

ФАКТОРИ, ЯКІ ВПЛИВАЮТЬ НА РОЗВИТОК РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

В статті виконано аналіз факторів, які мають суттєвий вплив як на формування та розвиток ринку житла, так і на вирішення житлових проблем більшої частини населення України.

Початок формування українського ринку житла можна віднести до 1992 року, коли Верховною Радою України були прийняті перші законодавчі акти щодо приватизації та функціонування житлового фонду, і які на сьогоднішній день забезпечують функціонування та розвиток ринку нерухомості [1]. Тобто формування та розвиток ринку нерухомості та, зокрема, ринку житла в Україні триває вже друге десятиріччя. На шляху цього ринку виникають чинники, які позитивно або негативно впливають на подальший його розвиток.

Метою зазначеної роботи є виявлення основних чинників, які дозволяють простежити стан і динаміку розвитку ринку житлової нерухомості, а також систематизація та структуризація факторів, які найбільш суттєво впливають на його подальший розвиток.

Оскільки значимість кожного фактору, що тим чи іншим чином впливає на розвиток ринку житла, є різною за вагомістю та напрямом впливу і може змінюватись в залежності від певного регіону та часового періоду, тому навести повний перелік таких факторів фактично неможливо.

Аналізуючи ситуацію, яка склалася на ринку житла в Україні та фактори, які мають суттєвий вплив як на розвиток ринку житла, так і на вирішення житлових проблем більшої частини населення, можна виділити наступні групи факторів: політичні, нормативно-правові, економічні, адміністративні, соціально-демографічні, психологічні, екологічні, містобудівні та науково-технічні.

Важливою групою факторів, які визначають темпи та характер розвитку ринку житлової нерухомості є, з одного боку - політична орієнтація в країні (ринкова, ринково-соціальна, неринкова), земельна, житлова, бюджетна, грошово-кредитна політика та ступінь активності на ринку місцевих органів влади, а з іншого - певна економічна, соціально-демографічна ситуація в місті, регіоні та країні в цілому. Від політики держави також залежить стан нормативно-правової бази, що впливає на розвиток ринку житла – ступінь розвитку податкової, земельної, містобудівної, житлової та ін. законодавчої бази, нормативно-правової, методичної бази, інфраструктури ринку, тощо.

До економічних чинників, що впливають, як на розвиток житлового будівництва, так й на розвиток ринку житлової нерухомості, відносяться національні економічні показники країни: темпи зростання ВВП; рівень інфляції; стабільність національної валюти; стабілізація економіки країни; рівень приватизації і розвиток приватного сектору; розвиток іпотечного кредитування; бюджетне фінансування, дотації через спрямування коштів на будівництво житла і пільгове кредитування за рахунок державного та місцевого бюджетів з метою реалізації державних програм [2], субсидії, матеріальна допомога. Також локальні економічні чинники: класичні ринкові фактори - рівень цін на житло, попит та пропозиція; активність ринку, що являє собою кількість суб'єктів, об'єктів та угод на первинному та вторинному ринках; кількість приватизованих квартир; обсяги будівництва та введення в експлуатацію нового житла;

реконструкції старого житла; розмір комунальних тарифів та орендної плати, податків на житло, землю, тощо.

Відповідно до попередніх досліджень автора [1, 3] встановлено, що можливості фінансування житлового будівництва з бюджетних джерел та за рахунок коштів підприємств суттєво знизилися, як результат - все більшої вагомості набуває значення будівництва житла за рахунок власних і залучених коштів населення. В умовах відносно низького рівня матеріального добробуту населення України та високих витрат на будівництво житла, фінансовим інструментом, що забезпечує залучення грошових коштів населення на придбання житла, який оптимально поєднував б використання заощаджень населення та кредитні ресурси регіональних комерційних банків є іпотечне кредитування, яке робить доступним процес придбання житла широким верствам населення. Створення в Україні системи довгострокового кредитування населення на придбання житла дозволить збільшити платоспроможний попит та сприятиме розв'язанню важливої соціальної проблеми – забезпечення населення житлом. Але зазначений механізм в Україні працює не на повну потужність.

Важливу роль у створенні належних умов ефективного функціонування та розвитку ринку житлової нерухомості відіграє система управління нерухомістю, складовою якої є адміністративні чинники. До адміністративних чинників національного рівня належать наступні: регулювання діяльності на ринку житла; координація заходів щодо демонополізації у сфері житлового господарства; здійснення державного нагляду і контролю за використанням та утриманням житлового фонду; проведення земельної та житлової реформ з урахуванням їх соціальної спрямованості; створення єдиної системи ідентифікації житлової нерухомості для об'єктів первинного та вторинного ринків; сприяння формуванню єдиного інформаційного простору та сприяння організації системи професійної освіти. Сьогодні характеризується відсутністю єдиної затвердженої типізації житлової нерухомості.

Одним з основних адміністративних чинників локального рівня є гарантування прав власності шляхом формування єдиної державної системи реєстрації нерухомості і прав на неї. Нажаль, єдина реєстрація в Україні на даний час не працює, оскільки реєстр нерухомих об'єктів ведуть установи БТІ, реєстр земельних ділянок – органи земельних ресурсів.

Також до адміністративних факторів локального рівня можна віднести: забезпечення контролю за дотриманням нормативів проектної документації будівництва житла, процедури відведення земельних ділянок, процедури надання житла соціально незахищеним верствам населення, організація процедури приватизації земельних ділянок, продажу через аукціони.

До соціально-демографічних факторів національного рівня відносять: специфіку системи розселення; Етно-релігійний склад населення; чисельність трудових ресурсів; рівень та структура зайнятості; національно-культурні вподобання в житлі. На локальному рівні: соціальна та демографічна структура населення; забезпеченість житлом; рівень міграційних потоків; рівень урбанізації; рівень злочинності, тощо. Крім того, рівень доходу населення, розглядається, як на національному, так і на локальному рівні певного міста. Зазначені фактори мають безпосередній вплив як на попит, склад, структуру, якість житлового фонду, так й територіальну диференціацію житла, тощо.

Як свідчить світова та вітчизняна практика, процеси, механізми і технології купівлі-продажу житлової нерухомості пов'язані з психологічними факторами (людський фактор), до яких відноситься на національному рівні: менталітет нації; стандарти населення до якості житла; довіра населення до Уряду, державних та приватних установ; корумпованість органів державної влади та місцевого

самоврядування. На локальному рівні: поведінка продавців та покупців; рівень задоволення житловими умовами; відношення населення до створення заощаджень на придбання житла за власні та позикові кошти; сприйняття житла не лише як середовища для фізичного існування людини, а й для задоволення його соціальних та культурних потреб. Необхідно враховувати, що в теперішній час велика частка населення сприймає житло ще й як можливість отримання додаткового доходу.

Група екологічних чинників передбачає врахування екологічної ситуації, природного потенціалу, рівня забруднення повітря, водного басейну, ґрунту, рівня акустичного, електромагнітного забруднення, що певним чином впливає не тільки на попит та пропозицію, але й на територіальне розміщення об'єктів житлового фонду.

До містобудівних чинників, які безпосередньо впливають на розвиток ринку житла слід віднести: рівень розвитку соціальної, транспортної, інженерної та виробничої інфраструктури; зонування території за певними ознаками; співвідношення різних видів житла; розосередження житлового фонду по території міста; загальна площа житлового фонду; стан будівництва об'єктів житла; фізичний стан наявного житлового фонду. На національному рівні до містобудівних чинників відносяться державні пріоритети системи розселення в країні.

До групи науково-технічних факторів відносяться: оновлено-новітні технології в будівництві житла; розвиток інформаційних технологій; кваліфіковані науковці, спеціалісти та робоча сила. Вони є базисом для створення наукових основ удосконалення законодавства, нормативно-правових актів, що впливають на формування ринку житла, а також впровадження новітніх технологій в процес будівництва житла, покращення екологічності будівельних матеріалів, що призводить до підвищення якості житла.

Пасивна політика та неринкова орієнтація місцевих органів влади, низький рівень доходів населення і ступінь їх диференціації, міграційний відтік, інвестиційна пасивність, низькі темпи будівництва і низький рівень пропозиції і попиту на об'єкти житлової нерухомості негативно впливають на розвиток цього сегменту ринку. І, навпаки, активна ринкова політика місцевих органів влади, високий рівень доходів населення і формування потужного середнього класу, високі темпи розвитку бізнесу, підприємництва, інвестиційної активності, зростання темпів будівництва, пропозиції і попиту на об'єкти житлової нерухомості створюють сприятливі умови для розвитку ринку [4]. «Різноманітне поєднання цих чинників, а тим більше їх зміна в часі та в різних напрямках призводять до великої різноманітності сценаріїв становлення ринків нерухомості в різних містах, до несинхронності їх розвитку» [4].

Узагальнюючи наведене дослідження, весь перелік факторів запропоновано згрупувати наступним чином (табл.1).

Висновок

Основними передумовами для створення ефективної системи функціонування ринку житлової нерухомості, для чіткої взаємодії її структурних елементів, їх розвитку та вдосконалення необхідним є врахування дії специфічних для цього ринку факторів, як на національному так і на локальному рівнях, як у просторі так і у часі. Для цього необхідно враховувати ступінь їх впливу на розвиток ринку при створенні економічних прогнозів. Такі заходи нададуть можливість враховувати характер зміни факторів впливу, вчасно приймати раціональні управлінські рішення.

Табл. 1. Фактори формування ринку житлової нерухомості

Назва групи факторів	Перелік факторів	
	Рівень	
	Національний	Локальний
Політичні	<ul style="list-style-type: none"> - політична стабільність в країні; - ринково-соціальна орієнтація країни; - зміна в структурі суб'єкту управління житловим господарством; - земельна, житлова, бюджетна політика; - грошово-кредитна політика держави 	<ul style="list-style-type: none"> - політика та активність місцевих органів влади щодо будівництва житла; - встановлення процедури відведення земельних ділянок під житлову забудову; - встановлення розміру пайових внесків в бюджет місцевої ради при житловому будівництві; - визначення пріоритетів, стратегій щодо забезпечення умов життя соціально незахищених верств населення
Нормативно-правові	<ul style="list-style-type: none"> - розробка нормативно-правової бази щодо забезпечення гарантії прав власності; - податкове, земельне, містобудівне, житлове та ін. законодавство; - нормативно-правові акти, що регулюють ріелтерську діяльність [5]; - забезпечення правомірності процесу приватизації; - законодавче регулювання інвестиційної діяльності; - законодавчо встановлені правові умови, порядок здійснення цивільно-правових угод; 	<ul style="list-style-type: none"> - нормативно - правові акти (рішення, розпорядження) місцевого рівня щодо містобудування, землекористування та ін.; - правила зонування; - планування та забудова населеного пункту; - відповідальність за недотримання, порушення законодавства;
Економічні	<ul style="list-style-type: none"> - обсяги ВВП; - рівень інфляції; - стабільність національної валюти; - стабілізація економіки країни - рівень приватизація і розвиток приватного сектору; - розвиток іпотечного кредитування; - бюджетне фінансування, дотації на будівництво житла; - субсидії, дотації, матеріальна допомога соціально незахищеним прошаркам населення 	<ul style="list-style-type: none"> - рівень цін на житло; - рівень попиту; - рівень пропозиції; - активність ринку: <ul style="list-style-type: none"> --кількість суб'єктів на ринку, --кількість об'єктів на ринку, --кількість угод на первинному та вторинному ринках; - кількість приватизованих квартир; - обсяги будівництва та введення в експлуатацію нового житла; - реконструкції старого житла; - розмір комунальних тарифів та орендної плати, - розмір податків на житло, землю;
Адміністративні	<ul style="list-style-type: none"> - регулювання діяльності на ринку житла; - координація заходів щодо демонополізації у сфері житлового господарства; 	<ul style="list-style-type: none"> - гарантування прав власності шляхом формування єдиної державної системи реєстрації нерухомості і прав на неї;

Продовження табл. 1.

<p>Адміністративні</p>	<ul style="list-style-type: none"> - здійснення державного нагляду і контролю за використанням та утриманням житлового фонду; - проведення земельної та житлової реформ з урахуванням їх соціальної спрямованості; - створення єдиної системи ідентифікації житлової нерухомості для об'єктів первинного та вторинного ринків; - сприяння формуванню єдиного інформаційного простору; - сприяння організації системи професійної освіти 	<ul style="list-style-type: none"> - забезпечення контролю за дотриманням: -- нормативів проектної документації будівництва житла, -- процедури відведення земельних ділянок, -- процедури надання житла соціально незахищеним верствам населення; - організація процедури приватизації земельних ділянок, продажу через аукціони об'єктів нерухомості
<p>Соціально-демографічні</p>	<ul style="list-style-type: none"> - специфіка системи розселення; - етно-релігійний склад населення; - чисельність трудових ресурсів; - рівень та структура зайнятості; - національно-культурні вподобання в житті 	<ul style="list-style-type: none"> - соціальна структура населення; - демографічна структура населення; - рівень доходу населення; - забезпеченість житлом; - рівень міграційних потоків; - рівень урбанізації, - рівень злочинності
<p>Психологічні (людський фактор)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - менталітет нації; - стандарти населення до якості житла; - довіра населення до Уряду, державних та приватних установ; - корумпованість органів державної влади та місцевого самоврядування 	<ul style="list-style-type: none"> - поведінка продавців та покупців; - рівень задоволення житловими умовами; - відношення населення до створення заощаджень на придбання житла за власні та позикові кошти; - сприйняття житла як середовища для фізичного існування людини, для задоволення його соціальних та культурних потреб, а також та, як можливість отримання додаткового доходу
<p>Екологічні (навколишнього середовища)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - природний потенціал 	<ul style="list-style-type: none"> - рівень забруднення повітря, водного басейну, ґрунту; - рівень акустичного, електромагнітного забруднення; - клімат та екологічний стан
<p>Містобудівні</p>	<ul style="list-style-type: none"> - державні пріоритети системи розселення в країні, 	<ul style="list-style-type: none"> - рівень розвитку соціальної транспортної, інженерної та виробничої інфраструктури; - зонування території за певними ознаками; - співвідношення різних видів житла; - розосередження житлового фонду по території міста; - загальна площа житлового фонду; - стан будівництва об'єктів житла; - фізичний стан наявного житлового фонду

Продовження табл. 1.

Науково-технічні	-оновлено-новітні технології в будівництві житла; - розвиток інформаційних технологій; - кваліфіковані науковці, спеціалісти та робоча сила
------------------	---

Бібліографічний список

1. Дорошенко Ю.М. Проблеми розвитку ринку житлової нерухомості в Україні / Ю.М. Дорошенко // Містобудування та територіальне планування. - К.: КНУБА, 2007. – Вип. – 26. - С. 55-61.
2. Завора Т.М. Формування житлової політики регіону: автореф. дис.канд. екон. наук: 08.00.05 / Т.М. Завора; Полтав. нац. техн. ун-т ім. Ю.Кондратюка. — Полтава, 2008. — 20 с.
3. Дорошенко Ю.М. Аналіз світового досвіду іпотечного кредитування житлової нерухомості / Ю.М. Дорошенко // Містобудування та територіальне планування. - К.: КНУБА. – 2008. – Вип. 30. - С. 100-106.
4. Стерник Г.М. Рынок недвижимости России: закономерности становления и развития в условиях переходной экономики. – Режим доступа: <http://www.realtymarket.org>.
5. Божко Е.А. Організаційно-економічний механізм дослідження регіональних ринків нерухомості: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.00.05 / Е.А.Божко; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. — Х., 2008. — 21 с.
6. Крумеліс Ю.В. Аналіз містобудівних чинників, які впливають на вартість об'єктів комерційної нерухомості / Ю.В. Крумеліс, Н.А. Колотюк // Містобудування та територіальне планування. –К.: КНУБА. - 2004. - Вип. 19. - С. 121-132.
7. Житловий кодекс України. Проект Закону України від 2008.04.01 №2307 / Інформаційно-аналітичний центр «ЛІГА», 1991 – 2009.

Надійшла до редколегії 17.11.2009

Ю.М. ДОРОШЕНКО

ФАКТОРИ, ЯКІ ВПЛИВАЮТЬ НА РОЗВИТОК РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

В статье проведен анализ факторов, которые имеют существенное влияние как на формирование и развитие рынка жилья, так и на решение жилищных проблем большей части населения Украины.

Y. DOROSHENKO

THE FACTORS, WHICH HAVE INFLUENCE ON THE DEVELOPMENT OF THE RESIDENTIAL MARKET IN UKRAINE

The factors, which have essential influence on the formation and development of the residential market and solving housings problems of the majority of Ukrainian population are analyzed.

© Ю.М. Дорошенко, 2010