

экономической деятельности» Справочника квалификационных характеристик профессий работников» от 29.12.2004г. №336. 4. *Экономика труда* (социально-трудовые отношения) / Под ред. Н. А. Волшина, Ю. Г. Одегова. — М.: Экзамен, 2002. — 736 с. 5. *Менеджмент персонала*: Навч. посіб. / В. М. Данюк, В. М. Петюх, С. О. Цимбалюк та ін.; За заг. ред. В. М. Данюка, В. М. Петюха. — К.: КНЕУ, 2004. — 398 с.

Подано до редакції 04.06.2009

УДК 338.24 : 330.341 (477)

П.Г. ПЕРЕВА, д.е.н., професор НТУ «ХПІ», Харків

ОСОБЛИВОСТІ РЕГУЛЯТОРНОЇ ПОЛІТИКИ ДЕРЖАВИ НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В МІСТАХ УКРАЇНИ

В статті досліджено стан забезпеченості населення житлом за даними 180 міст України. Визначено тенденції та сформовано висновки щодо формування державної регуляторної політики на ринку нерухомості

In the article investigational the state of material well-being of population habitation is from data of 180 towns of Ukraine. Tendencies are certain and conclusions are formed in relation to forming of public regulator policy at the market of the real estate

Ключові слова: нерухомість, ринок нерухомості, регуляторна політика держави.

Вступ. Динамічний розвиток національної економіки та ринкових процесів базується на успішному функціонуванні суб'єктів ринку нерухомості. Це вимагає переорієнтації зусиль державних органів управління, забезпечення поточних результатів діяльності складових національної економіки, підтримки розвитку ринку нерухомості.

Постановка завдання. Розвиток ринку житловою нерухомості на сучасному етапі в країні відбувається в умовах недосконалої законодавчої бази, відсутності наукових обґрунтувань і нормативних документів, що регламентують операції з житловою нерухомістю, а також конкретного методичного забезпечення, яке б враховувало світовий досвід і було б адаптованим до вітчизняної специфіки.

На сьогоднішній день існує певний науковий доробок в галузі вивчення проблематики державного регулювання розвитку ринку нерухомості та житлової нерухомості зокрема. Під час дослідження передумов державного регулювання ринку житлової нерухомості автором використані наукові праці вітчизняних і зарубіжних вчених-економістів, а саме Г.М. Богословця

[1], В. В.Вороніна, В.В.Галасюка, А. С.Гусельникова [2], С.В. Грибовського [3], Л.В.Єфремової, С.Л.Єфремова, К.Г.Сердюкова, І.В. Сердюкової [4], Р.В. Манн [5], Г.І. Онищука [6], Н. Ордуейя, Дж. Фридмана [7], А.В. Черняка [8] та ін.

На сьогоднішній день дискусійним є визначення комплексу сутнісних та регуляторних параметрів ринку нерухомості. Так, Дж. Фридман і Н. Ордуейя дають наступне визначення: «ринок нерухомості - це визначений набір механізмів, за допомогою яких продаються права на власність і зв'язані з нею інтереси, установлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування» [7].

На думку С. Грибовського ринок нерухомості можна визначити як систему економічних відносин, за допомогою яких через динаміку сил попиту та пропозиції у визначеному «місці» здійснюється передача прав на власність і пов'язаних з нею інтересів від продавця до покупця безпосередньо через інститут посередництва, визначаються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами використання об'єктів нерухомості в межах деякого замкнутого територіального утворення [3].

У наведених визначеннях вбачається принципова відмінність підходів що існують в науковій літературі щодо інституційно-функціонального та організаційно-ринкового підходів до визначення та регулювання ринку нерухомості. Більш того, дослідження теоретичної спадщини науковців дозволило зробити висновок про те, що більшість вчених свої дослідження присвячували загальним проблемам розвитку ринку житлової нерухомості, але безпосередньо регуляторній політиці держави на ринку житлової нерухомості в містах не приділяли належної уваги. Більш того, системне вивчення стану та передумов функціонування ринку нерухомості в містах України не проводилося.

Метою пропонованої статті є дослідження передумов формування регуляторної політики держави на ринку житлової нерухомості з огляду на його стан в різних за розмірами міських комплексах України.

Результати дослідження. Ринок нерухомості має важливе значення в забезпеченні ефективного функціонування всіх елементів ринкової системи, а також в створенні оптимальних умов для розвитку інвестиційних процесів і активізації економічного зростання. Провідна роль ринку нерухомості в економічній системі ринкового типу обумовила необхідність створення системи державного регулювання ринку нерухомості, що включає два

елементи : 1) державні й інші нормативні акти ; 2) державні і муніципальні органи й організації. При цьому, в організаційному відношенні державне регулювання ринку нерухомості здійснюється в двох формах : шляхом прямого втручання, тобто адміністративним способом, і непрямого, або впливом економічними методами керування. В розвинутих країнах державні органи встановлюють норми і правила поведінки кожного учасника ринку нерухомості. Принципи регулювання ринку нерухомості багато в чому залежать від політичних і економічних умов у країні, але одночасно вони повинні враховувати сформований світовий досвід і міжнародні угоди.

Ринок нерухомості України функціонує в перехідній економіці, що характеризується інверсійним типом розвитку. Даний фактор додає ринку нерухомості України характерні риси, що відрізняють його від ринків нерухомості, що функціонують в країнах з розвинутою ринковою економікою. Приймаючи до уваги нерівномірний характер розвитку ринку нерухомості в Україні, а також специфіку його окремого сегменту ринку житлової нерухомості.

З цілого ряду причин житловий сегмент ринку нерухомості потребує особливої уваги в кризових умовах. Житло з професійної та управлінської точки зору не можна розглядати лише як суто економічну категорію, що підпадає під вплив чинників загальної макроекономічної ситуації та фінансово-кредитних механізмів.

Однією з причин особливої уваги держави до регулювання ринку житлової нерухомості є розуміння того, що житлова нерухомість є перш за все чинником соціальної стабільності, такі її характеристики як якість, об'єми та відповідна доступність радикально впливають на суспільні настрої, продуктивність праці в економіці та через динаміку попиту та споживання на всі інші сегменти ринку нерухомості. Покращення або погіршення якості житлових умов розглядається ще й як демографічний чинник, що значним чином впливає на формування постійного попиту на саме житло та через непрямий вплив на всі без виключення інші категорії.

Статистика первинного ринку житла останнього періоду виглядає наступним чином: за перше півріччя 2009 року в Україні виріс обсяг уведеного в експлуатацію житла на 23,8% у порівнянні з аналогічним періодом 2008 року. Якщо в 2008 році за перші шість місяців було введено 679,5 кв. м загальної площі житла на 10 тис. населення, то в 2009 році цей показник склав 847 кв. м. Темпи росту збільшилися на 13,6%, з 10,2% роком раніше. За даними Держкомстату, абсолютним лідером із росту обсягів

введення нового житла виявився Крим, що зміг поліпшити свій минулий результат відразу на 139,3%. Якщо раніше цей показник становив 440,4 кв. м на 10 тис. населення, то цього року він піднявся до оцінки 1058,4 кв. м. Вказані показники абсолютно не корелюють зі статистикою нового будівництва, яка демонструє в 2009 році зниження об'ємів будівельних робіт більш ніж на 50% та фактичну стагнацію нового будівництва через увесь спектр кризових чинників.

Проте, загальні підходи до аналізу ринку нерухомості, що широко використовуються в дослідженнях не дозволяють визначити внутрішні тенденції його розвитку. Переважна частина активного ринку житлової нерухомості сконцентрована в межах міських комплексів. Проте, різні за масштабом міста характеризуються різним рівнем активності сегментів ринку нерухомості, відтак характеризується різними параметрами регуляторних впливів. Автором досліджено рівень забезпеченості житлом по містах України. Для цього. За матеріалами офіційних статистичних щорічників регіонів України була сформована вибірка із 180 міст. Всі міста України згруповано за чисельністю населення (рис. 1).

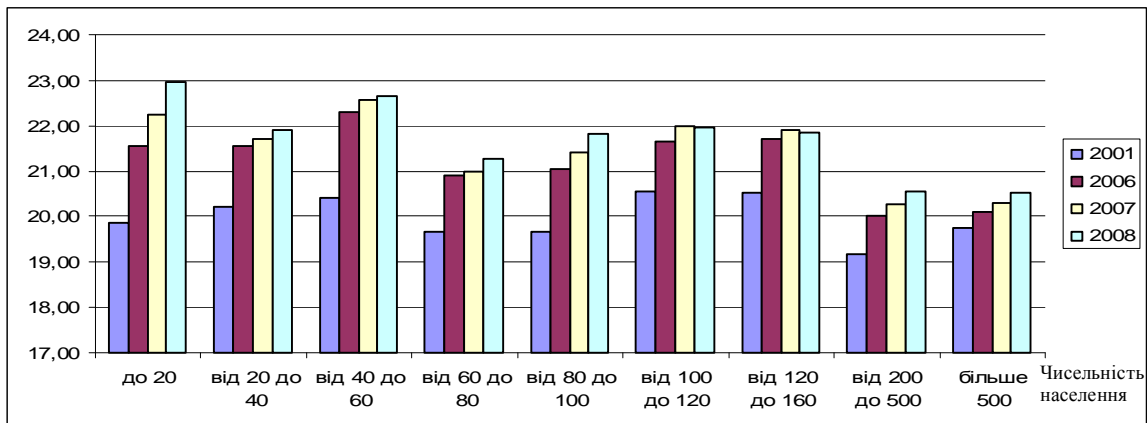


Рис. 1 - Середній рівень забезпеченості житлом за групами міст України (кв. м на 1 особу).

Як видно з рисунку зростання забезпеченості житлом за групами міст України простежується протягом всього аналізованого періоду і продовжується до сьогодні. Тільки у групах міст від 100 до 120 та від 120 до 160 тисяч населення у 2008 році спостерігається незначне зменшення забезпеченості житлом. На думку автора причиною такою динаміки є не тільки зростання обсягів житлового будівництва, а й: скорочення загальної чисельності населення України

Проте, більшу насторогу має викликати диференціація рівня забезпеченості житлом у різних за масштабами містах України. За останні роки найвищий рівень забезпеченості житлом спостерігається у містах України чисельністю до 20 тис. осіб та від 40 до 60 тисяч осіб. рис. 1. Такий розподіл забезпеченості житлом дає підстави стверджувати про появу випадків надлишку житлової нерухомості в окремих територіальних одиницях, за рахунок низки чинників, головним з яких є міграційне та природне скорочення чисельності населення. Особливо гостро це питання постає у невеликих за масштабами містах.

У табл. 1 наведені розрахунки автора середнього відхилення рівня забезпеченості житлом за кожною з досліджуваних груп міст України.

Таблиця 1 - Середнє відхилення рівня забезпеченості житлом за кожною з досліджуваних груп міст України (у відсотках)

Група (за чисельністю населення)	Загальна кількість міст	2001	2006	2007	2008
до 20	12	3,11	2,99	3,33	3,56
від 20 до 40	51	2,03	2,42	2,30	2,43
від 40 до 60	27	1,52	2,35	2,38	2,35
від 60 до 80	22	1,87	1,94	1,91	1,92
від 80 до 100	14	1,55	2,13	2,02	2,31
від 100 до 120	9	1,88	1,59	1,61	1,64
від 120 до 160	11	1,16	1,36	1,39	1,67
від 200 до 500	24	1,49	1,51	1,64	1,61
більше 500	9	1,22	0,97	0,99	0,95

Аналізуючи таблицю можна відмітити, що за досліджуваний період простежується різке відхилення рівня забезпеченості житлом за групою міст до 20 тисяч населення та групою міст більше 500 тисяч населення, так у 2008 році середнє відхилення за даними групами склало 2,61%. Як видно з рисунку, якщо по найбільших містах спостерігається зменшення показників диференціації забезпеченості житлом, то по містах меншого розміру спостерігається протилежна тенденція – посилення диференціації рівня забезпечення населення житлом. Таким чином, можна вказувати на крайню актуальність реалізації державних заходів щодо вирівнювання рівня житлового забезпечення населення.

На рисунку 2 представлено відхилення рівня забезпеченості житлом за кожною з досліджуваних груп міст від середнього рівня по Україні.

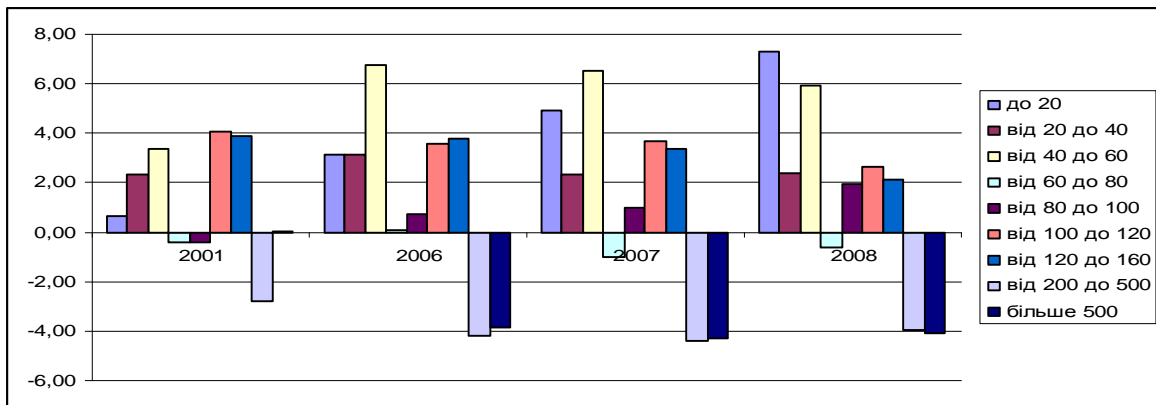


Рис. 2 - Відхилення рівня забезпеченості житлом за кожною з досліджуваних груп міст від середнього по Україні (у відсотках)

Як видно з рисунку значні від'ємні відхилення рівня забезпеченості житлом від середнього по Україні за останні три роки спостерігаються за групами міст від 200 до 500 тисяч населення та більше 500 тисяч населення. Це говорить про найбільше загострення проблеми забезпечення житлом саме у великих містах, та вказує на найбільш перспективні сектори розвитку ринку нерухомості.

Житловий фонд України в цілому характеризується низькою якістю, високим ступенем морального та фізичного зносу, відсутністю відповідних інфраструктурних новацій та вкрай тяжкими житловими умовами помітної частини громадян. В подібній ситуації слід відзначити відсутність ефективної державної політики в зазначеній царині, що призвело до кричущих диспропорцій зростаючого в останні докризові роки житлового ринку.

Висновки. Таким чином регуляторна політика держави на ринку нерухомості потребує врахування наступних проблемних аспектів:

1. Особливо гостро постає проблема залежності сфери будівництва житла від кредитних коштів, завищена (корумпована) ринкова оцінка квадратного метра житлової нерухомості, що особливо стосується великих міст, надлишкове спрямування ринку на зведення так званих «елітних» багатоквартирних будинків та котеджних містечок за фактичної відсутності соціального житла, невирішеність, в тому числі й законодавча, питань залучення коштів громадян під житло на стадії проектування та начальних стадіях будівництва та небанківських схем фінансування зведення житла, корупційної діяльності контрольно-дозвільних органів.

2. Низка нормативних актів, спрямована на підтримку забудовників житла, була прийнята Урядом ще наприкінці 2008 року, але реальних

фінансових впливань будівельний сектор навіть з об'єктами максимального ступеню готовності досі не отримав. Не існує чітких урядових розрахунків, які б співпадали із задекларованими об'ємами будівництва.

3. З огляду на диференціацію міських комплексів України за рівнем забезпеченості населення житлом слід забезпечити уточнення політики державного регуляторного впливу на ринок нерухомості. Вирішення питань регулювання ринку нерухомості знаходиться у площині вирівнювання соціально-економічних та комунальних умов існування людини на всій території держави, що є одним з основних завдань державної економічної політики.

4. Одним з пріоритетів регулювання ринку нерухомості є стимулювання демографічних процесів у невеликих містах. Створення сприятливих економічних умов для існування в них людини, забезпечення належного рівня житлово-комунального обслуговування.

Список літератури: 1. *Богословець Г.М.* Проблемні питання дослідження ринку житла в Україні / *Г.М. Богословець* // Сучасні економічні проблеми розвитку підприємництва. - 2000.- С. 242-247. 2. *Воронін В.В.* Тенденції ринку нерухомості України. Реалії та прогнози. Криза 2008-20?? / *В.В. Воронін, В.В. Галасюк, А.С. Гусельников* та ін. — К. : АртЕк, 2009. — 224 с. 3. *Грибовский С.В.* Оценка доходной недвижимости / *С.В. Грибовский*– СПб: Питер, 2001. – 336 с. 4. *Єфремова Л.В.* Оцінка нерухомості, майна та майнових прав: нормативно-правовий аспект: практ. посіб. / *Л.В.Єфремова, С.Л.Єфремов, К.Г.Сердюков, І.В.Сердюкова*. — Х. : ХНЕУ, 2009. — 132с. 5. *Манн Р.В.* Особливості становлення та етапи розвитку ринку нерухомості в національній економіці України / *Р.В. Манн* // Зб. наук. пр. ДонДУУ. - 2007. - Т.VIII. - Вип.91 - С. 149-153. 6. *Онищук Г.І.* Реконструкція житла в Україні: досвід, проблеми та шляхи їх вирішення. / *Г.І. Онищук* // Комунальне господарство міст. Науково-технічний збірник.– К.: Техніка, 2004. – Вип. 59. – С. 3-10. 7. *Фридман Дж.* Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер с англ. / *Дж.Фридман, Ник Ордуй.* – М.: Дело, 1997. – 480с. 8. *Черняк А.В.* Оценка городской недвижимости / *А.В.Черняк* — М. : Русская деловая литература, 1996. — 272с.

Подано до редакції 04.06.2009

УДК 657.471.76

Я.О.ЧУЛКОВА, магістрант НТУ «ХП»

В.М.КОБЄЛЄВ, к.е.н., доц.кафедри економіки та маркетингу НТУ «ХП»

ЗАХОДИ ЗІ ЗНИЖЕННЯ СОБІВАРТОСТІ ПРОДУКЦІЇ

Розглядаються питання впровадження заходів, які дозволяють підприємству знизити собівартість продукції

Examines the implementation of measures that allow the company to reduce production cost price.

Ключові слова: собівартість, шляхи зниження, енергозберігаючі технології, прибуток, рентабельність.