

управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (региональная экономика)” / И.Л. Слепухина. – М., 2009. – 20 с.

10.Ситдигов С.А. Формирование экономико-организационного механизма управления капитальным ремонтом жилищного фонда города: Автореф. дисс. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 “Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (региональная экономика)” / С.А. Ситдигов. – СПб., 2009. – 40 с.

11.Шейна С.Г. Методология стратегического управления техническим состоянием жилищного фонда путём моделирования и оптимизации организационно-технологических решений: Автореф. дисс. ... д-ра техн. наук: 05.23.08 “Технология и организация строительства” / С.Г. Шейна. – Ростов-на-Дону, 2008. – 49 с.

12.Шутенко Л.М. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы) / Шутенко Л. М. – Харьков: Майдан, 2002. – 1054 с.

Отримано 23.09.2010

УДК 332.1:911.375

О.В.ВАСИЛЬСВ, В.Б.РОДЧЕНКО, кандидаты экон. наук

Харківська національна академія міського господарства

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ МІСЬКИХ КОМПЛЕКСІВ В УКРАЇНІ

Встановлено, що інфраструктуру ринку житлової нерухомості складають, з одного боку, держава, а з іншого – професійні учасники. Досліджено стан житлової інфраструктури міських комплексів, виявлено основні проблеми, що перешкоджають розвитку інфраструктури житлової нерухомості міст України.

Установлено, что инфраструктуру рынка жилищной недвижимости составляют, с одной стороны, государство, а с другой стороны, профессиональные участники. Исследовано состояние жилищной инфраструктуры городских комплексов, выявлены основные проблемы, которые препятствуют развитию инфраструктуры жилищной недвижимости городов Украины.

It is set that the infrastructure of market of the housing real estate is made, from one side, state, and from other side, professional participants. The state of housing infrastructure of city complexes is investigational, basic problems which hinder development of infrastructure of the housing real estate of cities of Ukraine are exposed.

Ключові слова: житлова інфраструктура, міські комплекси, житлова нерухомість.

Сучасний стан економічного і соціального розвитку України не дозволяє повністю задовольнити навіть мінімальні соціальні потреби населення. Це значною мірою пов'язано, перш за все, з відсутністю ефективних механізмів державного управління розвитком соціально-економічної інфраструктури, яка може значним чином визначити економічне зростання в країні та регіонах. Особливу роль у розвитку соціально-економічної інфраструктури відіграє житлова інфраструктура міст України.

Питання про економічну природу нерухомості, в тому числі житлову трактується в економічній літературі неоднозначно, а підчас діаметрально протилежно. Так, І.Т.Балабанов стверджує: «нерухомість є фінансовим активом» [1]; Н.Г.Волочков, навпроти, наголошує на тому, що «нерухомість відноситься до категорії товарів» [2].

На думку І.І.Канєєвої, житлова нерухомість – це нерухоме майно, що знаходиться у розпорядженні або на правах володіння та використання у фізичних осіб з метою постійного або тимчасового проживання, є за своєю економічною природою специфічним товаром, якому притаманні певні властивості, що обумовлюють різноманіття її видів та особливості операцій з ним [3].

І.В.Гранова визначає ринок нерухомості як економіко-правовий простір, у якому відбувається взаємодія між попитом та пропозицією всіх наявних на цей час покупців і продавців нерухомості і де здійснюється сукупність усіх поточних операцій з нею [4].

Під інфраструктурою ринку житлової нерухомості слід розуміти підприємства (фірми), організації, установи усіх видів і форм власності, що забезпечують взаємодію між його суб'єктами.

На сьогоднішній день недостатньо дослідженою є проблема розвитку житлової нерухомості в різних за масштабами розвитку міських комплексах.

Метою статті є оцінка та узагальнення тенденцій розвитку житлової інфраструктури у різних за масштабами міських комплексах.

Ринок житлової нерухомості суттєво впливає на всі сторони життєдіяльності людей, виконуючи ряд загальних і спеціальних функцій. Різноманіття функцій ринку житлової нерухомості відображає специфіку товарів, що на ньому обертаються. На ринку житлової нерухомості України сформувалися і активно працюють різні ринкові інститути, що сприяють ефективності його функціонування.

Інфраструктуру ринку житла будуть складати професійні учасники, які забезпечують зв'язок між продавцем і покупцем житлової нерухомості, і держава, що регулює, координує і контролює відносини на даному ринку.

Державі відводиться особлива роль. Саме вона здійснює законодавчу діяльність в сфері організації і функціонування ринку житлової нерухомості, створює стимули його розвитку, забезпечує державну реєстрацію прав на житлову нерухомість, регулює містобудівний розвиток, землепорядкування і землекористування, займається затвердженням й узгодженням архітектурних і будівельних проектів, проводить інвентаризацію та облік будівель, здійснює нагляд за будівництвом та експлуатацією будинків і споруд тощо.

Бюро технічної інвентаризації (БТІ) формують інфраструктуру ринку житлової нерухомості, виконуючи такі види робіт, як: технічна інвентаризація, паспортизація і оцінка житлових будівель місцевих рад, державних, кооперативних і громадських організацій, підприємств та установ, а також житлових будинків громадян, що належать їм на правах приватної власності; реєстрація документів про право власності на житло; проведення підготовчих робіт з оформлення документів на житлові будинки, а при їх відсутності – правовстановлюючих документів; підготовка технічної документації з приватизації державного житлового фонду; надання інших видів інвентаризаційно-технічних послуг.

Найбільш яскравим представником серед професійних учасників ринку житлової нерухомості є ріелторська фірма або агентство нерухомості (ця назва більш характерна для вітчизняного ринку).

Виникнення та розвиток ріелторської діяльності пов'язано з різноманіттям видів угод на ринку житла та їх тривалістю, необхідністю володіння інформацією про об'єкти, що представлені на ринку, стан самого ринку, а також великою кількістю ризиків при здійсненні операцій з житловою нерухомістю.

Необхідно зазначити, що діяльність ріелторських фірм пов'язана з укладанням угод з нерухомістю, в тому числі з житловому, незважаючи на те, що вона не є безпосередньою стороною в цих угодах.

Ріелтори об'єднуються також у так звані професійні спілки. Нині в Україні на ринку нерухомості працює декілька професійних спілок ріелторів: Асоціація спеціалістів з нерухомості (ріелторів) України (АСН(р)У), Спілка спеціалістів з нерухомості м.Києва, Асоціація ріелторів м.Одеси та Одеської області, Асоціація ріелторів Дніпропетровської області, Асоціація спеціалістів з нерухомості м.Донецька, Харківська спілка ріелторів (ХСРО), Спілка спеціалістів з нерухомості Східної України, Західноукраїнська гільдія ріелторів, Миколаївська обласна асоціація ріелторів, асоціація «Нерухомість Севастополя» та ін.

Значний вплив на розвиток ринку житлової нерухомості здійснює Асоціація спеціалістів з нерухомості України. Так, проводиться консультування державних службовців при підготовці нормативних і законодавчих актів, що упорядковують функціонування ринку житлової нерухомості, ведеться робота з стандартизації і сертифікації ріелторської діяльності.

Слід відмітити також зростаючу роль оцінювачів в інфраструктурі ринку житлової нерухомості, оскільки практично усі види угод, в тому числі купівлі-продажу, неможливі без попередньої оцінки вартості

сті житла.

Експертами з оцінювання житлової нерухомості згідно чинного законодавства можуть бути як фізичні особи (громадяни України, іноземні громадяни та особи без громадянства), які мають кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, так і юридичні особи, у складі яких працює хоча б один оцінювач та які отримали сертифікат суб'єкту оціночної діяльності.

Крім того, здійснювати експертну оцінку житлової нерухомості можуть і органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали на це відповідні повноваження.

До інфраструктури ринку житлової нерухомості належать також страхові компанії. Як вид фінансової діяльності, страхування житлової нерухомості в Україні поки ще розвинуто слабо.

Отже, на даний час інфраструктура ринку житлової нерухомості України є доволі різноманітною і поступово розвивається. Проте залишається ряд невирішених проблем, а саме: недостатній рівень кваліфікації професійних учасників ринку житла; обмеженість видів послуг, що надаються ними; недосконалість механізму надання іпотечних кредитів з боку фінансово-кредитних інституцій тощо.

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.

Існує ряд невирішених питань, що перешкоджають розвитку інфраструктури житлової нерухомості міст України:

1. Незадовільний стан усієї житлової інфраструктури через перманентний брак коштів у місцевих бюджетах на утримання житлового фонду, неможливість підняття квартирної плати до необхідного рівня через загальний низький рівень доходів населення, нецільове використання коштів на рівні місцевих рад, відсутність адекватних правових механізмів залучення внесків власників приватних квартирних помешкань на утримання житлових будинків.

2. Постійні трьохсторонні конфлікти між очільниками місцевих рад, бізнесменами та мешканцями багатоквартирних будинків через відсутність погодження реконструкції приміщень, зокрема перших поверхів, переведених рішеннями місцевих рад з житлового фонду до нежитлового, з мешканцями щодо збереження умов проживання. Подібна ситуація спостерігається й щодо забудови прибудинкових та дворових ділянок.

3. Постійне перешкоджання автономізації забезпечення мешкан-

ців послугами теплопостачання з боку комунальних підприємств, бюрократія та корупція в органах архітектури та технічної реєстрації, що пов'язано з повною залежністю мешканців багатоквартирних будинків від виготовлення технічних паспортів БТІ, витягів на відчуження та іпотеку, дозволів на перепланування тощо.

Починаючи з кінця 2008 р. на ринку нерухомості України можна констатувати тяжку та глибоку кризу, що фактично зруйнувала досягнення останніх років, що пов'язані з розширенням професійних підходів до створення та управління ринком. Надважливим завданням науковців та бізнес-учасників ринку нерухомості є пошук виходу із ситуації, що склалася, який можливий лише при умові ґрунтовного аналізу причинно-наслідкових зв'язків та закономірностей цієї складної економічної системи. Саме тому необхідно чітко сформулювати вітчизняні особливості кризи на ринку нерухомості, що значним чином відрізняють українські реалії від загальносвітових та унеможливають необрунтоване копіювання західних підходів до виправлення ситуації.

Потужні фінансові потоки, що протягом останніх років були пов'язані зі створенням та обігом об'єктів нерухомості в Україні, не залишили сумнівів у провідній ролі цього сектору в усьому механізмі розпочатого економічного зростання. Кризові явища в економіці, що розпочалися наприкінці 2008 р. та обумовлені як світовою фінансово-економічною кризою, так і помітними внутрішніми дисбалансами, радикально змінили увесь комплекс відносин на згаданому ринку та значним чином впливають на перспективи подальшого розвитку ситуації. Вартісні характеристики надходження первинної житлової нерухомості на ринок подано в табл.1.

За всіма без виключення регіонами України спостерігається зростання вартості введеної в дію житлової нерухомості. Причиною тому, як свідчать дані попереднього аналізу, в першу чергу, є зростання вартості нерухомості. Більше того, саме дані табл.1 розкривають вплив кризових явищ на ринку нерухомості окремих регіонів у 2009 р. Також слід відзначити що більше третини вартості введених основних фондів за аналізований період припадає на м.Київ (27 %) та Київську область (9%).

За аналогічною схемою нами було розраховано вартісні показники введення нерухомості в малих містах України (табл.2). При загальному зростанні цін на нерухомість у малих містах чотирьох регіонів відбувається скорочення обсягів введення в дію основних фондів житлової нерухомості. Також можна розрахувати, що за аналізований період 32% загального обсягу вартості введення житла припадало на Київську (22%) та Львівську (10%) області.

Таблиця 1 – Вартість введених у дію основних фондів житлової нерухомості за регіонами України, тис. грн.

Регіон	Рік							Середнє значення, %
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
АР Крим	168250	252590	403823	704120	1188732	1360460	1328268	141
Вінницька	190933	270808	491200	684912	903455	963017	654161	123
Волинська	90334	122770	201226	269399	369520	534632	434874	130
Дніпропетровська	258898	281955	397878	612590	988684	1075192	796285	121
Донецька	205681	212961	250715	588417	668487	1177303	656753	121
Житомирська	68058	80369	127171	207240	335799	493305	192329	119
Закарпатська	108179	118812	199393	472274	694014	994696	460045	127
Запорізька	84737	157773	154137	181290	432227	530563	283381	122
Івано-Франківська	174460	267156	339916	541155	779208	1141623	1024898	134
Кіровоградська	46888	52624	77259	123935	159300	197507	153231	122
Київська	261156	380144	733457	1112394	1967048	3246938	2576298	146
Луганська	84010	131391	170669	216576	321562	426727	139735	109
Львівська	299777	354276	479473	666665	1132845	1947499	1163332	125
Миколаївська	95375	113724	105163	185637	254995	325533	235921	116
Одеська	321865	499452	512380	1350112	1853411	2974789	2114971	137
Полтавська	122904	168951	235498	318699	545854	659438	469045	125
Рівненська	119554	119577	139466	369926	522662	427815	313336	117
Сумська	97763	110238	145262	160851	289964	405497	417731	127
Тернопільська	107908	131330	239291	258845	519911	683184	432608	126
Харківська	219471	256258	465055	707313	1290970	431482	1760364	141
Херсонська	76783	93597	152461	187838	242795	451112	202908	118
Хмельницька	179744	186186	300398	384520	493229	734514	779418	128
Черкаська	89706	95712	141571	228883	341115	380007	517087	134
Чернівецька	59217	115610	150090	274292	466961	797902	531707	144
Чернігівська	69097	95569	175033	168052	347068	468040	301879	128
м. Київ	1631751	1996167	3079862	4327725	6258392	8392613	6584851	126
м. Севастополь	135578	74641	92478	191518	316109	251047	503958	124

Таблиця 2 – Вартість введених у дію основних фондів житлової нерухомості по малих містах України, тис. грн.

Регіон	Рік							Середній темп зростання, %
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
АР Крим	16871	20775	36245	113575	186068	86990	74889	128
Вінницька	51688	49524	78336	122787	216419	203022	61525	103
Волинська	7457	11258	15041	30163	26715	59704	18890	117
Дніпропетровська	16571	18124	20847	43634	63886	59630	96776	134
Донецька	27204	19326	18094	33002	39612	33728	22039	97
Житомирська	8879	9854	19667	22170	43804	58319	26700	120
Закарпатська	10016	15765	22997	58703	95332	108614	39478	126
Запорізька	5111	10455	14765	18335	26103	36650	9919	112
Івано-Франківська	14987	13269	9980	8062	32603	35141	48679	122
Кіровоградська	6748	12457	12504	22883	36324	49353	20061	120
Київська	93347	57959	215626	222307	340423	556467	636323	138
Луганська	14606	20476	23920	34235	37129	33616	11885	97
Львівська	61234	69835	61014	131804	157312	339364	137639	114

Продовження табл.2

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Миколаївська	30352	29445	7993	31986	43512	37454	37157	103
Одеська	29015	13161	19234	27205	57231	79576	21133	95
Полтавська	28984	29283	22672	44648	64472	57082	68226	115
Рівненська	39025	35197	41766	92796	112062	102289	48828	104
Сумська	22636	18745	29488	32220	45890	84664	54304	116
Тернопільська	14445	14859	22657	42252	65582	106286	33268	115
Харківська	16137	16453	24210	33882	60286	31552	3882	79
Херсонська	34741	36930	49202	49222	55486	92729	42032	103
Хмельницька	68907	75264	63013	66536	85177	123907	105627	107
Черкаська	24929	27680	40671	47285	70468	79240	38940	108
Чернівецька	1267	7562	5548	9669	18424	33913	12303	146
Чернігівська	10150	10732	16502	22516	39087	45763	72988	139
м. Севастополь	5167	1739	1348	5467	11887	17540	32268	136

Найбільший об'єм житла вводиться в експлуатацію в областях, у яких обласний центр є не тільки головним містом області, а й регіональним економічним центром, що притягує до себе людські потоки. В першу чергу йдеться про такі міста, як Київ, Одеса, Харків, Львів, на які припадає лівова частка житла, що вводиться у відповідних регіонах (табл.3). Також можна відзначити Крим і деякі західноукраїнські області, в яких об'єми будівництва певним чином обумовлені привабливістю в них періодичного мешкання через рекреаційне багатство даних регіонів.

Таблиця 3 – Обсяги житлового будівництва по найбільших містах України

Міста	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Середній темп зростання, %
	Введення в дію закінчених житлових будинків, м²							
Дніпропетровськ	158949	133495	147197	164540	181210	187918	71352	87,5
Донецьк	104225	75466	110957	179560	159857	265099	111041	101,1
Київ	1001499	1050449	1200858	1300980	1401452	1430442	947873	99,1
Львів	113689	121755	159128	153404	210270	239970	187179	108,7
Одеса	214285	277392	258245	449553	476301	492626	417316	111,7
Харків	137752	132077	182894	232607	336991	89192	342455	116,4

Так, лідером за об'ємом житла, що вводиться в експлуатацію, цінами на житло, відносно високим попитом на житлову нерухомість навіть у кризовий період і багатьма іншими показниками залишається м.Київ. Наприклад, у 2008 р. в Києві в експлуатацію було введено близько 1,4 млн. м² житла. Близько 25% від загального об'єму житла, введенного у 2009 р., складають об'єкти холдингової компанії «Київміськбуд».

До початку кризи до першої п'ятірки лідерів за об'ємами та темпами житлового будівництва відносилося м.Харків. Обсяг введення в

експлуатацію житла забудовниками всіх форм власності (згідно з даними Харківської обласної державної адміністрації) за 2008 р. у Харківській області збільшився на 14,2% порівняно з 2007 р. – до 420,0 тис. м². У Харкові протягом 2008 р. введено в експлуатацію житла понад 230,0 тис. м², що на 20% більше, ніж у 2007 р. Протягом останніх трьох років на ринку нерухомості м.Харкова спостерігається тенденція до збільшення обсягу введеного в експлуатацію житла [5].

На початок 2010 р. у м.Харкові перебувало у стадії реалізації понад 970 будівельних проєктів. Станом на кінець грудня 2008 р. середня вартість 1 м² нерухомості у Харкові склала 1381,0 дол., що на 0,2% менше, ніж на кінець листопада 2008 р. (проте протягом 2008 р. темп зростання цін становив 25%). За перші півроку 2009 р. середні ціни на квартири коливалися в діапазоні, що не перевищує 5-6% для 1-кімнатних квартир та 17-18% – для 2- і 3-кімнатних. До початку 2010 р. ціни впали вже досить значно. Причини кризового падіння виглядають таким чином:

1. Згортання банківського іпотечного кредитування та відповідне відсторонення значних прошарків населення від ринку купівлі-продажу житла.

2. Постійне погіршення якості багатоквартирного житлового фонду через означені економічні та технічні причини.

3. Негативні очікування учасників ринку паралельно з суттєвим падінням власних доходів за межами кредитних потоків.

Отже, управління житловим ринком як сегментом ринку нерухомості, що має найвище соціальне значення, потребує суттєвої уваги з боку всіх без виключення його учасників – держави, професійних посередників, покупців та продавців, банківсько-кредитного сектору. Лише за умови зважених законодавчих та регуляторних рішень, забезпечення розвитку якісних грошово-кредитних механізмів та поступового економічного зростання завдання ринку житла у всіх сферах функціонування суспільства може бути забезпеченим, уникаючи загрозливих диспропорцій.

1. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости / Балабанов И. Т. – СПб. : Питер, 2000. – 208 с.

2. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости / Волочков Н. Г. – М. : ИНФРА, 1996. – 260 с.

3. Кансва И.И. Мониторинг рынка жилой недвижимости // Торговля і ринок України. – Донецьк: ДонДУЕТ, 2006. – Вип. 21, Т. 2. – С.52-60.

4. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – 2-е изд. / Гранова И. В. – СПб.: Питер, 2002. – 254 с.

5. Офіційний сайт Харківської обласної державної адміністрації [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://www.kharkivoda.gov.ua>.

Отримано 30.09.2010