

В. О. Омельчук,  
кандидат наук з державного управління

## ЕВОЛЮЦІЯ ДОМОГОСПОДАРСТВ ЯК СУБ'ЄКТІВ МЕХАНІЗМУ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА

*В статті проаналізовано еволюційні зміни, що відбулися з домогосподарствами, в контексті їх діяльності як економічних агентів на ринку доступного житла. Показано, що домогосподарства можуть суттєвим чином впливати на ринок доступного житла за відповідного державного регулювання.*

*In given article it is analyzed evolutionary changes which took a place from households in the context of their activity as economic agents at the market of accessible habitation. It is shown that households can a substantial rank influence to market of accessible habitation at the correspondently government control.*

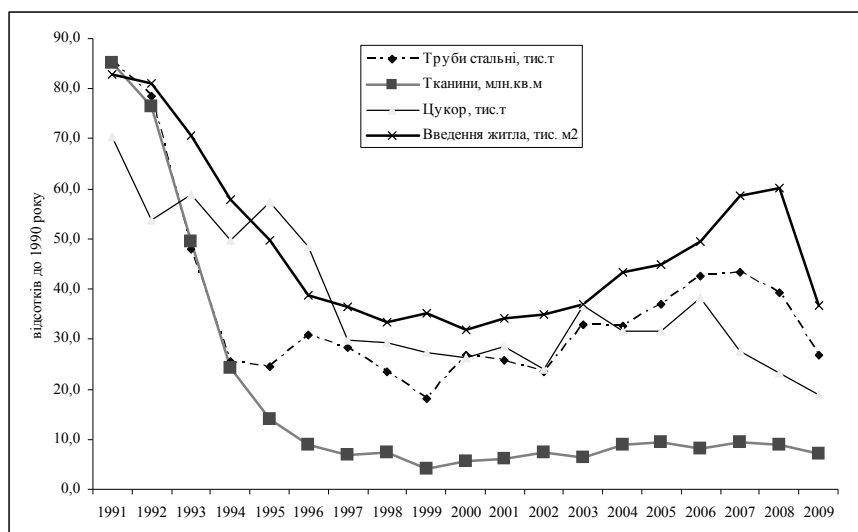
*Ключові слова: ринок доступного житла, державне регулювання, заощадження.  
Key words: market of accessible habitation, government control, saving.*

### ВСТУП ТА ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

На сучасному етапі розвитку житлової сфери стає зрозумілим, що вона має набагато активніше регулюватися державою, ніж це було в минулому. Фактичне самоусунення держави від питання житлового забезпечення населення та надмірний акцент на ринкових механізмах забезпечення населення житлом зумовив перманентне загострення житлової проблеми в Україні. Щоб нейтралізувати негативні тенденції, необхідно сконструювати ефективний механізм регулювання ринку доступного житла. Але при цьому постає питання, чи може це регулювання мати суто економічний характер? В даному аспекті слушним є зауваження Пінчук І.О. відносно того, що механізм у соціально-економічній системі — це поєднання об'єктивних економічних законів, які реалізуються через соціально-економічні відносини, а також суб'єктивної економічної діяльності, яка реалізується у вигляді соціально-політичних відносин господарюючих суб'єктів [10, с. 23]. Дане зауваження, на нашу думку, необхідно уточнити відносно того, що поєднання в механізмі відбувається не між економічними законами та певними політичними рішеннями суб'єктів, а між економічними процесами, зумовленими відповідними економічними законами та рішеннями тих

чи інших суб'єктів, що продиктовані певною політикою. Відносно механізму державного регулювання ринку доступного житла таке поєднання відбувається між об'єктивними економічними процесами на ринку доступного житла та політикою держави в житловій сфері. Об'єктивність економічних процесів і передбачає, що вони відбуваються без прийняття відповідних рішень регулюючим суб'єктом, тобто зумовлені об'єктивними економічними законами.

Принцип субсидарності, який передбачає, як відомо, розділення відповідальності, дозволяє державі в ринковій економіці значно звужити зону своєї відповідальності в сфері житлового забезпечення. По суті, держава, з погляду принципу необхідності й достатності, повинна займатися тим, що не було вирішене попередніми рівнями суб'єктів: домогосподарствами, підприємствами та самим ринком. Такий підхід зі всієї системи цілей регулювання ринку доступного житла залишає державі, окрім певного (але обмеженого обсягу) будівництва житла за рахунок власних джерел) достатньо значну область діяльності. Слід погодитися з Л.І. Дмитриченко, яка вказує що більш правильно говорити "не про дві форми регулювання економіки — ринкову і державну, — а про державну, яка більшою чи меншою



**Рис. 1. Динаміка індексів фізичного обсягу виробництва деяких видів продукції та введення житла**

Розраховано і побудовано автором згідно [2; 4; 5; 12]

мірою ґрунтується на законах ринку" [6, с. 8]. Відповідно держава може виконувати свої регулюючі функції або на наукових принципах, або нехтувати ними. Як вірно вказує вищезначена авторка, "ідеальною є система, у якій держава здійснює соціально-економічну політику на підставі наукового обґрунтування, базуючись на системі економічних законів" [6, с. 8]. Проте ступінь доступності житла, як і частка відповідальності держави за житлове забезпечення, визначається житловою політикою. Від того, наскільки така політика враховує конкретні соціально-економічні реалії, що склалися в країні, залежить адекватність поставлених цілей, під які конструюється механізм регулювання ринку доступного житла. Одним з факторів, які мають враховуватися при побудові механізму регулювання ринку доступного житла, є зміна внутрішніх змінних даного механізму. Однією з таких змінних є домогосподарства, які діють на ринку житла як економічні агенти.

Мета роботи — встановити, який характер змін зазнала поведінка та можливості домогосподарств щодо впливу на ринок житла.

## ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

У механізмі регулювання економіки І.Є.Крисіною пропонується вичленувати п'ять найважливіших рівнів (суб'єктних підсистем) [9]:

- домашнє господарство;
- підприємницьке господарство;
- ринок;
- регіон;
- держава.

Виокремлення вищенаведених рівнів вбачається виправданим і щодо регулювання ринку доступного житла, адже на кожному рівні діють відносно самостійні господарські механізми, при тому, що кожен рівень суб'єктів виконує перш за все притаманні йому функції. Ці механізми господарського регулювання економічних на різних рівнях суб'єктів мають свої специфічні цілі, засоби, форми і методи дії, внутрішні можливості самовдосконалення. Узяті в сукупності разом з усією мно-

жиною взаємозв'язків та взаємозалежностей вони представляють зміст економічного механізму регулювання ринку.

Для всіх рівнів механізму характерна зміна різних параметрів, якими вони характеризуються. Тому для того, щоб регулювання ринку доступного житла було ефективним, необхідно враховувати такі зміни. Тому дослідимо, як еволюціонували домогосподарства за період незалежності України в контексті механізму регулювання ринку доступного житла.

## РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Для домогосподарств характерні зміна методів господарювання, підвищення власної самостійності в прийнятті рішень, менше покладан-

ня на те, що всі проблеми вирішить держава, активізація процесу оновлення знань і навичок, пошук ефективних форм і шляхів виживання і розвитку в несприятливому для більшості домогосподарств середовищі. Відносно потреб у житлових послугах і можливостей їх задоволення відбулися, на наш погляд, досить серйозні перетворення, які вірно підмічені Поляковим Л.А. [11], хоча й не з усіма ними можна беззастережно погодитися.

Вищезначений автор вірно підмічає, що, з одного боку, населення в переважній більшості не має надій щодо безкоштовного отримання житла від держави [11, с. 68]. Число категорій, які мають право на безкоштовне житло, скоротилося до мінімуму. Більше того, навіть серед цих категорій випадки реального отримання житла є поодинокими. Поляков Л.А. вірно вказує, що така ситуація певною мірою зумовлена економічними чинниками [11, с. 70], але, на наш погляд, суттєву роль відіграє і самоусунення держави від активного регулювання ринку житла. Адже саме ринкові механізми забезпечення житлом повинні задовольняти суспільний попит на житло, якщо держава звела свою діяльність на даному ринку до мінімуму, як це спостерігалось до останніх років в Україні. Навіть певна законодавча активність у плані спроб втрутитися в ринкові процеси в сфері житла є більше декларативною. На наш погляд, ще зарано говорити про те, що з прийняттям в 2008—2010 роках ряду законодавчих та нормативних актів та кроків держави з підтримки вітчизняного житлового будівництва почалося формування механізму регулювання ринку доступного житла.

Можливості місцевих, регіональних і центрального бюджетів та відсутність механізмів реального впливу держави на ринок житла не залишають надій домогосподарствам на безоплатне отримання житла як у власність, так і в оренду.

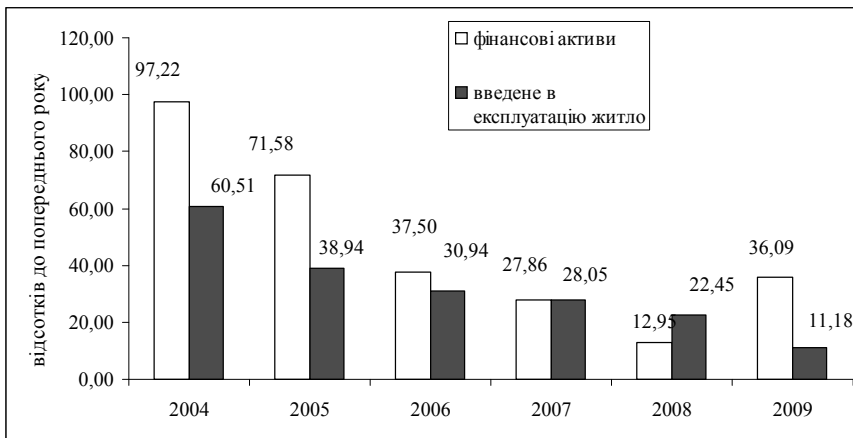
З іншого боку, такий стан справ розбудив ініціативу у цілому ряду домогосподарств, що не побажали миритися з тим, що у них відсутнє житло. Дана обставина, разом з бажанням захистити свої грошові доходи від

**Таблиця 1. Динаміка заощаджень населення та введення в експлуатацію житла\***

Роки	Приріст фінансових активів, кумулятивно, млн грн.	Введення в експлуатацію житла, кумулятивно, млн м <sup>2</sup>	Темпи приросту кумулятивних показників, % до попереднього року	
			фінансових активів	введеного в експлуатацію житла
2003	29191	12,5**	х	х
2004	57571	20,1	97,22	60,51
2005	98778	27,9	71,58	38,94
2006	135822	36,5	37,50	30,94
2007	173662	46,8	27,86	28,05
2008	196158	57,3	12,95	22,45
2009	266946	63,7	36,09	11,18

\*Розраховано автором згідно: [2; 7].

\*\* Площа введенного житла за 2002 і 2003 рр.



**Рис. 2. Темпи приросту кумулятивних заощаджень та обсягів введення житла\***

\*Побудовано автором згідно табл. 1.

інфляції, підштовхнули частину домогосподарств до придбання (будівництва) житлової нерухомості і вкладення в іноземну валюту й інші високоліквідні і надійні активи. Першою обставиною пояснюється дещо менший спад житлового будівництва порівняно з іншими галузями народного господарства, якщо порівнювати динаміку індексів фізичного обсягу (рис. 1). Як бачимо з динаміки фізичного обсягу виробництва деяких видів продукції та введення в експлуатацію житла, житлове будівництво зазнало меншого спаду, ніж, наприклад, виробництво цукру, тканин, труб та й інших видів продукції. Можна припустити, що регуляторна роль домо-

господарств на ринку доступного житла в даному аспекті проявляється в пом'якшенні спаду будівництва в несприятливих економічних умовах. Іншими словами, потреба в житлі є для більшості домогосподарств настільки значною, що вони будуть самостійно її вирішувати за рахунок всіх доступних їм джерел.

Хоча слід зазначити, що коливання в житловому будівництві загалом є більшими за розмахом, що призводить, наприклад, до більшої глибини мінімумів, ніж в цілому ВВП, що пов'язано зі специфікою ринку нерухомості та житлового будівництва. Проте в глобальному масштабі за суттєвих змін інституційного середовища та загальних засад господарювання, житлове будівництво є більш стійким до негативних впливів. На наш погляд, ключовим у даному випадку є те, що активність у вирішенні житлової проблеми з боку домогосподарств відіграє роль своєрідного амортизатора, який пом'якшує дію зовнішнього середовища.

Розглянемо, як змінюється можливість домогосподарств відігравати роль амортизатора в сфері будівництва житла.

У табл. 1 наведено розрахунки кумулятивних приростів фінансових активів населення та обсягів ведення житла.

Дані, які наведені в таблиці, вказують, що за існуючої на сьогодні ситуації, що склалася з будівництвом житла в Україні, домогосподарства в принципі можуть бути вагомим як амортизатором у сфері будівництва

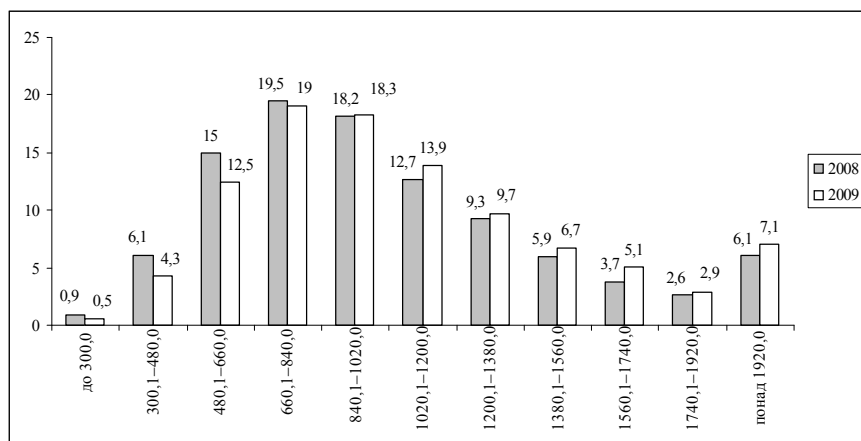
житла, так і акселератором. Їх роль у сфері житлового будівництва та й житлового ринку загалом недооцінюється. Можливості впливати на процеси в сфері житлового будівництва з боку домогосподарств посилюються (рис. 2), адже приріст фінансових активів населення випереджав темпи приросту кумулятивного обсягу введенного житла, за винятком 2007—2008 років, коли приріст житлового будівництва був найбільшим. Щоб більш ґрунтовно дослідити можливості домогосподарств впливати на ринок житла, розглянемо умовну можливість населення придбати житло з сукупних заощаджень.

**Таблиця 2. Можливості населення придбати новозбудоване житло, виходячи з заощаджень\***

Роки	Фінансові заощадження, млн грн.	Ціна 1 кв. м в дол. США [8]	Середньорічний курс грн./дол. США [1, с. 174]	Ціна 1 кв. м в грн. в м. Києві	Площа житла, яке може придбати населення з заощаджень (за цінами м. Києва), млн м <sup>2</sup>	Довідково: введено в експлуатацію житла, млн м <sup>2</sup>	
						м. Київ	Україна
2005	41207	1057	5,1247	5416,8	7,61	1,201	7,816
2006	37044	1400	5,05	7070,0	5,24	1,301	8,628
2007	37840	2380	5,05	12019,0	3,15	1,401	10,244
2008	22496	2700	5,2672	14221,4	1,58	1,43	10,496
2009	70788	2330	7,7912	18153,5	3,90	0,948	6,4

\* Розраховано автором згідно [3; 5].

Основна складність при цьому — неможливість визначення середньозваженої вартості житла в цілому по країні, адже вартість житла значно відрізняється в розрізі регіонів та і в окремо взятому регіоні і залежить від багатьох чинників, зокрема від віддалі від транспортних комунікацій, торговельної та культурної інфраструктури та ін. Тому в якості індикатора нами взято індекс вартості житла в м. Києві, який розраховується аналітиками АН "Планета Оболонь". Відповідні розрахунки наведено в табл. 2.



**Рис. 3. Розподіл населення (%) за рівнем середньодушових загальних доходів у місяць, грн. \***

Побудовано автором згідно [12].

Дані розрахунків, які наведені в табл. 2, не корелюють із зробленими вище висновками щодо більшої можливості домогосподарств впливати на житлове будівництво за рахунок високих темпів приросту фінансових активів у вигляді заощаджень. Виникає певний парадокс: заощадження населення ростуть випереджальними темпами порівняно з ростом житлового будівництва, а можливості населення придбати житло з сукупних заощаджень — зменшуються. Означений парадокс пояснюється неоднозначністю впливу домогосподарств на будівництво житла, адже їх активність у вирішенні житлової проблеми в умовах значного дефіциту житла провокує суттєвий ріст цін на житло. Причому даний ріст цін формується ринковим механізмом функціонування ринку нерухомості за відсутності державного регулювання в умовах, коли ринок будівництва монополізований. Саме така ситуація склалася в Україні. За достатньо великої кількості будівельних організацій та тенденції до їх збільшення, в кожному регіоні діють кілька монополістів, які займають дуже значну частку ринку. Тому ринок житлового будівництва можна вважати локально-олігопольним. За таких умов виникає ситуація невиправданого росту цін.

Крім того, необхідно враховувати, що житло — дорогий товар, а отже, можливість його придбати (прямо чи через іпотеку) мають лише ті домогосподарства, які досягли певного порогового рівня заощаджень, адекватного повній або частковій вартості житла. В останньому випадку домогосподарства ще й повинні мати досить високі доходи. В цілому, в українському суспільстві прослідковується тенденція до збільшення (хоч і в незначній мірі) питомої ваги груп з високими доходами рис. 3.

Проблемами з доходами та заощадженнями населення, на наш погляд, є:

— у випадку заощаджень — більшість домогосподарств має суму заощаджень, меншу необхідного порогового рівня, щоб вийти на ринок житла як покупець, навіть по іпотечній схемі;

— у випадку доходів — їх низька величина в порівнянні з необхідною для обслуговування іпотечного боргу та неможливість у ряді випадків підтвердити їх офіційно.

## ВИСНОВКИ

Отже, підсумком еволюції домогосподарства як першого рівня механізму регулювання житлового ринку є, на нашу думку, готовність із зростанням доходів серйозно узятися за вирішення проблеми поліпшення своїх житлових умов. Однак для активізації домогосподарств на ринку доступного житла необхідно впровадити механізми, які стимулювали б процес накопичення домогосподарствами сум коштів, що дозволяли б їм стати покупцями житлової нерухомості. Результати проведеного вище дослідження можливостей впливу домогосподарств на ринок доступного житла вказують, що даний рівень суб'єктів

механізму регулювання ринку доступного житла має таким чином регулюватися державою, щоб стимулювалося накопичення заощаджень до певного порогового рівня та мінімізувалася сума, необхідна для обслуговування іпотечного боргу (у випадку застосування іпотеки для придбання житла на комерційній основі).

## Література:

1. Бюлетень НБУ. — 2010. — №6. — 191 с.
2. Введення в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир: <http://ukrstat.gov.ua/>
3. Введення в експлуатацію житла (в м. Києві): <http://www.gorstat.kiev.ua/p.php3?c=443&lang=1>
4. Виробництво основних видів промислової продукції за 1990-2002 роки: <http://ukrstat.gov.ua/>
5. Виробництво основних видів промислової продукції за 2003—2009 роки: <http://ukrstat.gov.ua/>
6. Дмитриченко Л.І. Державне регулювання економіки (соціально-економічний аспект): автореф. дис. д-ра екон. наук: 08.01.01 / Л.І. Дмитриченко; Донец. нац. ун-т. — Донецьк, 2002. — 36 с.
7. Доходи та витрати населення України: <http://ukrstat.gov.ua/>
8. Индекс стоимости жилья. Режим доступа: <http://www.domik.net/mod/main/indexes/?pg=value&step=mon&period=all>
9. Крысина И. Е. Эволюция механизма хозяйственно-го регулирования экономики России: дис. ... д-ра экон. наук / И.Е. Крысина: 08.00.01. — Саратов, 1997 — 336 с.
10. Пінчук І.О. Господарсько-політичний механізм як інституціональна модель функціонування національної економіки: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.01 / І.О. Пінчук; Полтавський національний технічний ун-т ім. Юрія Кондратюка. — Полтава, 2007. — 239 с.
11. Поляков Л.А. Теория мультипликатора и экономический механизм регулирования рынка жилья / Л.А. Поляков: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.01. — Ярославль, 2000. — 185 с.
12. Розподіл населення за рівнем середньодушових загальних доходів: [http://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/gdvdg\\_rik/dvdg\\_u/rozpodil2006\\_u.htm](http://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/gdvdg_rik/dvdg_u/rozpodil2006_u.htm)
13. Статистичний щорічник України за 2003 рік / Ред. Осауленко О.Г. — К.: Консультант, 2004. — 554 с. *Стаття надійшла до редакції 01.11.2010 р.*