

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ

УДК 332.83

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЧИННИКІВ ЦІНОУТВОРЕННЯ НА ЖИТЛОВОМУ РИНКУ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ В КОНТЕКСТІ ЗНИЖЕННЯ ВАРТОСТІ БУДІВНИЦТВА

Г. Л. Ступнікер, к. е. н., доц.

Ключові слова: *будівництво, вартість, житловий ринок, чинники впливу, доступність житла*

Постановка проблеми. Житлова політика як складова державної соціально-економічної політики завжди повинна бути в центрі уваги управлінських кіл, оскільки від правильності обрання основних принципів та напрямів її реалізації залежить не тільки вирішення питання забезпечення житлом, а й економічний розвиток і соціальна стабільність у суспільстві.

Житло, через значну вартість, було і залишається недоступним для більшості категорій населення України. Головна причина цього полягає в тому, що процеси ринкової трансформації випереджають наукові державно-управлінські розробки в житловій сфері. Пріоритетним напрямом у площині цілеспрямованих досліджень державного управління має бути наукове обґрунтування інструментів державного впливу на критерії та фактори ціноутворення на житловому ринку.

Аналіз публікацій. Досліджуючи причини кризового стану вітчизняної економіки, академік А. Чухно зазначає: «Під впливом творення ринкової економіки мимоволі утвердилася думка, що державна власність, державне управління неефективні, що ринкова економіка довела свою ефективність і ринкове самоврядування автоматично вирішує економічні проблеми... Загальносвітові процеси недооцінки держави і перевищення ролі ринку у нас стали аксіомою» [8, с.12].

Дослідники сучасних тенденцій розвитку житлової сфери переконані, що саме відсутність належного державного регулювання на ринку житла спричинила низку диспропорцій, які унеможливають реалізацію державної програми підтримки населення у вирішенні житлових проблем та наголошують на необхідності розробки стратегічних напрямів державно-управлінського впливу на розвиток житлової сфери [4]. При цьому житлове господарство характеризується високою фондомісткістю та інвестиційною привабливістю і в цілому розглядається як сукупність матеріальних і нематеріальних складових, що об'єднують житловий фонд та систему управління ним в єдиний неподільний комплекс [5].

Мета статті полягає у висвітленні основних чинників, що впливають на цінову політику будівельних організацій, з точки зору державного регулювання житлового ринку в регіонах України.

Виклад матеріалу. Статистичні дані дозволяють установити взаємозв'язок між рівнем регулювальної функції держави та станом вирішення житлової проблеми у країні. За наявності потужного державного апарату з розвиненими регуляторними механізмами в 1987 році в Україні введено в експлуатацію 21,3 млн м² житла, в 1991 році – 14,5 млн м². У період незалежності ринок житла як складова національного ринку безсистемно формувалася під впливом панівної у світі неоліберальної та монетаристської парадигми, що базується на роздержавленні та повній відмові від державного регулювання ринкових процесів. Як наслідок, у 2001 році обсяги новозбудованого житла зменшилися в 3,6 раза та склали 5,9 млн. м² [1].

Подальше щорічне збільшення обсягів (на 6 – 9% у докризовий період) і вартості новозбудованого житла з огляду на сучасний стан вітчизняної економіки, обмежене бюджетне фінансування житлових програм унеможливорює практичне виконання конституційно задекларованих зобов'язань держави щодо створення належних житлових умов для громадян.

Тенденції стрімкого зростання вартості житла, що спостерігалися в житловому будівництві в 2005 – 2008 роках, базувалися на хибних переконаннях приватних інвесторів щодо надійності інвестицій у придбання житла з метою збереження та примноження заощаджень. При цьому з темпами нарощення обсягів будівництва зростала і вартість житла.

У той же час, подальше значне зниження темпів будівництва (в 2010 – 2011 рр. темпи

приросту значно уповільнилися і склали всього 0,76 %) та відкладена реалізація житлових проектів спричинила дефіцит новозбудованого житла, а, отже, країну знову очікує зростання цін унаслідок автоматичного перевищення попиту над пропозицією.

Вищенаведене свідчить, що в Україні всупереч економічним законам зростання цін на житлову нерухомість відбувається як у разі збільшення обсягів будівництва, так і за їх падіння. Лише в ринкових економіках розвинених країн спрацьовує рівновага між попитом та пропозицією, оскільки держава, нівелюючи недоліки житлового ринку, є одним із його найактивніших учасників. Така модель стане дієздатною в Україні за умови, що владні структури матимуть сильну політичну волю для вирішення житлової проблеми власних громадян.

Варто зазначити, що світова криза, яка найболючіше вплинула на вітчизняну будівельну галузь, спонукає державу запровадити заходи адміністративно-правового та економічного характеру щодо здешевлення складових, що формують інвестиційну вартість житлового будівництва. Найвагоміший внесок у зменшення цих витрат належить:

- зниженню граничної межі відрахувань замовників будівництва на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури до 4 %;
- забороні безоплатної передачі житлової площі в новозбудованих будинках на баланс міста;
- скасуванню обов'язкових відрахувань на розвиток пожежної безпеки та плати за підключення об'єкта до мереж електропостачання;
- спрощенню дозвільної процедури під час проектування та введенні в експлуатацію будівель;
- установленню чіткої процедури громадського обговорення розміщення об'єктів містобудування, що виключить зловживання з боку стейкхолдерів.

Для прикладу розглянемо наведену Будівельною палатою Дніпропетровської області структуру витрат під час будівництва об'єктів [2]:

- 54 % загальної вартості витрат становлять безпосередні витрати на виконання будівельно-монтажних робіт;
- 15 % витрачається на компенсацію для відселення громадян.
- 14 % вартості проекту відраховується на виконання технічних умов із приєднання об'єкта до мереж енергопостачання;
- 7 % складають відрахування на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста (або пайова участь);
- 6 % витрачається на оплату обслуговування кредитних коштів (фінансових інститутів);
- 4 % коштує відведення земельної ділянки.

Структурування витрат дозволяє зробити висновок, що близько половини вартості житла, або 46 %, становлять додаткові витрати та відрахування забудовників, тобто чинники, що безпосередньо не входять у вартість процесу будівництва. Варто зазначити, що наведена структура також не містить вагової складової інвестиційної вартості проекту – неофіційні витрати та послуги посередників (хабарі). Різниця між ринковою вартістю та опосередкованою вартістю будівництва житла в регіонах, яка щоквартально визначається Мінрегіонбудом України (в середньому перевищує 100 %), переконливо підтверджує наявність корупційної складової у витратах замовників-забудовників.

Крім того, очікувати найближчим часом значного зниження вартості новозбудованого житла недоцільно, оскільки по об'єктах, розпочатих будівництвом, уже загалом пройдені необхідні дозвільні процедури, а сплачені платежі та хабарі вже враховані забудовниками у власних витратах.

Очевидно, потребує удосконалення поняття «недороге житло», яке використовується в контексті визначення однієї з ознак доступного житла. Вартість його спорудження визначається згідно з вимогами державних будівельних норм. При цьому, на наш погляд, у відповідних підзаконних актах необхідно чітко сформулювати, що вартість доступного житла не може бути вищою за показники опосередкованої вартості спорудження житла по регіонах України. Виникнення проблеми низького забезпечення населення житлом зумовлюється такими причинами:

- недоступність комерційних житлових кредитів через їх високу вартість для більшості громадян;
- зменшення обсягів державного фінансування житлового будівництва викликало

зменшення загальних обсягів уведення житла в експлуатацію;

- не набули достатнього розвитку механізми вирішення житлових питань шляхом спільної участі громадянина та держави у фінансуванні будівництва (придбання) житла, зокрема, надання цільових житлових субсидій, запровадження системи заощадження коштів для будівництва (придбання) житла.

Саме тому необхідно конкретизувати категорійно-понятійний апарат, в тому числі здійснити класифікацію основних видів житла (табл. 1).

Таблиця 1

Класифікація основних видів житла за факторами впливу держави на управління доступністю житла

Категорія житла	Джерела фінансування	Суб'єкти права на житло	Рівень доходу громадян, що є підставою для зарахування до категорії тих, хто потребує поліпшення житлових умов	Форма використання житла
Соціальне житло	Кошти державного, місцевого бюджетів	Громадяни, які відповідно до закону потребують соціального захисту	Середньомісячний дохід менший величини опосередкованої вартості найму житла в даному населеному пункті та прожиткового мінімуму	Надається в оренду
Доступне житло	Кошти населення, кошти державного та/або місцевого бюджетів	Громадяни України, що потребують поліпшення житлових умов, або такі, що не мають або втратили право на забезпечення соціальним житлом	Громадяни України з рівнем доходів, які перевищують критерії соціального житла але менші показника, визначеного для комерційного житла	Передається громадянам у власність
Комерційне житло	Кошти громадян	Заможні верстви населення	Дохід на одну особу (члена сім'ї) перевищує чотирикратний розмір середньомісячної плати в регіоні	Належить громадянам

Концепція Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009 – 2016 роки [6] містить положення, що доступне житло може бути побудоване чи придбане за власні кошти громадянами за умови надання їм державної підтримки.

Для оцінювання доступності житла в Україні пропонується використовувати «показник доступності житла» (ПДЖ), який визначається як відношення вартості умовної квартири, що відповідає критеріям доступного житла, до річного доходу домогосподарства з трьох осіб [3]. Крім того, вважаємо, що цей показник доцільно застосовувати з метою визначення результативності реалізації житлової політики України.

Основна причина такого положення полягає у відсутності зростання доходів громадян та суттєвому (майже на 23 %) зростанні вартості будівництва порівнянно з минулорічним періодом.

Результати оцінки доступності житла в різних регіонах України наведено у таблиці 2, дані якої свідчать про значне відставання рівня житлового забезпечення населення України від розвинених країн світу (значення ПДЖ коливаються в межах 3 – 5 років) і диференціацію показника за регіонами країни. Середньостатистичній українській родині необхідно накопичувати кошти на житло близько восьми років.

ПДЖ по регіонах України станом на 01.01.2013 року

Область	Вартість 1 м ² загальної площі житла, грн	Річний дохід однієї особи, грн	ПДЖ, років	Ранжування за доступністю
Вінницька	5 008	21 734,0	8,5	14
Волинська	4 984	18 806,9	9,7	21
Дніпропетровська	5 024	28 771,6	6,4	1
Донецька	5 465	29 336,6	6,8	2
Житомирська	4 506	21 288,0	7,8	7
Закарпатська	4 505	17 191,4	9,6	20
Запорізька	5 013	27 107,6	6,8	3
Івано-Франківська	4 685	20 148,4	8,5	15
Київська	5 156	26 541,7	7,1	4
Кіровоградська	4 447	20 553,7	8,0	10
Луганська	4 970	24 024,1	7,6	6
Львівська	5 132	21 992,3	8,6	16
Миколаївська	5 018	22 878,0	8,1	12
Одеська	5 084	22 224,4	8,4	13
Полтавська	4 807	24 027,2	7,4	5
Рівненська	5 326	19 859,8	9,9	24
Сумська	4 871	22 582,3	7,9	8
Тернопільська	4 878	18 560,6	9,7	22
Харківська	5 469	24 870,0	8,1	11
Херсонська	4 709	19 939,9	8,7	18
Хмельницька	5 056	21 590,6	8,6	17
Черкаська	5 108	20 717,9	9,1	19
Чернівецька	4 813	18 107,5	9,8	23
Чернігівська	4 935	22 769,6	8,0	9
Україна	5 203	25 206,4	7,6	

Висновок. Результати проведеного дослідження доводять, що найвагомішими критеріями поліпшення доступності житла є вартість збудованого житла та рівень доходів населення. Саме тому вбачаємо нагальну необхідність у розробці державно-управлінського механізму забезпечення належного контролю за їх формуванням.

ПДЖ, що відбиває можливість населення поліпшувати житлові умови, повинен стати ключовим індикатором доступності житла в Україні. Його застосування дозволить викликати якісні зрушення у вирішенні житлової проблеми, підтвердити правильність обраної стратегії щодо реалізації житлової політики у державі.

Завдяки використанню органами законодавчої та виконавчої влади інструментів адміністративно-правового та економічного характеру в країні необхідно розпочати процес зниження вартості житлового будівництва, підґрунтям якого повинні стати :

- обмеження кошторисного прибутку будівельних організацій та рентабельності виробництва вітчизняних будівельних матеріалів;
- зниження граничної межі відрахувань замовників будівництва на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури;
- установа заборони щодо безоплатної передачі житлової площі на баланс міста;
- скасування плати за підключення об'єкта до систем електропостачання та відрахувань на розвиток пожежної безпеки;
- певне спрощення дозвільної процедури землевідведення, проектування та введення в експлуатацію будівель;
- виключення зловживань з боку стейкхолдерів шляхом установа чіткої процедури громадського обговорення розміщення об'єктів містобудування.

Саме держава, з огляду на соціальний характер житлового питання, покликана забезпечити вирішення відповідних проблем соціально незахищеної частини своїх громадян та створити

сприятливі умов для підвищення доступності житла для економічно активних верств населення.

Здійснені розрахунки не враховують необхідність виокремлення із загального бюджету коштів для забезпечення життєдіяльності громадян, але при формуванні механізму державного управління забезпеченням доступності житла визначальним є встановлення пропорційної залежності підвищення доступності житла від зниження його вагової складової категорії – вартості.

ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Введення в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/vez/vez_rik06_u.html
2. За что и кому платит украинский застройщик? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://biz.liga.net/news/E0912826.html>
3. **Киричук Ю.** Показник доступності житла як основний критерій ефективності державної житлової політики [Текст] / Юлія Киричук // Вісник НАДУ при Президентіві України, 2009. – № 1. – С. 86 – 93.
4. **Кошева А. М.** Стратегічні напрями регулювання розвитку житлової сфери [Електронний ресурс] / А. М. Кошева // Держ. управління : теорія та практика. – 2009. – № 2(10). – Режим доступу : http://www.academy.gov.ua/ej10/doc_pdf/Koshevas.pdf
5. **Манцевич Ю. М.** Удосконалення розвитку житлового господарства міст України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня докт. екон. наук : спец. 08.00.05 «Розвиток продуктивних сил і регіональна економіка» / Ю. М. Манцевич. – К., 2009. – 37 с.
6. Про схвалення Концепції Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009 – 2016 роки [Електронний ресурс] : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 2008 р. № 1406-р. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1406-2008-%F0>.
7. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва [Електронний ресурс] : Закон України від 25 грудня 2008 р. № 800-VI. // Офіц. веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=800-17>.
8. **Чухно А.** Сучасна фінансово-економічна криза: природа, шляхи та методи подолання [Текст] / А. Чухно // Економіка України. – 2010. – № 2. – С. 4 – 13.

SUMMARY

The theoretical and methodological bases and mechanisms of improvement of housing economy development of Ukrainian regions are analysed in the article. A housing economy is examined as an aggregate of financial and non-material constituents which unite a housing fund and control system to them in a unique indivisible complex. A housing economy is characterized high level of funds capacity and investment attractiveness.

The results of scientific investigations concerning the formation of social marketing relations in the field of housing economy, the simulation of the housing policy in the period of economy reforming are analysed.

In the article the essence and concept content «accessible habitation» and «index of accessible habitation» (IAH) from the point of view of the state-administrative mechanism formation analysis.

The essence of housing affordability index of Ukrainian regions was determined with the position of external factor influence as a criterion that defines market demand on services of building companies. Its formula taking into account main features that characterize housing was offered. On the basis of the statistic data research comparative analysis of IAH dynamics in different regions of Ukraine was made. It considers the possibility of the IAH use while determination of the public housing policies efficiency on housing of citizens of Ukraine.

As a result of research of conformities to the law of price-wave at the market of habitation directions of development of a build industry are offered as one of the most effective instruments of forming of housing fund, the system of habitation structuring is developed for planning and realization of tasks to development of housing economy of regions by legislative, organizational and financial

mechanisms.

As a result of research the ways of forming of the whole integral control system and basic directions of realization of housing economy development conception are offered, and also the principle approach to allocation of the limited resources for development of housing economy of cities is certain taking into account their features.

The notion of the housing policy has been defined and its essence, roles and objectives under the present conditions have been examined. The peculiarities of the housing resources fund and the qualities of modern amenities in the Ukraine have been determined. The methodological backgrounds of the housing system formation in the transitional period to the developed housing market model have been elaborated.

The state must to execute the regulative functions and must to apply facilities of influence on the factors of housing affordability. From its depends the efficiency of decision of housing problem in Ukraine.

REFERENCES

1. Vvedennya v ekspluatatsiyu zahal'noyi ploshchi zhytla ta kil'kist' zbudovanykh kvartyr [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/vez/vez_rik06_u.html
2. Za chto y komu platyt ukraynskyi zastroyshchyk? [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu: <http://biz.liga.net/news/E0912826.html>
3. **Kyrychuk Yu.** Pokaznyk dostupnosti zhytla yak osnovnyy kryteriy efektyvnosti derzhavnoyi zhytlovoi polityky [Tekst] / Yuliya Kyrychuk // Visnyk NADU pry Prezydentovi Ukrayiny, 2009. – № 1. – С. 86 – 93.
4. **Kosheva A. M.** Stratehichni napryamy rehulyuvannya rozvytku zhytlovoi sfery [Elektronnyy resurs] / A. M. Kosheva // Derzh. upravlinnya : teoriya ta praktyka. – 2009. – № 2(10). – Rezhym dostupu : http://www.academy.gov.ua/ej10/doc_pdf/Koshevas.pdf
5. **Mantsevych Yu. M.** Udoskonalennya rozvytku zhytlovoho hospodarstva mist Ukrayiny : avtoref. dys. na zdobuttya nauk. stupenya dokt. ekon. nauk : spets. 08.00.05 «Rozvytok produktyvnykh syl i rehional'na ekonomika» / Yu. M. Mantsevych. – K., 2009. – 37 s.
6. Pro skhvalennya Kontseptsii Derzhavnoyi tsil'ovoyi sotsial'no-ekonomichnoyi prohramy budivnytstva (prydbannya) dostupnoho zhytla na 2009 – 2016 roky [Elektronnyy resurs] : Rozporyadzhennya Kabinetu Ministriv Ukrayiny vid 21 zhovtnya 2008 r. № 1406-r. – Rezhym dostupu : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1406-2008-%F0>.
7. Pro zapobihannya vplyvu svitovoyi finansovoyi kryzy na rozvytok budivel'noyi haluzi ta zhytlovoho budivnytstva [Elektronnyy resurs] : Zakon Ukrayiny vid 25 hrudnya 2008 r. № 800-VI. // Ofits. veb-sayt Verkhovnoyi Rady Ukrayiny. – Rezhym dostupu : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=800-17>.
8. **Chukhno A.** Suchasna finansovo-ekonomichna kryza: pryroda, shlyakhy ta metody podolannya [Tekst] / A. Chukhno // Ekonomika Ukrayiny. – 2010. – № 2. – S. 4 – 13.