнях, поряд з поняттям «житлова сфера» вживаються такі поняття, як «житловий сектор», «житлова система». Житловим сектором економіки називають або житлову сферу, або житлову сферу в поєднанні з інституційною підсистемою житлової системи [1, с. 6], тобто відсутнє чітке визначення поняття «житлова сфера».

Відповідно до українського тлумачного словника слово «система» означає – приведений в порядок, тобто слово-

сполучення «житлова система» означатиме, що економічні та юридичні відносини приведені в порядок і забезпечують нормальне функціонування житла, що не відповідає дійсності тому, що ці питання не досліджені до кінця і далекі від впорядкованості. Тому цей термін, з нашої точки зору, не доцільно використовувати при дослідженні проблем житла.

Слово «сектор» в українському тлумачному словнику означає – складову частину чого–небудь, але коли мова йде про дослідження сутності житла його функціонуванні в цілому, то словосполучення житловий сектор означатиме, що мова йде про частину системи економічних і юридичних відносин, що склалися в не визначеній межах частині житла, що є нісенітницею. Тому, застосування терміну «житловий сектор», з нашої точки зору, не відповідає вимогам дослідження.

Найбільш правильним, з нашої точки зору, при дослідженні сутності житла використовувати термін «житлова сфера» це пов'язано з тим, що відповідно до Академічного тлумачного словника української мови слово сфера означає сукупність умов, або середовище в якому що–небудь відбувається. Отже, при дослідженні сутності житла це означатиме, що вивчається сукупність економічних та юридичних відносин та їх взаємозв'язки з всією інституційною структурою, що склалися в житловій сфері і забезпечують її нормальне функціонування.

Важливо зазначити, що економічні відносини в житловій сфері в Україні динамічно розвивається і удосконалюються у відповідності до рівня розвитку продуктивних сил і виробничих відносин. Важливим етапом в розвитку житлової сфери України став її перехід до ринкових відносин та розвиток, в її межах, різних форм власності.

Формування ринку житла в житловій сфері Україні пов'язане з прийняттям Верховною Радою Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 р., [2] що суттєво вплинуло на структуру власності житла і стало початком формування ринку житла в Україні. Так в 1970р. питома вага житлового фонду місцевих рад у різних містах коливалася від 40% до 50%, відповідно державна форма власності коливалась від 60% до 50%, а в 2004р комунальна форма власності збільшилася і стала коливатися в межах від 70% до 80% і відповідно державна форма власності зменшилася і стала коливалась від 30% до 20%. Поряд з цим почала активно розвиватися приватна форма власності.

Тому, починаючи з липня 2004р. облік житла ведеться за основними формами власності; державна, комунальна та приватна. Станом на 01.01.2004р. структура власності суттєво змінилася; приватна форма власності в житловому господарстві склала 93%, комунальна, – 5,6% і державна – 1,4%, це дозволило українцям стати законними власниками об'єктів житлової нерухомості.

Після введення права приватної власності на нерухоме майно і проведення приватизації в Україні держава перестала бути єдиним власником значної кількості об'єктів нерухомості, що стало основою формування ринку житла та ринку житлових послуг. Тобто, зміни в структурі власності, що відбулися в процесі розвитку ринкових умов господарювання, неминуче привели до виникнення нових більш якісних економічних зв'язків між суб'єктами господарювання в житловій сфері, що знайшло своє відображення і в розвитку ринку житла, ринку будівництва житла та ринку житлових послуг.

Як відомо, загально визнаним розумінням ринку – є сукупність економічних відносин, які базуються на систематичних обмінних операціях між виробником товарів та послуг і споживачами. Важливими умовами цього процесу є те, що по–перше, обмін зазвичай повинен відбуватися добровільно на основі еквівалентного обміну товарів та послуг на гроші, по–друге, повинен бути створений прозорий та вільний доступ на ринок, як виробників, так і споживачів, що створює умови конкурентності і забезпечує еквівалентність обміну товарів та послуг на гроші і по–третє, кожен ринок повинен мати відповідні інструменти його економічного та юридичного регулювання.

Сучасний вітчизняний ринок житла в Україні перебуває в стадії становлення, тому відсутні чіткі наукові формулювання категоріально–понятійного апарату його функціонування. Так, наприклад, Асаул А.М., Брижань І.Б., Чевгакова В.Я [3] Завора Т., [4] Коваленко М.А., Ковалевська О.П., Радванська Л.М. [5] розглядають житловий ринок, як складову більш широкого ринку – ринку нерухомості.

Безумовно це так тому, що споживчі характеристики нерухомості різноманітні, існуючи в конкретних об'єктах, як то земля, фабрики, заводи, електростанції, порти, причали, житлові будинки та інші об'єкти, характеризуються тим, що за ринкових умов вони набувають властивостей товару, обумовлюють тісні взаємозв'язки з фінансовим ринком, а саме з ринками капіталу, цінних паперів, інвестиційних ресурсів.

Разом з тим, кожна складова ринку нерухомості має свої відмінні від інших споживчі властивості та напрямки застосування, свої кількісні та якісні параметри, що дозволяє виокремити їх в окремі специфічні ринки.

Так, наприклад, в структурі нерухомості особливе місце займає земля, це пов'язано з тим, що всі об'єкти нерухомості міцно і нерозривно пов'язані з нею природним чином. Земля, будучи складовою нерухомості має форму ділянки, або участка, певної площі, при цьому в сільськогосподарському виробництві важливе значення мають, якісні властивості (структура та хімічний склад ґрунту, рельєф, особливі кліматичні умови); в житловому будівництві та містобудуванні важливу роль відіграє місцезнаходження участка (відстань відносно центра міста, транспортних ліній та транспортних розв'язок, об'єктів соціальної сфери, як то лікарня, школа, дитячий садок, торговий центр); в промисловому виробництві розташування ділянки, щодо джерел сировини, постачальників і споживачів, центрів концентрації попиту, транспортних ліній і т. ін.. Отже багато функціональне призначення земельних ресурсів формує окремий ринок землі, який в залежності від функціонального призначення поділяється на ринок землі сільськогосподарського та не сільськогосподарського призначення в свою чергу ринок землі не сільськогосподарського призначення може поділитися на ринок землі промислового будівництва, ринок землі індивідуального будівництва, або колективне будівництво для цілей самовикористання і земельні ділянки під комерційне житлове будівництво. Такий підхід дозволяє виділити додатковий об'єкт ринкових відносин на землі.

Об'єкти житлового ринку виокремлюються на ринку нерухомості тим, що вони знаходяться в межах конкретного міста тому їх розвиток, функціонування та регулювання залежить не тільки від загальнодержавних законодавчих, та

СОЦІАЛЬНО-ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

розпорядчих актів прийнятих Верховною Радою та Кабінетом Міністрів України, а й від місцевих органів самоуправління які виділяють земельні ділянки під конкретні об'єкти будівництва, затверджують в установленому порядку місцеві програми містобудування, генеральні плани забудови відповідних населених пунктів, інші містобудівні документи, здійснюють архітектурний нагляд. Крім того, місцеві органи самоуправління можуть здійснювати регулювання ринку житла, купуючи його в періоди коли ринок затихає і ціни на житло різко падають та здійснювати продаж житла, коли ціни на житло починають різко зростати, а також здійснювати фінансування будівництва соціального житла, що безумовно є важливим фактором регулювання ринку житла.

Житлові об'єкти представлені на ринку житла відрізняються один від одного місцемзнаходження, якістю використаних будівельних матеріалів, етажністю, кількістю квадратних метрів та кімнат, що знаходить своє відображення в ціні продажу одного квадратного метра житла. При цьому, житлові об'єкти, як правило, призначені в основному для задоволення житлових потреб. Тобто ринок житла це є обумовлена сфера ринкових відносин нерухомості пов'язана з задоволенням житлових потреб населення. Тому ототожнення ринку житла і ринку нерухомості на сучасному етапі розвитку ринкових відносин, з нашої точки зору неправомірно.

А.П. Ларіонов,[6] О.П. Ковалевська[7] вважає, що ринок житла – це сукупність ринку будівництва житла і ринку готового житла і 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. Дещо нижче О.П. Ковалевська пише подібні наукові погляди є дискусійними і ні в той період, ні в цей час ринок готового житла дослідники не пов'язували безпосередньо із процесом житлового будівництва. Тобто ми бачимо не тільки явне протиріччя погляду на житловий ринок Ковалевської О.П., а також відсутність його визначення.

Аналогічне відношення до житлового ринку простежується і у поглядах закордонних учених Дж. Фрідмана, Н. Ордуея, Г. Харісона [8,с. 17]. Вони вважають, що 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 [6, с. 33]. Тобто, автор в розуміння ринку житла включає всю систему юридичних та економічних відносин пов'язаних з будівництвом житла, готовим житлом та ринком житлових послуг.

Ми вважаємо подібні наукові погляди не достатньо обґрунтованими і тому не можемо з ними погодитися тому, що безпідставно до ринку житла включати системи економічних відносин пов'язані з процесом житлового будівництва, житлових послуг та системи економічних відносин всієї інфраструктури житлової сфери. Це пов'язано з тим, що незавершене будівництво, готове житло і житлові послуги це різні види товарів, що продаються в межах житлової сфери, від-

повідно різні продавці і покупці, тому між ними виникають принципово різні системи економічних відносин.

Так, ринок житла, включає в себе систему економічних відносин пов'язану з купівлею продажем готового житла, тобто розглядається система економічних відносин між продавцем та покупцем придатних для проживання приміщень це можуть бути приміщення в новобудовах, або в будинках які збудовані в минулому. При цьому, житлові приміщення виставлені на продаж в новобудовах являють собою загально визнаний первинний ринок житла. Тут економічні відносини, як правило, виникають між забудовником, інвестором та посередниками і покупцями, Вторинний ринок житла, також загально визнаний, представлений житловими приміщеннями в будинках які були збудовані і реалізовані в минулому. Тут формується система економічних відносин між власниками житла та покупцем. Спільним на первинному і вторинному ринку є – готове житло, як товар яке купують, як правило, з метою задоволення житлових потреб, або для отримання прибутку від здачі його в оренду, та для інших цілей.

Що стосується системи економічних і юридичних відносин які виникають в процесі безпосереднього будівництва житла, то вони виникають між замовниками, підрядниками, державою, місцевими органами самоврядування, інвесторами, постачальниками і кредитними установами, а також, відносини, що стосуються його майбутнього, обміну, розподілу і споживання з використанням основних факторів виробництва: землі, праці, капіталу і підприємницької діяльності і вони, з нашої точки зору, пов'язані з процесом функціонування ринку будівництва житла. При цьому, по-перше, товаром тут будуть обсяги незавершеного будівництва, а не готове житло; по-друге, змінюється мета купівлі – продажу об'єкту незавершеного будівництва, його можуть купити з метою отримання більшого прибутку, шляхом застосування більш дешевих будівельних матеріалів для завершення будівництва і при реалізації житлових помешкань в роздріб застосувати більш високі ціни на один квадратний метр житла. Крім того, в процесі завершення будівництва об'єкт може бути переформатовано в нежитлові приміщення. Але цей об'єкт може з'явиться на ринку готового житла після завершення будівництва.

Що стосується ринку житлових послуг, то він також функціонує в межах житлової сфери тому, що представлений широкий асортимент товарів та послуг необхідні для задоволення потреб мешканців житла. Товаром на ринку житлових послуг може бути холодна та гаряча вода, тепло, електроенергія, газ та інші товари, крім цього важливе місце займає тут продаж таких послуг як вивезення сміття, охорона будинків та квартир, прибирання прибудинкової території і міжповерхових сходів та багато інших послуг. Отже, товари представлені на ринку житлових послуг значно відрізняються від товарів представлених на ринку готового житла та ринку будівництва житла. Що стосується системи економічних і юридичних відносин які виникають на ринку житлових послуг, то вони виникають між мешканцями будинків та ЖЕК, ОСББ між ЖЕК, ОСББ та державою і місцевими органами влади, постачальниками холодної та гарячої води, газу, тепла, електроенергії та інших товарів. Важливо зазначити, що ринку житлових послуг в більшій мірі ніж іншим ринкам житлової сфери притаманні зловживання монополістів при наданні житлових послуг

Отже це зовсім інша система економічних і юридичних відносин ніж притаманна ринку житла та ринку будівництва житла.

Висновки

Отже, житлова сфера, з нашої точки зору, включає в себе систему тісно взаємопов'язаних юридичних та економічних відносин, які виникають між державою, місцевими органами самоуправління юридичними та фізичними особами в області безпосереднього будівництва житла, його обміну, розподілу, споживання, управління, надання різноманітних житлових послуг при надійному фінансовому забезпеченні та регулюванні.

Список використаних джерел

1.18. Зотов В. Б. Территориальное управление: (методология, теория, практика) [Текст] / В. Б. Зотов. – М.: ИМ-Информ, 1998. – 320 с.
2. Б. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 р. № 2482–XII [Електронний ресурс]. – Ре-

жим доступу до закону :http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/про_приватизацію_державного_житлового_фонду.

3. Економіка нерухомості: Підручник. А.М.Асаул, І.Б.Брижань, В.Я.Чевгакова. – К.: «Лібра», 2004. – 304.

4. Завора Т. Ринок нерухомості та особливості його функціонування на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні // Економіст, № 10, 2006, С.40–43.

5. Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти. Навчальний посібник. – Херсон: ОЛДІ-плюс, 2002. – 160 с.

6. Ларионов А. Н. Стратегия развития рынка жилья Волгоградской области [Текст] / А. Н. Ларионов. – Волгоград: ВолгАСА, 2002. – 456 с.

7. Ковалевська О.П. Концепція формування і розвитку ринку житла в Україні. Електронне наукове фахове видання «Державне управління: удосконалення та розвиток» включено до переліку наукових фахових видань України з питань державного управління (Наказ Міністерства освіти і науки України від 06.11.2014 № 1279) № 8, 2012

8. Харрисон Г. С. Оценка недвижимости : учеб. пособ. [Текст] / Г. С. Харрисон; пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.