

шаблонних підходів до організації сервісної діяльності, свідчить про зрілість суспільства, ступінь цивілізованості соціальних відносин, динамічну збалансованість і єдність соціуму в цілому.

ЛИТЕРАТУРА

1. Жданко Є. С. Житлово-комунальне господарство міст України: пріоритетні тренди розвитку / Є. С. Жданко // Економіка будівництва і міського господарства. – 2011. – Т. 7. – № 1. – С. 31–40.
2. Про соціальний діалог в Україні: Закон України від 23.12.2010 р. № 2862-VI // Офіц. вісник України. – 2011. – № 3. – Ст. 168.
3. Хмелев В. В. Социальный институт сервиса в современном российском обществе: Теоретико-методологические основы исследования : диссертация ... доктора социологических наук : 22.00.04/ Хмелев Василий Васильевич – М., 2001 – 282 с.
4. Довгаль І. В. Парадигмальний аналіз соціального поля соціального діалогу в сучасному суспільстві / І. В. Довгаль // Наукові праці [Чорноморського державного університету імені Петра Могили]. Сер. : Соціологія. – 2012. – Т. 184, – Вип. 172. – С. 24–27.
5. Коган Е. В. Социальный диалог как мировая тенденция общественного развития [Электронный источник] / Е. В. Коган. – Режим доступа : <http://www.hse.ru/data/2011/05/23/1213980781/006.pdf>.

Коваленко Н. В., канд. держ. упр., ст. викл.

*Харківський регіональний інститут державного управління
Національної академії державного управління при Президентові України,
Україна*

МІСТО ЯК ЕКОНОМІЧНЕ ТА СОЦІАЛЬНЕ СЕРЕДОВИЩЕ ІНСТИТУЦІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Динаміка розвитку нерухомості значною мірою залежить від рівня сформованості інституційного середовища щодо поведінки економічних суб'єктів. Не випадково, важливою передумовою для сталого розвитку територій та постійного удосконалення механізмів ринку в сучасних світових країнах-лідерах, як свідчать творці нової економічної теорії – інституціоналізму (Т. Веблен, Дж. Бьюкенен, Д. Норт, Дж. Гелбрейт, М. Олсон, Р. Познер, О. Вільямсон, Г. Демсец, Р. Нельсон, С. Вінтер та ін.) – є формування та функціонування соціально-економічних інститутів.

Отже, об'єктивною основою для інституціоналізації ринку нерухомості є природне структурування економічних відносин, зокрема, у трансформаційному суспільстві. Засобами інституалізації на ринку відбувається формування колективних заходів координації, погодження та упорядкування дій окремих суб'єктів, які приймають рішення стосовно нерухомості. Даний процес характеризується впровадженням спеціальних процедур і операцій із нерухомістю, що потрапляють до сфери впливу (діяльності) особливих інститутів та інституціонально-організованих суб'єктів, які здійснюють свою діяльність у сфері споживання

(використання) нерухомості, створення і розвитку нерухомості, ринкового обороту. Кожен з них формує своє власне поле життєдіяльності, наповнюючи його необхідними правилами та нормами [2].

Окрім того, ринок нерухомості має власні, лише йому притаманні характеристики (специфіка утворення цінності його об'єктів, характер трансакційних витрат, система обмежень, умови становлення в процесі приватизації), що спричиняє певні особливості відносно його інституалізації. Проте, головною із них є, на наш погляд, територіальний вимір розвитку ринку нерухомості, що стосується розвитку сучасних міст [3–7].

Ринок нерухомості в трансформаційних економіках, з точки зору фахівців, за своїми ризиками перевершує будь-який інший сегмент ринку. Основною причиною зазначеного є надзвичайно слабкий розвиток його інститутів, оскільки їх звичайне «породження» пов'язується і здебільшого очікується від ринкових впливів (ринкових механізмів).

Сьогодні з'явилося немало наукових праць, де узагальнюються ідеї щодо державного управління економікою в ринковому суспільстві, управління діяльністю суб'єктів нерухомості, управління муніципальною нерухомістю та регіональних особливостей регулювання ринку нерухомості (А. Бойко, І. Довдієнко, А. Мельник, І. Михасюк, Т. Морозова, Б. Семененко, С. Серьогіна, О. Тарасевич, Ю. Чернецький, С. Чистов та ін.). Можна відшукати узагальнення, що стосуються функціонування ринків нерухомості в окремих країнах світу (С. Белняк, О. Дмитрієв, Т. Михальова, А. Шехова тощо).

Проте чимало питань, що стосуються інституалізації ринку нерухомості, іще потребують належного теоретичного обґрунтування. На даний час відсутні наукові дослідження механізмів державного регулювання зазначеним процесом, як особливим процесом в умовах трансформаційного українського суспільства, що вимагає акцентування уваги в дослідженні не лише на правових нормах, а й культурних та психологічних феноменах, неформальних правилах людських відносин, територіальних особливостях соціально-економічного розвитку.

Аналіз еволюції інститутів, що забезпечують купівлю-продаж нерухомості на основі включення механізмів державного впливу на цей процес, свідчить про формування проторинкових відносин протягом тривалого часу розвитку людської цивілізації (понад 2 тис. років), зокрема, активно розвивається та удосконалюється комерційна діяльність, упорядковуються операції щодо володіння землею разом з житлом, маєтками та спорудами (земельна рента, іпотека, сервітути, емфітевзис, суперфіцій тощо), поширюється та посилюється вплив держави через правотворчість і правочинство і т.ін.

У свою чергу, й економічна теорія, як відомо, має давню історію й пройшла у своєму розвитку три основних етапи:

- становлення та позиціювання (XV – перша половина XIX ст.; меркантилізм, класична політична економія);

- утвердження (кінець XIX – початок XX ст.; маржиналізм, некласична економічна теорія);
- зрілості (XX ст. – початок XXI ст.; кейнсіанство, монетаризм, неолібералізм, інституціоналізм, глобалізм).

Останній етап, що характеризується декількома важливими напрямками, пов'язаний із прагненням та здатністю теорії відповідати на виклики соціальних практик, вирішувати актуальні проблеми та суперечності; стосується переосмислення ролі держави у забезпеченні цивілізованих ринкових відносин, а також виникнення нових сегментів ринку (наприклад, ринку нерухомості) та їх пристосування (умонтування) до існуючих ринкових структур. Це означає, що для розвитку ринкових відносин (як і ринку нерухомості) в Україні не достатньо однозначно орієнтуватись на жодну із зазначених економічних теорій, необхідно використовувати позитивні (прийнятні) напрацювання кожної.

Поступово держава із виключно політико-правового інституту протягом XX ст. перетворюється ще й на потужний соціально-економічний інститут. Виявляється, що створення в державі ефективного, орієнтованого на людину ринкового господарства неможливе (як свідчить аналіз сучасних соціальних практик) без «присутності» держави (державного управління) у власному економічному просторі через пряму (безпосередню) участь (збереження певної частки державної власності – транспорт, підприємства, окремі галузі промисловості – і, відповідно, державного сектора в економіці; співволодіння підприємствами через акціонерні товариства; державне замовлення; цілеспрямовані інвестиції; пільгове кредитування; субсидіювання окремих нерентабельних чи соціально значущих підприємств і т. ін.) та опосередковану участь (розробка національної економічної стратегії; визначення пріоритетів у науково-технічній політиці; координація дій виробників задля пропорційного розвитку територій; створення правових основ для підприємництва; сприяння розвитку фінансово-кредитної системи; забезпечення соціальних гарантій громадянам тощо).

Ефективною державою вважається та, що здатна виконувати роль каталізатора, інструмента, стимулятора і доповнення до приватної підприємницької та індивідуальної діяльності. Лише ефективна держава може перетворити слабе інституціональне середовище у дієве, потужне, застосовуючи один із основних принципів інституціональної теорії: конкуренція скрізь, де це можливо, державне регулювання – скрізь, де це є необхідним.

Окрім того, слід мати на увазі й таке:

(1). Якщо у трансформаційних суспільствах відбувається напружене осмислення специфіки ринку взагалі та ринку нерухомості зокрема, виявлення загального й особливого для становлення і утвердження ринку нерухомості як системного утворення, його структури, сутнісних специфічних ознак та характеристик, то в розвинутих ринкових суспільствах науковцями робиться активний пошук відповідей на постійно виникаючі

ринкові виклики у сфері нерухомості.

(2). Досить поширеною серед фахівців є класифікація видів ринку взагалі (споживчий, ринок виробників, проміжних продавців, державних установ, міжнародний ринок), проте, коли йдеться про структуру ринку нерухомості та його інституціоналізацію, дослідників частіше за усе цікавить не безпека, користь нерухомості для покупців (споживачів) й не баланс інтересів продавця і покупця, а користь, вигода нерухомості для продавців (виробників).

Разом з тим, на наш погляд, найбільш зацікавленою у створенні економічних та правових умов для підтримки балансу між попитом і пропозицією товарів та послуг, тобто у реальному функціонуванні ринку, є держава, оскільки лише таким чином може бути гарантованою її соціально-економічна та політична стабільність, забезпечуватись сталий розвиток. Сьогодні немає нестачі наукових розвідок, що стосуються державного регулювання економіки в ринковому суспільстві. Однак у них, як правило, взагалі не знаходять відображення питання державного впливу на механізми функціонування ринку нерухомості, не говорячи вже про роль держави у становленні та розвитку інститутів ринку нерухомості.

(3). Розбудова інфраструктури та інституціоналізація ринку нерухомості в Україні відбуваються суперечливо, незважаючи на прагнення створити відповідні організаційні структури та нормативно-правову базу. Якщо ринок нерухомості в країнах-лідерах соціально-економічного розвитку утворюється тоді, коли ринкові відносини вже визріли (30-ті рр. ХХ ст.), то в Україні його становлення відбувається одночасно з подоланням так званого «соціалістичного» господарювання, «первинним накопиченням капіталу» та поступовою розбудовою інфраструктури ринку (ринкове законодавство, система комерційних банків, кредитних фондів та спілок, оптові ринки, товарні біржі тощо). А це означає, що неосмислена орієнтація політики тільки на лібералізм, приватизацію та дерегулювання для України на початкових стадіях розвитку ринкових відносин є хибною, здатною привести лише до «анархо-капіталізму». Хоч «радянське минуле» України й виключає будь-які елементи ринку в сучасному його розумінні, що посилює труднощі соціально-економічних трансформацій, в тому числі, і у сфері становлення ринку нерухомості, можна наважитись стверджувати, що навіть за значної втрати часу, сьогодні виходом із зазначеного стану є науково обґрунтована розробка і впровадження стратегії та проектів розвитку *внутрішнього ринку*, суттєве підвищення внутрішньої мобільності капіталу, застосування механізмів його захисту від зовнішніх негативних впливів

(4). Ступінь розвитку ринку нерухомості у сучасному суспільстві, з одного боку, є наслідком його соціально-економічного поступу, а з іншого, – інституціонально забезпечений первинний ринок нерухомості можна вважати дієвим стимулятором та важливою передумовою для розвитку економіки в цілому, індикатором її стану, каталізатором економічних процесів, що потребує активного задіяння державних механізмів

регулювання ринку нерухомості з метою мінімізації ризиків для його функціонування та розвитку.

(5). Важливою передумовою для становлення та розвитку ринку нерухомості є створення надійної системи іпотечного кредитування (ринку іпотечних кредитів), що не може здійснюватись без державної підтримки, нагляду, часткового контролю та регулювання. У світі існує три основні моделі організації іпотечного кредитування, що різняться за принципами формування загального портфеля кредитних ресурсів, наявною інфраструктурою та державною участю у забезпеченні мінімізації ризиків: замкнута (автономна – Німеччина, Великобританія, Франція), зрізано-відкрита (Англія, Франція, Іспанія, Ізраїль та ін.) та розширено-відкрита (однорівнева – Німеччина, Данія, Франція, Норвегія, Швеція тощо та дворівнева – США, Канада, Російська Федерація). Проте, в «чистому» вигляді вони не існують.

Дослідження ринку нерухомості йде навздогін за соціальною практикою становлення та утвердження ринкових відносин в Україні, стосуються в основному первинного ринку (найбільш привабливий бізнес), майже повністю відсутній аналіз сегменту вторинного ринку, зокрема, життєвого циклу нерухомості та управління нею; як правило, з'ясовуються та науково обґрунтовуються лише вигоди на ринку нерухомості для *продавця*, нехтуючи «покупцем»; державне управління розглядається з позицій його максимальної підтримки бізнесу.

Сьогодні ринок нерухомості в Україні можна вважати надзвичайно слабо розвинутим (нерозвинуте соціально-економічне явище, як відомо, є важким для дослідження), він потребує вирішення комплексу проблем із метою його «умонтування» в економіку держави, виведення із стану «другорядних» і досягнення ним якості індикатора соціально-економічного розвитку держави.

ЛІТЕРАТУРА

1. Бабаєв В.М. Управління великим містом: теоретичні і прикладні аспекти: [монографія] / В.М. Бабаєв. – Х.: ХНАМГ, 2010. – 306 с.
2. Иванов В.В. Управление недвижимостью / В.В. Иванов, О.К. Хан. – М.: ИНФРА-М, 2007. – 446 с.
3. Fitzpatrick A. A Shared Vision for County / A. Fitzpatrick // City Development Boards: Guidelines on the CDB strategies for economic, social and cultural development. Interdepartmental task force on the integration of local governments and local government systems / Institute of Public Administration; Department of the Environment and Local Governments. – Dublin, 2000. – 83 p.
4. Galbraith J.K. The New Industrial State / John Kenneth Galbraith. – Princeton : Princeton University Press, 2007. – № 9. – 576 p.
5. Hoelsi M. Three New Real Estate Price Indices for Geneva, Switzerland / M. Hoelsi, C. Giaccotto, P. Favarger // Journal of Real Estate Finance and Economics, 1997, vol. 15, number 1.
6. Thompson B. Industrial Land Values? A Guide to Future Markets? / B. Thompson, S. Tsolacos // Journal of Real Estate Research, 2001, vol. 21, number 1/2.
7. Venezia Citta Metropolitana: qualita, lavoro, culture. Document n°2 lines, strategies, policies, actions / City Council of Venice, Pianificazione strategica. – Venezia, 2003. – 82 p.