

УДК 332.85

Шкурупій О.В.*доктор економічних наук,
професор кафедри міжнародної економіки
ВНЗ Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі»*

СУПЕРЕЧНОСТІ ІНТЕРЕСІВ УЧАСНИКІВ РИНКУ ЖИТЛА ТА ОСОБЛИВОСТІ ЇХ ПРОЯВУ В УКРАЇНІ

У статті досліджено сутність і суперечності економічних інтересів учасників ринку житла; виокремлено особливості прояву таких суперечностей в Україні. Визначена роль державного регулювання ринку житла в узгодженні потреб та інтересів учасників ринкових відносин.

Ключові слова: ринок житла, економічний інтерес, суперечність, прозорість.

Шкурупій О.В. ПРОТИВОРЕЧІЯ ІНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ РЫНКА ЖИЛЬЯ И ОСОБЕННОСТИ ИХ ПРОЯВЛЕНИЯ В УКРАИНЕ

В статье исследованы сущность и экономические интересы участников рынка жилья; выделены особенности проявления таких противоречий в Украине. Определена роль государственного регулирования рынка жилья в согласовании потребностей и интересов участников рыночных отношений.

Ключевые слова: рынок жилья, экономический интерес, противоречие, прозрачность.

Shkurupiy O.V. CONTRADICTIONS OF ECONOMIC PARTICIPANT'S INTERESTS ON THE RESIDENTIAL PROPERTY MARKET AND ITS SPECIAL MANIFESTATION IN UKRAINE

The essence and contradictions of economic interests of participants on the residential property market were investigated in this article; the main features of manifestation of these contradictions in Ukraine were distinguished. The role of state regulation of the residential property market in order to reconcile the needs and interests of the market relations participants was defined.

Keywords: residential property market, economic interest, contradiction, transparency.

Постановка проблеми. Механізм функціонування ринку житла багатогранний і досить складний, його вдосконалення потребує урахування мотивів, що спонукають учасників цього ринку – передусім кредиторів, позичальників, інвесторів, держави. Тільки за умови балансу їх економічних інтересів проблема забезпечення широких верств населення доступним і якісним житлом може бути успішно вирішена. Узгодження економічних інтересів учасників ринку житла, за одночасного урахування особливостей їх взаємодії, забезпечує підвищення ефективності функціонування ринку. Зважаючи на це, відповідно спрямовані дослідження є актуальними.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Розвиткові ринку житла присвячено праці таких науковців, як: А. Асаул, В. Базилевич, О. Бичков, О. Гриценко, О. Євтух, П. Єщенко, В. Кравченко, Ю. Манцевич, Н. Олійник, К. Паливода, В. Рейкін, А. Сердюк, Р. Ткаченко, С. Ушацький, Л. Чубук та інших. У цілому провідними вітчизняними науковцями створено значну теоретичну базу для аналізу ринку житла, однак проблеми, пов'язані з мотивацією поведінки учасників ринку житла в Україні та реалізацією їх інтересів, потребують подальшого вивчення.

Постановка завдання. Метою статті є аналіз економічних інтересів учасників ринку житла в аспекті шляхів їх узгодження. Завданнями є: виокремити учасників ринку житла, проаналізувати їх інтереси, виявити суперечності та визначити шляхи узгодження.

Виклад основного матеріалу дослідження. Економічна наука розглядає інтереси суб'єктів – учасників ринкових відносин як визначальну рушійну силу, яка зумовлює розвиток суспільства. Проте урахування потребує одночасно також те, що розвиток будь-якої відкритої нелінійної та нерівноважної системи (а саме такими є усі види ринків, у тому числі ринок житла) пов'язаний з постійним виникненням і розв'язанням суперечностей.

Бажання задовольнити власні потреби зумовлює, так би мовити, «егоїзм» суб'єктів, точніше, користуючись термінологією економіки, – раціональну поведінку, за умов реалізації якої кожен учасник ринкових відносин діє у власних інтересах. Різноманітність інтересів суб'єктів ринку (і ринок житла у цьому не є виключенням) веде до виникнення розходження інтересів, які далі переходять у стан протилежностей і, зрештою, переростають у суперечності. Для того щоб у ході відтворювального циклу суперечності конфлікт інтересів не набув граничної межі і не спровокував руйнацію ринкових відносин, необхідні регуляторні дії держави, спрямовані на гармонізацію інтересів учасників ринку. Якщо мова йде безпосередньо про ринок житла, то функція держави має бути також продуктивною у соціальному сенсі. Суспільство в особі держави повинно гарантувати гідні умови життя всім верствам населення, а отже, захищати їх інтереси. Зазвичай в економічно розвинутих країнах ринковий механізм діє досить чітко, тобто звичайними чином узгоджує інтереси учасників: йдеться про компроміс інтересів, не досягнувши якого суб'єкти ринку взагалі можуть втратити можливість задовольнити власні потреби. Проте у будь-якому разі функція соціального захисту залишається в компетенції держави, хоча і реалізується в різних країнах за різними сценаріями надання допомоги та за використання різних механізмів.

Суб'єктами економічних інтересів виступають окремі індивіди, сім'ї, домогосподарства, колективи, групи людей, держава, суспільство в цілому. Кожен суб'єкт економічних відносин виражає, як зазначалося вище, власні специфічні інтереси, що можуть суперечити інтересам інших. Зокрема, економічні інтереси домашніх господарств полягають у максимізації корисності благ з урахуванням існуючих цін та доходів; економічні інтереси підприємців спрямовані на максимізацію прибутку, зниження витрат і підвищення конкурентоспроможності продукції; економічні інтереси держави – на реалізацію потреб

суспільства в цілому. Відповідно, кожне суспільство постає перед проблемою пошуку ефективного механізму узгодження інтересів суб'єктів економічних відносин.

Ринок передбачає, що товар створюється виробником не для власного споживання, а для споживання іншими через обмін. Таким чином, ринок породжує взаємну залежність діяльності одних його учасників від інших. Отже, принцип ефективного функціонування ринку полягає в прозорості та узгодженості інтересів учасників. Його порушення веде до суперечностей між суб'єктами та зниженню їх мотивації.

Ринок житла являє собою сукупність відносин між суб'єктами, які, керуючись метою, завданням та принципами, що властиві кожному з них, здійснюють функції створення (будівництва), розподілу, обміну та розпорядження житлом. Економічні суб'єкти такого ринку поділяються на три великі групи: покупці, продавці та професійні учасники (суб'єкти, що забезпечують функціонування ринку шляхом надання послуг). У кожній з цих груп суб'єктами ринку можуть виступати фізичні особи, юридичні особи та держава [1]. Водночас потрібно зазначити особливу роль, яку виконує держава: вона не тільки забезпечує законодавчу базу, розробляє містобудівельну політику та систему оподаткування, організовує контроль за іншими суб'єктами ринку, але також може виступати учасником ринкових угод.

Покупці впливають на ринок житла через такі основні чинники, як доходи, структура споживчих витрат, раціональні очікування, споживчі переваги. Чинниками впливу на ринок житла з боку підприємств та професійних учасників ринку є: рівень ділової активності, вхідні бар'єри, доступність ресурсів, раціональні очікування, внутрішня норма доходності та строк окупності конкретних проектів.

Інтереси покупців на ринку житла полягають у такому: наявність на ринку привабливих об'єктів і пропозицій; мінімізація сукупних інвестиційних та експлуатаційних (сукупна вартість володіння об'єктом) витрат; спрощений доступ до кредитних ресурсів; дотримання стандартних загальноприйнятих процедур встановлення прав власності; відсутність ризику втрати прав власності тощо.

Інтереси продавців на ринку житла – це мінімальні витрати сукупних інвестицій і експлуатаційних витрат; збільшення прибутку; спрощений доступ до кредитних ресурсів; привабливість об'єктів на ринку; наявність чітких критеріїв якісного відбору проектувальників, підрядників, брокерів та експлуатуючих організацій; висока якість житла, робіт та послуг; висока ефективність об'єктів при експлуатації; мінімізація ризиків тощо.

Розвиток конкуренції на ринку, створення нових робочих місць, збільшення надходжень до бюджету та підвищення доступності житла, а також оновлення житлового фонду належать до сфери інтересів державних органів влади.

Група професійних учасників ринку житла включає банківські установи та фінансові організації, ріелторів, девелоперів, інвесторів, страховиків, аналітиків, оцінювачів, маркетологів та ін. Їхні інтереси на ринку житла різноманітні. Інтереси банків та фінансових організацій, зокрема, знаходяться в сфері здійснення кредитування фізичних і юридичних осіб. Метою таких установ (як, власне, й усіх інших господарюючих суб'єктів ринку) є максимізація кінцевого фінансового результату, що досягається через розширення клієнтської бази, створення привабливих для позичальника банківських продуктів, зни-

ження ризиків кредитування, ефективність операцій з об'єктами нерухомості, що перебувають у заставі, тощо.

Широке різноманіття суб'єктів ринку житла передбачає диференціацію їх інтересів, обумовлену розгалуженістю економічних відносин і потреб, що створює передумови виникнення протиріч. Сам принцип ринкової взаємодії суб'єктів побудований на безперервності виникнення/розв'язання суперечностей. Найбільш виразно проявляється суперечність між продавцями, професійними учасниками ринку та державою (за представництва органів місцевого самоврядування) з одного боку та покупцями – з іншого. Як вже зазначалося, метою діяльності продавців житла та учасників ринку, що надають пов'язані послуги, є максимізація прибутку, а інтерес органів влади проявляється в отриманні податкових надходжень. Це суперечить прагненню покупців до мінімізації ціни та підвищення якості житла.

Реалізація інтересів учасників ринку житла України має особливі прояви. Зокрема, зацікавленість девелоперів у можливості впливати на рівень ціни житла шляхом обмеження конкуренції на ринку житлового будівництва пов'язана з бажанням компенсувати високі ризики реалізації інвестиційно-будівельних проектів. У системі сучасних відносин, які склалися на ринку житла, суперечливість, зумовлена інтересами основних учасників, що формують пропозицію, проявляється передусім у такому: кожен із девелоперів має вагому ринкову владу, але жоден не в змозі домінувати; також існують достатньо високі ризики того, що рішення з приводу реалізації проектів житлового будівництва не будуть прийняті або терміни їх прийняття суттєво збільшаться.

Парадоксальність ситуації на ринку житла полягає у тому, що переважна більшість населення країни потребує покращення житлових умов. Майже у половині сімей на одну особу припадає менше 13,65 кв. м житлової площі, у третини – від 7,5 до 13,65 кв. м, у кожній дев'ятій – менше ніж 7,5 кв. м. Близько 15% населення проживають в аварійних будинках, відповідно, існує дефіцит житлових об'єктів [2, с. 15-16]. Однак, збільшення обсягу пропозиції житла на ринку створить передумови для зниження рівня цін, в якому не зацікавлені ні девелопери, ні банківські установи. Таким чином, перші стримують впровадження нових проектів, а останні утримуються від реалізації заставного майна.

Отже, в сучасних умовах незацікавленість девелоперів у збільшенні обсягів введення житла визначається їх стратегією будувати менше і продавати дорожче, забезпечуючи прибуток за рахунок норми, а не обсягів. Це спонукає їх до практики узгоджених дій, метою яких є створення бар'єрів для входу нових конкурентів та розподіл вигод бізнесу серед обмеженого кола фактично діючих гравців ринку.

Так, у період пікового зростання ринку житла в Україні прибуток компаній-забудовників становив 60% від вартості об'єкта, при цьому вартість фінансування складала 20%. По суті, покупець житлового об'єкту сплачував його подвійну вартість. Зараз дохід забудовника зберігається на рівні 40% [3]. Однак навіть попри це така норма прибутку на 20-30% перевищує винагороду забудовників з Європи та США [4].

Інтерес покупців житла, навпаки, полягає у придбанні житла на ринку за меншою ціною та отриманні довгострокових і необтяжливих для позичальника іпотечних кредитів. Останнє в Україні фактично не реалізується через невизначеність та нестабільність економічного стану в країні, структурні недоліки

економічного розвитку та повільні темпи проведення реформ.

Згідно з даними міжнародного рейтингового агентства *Standard & Poor's*, рівень ризиків у банківській системі України за міжнародними нормами досить високий. Зокрема, оцінка ризиків по країнах *Banking Industry Country Risk Assessment (BICRA)*, яка відображає сильні та слабкі сторони банківської системи країн, показала, що банківська система України належить до останньої, найбільш слабшої, групи країн. Агентством встановлено, що доля проблемних кредитів у вітчизняній банківській системі може складати близько 40% усіх позик [5].

Дійсно, за рахунок швидких темпів економічного зростання активний розвиток іпотечного кредитування відбувався до кінця 2008 року. Однак після фінансової кризи і до цього часу пропозиція довгострокових кредитних продуктів з прийнятною для середньостатистичного українця процентною ставкою є суттєво обмеженою, а кількість наданих іпотечних кредитів скорочується. Так, середня ставка за іпотечними кредитами у гривні для фізичних осіб на початку 2014 р. становила 20% річних, що на 5-6 процентних пунктів вище, ніж у квітні 2008 р. Розмір мінімального авансу на купівлю житла в більшості банків також зріс і складає 30% від вартості іпотеки [6]. Такі умови отримання кредиту для придбання житла залишаються недостатньо привабливими для споживачів.

Поштовхом для поживлення ринку житла може стати відновлення обсягів іпотечного кредитування на умовах більш прийнятної відсоткової ставки та меншого авансу на купівлю житла. Однак у теперішніх умовах кредитори, наражаючись на значний ступінь ризику операцій з нерухомістю, ускладнення процедури вилучення та продажу застави в разі неповернення кредиту, вважають прибутковість таких операцій недостатньою.

Органи місцевого самоврядування в Україні, у свою чергу, не маючи достатньої економічної мотивації, як правило, не сприяють розвитку житлового будівництва безпосередньо на своїй території. Це пояснюється тим, що, на відміну від країн з розвинутим ринком житла, їх мотивація щодо цього відсутня, оскільки отримання податку на нерухомість не є джерелом доходів місцевих бюджетів.

При цьому варто наголосити на тому, що в кінцевому підсумку дохід усіх інших учасників ринку житла залежить від покупців, які бажають задовольнити свої потреби. Нинішня ситуація стагнації ринку житла в Україні зумовлена нестабільністю ринкового середовища, зменшенням запасу фінансової міцності девелоперів та скороченням реального рівня доходів населення, що проявляється у зменшенні кількості угод купівлі-продажу житла та чисельності учасників на ринку. Це виразно свідчить про ситуацію, за якої інтереси всіх учасників ринку житла не реалізуються в повній мірі.

На сьогодні рівень доходів населення країни залишається низьким, а тому тільки домогосподарства з високими доходами здатні нагромадити кошти для придбання житла або отримати іпотечний кредит.

Зокрема, у м. Києві, де попит населення на житло є найбільш платоспроможним у порівнянні з іншими містами України, індекс доступності житла, що відображає співвідношення між середніми цінами на житло та середніми доходами, становить менше 10%, тоді як у розвинутих країнах він перевищує 90% [2, с. 47-48]. А кількість угод купівлі-продажу квартир, порівняно з докризовим періодом, скоротилася з 3 500 до 350 транзакцій на місяць [7].

Специфікою, яка посилює суперечливість інтересів учасників ринку житла в Україні та стримує його розвиток, є низький рівень прозорості названої сфери економічних відносин. Це підтверджують результати дослідження *Jones Lang LaSalle ma LaSalle Investment Management*, що здійснені на основі 115-ти різних чинників, згрупованих у такі категорії: оцінка ефективності, фундаментальні фактори ринку, розкриття фінансової інформації, регулятивні та юридичні аспекти та процес угод. Дослідження показали, що за підсумками 2014 року Україна втратила позиції в переліку ринків нерухомості з середньою прозорістю і перейшла в розряд країн з низькою прозорістю. Нині Україна посідає 74-е місце (між Панамою і Кувейтом), порівняно з 61-м (3,71 бали проти 3,46 бали в минулому рейтингу). За висновками експертів *Jones Lang LaSalle ma LaSalle Investment Management*, починаючи з 1999 року, зниження рейтингу України обумовлене політичною напруженістю [8]. Зниження рівня прозорості наочно відображає протиріччя між його учасниками та є сигналом для скорочення обсягів інвестицій на ринку житла України. Це, в свою чергу, зумовлює таку ситуацію: забудовники, усвідомлюючи, що в умовах політичної та економічної нестабільності вартість кредитних ресурсів підвищується, а інвестування у житлове будівництво не збільшується, перекладають ризик на покупця, а отже потреба населення у житлі виявляється незадоволеною через невідповідність темпів зростання ціни на житло темпам зростання доходів.

Слід зауважити, що в сучасних умовах виникла необхідність розширення сфери державної участі в узгодженні економічних інтересів суб'єктів ринку житла, що зумовлено насамперед відсутністю економічної та політичної стабільності в державі. Умови, в яких нині існує економіка України, істотно ускладнюють нормальне функціонування ринку житла; обмежують і гальмують процеси залучення інвестицій та кредитних ресурсів до ринку житла в достатньому обсязі. Одночасно потрібно враховувати, що в Україні ціни на житло значно перевищують собівартість його будівництва.

Для прикладу, у м. Києві, згідно з даними аналітиків ринку нерухомості, станом на липень 2014 року ціна житла на первинному ринку становила 13 640 грн за 1 кв. м [9], а середній показник вартості будівництва – 5 000 грн за 1 кв. м [10]. Відповідно, вартість об'єктів на первинному ринку житла перевищує собівартість їх будівництва в середньому у 2,7 рази.

Компанії-збудовники звикли протягом довгого часу отримувати високі прибутки і неохоче погоджуються на поступки у цьому питанні, незважаючи на складність макроекономічної і політичної ситуації в країні. Саме тому нині виникла необхідність розширення сфери державної участі в узгодженні економічних інтересів суб'єктів ринку житла та створенні умов для його ефективного функціонування.

На нашу думку, роль держави передусім полягає у формуванні такого правового середовища, яке сприятиме регулюванню суперечностей між учасниками ринку житла та зменшенню ризиків. Для подолання недоліків цього сегмента ринку заходи державного регулювання повинні бути спрямовані на таке: підвищення рівня прозорості на ринку житлового будівництва; створення умов і визначення стимулів для розвитку механізмів кредитування житлового будівництва, інженерно-технічної та соціальної інфраструктури, що забезпечують доступність і привабливість кредитних ресурсів; формування заходів антимонопольного регулювання з урахуванням специ-

фіки ринку житлового будівництва; посилення зацікавленості органів місцевого самоврядування у розвитку житлового будівництва шляхом підвищення ролі відповідних податкових надходжень при формування доходів місцевих бюджетів (зокрема, йдеться про введення єдиного місцевого податку на нерухомість); стимулювання створення прозорих державно-приватних партнерств з будівництва житла економ-класу; сприяння розвитку нових сегментів ринку (житлово-будівельної кооперації та будівництва орендного житла, включаючи розвиток некомерційного орендного житлового фонду для громадян, які мають невисокий рівень доходу); модернізацію системи збору, зберігання та аналізу інформації про ключові характеристики розвитку земельного та житлового ринків регіонів (ціни на ринку житла, собівартість житлового будівництва, вартість землі різного призначення, основні характеристики найбільших забудовників, наявність вільних потужностей комунальної інфраструктури і вільних будівельних потужностей тощо).

Висновки з проведеного дослідження. Дослідження інтересів учасників ринку житла є важливим, зважаючи на необхідність оптимізації організаційно-економічного середовища та забезпечення в Україні ефективного функціонування цього ринку в цілому. Цілі суб'єктів ринку житла обумовлені пріоритетами кожного з них. Такі пріоритети визначають раціональну модель поведінки учасників ринкових відносин і одночасно в силу їх різноспрямованості, зумовлюють виникнення протиріч. У сучасних умовах їх вирішенню має сприяти державне регулювання ринку. Його метою є оптимізація потреб, інтересів усіх його учасників, об'єднаних для досягнення суспільно значущих і одночасно прийнятних для кожного з них цілей. Ефективне функціонування ринку житла, що має як економічний, так і соціальний ефект, є ознакою сталого розвитку суспільства.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Стерник Г.М. Системный подход к анализу структуры рынка недвижимости [Електронний ресурс] / Г.М. Стерник // Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости». – Вып. 1. – 2000. – Режим доступа : <http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/SISTEMNII-PODHOD-K-ANALIZU-RINKA-NEDVIJIMOSTI-Sternik-G.M..html>.
2. Ушацький С.А. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла : монографія / С.А. Ушацький, А.В. Сердюк. – Вінниця : ВНТУ, 2011. – 176 с.
3. Дохід українського забудовника зберігається на рівні 40% [Електронний ресурс] // Сайт компанії «Недвижимость 5000». – Режим доступу : <http://www.realt5000.com.ua/news/utf/uk/1985907/>.
4. Застройщики будут сдерживать подорожание за счет своей прибыли [Електронний ресурс] // Сайт компанії «Kanzas.ua». – Режим доступу : http://www.kanzas.ua/news_kiev/page_view/Zastroischiki-budut-sderzhivat-podorozhanie-za-sch-25-09-2014/.
5. Banking Industry Country Risk Assessment: Ukraine [Електронний ресурс] // Сайт міжнародного рейтингового агентства Standard & Poor's. – Режим доступу : <http://www.standardandpoors.com/ratings/bicra/full/en/us>.
6. Щомісячний бюлетень «Будівництво та іпотека» [Електронний ресурс] // Сайт незалежної асоціації банків України. – Режим доступу : <http://www.nabu.com.ua/Analytics/ipoteka.pdf>.
7. Кількість угод купівлі-продажу квартир в Києві скоротилася з 3 500 до 350 транзакцій на місяць [Електронний ресурс] // Сайт порталу нерухомості «ДОМ-2000». – Режим доступу : <http://www.dom2000.com/main/article/id/27733>.
8. Kelly J. Global Real Estate Transparency Index 2014 / J. Kelly, A. Koeman [Електронний ресурс] // Інтернет-сторінка компанії Jones Lang LaSalle. – 2014. – Режим доступу : <http://www.jll.com/greti/Pages/Rankings.aspx>.
9. Вартість квартир (ціни на житло) [Електронний ресурс] // Сайт Консалтингової компанії SV Development. – Режим доступу : http://www.svdevelopment.com/ua/web/flat_costs/.
10. Собівартість будівництва в Києві виросла [Електронний ресурс] // Сайт порталу нерухомості «BizNews.com.ua». – Режим доступу : http://www.biznews.com.ua/sobivartist_budivnitstva_v_kievi_virosla/.