

повинні стати стратегічні сфери: агропереробка, сучасне машинобудування, авіаційна галузь, суднобудування. Відзначене дозволить активізувати діяльність високотехнологічних виробництв, відродити їм роль генератора інновацій. При цьому замовником інноваційної продукції повинна виступати держава;

– всебічній підтримці органами виконавчої влади всіх рівнів інтеграції галузей економіки з науковими та іншими навчальними закладами;

– створенню транскордонних кластерів, що буде сприяти підтримці експорту національної наукомісткої продукції і стимулюванню внутрішнього споживання. Відзначене активізує нові шляхи досягнення міжнародної конкурентоздатності підприємств галузі. Ініціаторами створення таких кластерів можуть виступати торгово-промислова палата та інші форми бізнес-асоціацій;

– створенню технопарків на території вільних економічних зон з метою залучення іноземного капіталу та нових технологій, що, в свою чергу, дозволить модернізувати промисловість, збільшити промисловий експорт, підвищити рівень зайнятості;

– комерціалізації наукових розробок за рахунок виходу підприємств і наукових установ на міжнародний ринок інноваційних технологій шляхом приєднання до системи трансферу технологій INDEV Державного комітету з інвестицій та розвитку;

– скороченню рівня безробіття в результаті проведення ряду заходів, зокрема: дослідження ринку праці щодо актуальності різних спеціальностей; створення нових робочих місць та підвищення доходів громадян шляхом відновлення роботи підприємств та стимулювання розвитку національного виробництва; розробку та впровадження протекціоністської політики захисту національних товаровиробників за умови лібералізації економічної політики.

Список використаних джерел

1. Скрипниченко М.І. Індикатори ідентифікації небезпечних дисбалансів в економіках емерджентного типу [Текст] / М.І. Скрипниченко, Г.Ю. Яценко // Економіка і прогнозування. – 2014. – № 2. – С. 7–20.

2. Макроекономічний прогноз – 2017: економіка та людина [Електронний ресурс]. – Доступний з: <http://iser.org.ua/analitika/ekonomichnii-analiz/makroekonomichnii-prognoz-2017-ekonomika-ta-liudina>

3. Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. – Доступний з: <http://ukrstat.gov.ua/>.

4. Офіційний сайт Wiiw Databases: [Електронний ресурс]. – Доступний з: <http://data.wiiw.ac.at/>

5. Споживчі настрої в Україні, грудень 2016: індекс склав 57,1 [Електронний ресурс]. – Доступний з: <http://www.gfk.com/uk-ua/rishennja/press-release/cci-dec-2016/>

В.П. ЯЦЮТА,
к.е.н., доцент кафедри фінансів, Київський національний економічний університет ім. В.Гетьмана
А.В. ЯЦЮТА,
к.е.н., керівник «Юнайтед логістик»

Класифікація житлового ринку і житла

У статті проведено теоретичне дослідження житлових ринків і житла, запропонована їх класифікація.

Ключові слова: житловий ринок, ринок незавершеного будівництва житла, ринок готового житла, первинний та вторинний ринок житла, житло: економ, комфорт, бізнес класу.

В.П. ЯЦЮТА,
к.е.н., доцент кафедри фінансов, Киевський національний економічний університет ім. В.Гетьмана
А.В. ЯЦЮТА,
к.е.н. руководитель «Юнайтед логистик»

Классификация жилищного рынка и жилья

В статье проведено теоретическое исследование жилищных рынков и жилья, предложена их классификация.

Ключевые слова: жилищный рынок, рынок незавершенного строительства жилья, рынок готового жилья, первичный и вторичный рынок жилья, жилье: эконом, комфорт, бизнес класса.

V. YATSUTA,
*candidate of sciences (Economics), assistant professor of Finances chair, Kyiv
 National Economic University named after Vadym Hetman*
 A. YATSUTA,
*candidate of sciences (Economics), chief executive in «United Logistic»
 Market relations in housing sphere of Ukraine*

Classification of housing market

The theoretical research of classification of and its components housing are given in the article.

Keywords: *housing market, market of incompleated housing constinction, market of finished housing, primary and secondary market of finished housing, market of social housing, economic, business premium and luxury.*

Підвищення рівня добробуту та якості життя громадян України неможливі без вирішення проблем – забезпечення населення комфортабельним житлом. У свою чергу, в ринкових умовах господарювання, кожне житло має свої будівельні матеріали відповідної якості, місце знаходження, організаційну структуру та джерела фінансування, що відповідає певним якісним вимогам, ціновому рівню та отримуваним доходам. Тому, встановленню оптимального співвідношення між якісною оцінкою вибраного житла і отримуваним доходом сприятиме класифікація житлових ринків і житла.

Постановка проблеми. Дослідження класифікації ринків житла в Україні зумовлено цілим рядом проблем, які виникли в цій сфері це: по-перше, тривала монополізація державою житла, визначення нею обсягу будівництва та структури житла, джерел фінансування, розподілу та ціноутворення на житло, що призвела до однорідності будівництва житлових об'єктів і не вимагало їх класифікації; по-друге, проведення приватизації і комерціалізації, ліквідації централізованої системи розподілу житла, формування конкурентного середовища, розширення кола учасників ринку житла, утворення нових механізмів управління житловим фондом та вільного придбання житла привели до корінних змін в інституційній організації ринку житла. Разом з тим, ринок житла характеризується інституційною неповнотою та структурною асиметрією, недосконалістю фінансово-кредитної системи, падінням реальних доходів, що виявляються в зниженні доступності житла для більшості населення. Тому, населенню необхідно надати можливість на практиці порівнювати якість житла та його ціну, таку можливість надає класифікація житлового ринку і житла.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Окремі аспекти дослідження сутності житлового ринку та його складових знайшли своє відображення у працях українських учених, науковців ближнього зарубіжжя та роботах західних вчених. Особливого значення для розвитку теорії та практики функціонування житлових ринків набули роботи таких авторів, як А. Бабіча, М. Батора, О. Бессонова, А. Буряченко, О. Гриценко, В.Жилина, В. Зайчикова, О. Кащенко, О. Кириленко, О. Ковалевської, В. Кравченко, І. Луїної, С. Максимова, О. Музики, Г. П., М. Федотової, Дж.Фрідмана, Г. Харісона, Г. Цимермана проте в більшості випадків вони досліджують лише окремі аспекти розвитку та функціонування житлової сфери, як правило, пов'язані з проблемами організації, регулювання та управління ринку житла, його окремих складових. Незважаючи на суттєві досягнення в даному напрямку, недостатньо уваги приділяється дослідженню динамічних змін економічних відносин, які відбуваються на житлових ринках та бачення їх розвитку в Україні, відсутнє загальноновизнане поняття житлового ринку та якісний аналіз інституційної структури житлового ринку. Тому, класифікація

житлового ринку створить належні умови для забезпечення надійного і ефективного функціонування ринку житла.

Мета статті полягає в дослідженні динамічних змін економічних відносин, що відбуваються на житлових ринках країни та класифікувати їх, що сприятиме встановленню оптимального співвідношення між ціною і якістю житла.

Виклад основного матеріалу. Важливо зазначити, що функціонування національного ринку житла складається з житлових ринків окремих міст і регулюється не тільки дією об'єктивних економічних законів, а й законодавчими актами

держави, рішеннями місцевих органів влади, їх можливістю фінансової підтримки, регулювання та всією сукупністю інституційної організації цього ринку. Отже, житлові ринки, як галузь знань та як сфера економічної діяльності, характеризуються багатьма специфічними поняттями, тому для проведення теоретичних досліджень, та практичної роботи в цій галузі необхідно їх упорядкувати та систематизувати по певним ознакам, тобто класифікувати.

Слід зазначити, що сучасні наукові підходи до розкриття сутності житлового ринку не дають чіткого формулювання його категоріально-понятійного апарату. Так, наприклад, А. Асаул, І. Брижань, В. Чевгакова [1] Т. Завора [2] М. Коваленко, Л. Радванська [3] розглядають житловий ринок, як складову більш широкого ринку – ринку нерухомості. А. Ларіонов, [4] О. Ковалевська [5] вважають, що ринок житла – це сукупність ринку будівництва житла і ринку готового житла та 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. Аналогічне відношення до житлового ринку простежується і у поглядах закордонних учених Дж. Фрідмана, Н. Ордуея, Г. Харісона [6, с. 17].

Не вдаючись в дискусію, зазначимо, що подібні наукові погляди не достатньо обґрунтовані, тому ми не можемо з ними погодитися. З нашої точки зору, безпідставно до ринку готового житла включені системи економічних відносин пов'язані з процесом житлового будівництва, житлових послуг та інші складові всієї інфраструктури житлової сфери. Це пов'язано з тим, що початкова стадія будівництва, незавершене будівництво і готове житло – це різні види товарів, що продаються в межах житлової сфери, відповідно і різні групи продавців і покупців, тому між ними виникають принципово різні системи економічних відносин. Так, наприклад, на початковій стадії, або в ході будівництва може реалізуватися будівельна продукція, яка набуває форми товару, але ще не представляє готового житла і тоді економічні відносини між будівельною компанією, інвестором та покупцем змінять свій характер, бо по-перше, на початковій стадії будів-

ництва відбудеться акт купівлі–продажу товару не як готового житла, а в формі купівлі–продажу проектно–кошторисної та дозвільної документації, земельної ділянки виділеної під забудову; по-друге, свої характерні риси має товар представлений в формі незавершеного будівництва, його особливістю є те, що розпочаті і незавершені будівельно–монтажні роботи різної складності; по-третє, відбудеться зміна вартості та ціни реалізації товару; і по–четверте, значно зростає фактор ризику. Тому ми вважаємо, що початкова стадія будівництва, незавершене будівництво і готове житло – це будівельна продукція, що реалізується в межах житлової сфери незалежно одна від одної, але тісно пов'язані між собою.

Отже, якщо ми в основу класифікації покладемо ступінь готовності житлових об'єктів, виставлених на ринку, то виділиться ринок початкової стадії будівництва, ринок незавершеного будівництва та ринок готового житла.

На практиці загальноприйнятим вважається поділ ринку готового житла на первинний (де відбувається реалізація сукупності угод, що до купівлі–продажу житла в новобудовах) і вторинного ринку житла (де відбувається реалізація угод що до купівлі–продажу житла, що перебувало у використанні). Тобто, в основу поділу ринку готового житла на первинний і вторинний покладено час появи їх на ринку, що обумовлює відмінності в правовому (наявність колишніх власників), матеріальному (міра зносу) і, як наслідок, в економічному відношенні.

Спільним на первинному і вторинному ринку є – готове житло, як товар, а відмінність обумовлена тим, що кожен з ринків має свої об'єкти, суб'єкти, організаційну структуру та інші фактори. Так, на первинному ринку інвестори створюють власні реалізаційні контори житла де відбувається масова його реалізація, або користуються послугами відомих агентств з продажу нерухомості, які в змозі продавати значні обсяги житла. В Києві такими агентствами є: «Благовіст», агентство елітної нерухомості Київ Інтернэшнл (Kiev International Realty), «Планета Оболонь», «Park Lane», «Domik.ua» та інші. На вторинному ринку житла, як правило користуються послугами приватних реалторів, або реалторських контор послуги в яких значно дешевші.

Цінова політика, яка сформувалася на первинному ринку житла протягом 2016 року, ма-

ла значні коливання в різних містах України. Так, в м. Києві квадратний метр житла в економ класі коливався від 13 до 16 тисяч гривень, в Одесі аналогічне житло коштувало 12 тис. грн. за квадрат і в Львові до 11 тис. грн. за квадрат. Важливо зазначити, що ціни на первинному ринку житла в доларовому еквіваленті мають тенденцію до зниження. Так, в м. Києві двокімнатну квартиру, на початку зведення будинку, загальною площею до 70 квадратних метрів в 2016 році можна було купити за 35 – 40 тисяч доларів, а два роки тому таке житло коштувало до 70 тисяч доларів, що майже в двічі дорожче, аналогічна ситуація склалася і в інших містах України.

На вторинному ринку житла ціна одного квадратного метра житла мала також значні коливання в різних містах України. Так, в м. Києві один квадратний метр житла економ-класу до 40 квадратних метрів в 2016 року коштував від 25000 тис. гривень до 30000 тис. гривень, що майже в двічі дорожче ніж на первинному ринку. Значне відхилення ціни квадратного метра житла на вторинному ринку від первинного, на початку зведення будинку, відбувалося в зв'язку з зростанням ризиків.

В Харкові ціна одного квадратного метра житла на вторинному ринку коливалась від 11.5 тис. гривень до 13 тис. гривень, в Дніпрі відповідно від 10.1 до 12.3 тис. гривень, Львові – від 12.0 до 14.0 тис. гривень, що майже однаково з ціною первинного ринку, це є свідченням відсутності значних ризиків.

Найбільш інтенсивно ринки житла функціонують в містах мільйонниках і дуже великих містах, яких разом налічується в Україні 8. В цих містах первинний і вторинний ринок житла працює, бо створилися певні об'єктивні умови: по-перше, в цих містах концентрується значна частина фінансово забезпечених юридичних та фізичних осіб, які інвестують свої кошти в придбання квартир з метою задоволення своїх власних житлових потреб та з метою задачі житла в оренду і отримання доходу. Так, по даним аналітичного центру агентства нерухомості Park Lane (м. Київ), в грудні 2016 року обсяг капіталовкладень в елітне житло Києва (вартістю від 250 тис. дол.) склало 5 млн. 593 тис. дол., що на 140% більше показників листопада, по-друге, в цих містах банки частіше видають іпотечні кредити, що також сприяє розвитку ринку житла; по-третє, місцеві

органи управління цих міст мають можливість за рахунок бюджетних коштів вкладати кошти в придбання соціального житла. Так в 2017 році Київська влада витратить 1 млрд. 598 млн. грн. на придбання соціального житла, що сприяє розвитку ринку житла.

В великих містах, яких в Україні налічується 37, житлові ринки, також функціонують, але обсяги реалізації і ціна одного квадратного метра житла значно менші ніж в містах мільйонниках та дуже великих міст. Так, ціни, які сформувалися на первинному ринку житла великих міст протягом 2016 року, мали також певні коливання. Так, в м. Тернополі квадратний метр житла в економ класі коливався від 7.6 тис. грн. до 12.5 тисяч гривень, в Полтаві аналогічне житло коштувало від 7.2 тис. грн. до 14 тис. грн. за квадрат. Це пов'язано з тим, що в цих містах проживає менша частина заможних людей здатних інвестувати свої кошти в житлове будівництво. При цьому банки не так часто і не в значних сумах видають іпотечні кредити, що також не сприяє нарощуванню обсягів будівництва та продажу житла. Так, в Тернополі, молодіжний кредит на житло, банки практично не видають. Не сприяє розвитку ринку житла те, що місцеві органи управління цих міст, практично, не мають можливості за рахунок власних коштів здійснювати інвестування в будівництво соціального житла. В цій групі міст не сформувалась в повній мірі інфраструктура житлового ринку. Отже, житлові ринки великих міст значно відрізняється від функціонування житлових ринків міст мільйонників і дуже великих міст тому, вони мають бути виділені в окрему групу класифікації житлових ринків.

Житлові ринки в малих та середніх містах, яких в Україні налічується 415, носять кризовий характер, первинний ринок житла не функціонує, бо житлове будівництво практично не ведеться. На вторинному ринку житла інколи відбуваються акти купівлі-продажу житла, але ці операції важко назвати ринковими тому, що вони носять епізодичний характер. При цьому, в містах розташованих поблизу міст-мільйонників та дуже великих міст, первинний житловий ринок неоганізовано функціонує, це пов'язано з тим, що вартість житла значно нижча ніж в містах мільйонниках та великих містах. Так, наприклад, в Борисполі, що поряд з Києвом, квадратний метр житла на первинному ринку в економ класі коливався від 8.5 до 11.5 тисяч гривень, на вторинному ринку ці-

на одного квадратного метра житла коливається в межах від 13.2 до 13.7 тис. грн. аналогічні ціни на житло склалися в Броварах, Обухові та інших пригородних містах, тому ринки цих міст мають бути виділені в окрему групу класифікації.

Отже, в основу класифікації житлових ринків, з нашої точки зору, слід покласти статус міста. Виходячи зі статусу міста можна виділити житлові ринки малих та середніх міст, житлові ринки передмість, житлові ринки великих міст, житлові ринки міст-мільйонників і дуже великих міст.

Проведені дослідження свідчать про те, що ціна одного квадратного метра житла в різних містах відхилялась від середнього значення і коливалась, як на первинному так і на вторинному ринку, в залежності від класу будівлі, яка має свої кількісні та якісні параметри, місця розташування та інших показників. Так, в місті Києві в 2016 році ціна одного квадратного метра житла коливалась на первинному ринку від 13000 гривень до 81000 гривень.

На сьогодні в Україні немає на законодавчому рівні закріплених стандартів, які б дозволяли чітко віднести конкретну квартиру або визначений будинок до певного класу, тому кожен забудовник може вільно класифікувати житло як хоче.

Часто професіонали посилаються на класифікацію, прийняту в 2006 році Українською будівельною асоціацією (УБА). Вона передбачає п'ять класів житла: соціальне, економ, бізнес, преміум і де-люкс. При цьому слід зазначити, що на практиці дуже важко відрізнити соціальне житло від економ класу, бо вони майже ідентичні, аналогічно також важко відрізнити клас преміум і де-люкс. При встановленні класу житла на практиці, як правило, відштовхуються від вартості квадратного метра житла, що в першу чергу залежить від престижності та місцезнаходження будинку чи квартири.

Аналіз вимог різних забудовників, що до встановлення відповідного класу житлу, дозволив прийти до висновку, що в основу його класифікації слід покласти доступність мешканців міст до того, чи іншого житла. Характерною рисою доступності житла є попит на той чи інший клас житла. Зазвичай найбільшим попитом користується житло класів «економ», «комфорт» і «бізнес», це пов'язано з тим, що на практиці легко визначити їх суттєві відмінності і визначитись з ціною та можливістю його придбання.

Житло економ-класу вважається найбільш дешевим. Будинки цієї категорії, як правило, зводяться на околицях міста. При будівництві використовується збірна (панельна) технологія. Площі квартир невеликі, планування однотипні, які не передбачають можливості перепланування.

Житло комфорт-класу має більш високий рівень комфортабельності, будуються такі будинки із застосуванням високотехнологічних методів, використовуються матеріали європейської якості. Для комфорт-класу характерні продумані різноманітні варіанти планування. Кількість квартир на поверсі не перевищує восьми, тож і жила площа більша, ніж в квартирах нижчого класу.

В квартирах бізнес-класу все продумано до дрібниць, починаючи з вибору місця розташування і рівня охоронної системи. Житлові комплекси бізнес-класу, як правило, будуються за індивідуальним проектом. Розташовані такі будинки в центральних районах міста, де є гарна транспортна розв'язка і добре розвинена інфраструктура. Для категорії «бізнес» характерно високоякісне інженерне обладнання, великі вікна дизайнерське оформлення прибудинкової території, швидкісні та безшумні ліфти, є підземний або наземний паркінг.

Отже, в залежності від ступеня доступності житла на первинному і вторинному ринку, з нашої точки зору, слід виділити окремі категорії житла, як то «економ», «комфорт» і «бізнес» класу.

Важливо зазначити, що в українців значно зросла заінтересованість до купівлі житла за кордоном. Придбання закордонного житла розглядається українцями не тільки як житло, а як об'єкт інвестування, бо після завершення будівництва житло здається в оренду. Основними чинниками, що сприяють участі українців в інвестуванні закордонного житла є: по-перше, вартість закордонного житла більш стабільна; по-друге, закордонне житло більш врегульоване правовому плані; і по-третє, значно впливає інтеграція України до Європейського союзу. Слід зазначити, що доходи від вкладених інвестицій залежать від країни, місця розташування, типу будівлі та інших факторів. Отже Україна вийшла на світовий ринок житла, який можна розглядати як сукупність національних ринків житла окремих країн, що пов'язані між собою міжнародними економічними відносинами. Тому, за місцем розташування слід виділити внутрішній національний ринок житла і міжнародний житловий ринок.

Висновки

Житловий ринок, з нашої точки зору, слід класифікувати в залежності від наступних ознак: ступені готовності житлових об'єктів, необхідно виділити ринок початкової стадії будівництва, ринок незавершеного будівництва та ринок готового житла. Виходячи зі статусу, міста можна виділити житлові ринки малих та середніх міст, житлові ринки передмість мільйонників та дуже великих міст, житлові ринки великих міст, житлові ринки міст-мільйонників і дуже великих міст. За місцем розташування слід виділити внутрішній національний ринок житла і міжнародний житловий ринок. В залежності від ступеня доступності житла на первинному і вторинному ринку, з нашої точки зору, слід виділити окремі класи житла, як то «економ», «комфорт» і «бізнес» класу.

Список використаних джерел

1. Економіка нерухомості: Підручник. А.М.Асаул, І.Б.Брижань, В.Я.Чевгакова. – К.: «Лібра», 2004. – 304.
2. Завора Т. Ринок нерухомості та особливості його функціонування на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні // Економіст, № 10, 2006, С.40–43.
3. Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти. Навчальний посібник. – Херсон: ОЛДІ-плюс, 2002. – 160 с.
4. Ларионов А. Н. Стратегия развития рынка жилья Волгоградской области [Текст] / А. Н. Ларионов. – Волгоград: ВолгГАСА, 2002. – 456 с.
5. Ковалевська О.П. Концепція формування і розвитку ринку житла в Україні. Електронне наукове фахове видання «Державне управління: удосконалення та розвиток».
6. Харрисон Г. С. Оценка недвижимости : учеб. пособие. [Текст] / Г. С. Харрисон; пер. с англ. – М. : РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.