

правового воздействия и, одновременно становится субъектом организационно-экономического механизма управления и регулирования водоохранной деятельности, посредником при заключении экологических сделок, организатором рынка избыточных водных ресурсов и прав на их загрязнение, информационно-консультативным центром по водоохраным проблемам.

Смысл их совместной работы – получить максимальную выгоду от экономико-экологического функционирования, направленного в конечном итоге на успешную реализацию природоохранной стратегии, реализуемой в данном регионе. В результате этого производитель заинтересован вкладывать средства в мероприятия по предотвращению загрязнения водной среды, внедрять инновационные экологические технологии, а не наращивать мощности очистных сооружений.

Предлагаемая система управления рациональным использованием и охраной водных ресурсов, по нашему мнению, заслуживает внимания в сфере приложения ее к решению природоохранных проблем, сложившихся в Украине.

1. Сіверський Донець. Водний та екологічний атлас. – Харків: Вид. дім «Райдер», 2006. – 188 с.

2. Гофман К.Г., Гусев А.А. Экологические издержки и концепция экономического оптимума качества окружающей природной среды // Экономика и математические методы. – 1981. – Т.17. Вып.3. – С.350-357.

3. Василенко С.Л. Экологическая безопасность водоснабжения. – Харьков: ИД «Райдер», 2006. – 319 с.

4. Коробова Н.Л. Рыночные методы в сфере водопользования: проблемы и перспективы развития // Экономика и математические методы. – 1993. – Т.29. Вып.2. – С.270-277.

5. Гофман К.Г. Хозяйственный механизм природопользования: пути перестройки. // Экономика и математические методы. – 1988. – Т.24. Вып.3. – С.389-399.

*Получено 10.03.2009*

УДК 338.53 : 332.83

В.І.ПІТЯЄВ, канд. екон. наук

*Харківська національна академія міського господарства*

## **ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛА В УМОВАХ СУЧАСНОЇ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ**

Аналізується динаміка параметрів функціонування різних секторів ринку житла, висловлюються пропозиції щодо можливостей удосконалення сучасної житлово-комунальної політики на основі результатів цього аналізу.

Житлова реформа стала невід'ємною частиною глибоких структурних перетворень у сфері житлово-комунального господарства і од-

ним з ключових напрямків нової державної житлової політики, яка передбачає ринкові підходи до подолання кризового стану з рівнем житлової забезпеченості населення [17].

Ринок житла є найбільш розвинутою складовою ринку нерухомості і відіграє ключову роль у сучасній житлово-комунальній політиці. Динамізм розвитку цього ринку обумовлюється масовою приватизацією житлових помешкань, а також надзвичайно високим рівнем попиту населення в бажанні мати комфортні умови для проживання. Окремі проблемні аспекти розвитку ринку житла в Україні висвітлені у публікаціях М.С.Абрюгіної, А.М.Асаула, І.А.Брижана, В.Я.Чевганової, П.Т.Бубенка, А.В.Войчака, А.М.Вороніна, Е.А.Гриценко, Н.В.Гури, В.Е.Есіпова, Т.П.Юр'євої, Е.А.Каменевої, С.В.Баруліна, О.А.Карлової, К.Ю.Крищенко, О.В.Полоніна, В.П.Полуянова, К.Л.Прищепи, Е.Е.Румянцевої, В.І.Савича, О.П.Хом'яка, Л.М.Шутенка, В.Т.Семенова, Г.В.Ковалевського, Е.І.Карпушина [1-7, 9-16, 19-23].

Якщо узагальнити численні аналітичні публікації з проблем становлення та розвитку ринку житла, то можна стверджувати, що нині, як і всі сучасні високорозвинені ринки, він виконує шість основних взаємозалежних функцій:

1. *Посередницька функція* полягає в тому, що ринок прямо з'єднує продавців і споживачів житла, надаючи їм можливість спілкуватися один з одним економічною мовою цін, попиту та пропозиції, купівлі-продажу, оренди тощо.

2. *Ціноутворююча функція* ринку виникає при зіткненні попиту та пропозиції, а також завдяки конкуренції. У результаті вільної дії цих векторів ринкових сил складаються ціни на житло і послуги на його утримання.

3. *Інформаційна функція ринку*. Сформовані ціни "повідомляють" суспільство про стан економіки. Зокрема, через конкретний розкид цін, через їхнє падіння або зростання люди довідуються про розміри вартості житла, про попити та пропозиції на ринку житлової нерухомості та ін.

4. *Регулююча функція* діє через той же механізм вільних ринкових відносин. З менш вигідних галузей капітали перетікають у більш прибуткові галузі. У результаті в перших галузях виробництво скорочується, а в других – росте.

5. *Стимулююча функція* також здійснюється за допомогою ринкових цін. У даному випадку стимулюється ефективність економіки. Ціни "винагороджують" додатковим прибутком тих, хто робить товари, найбільш потрібними споживачам, хто удосконалює виробництво, збільшує продуктивність, знижує витрати.

6. *Оздоровлююча функція* жорстока, але економічно виправдана. Ринок „очищує” економіку від непотрібної і неефективної господарської діяльності. Ті підприємці, які не враховують запити споживачів і не піклуються про рентабельність свого виробництва, зазнають банкрутство.

Розглядаючи наведені загальні функції ринку житла, слід зазначити, що регулююча, стимулююча і оздоровлююча функції найбільш притаманні сфері будівельних послуг, бо саме сфера будівництва і продажу нового житла чутливо реагує на міжгалузеві перетікання капіталу, забезпечення високорентабельного виробництва та високої якості здаваних в експлуатацію житлових будинків [5, 7].

Ключовою особливістю ринку житлової нерухомості є те, що він охоплює суспільні відносини, які виникають у сфері будівництва нового житла, у сфері купівлі-продажу та зміни прав власності в існуючому житловому фонді і у сфері утримання та експлуатації об'єктів житлової інфраструктури. Всі ці відносини за своїм змістом мають суттєву різницю, але всіх їх об'єднує один корінь – об'єкти житлової нерухомості [3].

Ринок нерухомості поділяється на первинний і вторинний. Розподіл між ними, за ствердженням А.М.Асаула, І.А.Брижана і В.Я.Чевганової, визначається способами здійснення угод між суб'єктами ринку [2].

«Під *первинним* ринком нерухомості прийнято розуміти сукупність договорів, укладених зі знову створеними, а також приватизованими об'єктами. Він забезпечує передачу об'єктів нерухомості в економічний оборот.

Під *вторинним* ринком нерухомості розуміють договори, укладені з уже створеними об'єктами, що перебувають в експлуатації і пов'язані перепродажем або з іншими формами переходу об'єктів нерухомості від одного власника до іншого».

На нашу думку, наведене визначення фіксує важливу частину діяльності ринку – правові індикатори діяльності двох частин ринку нерухомості. Однак при такому визначенні з діяльності ринку нерухомості випадає найбільш важливий суттєвий компонент – предмет та характер договірних відносин суб'єктів цього ринку. Крім цього, було б нелогічно виключати з діяльності вторинного ринку сферу утримання та експлуатації існуючих об'єктів нерухомості, а також оренду помешкань.

У зв'язку з цим відносно ринку житлової нерухомості, на нашу думку, точнішим було б таке визначення первинного та вторинного ринків.

*Первинний* ринок житлової нерухомості – це інституційно регламентована діючим законодавством взаємопов’язана система ринкових механізмів, що забезпечує діяльність по відведенню для будівництва земельних ділянок, залученню для будівництва інвестицій, організації поточного фінансування і будівництва житла, здачі завершених об’єктів до експлуатації (прийом до експлуатації об’єктів інспекціями санітарних, протипожежних, технічних і т.п. служб), уведення побудованого житла до ринкового обороту.

*Вторинний* ринок житлової нерухомості – це інституційно регламентована діючим законодавством взаємопов’язана система ринкових механізмів, що забезпечує перерозподіл існуючого житла між власниками шляхом добровільної купівлі-продажу, обміну та оренди. Однією з частин вторинного ринку є система управління майном, яка передбачає незалежну господарську діяльність різних за організаційними формами підприємницьких суб’єктів по утриманню та технічному обслуговуванню житлових будинків. Такі підприємницькі суб’єкти залучаються управлінням майном на конкурсній основі з власниками житла в особі ОСББ (кондомініуму) [16].

За своїми основними властивостями ринок житлової нерухомості не відноситься до категорії досконалого ринку. Відмінності досконалого ринку від ринку житла зведено нами в таблицю.

Властивості досконалого ринку і ринку житлової нерухомості

<b>Властивості досконалого ринку</b>	<b>Властивості ринку житла</b>
1. Попит і пропозиція можуть змінюватися швидко, в звичайних умовах попит і пропозиція наближені до рівноваги, можуть бути легко приведені до рівноваги шляхом цінового механізму або товарної інтервенції	1. Попит і пропозиція, як правило, не збалансовані і можливості приведення їх до рівноваги шляхом цін обмежені, а інтервенція товаром практично неможлива
2. Присутні багато незалежних один від одного продавців і покупців	2. Присутня обмежена кількість продавців і покупців
3. Покупці і продавці добре проінформовані про стан і тенденції ринку	3. Інформація про кон’юнктуру ринку більш обмежена, ніж на ринку цінних паперів або споживчих товарів
4. Попит і пропозиції еластичні за ціною	4. Попит і пропозиції менш еластичні, ніж на інших ринках
5. Витрати угод низькі порівняно з ціною товару	5. Витрати угод досить високі (перевірка юридичної чистоти об’єкта, витрати на експертну оцінку і т.п.)
6. Ринок є досить доступним для входження в нього інших учасників	6. Входження в ринок інших учасників утруднено
7. Товарам властива висока ступінь ліквідності	7. Для об’єктів ринку властива низька ступінь ліквідності

Всі правові і економічні відносини між учасниками як первинно-

го, так і вторинного ринків житлової нерухомості формуються добровільними угодами в рамках Законів України прямої дії, а також житловим кодексом, податковим кодексом, господарським кодексом, громадянським кодексом, земельним кодексом, постановами Уряду України, Міністерства з питань житлово-комунального господарства, відповідними рішеннями місцевої влади [12, 13].

Учасниками ринків житлової нерухомості виступають власники житла, ріелтерські фірми, будівельні організації, інвестиційні компанії, брокери, юристи, страховики, маркетологи і в рамках своєї компетенції органи місцевого управління [10,19].

Для повного аналізу особливостей розвитку сучасного ринку житлової нерухомості необхідно враховувати низку специфічних його характеристик, головними з яких є:

- унікальні умови взаємодії попиту та пропозицій власників житла;
- високий рівень трансакційних витрат, пов'язаних із зміною прав власності при купівлі-продажу, обміну або оренди помешкань;
- динаміка взаємовпливу первинного і вторинного ринків житлової нерухомості;
- низька ліквідність об'єктів ринку;
- значна кількість різного роду ризиків.

Дослідження тенденцій вартісних змін на ринку житлової нерухомості під впливом різних факторів в останні роки є найбільш популярною темою в публікаціях щодо житлових проблем. Чи не найбільш цікавими є інтерпретація і аналіз чотирьохсекторної моделі ринку житла, які були опубліковані в різні часи за результатами наукових досліджень Е.А.Гриценко [6], О.А.Карлової [12], Е.А.Каменєвої і С.В.Баруліна [11]. Ця модель зображена на рис.1.

Всі зазначені автори в принципі однаково описують функціонування моделі. Їх теоретична інтерпретація не викликає будь-яких зауважень. Але якщо уважно розглядати кожен сектор окремо, то з точки зору сучасного стану розвитку ринку житлової нерухомості в Україні можна знайти чимало суттєвих і важливих особливостей, які можуть бути використаними для подальшого вдосконалення стратегії реалізації державної житлової політики.

Розглянемо сектор I. За версією Е.А.Гриценко, в цьому секторі „представлено ринок житлових послуг, на якому формується попит ( $D$ ) і вартість ( $R$ ) – орендна плата за конкретні властивості нерухомості [6, с.125].

За версією Е.А.Каменєвої і С.В.Баруліна, в секторі I „відображено попит на житлову площу (в  $m^2$ ) від рівня оплати житла (в розрахун-

ку на одиницю житлової площі) при даному стані економіки. Таким чином, попит ( $\Delta$ ) залежить від оплати житла ( $R$ ) та загального стану економіки” [11, с.48]. Там же на с.48 автори сектор I називають „Ринок житлових послуг і визначення квартплати”.

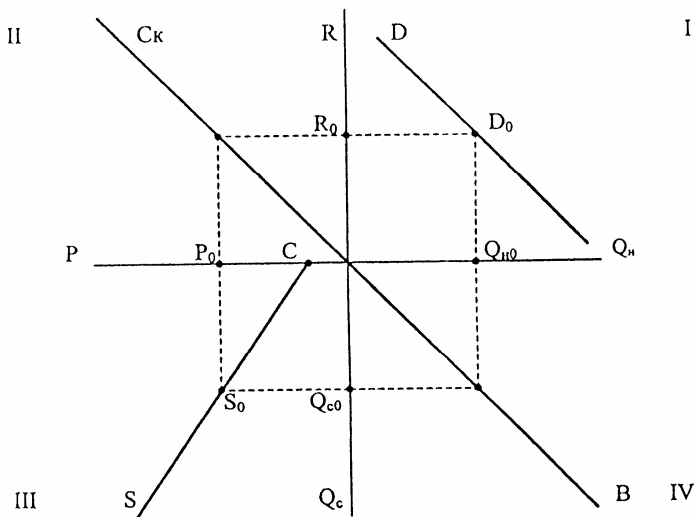


Рис.1 – Модель ринку житла:

I – ринок житлових послуг; II – ринок інвестицій в житловий сектор;  
III – ринок нового житлового фонду; IV – ринок існуючого житлового фонду.

Хоча версія Е.А.Гриценко більш реальна, однак слід зауважити, що інтерпретація економічної суті сектора I як в першому випадку, так і в другому не відповідають українським реаліям. Справа в тому, що в американській і західній житловій термінології (а всі автори використовують саме цю термінологію) слова „оренда” і „квартирна плата” є ідентичними.

Згідно з Концепцією державної житлової політики, затвердженою Постановою Верховної Ради України у 1995 р. [17], було задекларовано, що житло громадянам за ринкових умов буде надаватися в оренду. Але за громадянами, які проживали в квартирах державного чи комунального житлового фонду до і після прийняття нової редакції Житлового Кодексу в 2000 р., до моменту приватизації житло буде зберігатися за ними на правах *найму*. Отже, з правової точки зору *найм* – це платне володіння та користування житловим помешканням без встановлення терміну проживання в ньому. А *оренда* – це платне володіння

та користування житловим помешканням, що встановлюється на певний термін. Чинним законодавством України встановлено, що до трьох років – це короткострокова оренда, а від трьох років і більше – це довгострокова оренда [15].

Поняття сплати оренди і квартплати за найм житлового помешкання мають різні економічні тлумачення.

Оренда – це плата за якість житла. Розмір оренди в ринкових умовах визначається, звичайно, попитом і пропозицією. Але чим вище комфорт житла, тим вища вартість попиту і пропозиції. Іншими словами, оренда – це чистий прибуток, який отримує власник житла при здачі його в оренду. Що стосується квартирної плати, то вона означає суму, яка покриває всі експлуатаційні витрати на утримання помешкання разом з прибутком. З урахуванням цього суму квартирної плати можна визначити за формулою

$$K = E + Ц + C + H + П, \quad (1)$$

де  $K$  – сума квартирної плати, грн.;  $E$  – сума експлуатаційних витрат на утримання та технічне обслуговування, що припадає на житлове помешкання, грн.;  $Ц$  – цільові збори за воду, електроенергію, опалення і т.п., грн.;  $C$  – платежі по страхуванню нерухомості, грн.;  $H$  – податки на нерухомість і обов'язкові збори, грн.;  $П$  – прибуток на нерухомість.

Реальна залежність в класичному вигляді між орендою (квартплатою) та обсягом житлової площі за ринкових умов може бути представлена на рис.2.

Представлена на рис.2 модель має наступні параметри:  $A_1 \rightarrow A_2 \rightarrow A_3$  – точки рівноваги попиту і пропозиції на оренду (найом) житла. Цим точкам відповідає вартість квартирної плати, яку сплачує орендар власнику житла  $A_1Q_1 \rightarrow A_2Q_2 \rightarrow A_3Q_3$  або  $R_1 \rightarrow R_2 \rightarrow R_3$ ;  $B_1Q_1 \rightarrow B_2Q_2 \rightarrow B_3Q_3$  – експлуатаційні витрати та відшкодування витрат на утримання житла при умовах найбільшого, середнього і найменшого попиту;  $A_1B_1 \rightarrow A_2B_2 \rightarrow A_3B_3$  – чистий прибуток, який отримує власник житла від здачі житлових помешкань в оренду (найом) при умові найбільшого, середнього і найменшого попиту на житло;  $J_1 \rightarrow J_2 \rightarrow J_3$  – потік інвестицій в сферу ринку послуг по управлінню майном житлового фонду при умовах найбільшого, середнього і найменшого попиту на житло.

Аналіз моделі функціонування ринку послуг на управління майном житлового фонду дає відповідь на питання, чому сфера утримання та технічного обслуговування житлового фонду навіть при організації

об'єднань співвласників багатоповерхових будинків не є привабливою для інвесторів. Як видно з рис.2, обсяг інвестицій має бути найбільшим при максимальному значенні попиту і пропозиції, коли прибуток від утримання жилих будинків у власника житла приймає максимальне значення. Іншими словами, повинна виконуватися умова

$$J_1 \rightarrow J_2 \rightarrow J_3, \quad (2)$$

якщо

$$B_1 A_1 \rightarrow B_2 A_2 \rightarrow B_3 A_3. \quad (3)$$

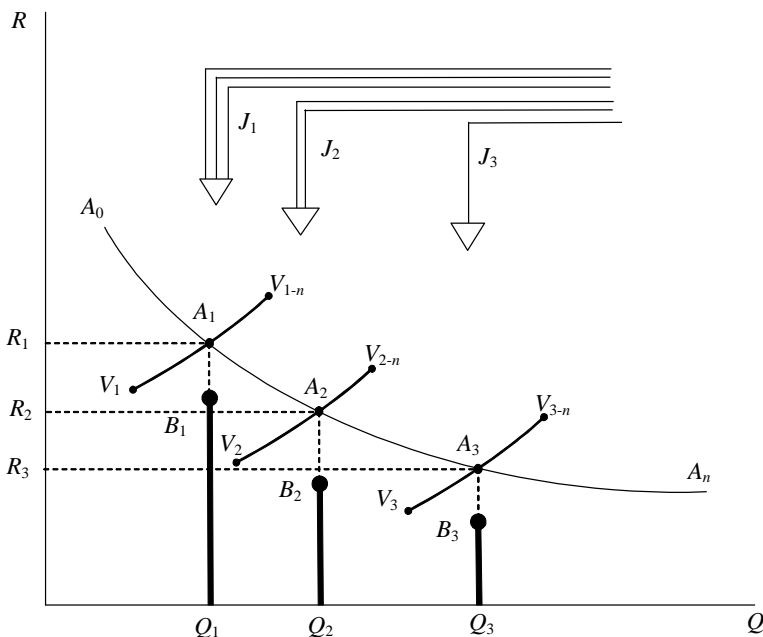


Рис.2 – Модель функціонування ринку послуг житлового фонду

В реальних умовах, починаючи з 1992 р., не дивлячись на значне підвищення комунальних тарифів для населення, утримання житлового фонду залишалось збитковим. При цьому в результаті браку коштів на відміну від звичайної практики багатьох країн у житловому господарстві України до цього часу на вартість будинків не нараховується амортизація, не проводиться страхування майна, відсутній податок на нерухомість, капітальний ремонт житлового фонду проводиться за рахунок місцевих бюджетів, але в обсягах 8-12% від потреби. Отже,



проголошений в Концепції державної житлової політики [17] намір „створення ринку житла і ринкових структур у житловому господарстві” без радикальної зміни системи фінансування галузі ще дуже багато років може залишатися нереалізованим.

Сектор II, за версією Е.А.Гриценко, відображає „встановлення вартості житла як функції орендної плати і ставки капіталізації” [6, с.126]. В інтерпретації Е.А.Каменєвої і С.В.Баруліна сектор II називається „Ринок житлового фонду: визначення ціни”. В цьому секторі ринку лінія  $C_k$  характеризує норму капіталізації. Вартість житлового будинку ( $P$ ) може бути визначена за формулою [11, с.48-49].

$$P = \frac{R}{i}, \quad (4)$$

де  $R$  – розмір оренди (квартплати) визначається на рис.1 по осі  $R$ , грн.;  $i$  – норма капіталізації.

Очевидно, що точки зору Е.А.Гриценко, Е.А.Каменєвої і С.В.Баруліна в інтерпретації функціонування сектора II ринку житла співпадають. Однак, така інтеграція не може бути поширена на ринок житла України, оскільки квартирна плата поки що регулюється державою і ставки квартирної плати є фіксованими [1, 9].

Надзвичайно показовою в цьому відношенні є історія невдалого регулювання державою ринкових відносин у житловій сфері США. Після другої світової війни, коли попит на житло значно зріс, для домовласників були встановлені обмеження щодо розміру квартплати. В результаті створився „чорний ринок житла” і лише в Нью-Йорку за 1965-1967 рр. власники вилучили з ринку 114 тис. помешкань. Доречно до цього додати, що дещо подібне спостерігається зараз в Україні. За експертними оцінками Міністерства з питань житлово-комунального господарства, в 2007 р. у сфері „чорного ринку житла” налічувалось понад 200 тис. квартир .

Таким чином, оцінка вартості житла на вторинному ринку в Україні не залежить від коефіцієнта капіталізації. Тому вартість квартир при купівлі-продажу встановлюється на підставі автономної згоди зацікавлених сторін. Звичайно, в цих умовах діє принцип рівноваги попиту і пропозиції.

Сектори III і IV характеризують функціонування ринку житла при змінах обсягів нового будівництва і вибуття жилого фонду з експлуатації. Ці процеси в Україні відбуваються за ринковими принципами, але не без специфічних особливостей вітчизняного ринку. Статистичні показники свідчать, що обсяги приросту нового житлового фонду значно відстають від попиту, а тому вартість квартир у новозбудованих

будинках різко зростає.

Низький рівень фінансового забезпечення ринку утримання житлового фонду негативно впливає на розвиток ринку інвестицій у житлову сферу, а також первинний і вторинний ринки купівлі-продажу житлових помешкань [4, 8]. Розвиток всіх цих ринків в умовах діючих нині економічних механізмів знаходиться в прямій залежності від рівня сукупних доходів громадян. А оскільки рівень і темпи зростання цих доходів дуже низькі, то реальних перспектив динамічного розвитку всіх секторів ринку житла дуже мало. Щоб мати уявлення, які якісні показники в житловому господарстві повинні бути досягнуті для створення досконалого ринку житла, зробимо зіставлення статистичних і аналітичних показників житлової забезпеченості, вартості відшкодування іпотечного кредиту та експлуатаційних витрат на утримання житлового помешкання однієї родини в США і Україні. Згідно опублікованим матеріалам Міжнародної громадянської організації «Центр сприяння житловим та муніципальним реформам» середня вартість одного житлового помешкання в США в 10,3 разів перевищує середню вартість однієї квартири в Україні. Таке перевищення обумовлене перш за все тим, що звичайна площа американських квартир перевищує вітчизняні в 3,3 рази, а вартість  $1 \text{ м}^2$  в 3,2 рази. Відповідно і житлова забезпеченість в США однієї людини в 2,6 рази перевищує середню житлову площу на одну людину в Україні.

Однак з точки зору ринкових підходів та критеріїв більшу цікавість представляють дані щодо рівня сплати експлуатаційних витрат на утримання квартири і повернення іпотечного кредиту. Ці показники в Україні по експлуатаційним витратам в абсолютному виразі нижче за американських в 21,4 рази, а по іпотечі в 51,3 рази.

Якщо ринок житла у США відносно структури його грошових потоків можна віднести до категорії «досконалого ринку», то ринок житла в Україні слід вважати таким, що знаходиться тільки в початковій стадії свого розвитку. Побудовані нами моделі ринку управління житловим майном в США і Україні (з використанням методу позиціонування цих ринків) наведено на рис.3.

На рис.3 перехрестя ліній  $A_1B_1$  і  $C_1D_1$  відноситься до ринку, який знаходиться на початку свого зародження (Україна). Лінія  $A_1B_1$  характеризує динаміку зростання доходів домогосподарств, а лінія  $C_1D_1$  відповідні зміни витрат на експлуатацію житлових будинків. Точка  $R_1$  показує рівновагу вартості утримання помешкання і доходів родин. Лінії  $A_1B_1$  і  $C_1D_1$  є прямими і мають невеликий нахил до осей координат  $YO$  і  $OX$ . Пояснюється це тим, що тарифи на квартплату і комунальні послуги є фіксованими і змінюються за рішенням органів місцевої влади,

а рівень сукупного доходу теж по суті регулюється постановами уряду, хоча з розвитком ринкових відносин він стає більш залежним від кон'юнктури на ринку трудових ресурсів.

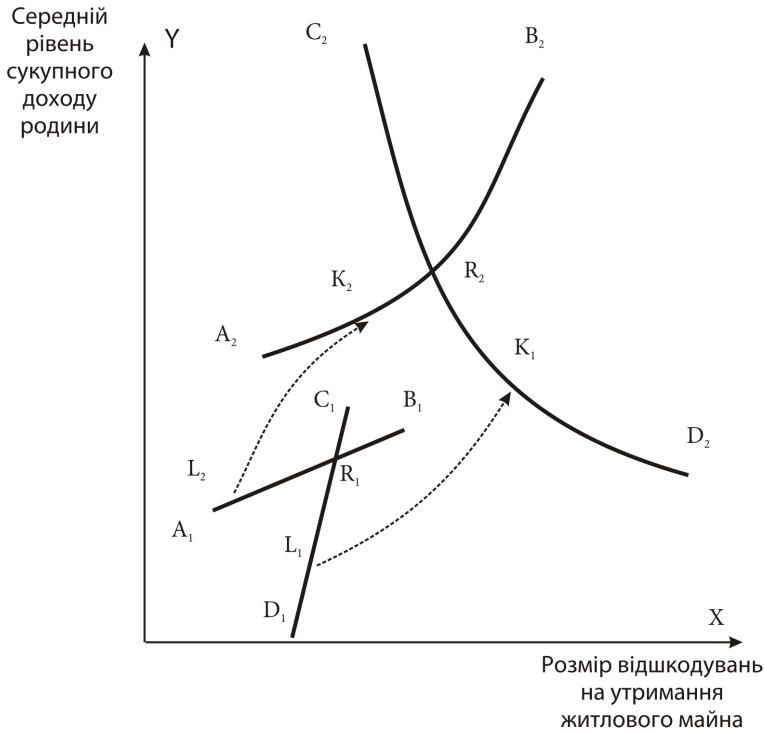


Рис.3 – Модель порівняння розвитку ринків житла в Україні і США

Перехрестя ліній  $A_2B_2$  і  $C_2D_2$  характерне для стадії розвинутого ринку (США). Ці лінії мають конфігурацію вгнутих парабол, що обумовлено еластичністю залежності між динамікою розміру відшкодування на утримання житлового майна і розмірами зростання сукупного доходу родин.

З розвитком в Україні ринку управління житловим майном, яке відбувається завдяки зростанню сукупних доходів родин, збільшенню рівня житлової забезпеченості і відповідного збільшення суми відшкодувань на утримання житлового майна, лінія  $C_1D_1$  піднімається по траєкторії  $L_1K_1$  і трансформується в лінію  $C_2D_2$ , а лінія  $A_1B_1$  піднімається по траєкторії  $L_2K_2$  і трансформується в лінію  $A_2B_2$ . Швидкість такої

трансформації залежить від темпів реформування житлово-комунальної сфери.

Розглядаючи особливості процесів трансформації моделі ринку управління житловим майном і моделі вторинного ринку житла, можна дійти до висновку, що в нинішніх економічних умовах, коли темпи зростання реальних доходів домогосподарств дуже низькі, можливості бюджетного фінансування будівництва житла вкрай обмежені, чекати високих темпів розвитку усіх секторів ринку житла просто неможливо. Тому слід наполегливо шукати нестандартних методів генерування фінансових ресурсів на ринку житла.

Така задача, на нашу думку, може бути вирішена шляхом впровадження системи рефінансування та інтеграції операційної діяльності усіх секторів ринку житла.

В першу чергу слід зняти обмеження з об'єднань співвласників багатопверхових будинків щодо диверсифікації видів господарської діяльності. Досвід податкової політики в США, Англії, Німеччині відносно статусу неприбуткових організацій, до яких відносяться ОСББ, свідчить, що при впровадженні системи рефінансування прибутків в основну діяльність, неприбуткові організації стають фінансово самодостатніми. Такі можливості у житлово-експлуатаційних організаціях можуть бути реалізовані шляхом зменшення втрат води, електроенергії, тепла, утилізації побутових відходів [14, 21, 22].

Але найбільш вагомим джерелом, яке може оздоровити фінансовий стан житлового господарства в цілому і мобілізувати значні інвестиції в розвиток вторинного ринку житла – це реорганізація існуючих експлуатаційних організацій у будівельно-експлуатаційні. Доцільність такої форми впливає з того, що будівництво житла є нині надзвичайно рентабельною сферою.

У зв'язку з високим попитом на житло, рентабельність будівельних робіт у цьому секторі досягає 200-300%. Доречно вказати, що вартість будівництва 1 м<sup>2</sup> житла нині в Києві досягає більше 1000 дол., у Харкові – у середньому 750 дол., а в США – 570 дол. Поряд з цим житловий фонд має значні можливості щодо фронту будівельних робіт по реконструкції старих будинків. Крім великих обсягів традиційних ремонтних робіт значним сегментом ринку будівельних послуг є архітектурно-планувальний резерв або іншими словами структурний містобудівний резерв мікрорайонів старої забудови [23]. До такого резерву відносяться:

- надбудови додаткових приміщень на основі існуючих капітальних стін або створюючи додатковий несучий каркас;
- прибудови на 1-2 поверхах;

- розширення конфігурації будинку з проведенням перепланування квартир;
- побудова окремих будинків за індивідуальними проектами в рамках існуючого стилю забудови мікрорайону;
- розширення побутової мегаструктури (торгівельні кіоски, автомобільні гаражі і мікростоянки, спортивні клуби тощо).

Побудовані в рамках архітектурно-планувального резерву житлові і нежитлові приміщення повинні реалізовуватись або здаватись в оренду на конкурсній основі. Отриманий від цих операцій дохід слід у повному обсязі включати до доходу житлових будівельно-експлуатаційних організацій [18].

Важливо підкреслити, що світовий досвід має вже відомі прецеденти щодо надзвичайно високої ефективності розвитку житлової сфери на основі реконструкції старої забудови. Після Другої світової війни, коли багато європейських країн пережили кризу в нестачі житла, саме за рахунок діяльності житлових будівельно-експлуатаційних компаній було збудовано нових житлових помешкань 50-60% від загального обсягу введеного в експлуатацію житла. При цьому в ряді країн Європи (Швеція, Норвегія) житлова забезпеченість населення в кінці 60-х років перевищила показник житлової забезпеченості США [20].

Поряд з проведенням реорганізації діяльності всіх існуючих житлово-експлуатаційних організацій доцільно надавати їм режим пільгового оподаткування.

Аналіз моделі функціонування ринку житла свідчить, що інвестиційна привабливість ринкового сектору експлуатації житлового фонду може бути лише за умов, коли норма капіталізації середнього розміру оренди житла досягне рівня депозитних ставок на банківські вклади (17-20%). Низька орендна і квартирна плата, а також недоліки в законодавстві щодо діяльності ОСББ утруднюють перехід до ефективних способів експлуатації існуючого житлового фонду.

1.Абрютина М.С. Ценообразование в рыночной экономике. – М.: ДИС, 2002. – 256 с.

2.Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості. – К.: Лібра, 2004. – 304 с.

3.Бубенко П.Т. Регіональні аспекти інноваційного розвитку. – Харків: НТУ „ХПІ”, 2002. – 316 с.

4.Войчак А.В. Маркетингові дослідження. – К.: КНЕУ, 2001. – 119 с.

5.Воронин А. Муниципальное хозяйство и управление. – М.: ФиС, 2002. – 176 с.

6.Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии). – Харьков: Бизнес - Информ, 2002. – 283 с.

7.Гура Н. Трансформация отношений собственности в жилищном секторе // Экономика Украины. – 2006. – №2. – С.50-67.

8.Дж. М.Кейнс. Общая теория занятости, процента и денег. – М.: Прогресс, 1978. –

494 с.

9.Есипов В.Е. Цены и ценообразование. – СПб.: Питер, 2001. – 464 с.

10.Економіка міського господарства / За ред. Т.П.Юр'євої. – Харків: ХДАМГ, 2002. – 672 с.

11.Каменева Е.А., Барулин С.В. Финансы жилищно-коммунального хозяйства. – М.: Ось-89, 2003. – 192 с.

12.Карлова О.А. Удосконалення соціально-ринкової житлової політики (інтегрально-гедоністичний підхід): Автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.10.01 / Харківська держ. академія міського господарства. – Харків, 1998. – 16с.

13.Крищенко К.Ю. Роздержавлення власності в умовах України // Фінанси України. – 2003. – №3. – С.10-21.

14.Полонін О. В. Оптимізація витрат на утримання житлового фонду в регіональному аспекті: Автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.10.01 / Харківська держ. академія міського господарства. – Харків, 2003. – 20 с.

15.Полуянов В.П. Теория и практика реформирования предприятий в коммунальном хозяйстве. – Донецк: ИЭП НАН Украины, 2001. – 244 с.

16.Прищепа К. О неприбыльных организациях // Бухгалтерия. Налоги. Бизнес. – 2002. – №19. – С.38-42.

17.Про концепцію державної житлової політики: Постанова Верховної Ради України // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 27.

18.Про оподаткування прибутку підприємств: Закон України від 22.05.1997р. №283/97-ВР (зі змінами та доповненнями).

19.Румянцева Е.Е. Приоритеты реформирования ЖКХ // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2003. – №2. – С.22-24.

20.Савич В.І. Перспективи іпотечного житлового кредитування в Україні // Фінанси України. – 2005. – №9. – С.81-92.

21.Хом'як О.П. Тарифна політика: нагальна необхідність. Як задовольнити житлово-комунальні потреби населення // Міське господарство України. – 2005. – №3 (169). – С.2-9.

22.Шутенко Л.Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы). – Харьков: Майдан, 2002. – 1053 с.

23.Шутенко Л.М., Семенов В.Т., Ковалевский Г.В., Тітяєв В.І., Карпушин Е.І. та ін. Концепція комплексного соціально-економічного розвитку м.Харкова до 2010 року // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.24. – К.: Техніка, 2000. – С.3-43.

*Отримано 23.03.2009*

УДК 338.53 : 332.83

А.Ю.БЕРЕЖНА, канд. екон. наук

*Регіональне відділення Фонду державного майна по Полтавській області*

## **ПРИВАТИЗАЦІЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ І ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ**

Розглядаються підсумки приватизації житлового фонду в Україні, пропонуються заходи по фінансовому забезпеченню діяльності об'єднань співвласників багатоповерхових будинків та формуванню ринку житлово-комунальних послуг.

Інституційна реформа в житлово-комунальній сфері України була