

на перший погляд. Поняття фінансової безпеки не завжди однозначно пов'язане з точними і далекими прогнозами, оскільки воно несе на собі відбиток культурної традиції соціуму.

Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі. Тема фінансової безпеки розробляється недостатньо порівняно з економічною безпекою в наукових дослідженнях. Лекції з економічної безпеки та її стратегічного управління, як правило, входять у курс навчання в економічних школах і в підручники з економічної безпеки, тобто в економічній літературі переважають дослідження проблем економічної безпеки, водночас поняття “фінансова безпека економіки” практично не визначено, не зрозумілі її специфіка і склад загроз, які можуть завдати їй суттєвої шкоди. Ця проблема потребує поглибленої розробки, оскільки “фінансова безпека” – складна категорія, складники якої можуть бути предметом спеціального дослідження. До останніх передусім можна зарахувати безпеку бюджетної та банківської систем, позабюджетних фондів, фондового ринку.

Список використаних джерел:

1. Башлай С. В. Роль банківської системи в розвитку фінансового ринку України / С. В. Башлай, О. В. Шумкова // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України. – 2006. – Т. 15. – 336 с.
2. Пожар Т. О. Розвиток фінансово-бюджетного механізму державного фінансового контролю : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.00.08 “Гроші, фінанси і кредит” / Т. О. Пожар ; Нац. банк України; Держ. вищ. навч. закл. “Укр. акад. банк. справи Нац. банку України”. – Суми : [б. в.], 2012. – 21 с.
3. Розпутенко І. В. Економічне зростання в Україні: проблеми і здобутки : метод. вказівки / Розпутенко І. В. – К. : К.І.С., 2001. – 135 с.
4. Орлюк О. П. Фінансове право : навч. посіб. / Орлюк О. П. – К. : Юрінком Інтер, 2003. – 528 с.



УДК 332.85:338.532.42

Б. Е. Братко, аспірант Навчально-науково-виробничого центру Національного університету цивільного захисту України

ФАКТОРИ ВПЛИВУ НА МЕХАНІЗМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЦІНИ НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Розглянуто та запропоновано загальні підходи щодо оцінювання соціально-економічних факторів впливу на механізми державного регулювання ціни на ринку житлової нерухомості. Адже проблема розробки механізмів державного регулювання й системного розгляду відтворювальних та інвестиційних процесів у житловій сфері, орієнтованих на ринки нерухомості, їх економічну ефективність і соціальну спрямованість, нині залишається малодослідженою в нашій країні. Ключова проблема під час вибору й реалізації житлової політики – забезпечення доступності житла для громадян.

Ключові слова: державно-управлінські відносини; ринок нерухомості; механізми державного регулювання.

© Б. Е. Братко, 2017

The article deals with and proposes general approaches to the assessment of socio-economic factors of influence on the mechanisms of state regulation of prices in the residential real estate market. After all, an important economic problem (in theoretical comprehension and practical implementation) that is practically unworked for market conditions is the development of mechanisms of state regulation and systemic consideration of reproductive and investment processes in the residential sector, oriented to real estate markets, their economic efficiency and social orientation, have so far not been scientifically researched Ukrainian scholars. A key issue when choosing and implementing housing policy is ensuring affordable housing for citizens.

Therefore, our research consists in developing the foundations of the formation of economic mechanisms of state regulation of the residential real estate market, assessment of the state and justification of the trends of the housing market development, the development of socio-economic characteristics of this market, oriented towards affordable housing for the entire population of the country.

The practical aim of the study is to develop a methodological approach to the socio-economic justification of choosing the areas of the housing market, which is in line with market conditions and economic conditions and features of the regions. Proposed methods of integrated assessment of housing construction should contribute to the solution of tasks for the implementation of housing in a market economy.

Key words: public-administration relations; real estate market; mechanisms of state regulation.

Постановка проблеми. В умовах демократизації та формування громадянського суспільства ключовими факторами інноваційного розвитку української державності є характер державно-управлінських відносин, у яких постійно перебувають суб'єкти і об'єкти, наявність тісних прямих і зворотних зв'язків між ними. Особливість сучасного державного регулювання полягає в тому, що керований об'єкт не тільки підпорядковується суб'єкту, але й стає вимогливішим щодо цього, проявляючи високу соціальну активність і динамічний вплив на органи влади, спонукає їх до зміни характеру та змісту управлінських впливів, потребує від них певних дій і відповідної лінії поведінки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми розвитку й удосконалювання ринку нерухомості розглядають у фундаментальних працях вітчизняні економісти та управлінці [1–5]. У доробках науковців досліджено локальні проблеми державного регулювання ринку нерухомості, пов'язані з ціноутворенням, землекористуванням, кредитуванням, а також розкриття важливих елементів управлінських орієнтирів.

Мета статті – аналіз економічних і соціальних факторів впливу на механізми державного регулювання порядку формування ціни на ринку житлової нерухомості в Україні.

Виклад основного матеріалу. Перехід національної економіки до сучасних форм ринкових відносин в умовах інформатизації й формування громадянського суспільства потребує застосування досконалішої системи державного регулювання. Це, на думку провідних учених, зумовлює розширення і поглиблення системних досліджень у сфері теорії і практики державного регулювання, зокрема ринку житлової нерухомості [6, 99; 7].

Визначення ефективності наукового дослідження у сфері державного регулювання здійснюється на його заключній стадії і належить до найважливіших і найскладніших завдань. У спеціальній літературі з наукознавства і різних галузей знань визначена суть ефективності, розроблено критерії та методики її розрахунку. Із загальних позицій ефективність наукового дослідження у сфері регулювання в державному секторі розглядається як сукупність різних видів отриманих результатів: наукових, економічних, соціальних, політичних тощо.

З метою сприяння стабільному розвитку ринку житлової нерухомості, а також для здійснення контролю над ринком, зниження ризиків інвестування в нерухомість необхідно проаналізувати різні фактори ціноутворення, що впливають на попит та пропозицію нерухомості, а також знайти й визначити зв'язок між цими факторами.

Під факторами ціноутворення розуміють сукупність різних змінних аргументів (умов), які впливають на формування рівня, структури й динаміки цін, визначаючи їх тенденцію до зростання або зменшення [4, 10]. В економічній літературі наведено різні класифікації факторів, що впливають на розвиток ринку нерухомості: внутрішні й зовнішні, макроекономічні й мікроекономічні тощо.

Державне регулювання ринку нерухомості має локалізоване значення, оскільки його об'єкти нерухомі, унікальні, а їхня цінність значною мірою залежить від зовнішнього навколишнього середовища (політичної, економічної, соціальної, екологічної обстановки в державі й регіоні). Крім того, ринок сегментований, адже різні користувачі мають різні потреби, різний платоспроможний попит [3].

На механізми регулювання ринку житлової нерухомості впливають особливості конкретного історичного етапу в розвитку країни (перехід від планової економіки до ринкової), історичні особливості формування ринку нерухомості (наприклад, “Закон про власність в Україні”, який поклав початок приватизації, Земельний Кодекс, що врегульовує розвиток земельних відносин і т. д.), визначаючи такі характеристики, як перерозподіл загального фонду нерухомості, співвідношення системи фінансування й особливості оподаткування нерухомості [4, 29].

Галузева структура економіки країни впливає на структуру механізмів регулювання у ринку нерухомості. Українська економіка значною мірою орієнтована на добувний сировинний сектор. Надприбутки за максимально високих цін сприяють концентрації потужних фінансових ресурсів у компаніях, які, володіючи широкими інвестиційними можливостями, створюють девелоперські й будівельні компанії, інвестуючи засоби в проекти з нерухомості та земельні активи. У зв'язку з тим, що переорієнтація економіки потребує тривалого часу, можна стверджувати, що ринок нерухомості залежатиме від фінансових впливів. Таку залежність можна пояснити тим, що прибуткова вартість компаній є певним сигналом інвесторам і населенню. У період зниження прибутків на сировинному ринку інвестори й населення починають відкладати покупки, небезпідставно вважаючи, що економічна ситуація в країні може погіршитися. У зв'язку з негативними очікуваннями кількість угод на ринку падає, ціни знижуються, і навпаки.

У зв'язку з високою часткою ринку нерухомості у ВВП України колосальною вартістю національного багатства, матеріалізованого в нерухомість, великою кількістю робочих місць, створених ринком нерухомості, рівень економічного розвитку країни є найважливішим чинником, що визначає стан як економіки в цілому, так і ринку нерухомості зокрема. Валовий внутрішній продукт є основним показником економічного розвитку країни, який свідчить про рівень ефективності використання виробничих ресурсів та зростання середнього добробуту громадян.

На сучасному етапі Україна ефективно інтегрує у світову економіку й прагне до стабільного економічного розвитку. Однак існує низка проблем, які не дають змогу економіці розбудовуватися й виходити на новий рівень. Однією з головних проблем України є залежність від цін на сировинні ресурси. У сьогоднішніх умовах необхідність переходу економіки країни від експортно-сировинного типу розвитку до інноваційного очевидна. Для цього необхідна розробка державної економічної політики із вказівкою пріоритетного напрямку розвитку.

Економічна політика в системі державного регулювання – це система методів, інструментів і форм державного впливу на соціально-економічні процеси, що реалізує той або інший тип економічної стратегії [2, 77]. Головними цілями економічної політики у сфері нерухомості є подолання негативних наслідків стихійної розбудови ринку й уживання заходів для його стабільного й упевненого розвитку.

Механізми формування економічної політики держави на ринку нерухомості здійснюються за допомогою прийняття законодавчих і нормативних актів, що регулюють ринок

нерухомості, проголошення пріоритетних напрямів розвитку й інструментів державного регулювання, створення сприятливого клімату для іноземних інвестицій у проекти, з метою створення необхідних умов доступного кредитування.

В умовах глобальної фінансової кризи, причини якої закладені в недостатньому державному регулюванні фінансових ринків та ринку нерухомості, Європейською економічною комісією ООН за підтримки міжнародної федерації нерухомості FIAACI був розроблений документ “Основи політики для стійких ринків нерухомості. Принципи та рекомендації для розвитку сектора нерухомості країни” [8], в якому були сформульовані основні принципи роботи ринків нерухомості в посткризових умовах.

На основі світового досвіду експерти, проаналізувавши причини виникнення світової фінансової кризи, розробили заходи щодо поліпшення ринку нерухомості для досягнення соціальних і економічних цілей, зокрема через підвищення ефективності ринку іпотечного кредитування, до якого зараховано:

- *зміну курсу валют.* В умовах ослаблення курсу долара всі ціни, номіновані в гривнях, автоматично зростають, що призводить до зростання середньої доларової ціни. При цьому середня гривнева ціна знижується за рахунок автоматичного зменшення цін об’єктів, номінованих у доларах, щодо гривні. З цієї причини для адекватного розуміння реальної динаміки цін на нерухомість слід враховувати також і динаміку курсів валюти;

- *проблеми інфляції.* Інфляція впливає на платоспроможний попит на нерухомість, а через нього – на ціни житлової нерухомості та пропозицію нерухомості (вплив на ціни будівельних матеріалів, робіт і послуг);

- *циклічність розвитку економіки* впливає на економіку країни в цілому, а особливо на ринок житлової нерухомості.

Вплив циклічності тим вищий, чим більш інерційним є той або інший сегмент економіки. Ринок житлової нерухомості можна зарахувати сюди ж через тривалий виробничий цикл, який за зростання сукупного попиту не дає змогу збільшити сукупну пропозицію в короткостроковому періоді.

Світова фінансова криза 2008 р. є ще одним прикладом циклічного розвитку економіки. Незважаючи на деякі позитивні моменти (відхід неефективних компаній і виробництв із ринку), внаслідок світової фінансової кризи виникли труднощі з фінансуванням на ринку нерухомості, зросла вартість позикових коштів і скоротилася їх доступність, що негативно відбилося на попиті й пропозиції нерухомості [5, 50].

За цих умов виникає необхідність проведення антициклічних заходів державного регулювання, спрямованих на згладжування наслідків криз і їх мінімізації. Основними інструментами такого впливу є заходи податково-бюджетної й грошово-кредитної політики держави шляхом поживлення або стримування ділової активності. Ефективна антициклічна політика згладжує кризові прояви (фазу депресії), а економіка з фази кризи, яка значно скорочується в часі, переходить у фазу поживлення й підйому.

Ринок нерухомості являє собою сукупність регіональних ринків, які відрізняються між собою за рівнем економічного розвитку, рівнем доходів, цін, ефективності вкладення капіталу й іншими параметрами. Залежно від геополітичного становища регіону, галузевої структури його економіки, демографічних факторів формується система факторів регіонального рівня, що визначають стан і динаміку ринку житлової нерухомості через вплив на попит та пропозицію на ринку, тобто діють регіональні фактори, що впливають на ринок нерухомості.

Регіональні фактори. *Рівень, диференціація й динаміка доходів населення.* Рішення щодо придбання й суми витрат на придбання нерухомості залежить від доходів населення. За низьких заробітних платах, безробіття попит на нерухомість падає. Збільшення добробу-

ту населення сприяє збільшенню сукупного попиту на об'єкти нерухомості, однак висока диференціація доходів створює "спекулятивний" попит і веде до зростання цін на неї.

Важливим економічним фактором, який набуває все більшого значення в останні роки, є *доступність фінансових ресурсів*. Кредитна система стала важливим фактором, який визначає попит на об'єкти нерухомості. Поліпшення умов кредитування з надання іпотечної позики сприяє збільшенню попиту, що веде до зростання цін на житлову нерухомість.

Крім доступності кредитних ресурсів, важливим фактором є вартість позикових коштів, а саме процентна ставка. Висока процентна ставка знижує попит і пропозицію на ринку нерухомості. Процентна ставка залежить від економічного становища країни: якщо економіка перебуває в стані спаду, то ставки будуть високі, якщо в стані підйому – процентні ставки суттєво знижуються. Подальше зниження процентної ставки стимулюватиме попит і пропозицію. Зростання ставок за кредитами негативно позначається на фінансуванні покупки або будівництва об'єктів нерухомості, оскільки частка позикових коштів у таких інвестиціях дуже висока (у типових ринкових умовах частка позикових коштів у фінансуванні будівництва залишається близько 70 %).

Стан альтернативних і суміжних ринків. Ринок нерухомості має двоїсту природу, адже він є як частиною ринку товару, так і частиною ринку капіталу. Внаслідок двоїстої природи зміну на ринку нерухомості спричиняє зміну ситуації й на суміжних ринках: ринку будівельних матеріалів, ринку виробництва меблів, ринку робочої сили тощо. Крім того, альтернативні й суміжні ринки забезпечують ресурсну базу будівництва і його собівартість, що впливає на ціни житла [7].

Ризики у сфері державного регулювання інвестиціями у нерухомість. У всьому світі нерухомість вважається найбільш надійним різновидом інвестицій, однак у зв'язку з унікальними особливостями нерухомості (низька ліквідність, суттєві фінансові й тимчасові витрати на здійснення угод, необхідність якісного управління) існують і специфічні ризики інвестування в неї. Інвесторів слід враховувати можливе зниження прибутковості інвестиційного проекту, перевищення фактичних витрат над запланованими, збільшення вартості будівництва у зв'язку зі зростанням цін на матеріали, законодавчі зміни або зміну оподаткування.

Вартість будівництва. Нестача кваліфікованої робочої сили й будівельних матеріалів або збільшення вартості матеріалів призводить до суттєвого зниження обсягів будівництва. Високі транзакційні витрати, такі як податки й збори, дозвіл на будівництво, інженерна підготовка землі, сприяють подорожчання й збільшенню тривалості будівництва. Все це збільшує витрати на будівництво і зазвичай переноситься на покупців і орендарів у вигляді більш високих цін і зростання орендної плати, що може призвести до вповільнення розвитку ринку.

Ціни й тарифи на комунальні послуги. Механізм цінового регулювання має важливе значення в житлово-комунальній сфері, яка являє собою локальну природну монополію. Тарифи на житлово-комунальні послуги мають бути економічно обґрунтованими, відшкодовуючи витрати виробництва й забезпечуючи рентабельність роботи організацій житлово-комунального сектора. Економічно обґрунтовані тарифи на комунальні послуги впливають на механізм регулювання ринку нерухомості через модернізацію, створення нових, альтернативних, низьковитратних технологій під час будівництва й експлуатації нерухомості.

Ціни на комунальні послуги додатково впливають на рішення споживачів про придбання житла певної категорії, тому що від цього залежить вартість подальшої експлуатації об'єкта нерухомості. Наприклад, експлуатація котеджів і кондомініумів є досить дорогою для їхніх власників.

Група соціальних факторів. Демографічні тенденції є головною рушійною силою на ринку нерухомості. Вони містять у собі розмір родини, ставлення дорослих до дітей, вік дітей, кількість пенсіонерів, дохід родини, спосіб життя, міграцію, рівень освіти, злочинності та інше, що

впливає на кількість, якість і переваги нерухомості в регіоні. Рівень освіти впливає на якість робочої сили, залученої ринком нерухомості. Нерухомість є основним місцем проживання або місцем ведення бізнесу. Тому попит на неї зростає разом зі збільшенням населення, а падіння попиту на нерухомість в одному регіоні може супроводжуватися збільшенням попиту в інших регіонах. Збільшення або зменшення попиту на нерухомість може бути викликане низкою додаткових факторів: економічними змінами (наприклад, у разі закриття підприємства), соціальними проблемами (якість надання освітніх послуг у школах, університетах), зміною чисельності населення (міграція в більш економічно й соціально розвинені й безпечні регіони) [1, 89].

Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі.

Таким чином, взаємодія економічних, соціальних, екологічних і адміністративних факторів визначає стан і динаміку попиту та пропозиції на ринку. Так, зниження доступності кредитних ресурсів (зростання ставок відсотка) зменшує можливості споживача щодо придбання нерухомості – призводить до зниження попиту та збільшує витрати будівельників, тобто знижує пропозиції на ринку. Рівень розвитку областей України неоднорідний: в областях з високою зайнятістю, високим рівнем доходів, розвинутою інфраструктурою й транспортною мережею ринок нерухомості розбудовується досить швидко; у регіонах з нерозвинутою й неконкурентоспроможною економікою, низькими доходами населення й міграційним відтоком ринок нерухомості розбудовується дуже повільно. Поряд з факторами загального порядку, що визначають тенденції розвитку ринку нерухомості на рівні країни й регіонів, кожний тип нерухомості має свій набір факторів, що впливають на його споживчі якості, а значить, і на вартість нерухомості. При цьому всі фактори впливу відбиваються на певних якісних і кількісних характеристиках нерухомості.

Список використаних джерел:

1. Коваленко Н. Я. Экономика недвижимости : учеб. пособие / Н. Я. Коваленко, Г. А. Петранева, А. Н. Романов. – К. : Колос, 2007. – 240 с.
2. Лазарова Л. Особенности подхода к жилищной политике / Л. Лазарова // Экономист. – 2006. – № 10. – С. 72–78.
3. 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
4. Олійник Н. І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного регулювання : монографія / Н. І. Олійник. – К. : НАДУ, 2011. – 288 с.
5. Савруков А. Н. Методы эффективного государственного регулирования системы ипотечного жилищного кредитования / А. Н. Савруков, Н. Т. Савруков // Финансы и кредит. – 2012. – № 486. – С. 45–52.
6. Акерлоф Дж. Рынок “лимонов”: неопределенность качества и рыночный механизм / Дж. Акерлоф // Thesis. – 1994. – Вып. 5. – С. 91–104.
7. Житловий фонд України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/zf_u/2006_u.htm
8. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва [Електронний ресурс] : Закон України від 25 грудня 2008 р. № 800-VI. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=800-17>
9. Каваленко В. Представники ООН і FІАВСІ допоможуть українському ринку нерухомості досягти стабільності [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.zagorodna.com/uk/statti/predstavniki-oon-i-fiabci-dopomozhut-ukrajnskomu-rinku-nerukhomosti-dosyagti-stabilnosti.html>