

УДК 332.82

В. О. Омельчук,  
кандидат наук з державного управління

# ЕВОЛЮЦІЯ КОМЕРЦІЙНИХ СТРУКТУР ЯК СУБ'ЄКТІВ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА

*У статті проаналізовано еволюційні зміни комерційних структур на ринку доступного житла. Показано, що комерційні структури, які діють на ринку доступного житла, еволюціонують у напрямі швидкого отримання надприбутків, що зменшує доступність житла.*

*In the article the evolution changes of commercial structure which function at the accessible habitation market are analyzed. It is shown that business corporations, which operate at the accessible habitation market evolve in direct to the rapid receipt of super-profits, which diminishes availability of habitation.*

*Ключові слова: ринок доступного житла, забудовники, іпотека.  
Key words: accessible habitation market, developer, mortgage.*

## ВСТУП ТА ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Ринок доступного житла є найбільш бажаною з точки зору суспільних потреб моделлю організації ринку житла. В умовах ринкової економіки на даному ринку, як і на будь-яких інших, діє досить велика кількість комерційних структур. До основних комерційних структур, які функціонують на ринку доступного житла, відносять [8; 9; 11]: будівельні фірми, банки, інші комерційні фінансові установи, девелопери, фірми з виробництва будматеріалів, імпортери будматеріалів, ріелторські, консалтингові, проєктні фірми. Разом з домогосподарствами вони створюють рівень ринкового регулювання ринку доступного житла.

В Україні, як і в усіх країнах, держава вже прийшла до розуміння необхідності регулювання з свого боку ринку доступного житла. Однак не можна забувати, що це регулювання буде означати як пряму участь держави у процесах, що відбуваються на ринку житла, так і регулювання діяльності суб'єктів означеного ринку [7], зокрема і комерційних структур. у літературі, де знаходиться відображення функціонування комерційних структур на ринку доступного житла [1; 2; 10; 12—14], поза увагою залишається той факт, що стратегія їх поведінки на ринку може бути різною. Це важливо з позиції державного регулювання, адже, знаючи, як і в якому напрямі відбувається еволюція діяльності комерційних структур, можна визначити, чи бажаний це для розбудови ринку доступного житла напрям чи ні. Відповідно можна визначитися, якою мірою і в яких напрямках має здійснюватися державне регулювання з тим, щоб скоригувати

діяльність означених суб'єктів ринку в напрямі прискороної розбудови ринку доступного житла в Україні.

Метою статі є оцінка еволюції основних комерційних структур, що діють на ринку житла в Україні, з позиції сприяння вирішенню житлової проблеми.

## ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

Український ринок доступного житла є відносно молодим ринком, тому комерційні структури, які функціонують на даному ринку, також мають відносно не тривалу історію. В умовах прискороного розвитку ринкових відносин у житловій сфері та відсутності цілеспрямованого державного регулювання еволюція комерційних структур та й самого ринку може відбуватися не за тими законами, як це відбувалося в процесі тривалого періоду становлення ринкових відносин у розвинутих країнах. Тому в статті поставлена задача дослідити, які зміни відбулися в діяльності комерційних структур за часи становлення ринку житла в Україні. При цьому ми виходимо з того, що основним критерієм позитивності чи негативності еволюційних змін є підвищення чи зменшення доступності житла для громадян України, а, відтак, сприяння чи стримування вирішення житлової проблеми в нашій країні.

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Зміст змін на даному рівні зосереджено, перш за все, в переході на ринкові принципи ведення господарської діяльності на основі самоврядування, самозабезпечення, самоокупності та самофінансування, в переоріє-

**Таблиця 1. Основні показники будівництва**

Показники	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Основні засоби будівництва (у фактичних цінах; на кінець року), млн грн.	15462	16927	17312	18256	20421	24682	29278	40072	52084
Кількість будівельних підприємств	21716	23124	24456	26856	29917	32521	35875	41491	н/д
Частка збиткових будівельних підприємств, відсотків	40	37	38	36	34	34	32	32	37
Середньорічна кількість найманих працівників у будівництві, тис. осіб	697	653	630,5	633,6	655,7	657,9	667,9	679,2	642,9
Середня кількість працівників на 1 будівельне підприємство, осіб	32	28	26	24	22	20	19	16	х
Основні фонди в середньому на одне будівельне підприємство, тис. грн.	712	732	708	680	683	759	816	966	х

Джерело: [15, с.216], власні розрахунки.

нтації виробництва продукції та послуг відповідно до платоспроможного попиту, в мінімізації витрат та ефективного використанні ресурсів і тому подібне. Хоча треба мати на увазі, що в умовах монополізму в окремих галузях, регіонах і відсутності управлінців належного рівня кваліфікації і досвіду роботи в ринковому середовищі еволюція комерційних структур залишається одним з найскладніших і найбільш хворобливих процесів всієї економічної реформи. Це стосується і будівельних підприємств. Основні показники будівництва наведено в табл. 1.

З початком ринкових перетворень досить багато крупних будівельних фірм були розчленовані на окремі, дрібніші і, як показала практика, менш ефективні підприємства. Як свідчать дані, наведені в табл. 1, надалі збільшення будівельних організацій відбувалося і

**Таблиця 2. Структура ринку житлового будівництва в розрізі будівельних компаній у м. Києві у 2005 році**

Забудовники	Ринкова частка у %
<b>Великі компанії</b>	<b>58</b>
– холдингова компанія "Київміськбуд";	24 9
– комунальне підприємство "ЖитлоІнвестБуд";	9
– комунальне підприємство "ЖитлоІнвест";	5
– компанія ТММ;	5
– будівельна компанія "Граніт";	3
– корпорація "ПознякиЖилСтрой";	3
– трест КС5	
<b>Середні компанії (3–5 проектів)</b>	<b>17</b>
<b>Малі компанії (1–2 проектів)</b>	<b>25</b>
<b>Всі компанії</b>	<b>100</b>

Джерело: [3].

відбувається за рахунок невеликих будівельних фірм, внаслідок чого середня кількість працівників у будівельних підприємствах в 2007 році була меншою вдвічі, ніж аналогічний показник у 2000 році.

Можна припустити, що розукрупнення будівельних організацій на початку 90-х років ХХ століття, відбулося, зокрема, через помилковий страх державних органів перед їх регіональним монополізмом. Проте будівельна індустрія, особливо масове багатоквартирне житлове будівництво, об'єктивно тяжіє до достатньо великих організаційних форм, які забезпечують прояв позитивного ефекту масштабу. Це одна з причин високої частки збиткових підприємств у будівельній галузі, яка стійко перевищує 30% (табл. 1).

Розукрупнення будівельних компаній створило певним чином конкурентні умови на ринку будівельних робіт, однак не усунуло монополізму в сферах, які є дотичними до, власне, будівництва: землевідведення, технічної експертизи та ін.

Даний момент слушно підмічено колишнім міністром будівництва та регіонального розвитку В. Куйбідою, який вказує, що в регіонах немає у достатній кількості ані фінансово надійних інвесторів, ані фінансово спроможних підрядників і виробників будівельних матеріалів, а особливо — допоміжних компаній, інжинірингових, консультаційних, управлінських, юридичних тощо, без чого ринкові стосунки деформуються [16]. Слід погодитися з ним, що в умовах ринку часто потрібне збільшення кількості учасників проектно-будівельно-підрядного циклу. Це призводить до зменшення витрат на будівництво. Саме тому на ринку потрібні як крупні компанії з повним будівельним циклом, так і потужні фінансово-управлінські та генпідрядні компанії, а також менші, спеціалізовані будівельні компанії, інжинірингові фірми, компанії-посередники.

У більшості міст ситуація на ринку будівництва житла продовжує визначатися домінуванням кількох холдингів, значними бюрократичними витратами, низькою конкуренцією і, як наслідок, низькими стимулами до інновацій. У табл. 2 наведено структуру ринку житлового будівництва в розрізі будівельних компаній в м. Києві.

Як зазначають фахівці Німецької консультативної групи, а також Інституту економічних досліджень та політичних консультацій, "видається, що завдяки міцним зв'язкам з міськими адміністраціями ці холдинги мають переваги у доступі до земельних ділянок. Цей факт значною мірою пояснює виживання неефективних з точки зору витрат холдингових структур у секторі, в якому у більшості країн велика кількість компаній середнього розміру жорстко конкурують між собою, утримуючи витрати на максимально низькому рівні" [4, с. 6].

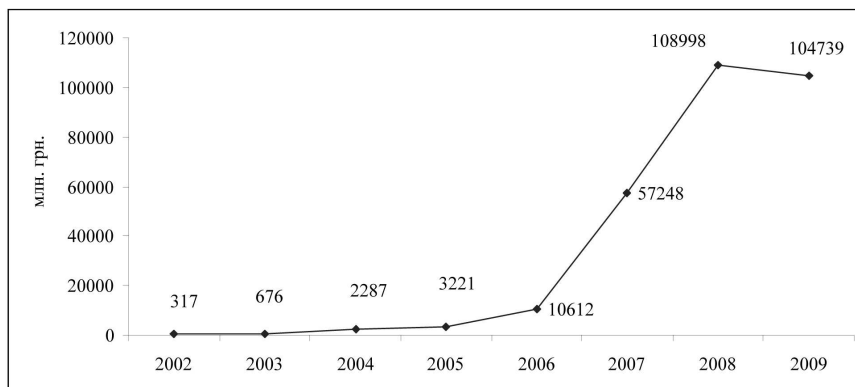
Якщо ринок будівельних робіт де-факто олігополь-

ний, то ринок всіх супутніх послуг, без яких неможливе будівництво, є переважно регіонально-монопольним. Так, в регіоні може бути лише одне підприємство, яке, наприклад, здійснює історико-культурну експертизу земельної ділянки при оформленні технічної документації в процесі підготовки її до передачі під забудову.

Слід зазначити ще й таку особливість діяльності комерційних структур, які функціонують на ринку житла, як залежність їх від фінансових ринків. Унаслідок значного спаду виробництва будматеріалів в Україні та невідповідності значної їх частки сучасним технологічним потребам, значна частина будівельних матеріалів імпортується. Тому їх собівартість залежить від курсу національної валюти, чого фактично не було за часів планової економіки. Тому, наприклад, у 2008 році суттєва девальвація гривні призвела до зростання собівартості виробництва, яке використовує в проміжному споживанні матеріальні ресурси імпортного походження. Так, зростання вартості імпортного газу впливає на цінову політику виробників будівельних матеріалів, у собівартості яких частка газу є досить вагомою (цемент, цегла, шифер тощо), що, в свою чергу, призводить до необхідності перегляду будівельними компаніями стратегій поведінки на ринку в умовах звуження попиту та посилення тенденцій до зниження цін на житлову нерухомість. Фінансові плани та цінова політика будівельних підприємств розроблялись, виходячи зі співвідношення гривні до долара США на рівні близько 5 грн. У результаті девальвації гривні суттєво зросло обслуговування валютних кредитів підприємств, що обмежило їх фінансові можливості й виступило додатковим стримувальним чинником розвитку житлового будівництва у 2008 році.

Крім того, будівельні підприємства, як правило, працюють на кредитних ресурсах, що посилює їх залежність від фінансових ринків. Так, криза ліквідності на світових фінансових ринках у 2008 році та, як наслідок, криза національної фінансової системи призвели до зростання кредитних ставок і ускладнення отримання нових та обслуговування вже отриманих позичкових коштів будівельними компаніями. В результаті собівартість будівництва виявилася вищою за планову, будівельні підприємства постають перед дилемою: підвищувати ціну, що потягне за собою ускладнення реалізації збудованого житла або ж утримувати ціну, але знижувати рентабельність.

Необхідно зазначити, що на ринок житла вийшли комерційні структури сектора, який динамічно розвивається їх не було в плановій економіці — це комерційні банки. Їх вихід на ринок житла був спричинений запозиченням з практики комерційних банків інших країн інституту банківського іпотечного кредитування.



**Рис. 1. Заборгованість за іпотечними кредитами станом на кінець відповідного року**

Джерело: побудовано автором згідно [5,6].

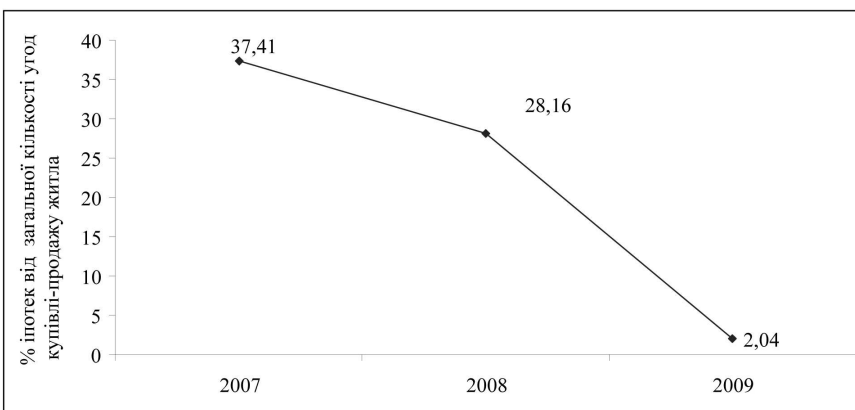
Комерційні банки тривалий час не проявляли активної зацікавленості в діяльності на ринку житла, проте з 2004 року обсяги іпотечних кредитів суттєво зростали (рис. 1).

Слід зазначити, що в 2008 році висока динаміка іпотечних кредитів лише незначною мірою зумовлена обсягами іпотечного кредитування, а більше ростом валютного курсу (банки надавали переважну кількість кредитів у дол. США [6], але заборгованість за ними у фінансовій звітності відображають у гривнях). За найменших ознак кризи банки масово згорнули іпотечне кредитування і в 2009—2010 роках воно було наявне лише у поодиноких випадках.

Роль банків на ринку житла значно переоцінюють. Питома вага іпотечних кредитів навіть у роки найбільшого підйому даного інституту в Україні не перевищувала 40% (рис. 2).

Слід врахувати і те, що дані, наведені на рис. 1, більше стосуються вторинного ринку житла. В реальності у 2007 році тільки 7,7% кредитів, що надавалися на придбання житла, спрямовувалися на придбання новозбудованого житла, тобто на первинний ринок, у 2008 році даний показник зменшився до 7% [5, с. 25], у 2009 — до 5,8% [6, с. 50].

У цілому, банківська іпотека в Україні характеризується стійкою дисфункцією другого типу за трьома основними парами агентських відносин, в яких беруть участь комерційні банки на ринку житла: комерційні бан-



**Рис. 2. Питома вага іпотеки в процесі купівлі-продажу житла**

Джерело: побудовано автором.

ки — домогосподарства, комерційні банки — будівельні фірми, комерційні банки — держава. Проявляється дана дисфункція в тому, що ефективність іпотеки для комерційних банків (отримання додаткового прибутку) є вищою, ніж для решти трьох агентів. Для домогосподарств це проявляється в тому, що банківська іпотека в існуючому вигляді лише незначною мірою підвищує доступність житла. Для забудовників — іпотека не забезпечує реального стимулювання попиту на новозбудоване житло (концентрується на перерозподілі раніше збудованого житла). Для держави — іпотека не забезпечує досягнення цілей державної політики, а програми державного субсидування іпотечних кредитів деяким категоріям позичальників не покращили стану справ з житловим забезпеченням всередині означених категорій.

### ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК

Таким чином, можемо окреслити основні підсумки еволюції суб'єктів на рівні комерційних структур, що входять у механізм регулювання ринку доступного житла.

Будівельні підприємства створили олігопольні регіональні ринки пропозиції житла з високою собівартістю, але відсутність реальної конкуренції не сприяє зниженню ціни ні через збільшення пропозиції, ні через зниження собівартості внаслідок новацій в будівництві. Внаслідок цього пропозиція житла може штучно ними обмежуватися, а ціни невиправдано завищуватися. Нестача власних ресурсів та залежність самих будівельних підприємств, особливо виробників будматеріалів, від імпорту створили ситуацію залежності їх від фінансового ринку.

Підприємства, які є супутніми будівельним і без послуг яких житлове будівництво неможливе, часто є регіональними монополістами, що природньо підвищує вартість їх послуг та вартість збудованого житла.

Комерційні банки вийшли на ринок будівництва житла з метою отримання надприбутків, а не надійного вкладення активів, як це поширено в інших країнах. Інші фінансово-кредитні інститути (наприклад, будошадкаси, будівельно-позикові товариства), які діяли б на ринку житла, в Україні не існують.

Весь рівень суб'єктів "комерційні структури" механізму регулювання ринку доступного житла еволюціонують в напрямі швидкого отримання надприбутків, а не збільшення величини прибутку за рахунок приросту обороту (обсягу пропозиції житла). Така ситуація є вкрай негативною, адже означає, що комерційні структури в кращому разі своєю діяльністю не підвищують дуже низьку доступність житла в Україні, а в гіршому — сприяють її подальшому зниженню. Це вказує на необхідність вжиття державою термінових і комплексних заходів з метою перешкоджання отриманню надприбутків від діяльності комерційних структур за рахунок дуже високих норм прибутку на ринку житла та стимулювання їх до отримання прибутків за рахунок збільшення обсягів діяльності.

#### Література:

1. Гречаник В.П., Васильченко С.М. Державна політика житлового будівництва в Україні як чинник людського розвитку / В.П. Гречаник, С.М. Васильчен-

ко // Вісник прикарпатського університету. — 2009. — №7. — Режим доступу: [http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc\\_Gum/Vpu/Ekon/2009\\_7/9.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Vpu/Ekon/2009_7/9.pdf)

2. Грінченко Р.В. Значення інновацій для реалізації стратегії діяльності в будівництві житла — режим доступу: [http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc\\_Gum/Vdnuet/econ/2009\\_3/4.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Vdnuet/econ/2009_3/4.pdf)

3. Джуччі Р. Ціни на житло в Україні: тенденції, аналіз та рекомендації для економічної політики. / Р. Джуччі — Берлін / Київ: Інститут економічних досліджень та політичних консультацій. Німецька консультативна група. — 2008. — 15 с. — Режим доступу. — [http://www.ier.com.ua/files//Polise\\_papers/w/w4\\_ur.pdf](http://www.ier.com.ua/files//Polise_papers/w/w4_ur.pdf)

4. Джуччі Р. Житлове будівництво в Україні: причини поточної кризи та висновки для економічної політики / Р. Джуччі, Р. Кірхнер, Р. Возняк. — Берлін / Київ: Інститут економічних досліджень та політичних консультацій. Німецька консультативна група, 2008. — 16 с. — Режим доступу: [http://ierpc.org/ierpc/papers/pp\\_04\\_ur.pdf](http://ierpc.org/ierpc/papers/pp_04_ur.pdf)

5. Житлове іпотечне кредитування в Україні. Аналітичний звіт за 2008 рік. — УНІА. — 2008 р. — 87 с. — Режим доступу: <http://www.unia.com.ua/>

6. Житлове іпотечне кредитування в Україні. Аналітичний звіт за 2009 рік. — УНІА. — 2009. — 61 с. — Режим доступу: <http://www.unia.com.ua/>

7. Крысина И.Е. Эволюция механизма хозяйственного регулирования экономики России: дис. ... д-ра экон. наук / И.Е. Крысина: 08.00.01. — Саратов, 1997. — 336 с.

8. Манцевич Ю.М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення: моногр. / Ю.М. Манцевич. — К.: Профі, 2007. — 388 с.

9. Петраковська О.С. Аналіз проблем ринку житла / О.С. Петраковська // Містобудування та терит. планування. — 2002. — Вип. 12. — С. 112—116.

10. Поворозник В., Белінська Я. Можливі напрями удосконалення житлової політики в Україні: аналітична записка / В. Поворозник, Я. Белінська. — Режим доступу: <http://www.niss.gov.ua/Monitor/May08/10.htm>.

11. Родионова Н.В. Механізми регулювання ринка жилья / Н.В. Родионова // Аудит і фінансовий аналіз. — 2006. — № 4. — С. 270—278.

12. Сердюк А.В. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла: автореф. дис. канд. экон. наук: 08.00.04 / А.В. Сердюк; Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. — К., 2010. — 20 с.

13. Сипко О.О. Проблеми реформування житлового господарства / О.О. Сипко. — Режим доступу: [www.nbu.gov.ua/portal/Soc\\_Gum/En/RE/..5../zbirnik\\_RE\\_3\\_281.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/En/RE/..5../zbirnik_RE_3_281.pdf)

14. Соковець Т.В. Оцінка забезпеченості доступним житлом населення України // Вісник Дніпропетровської фінансової академії. — 2010. — №1. — С. 40—46.

15. Статистичний щорічник України за 2008 рік / Ред. Осауленко О.Г. — К.: ДП "Інформаційно-аналітичне агентство", 2009. — 567 с.

16. Уроки кризи і оновлене бачення будівництва (інтерв'ю Міністра регіонального розвитку та будівництва України Василя Куйбіди). — Режим доступу: <http://document.ua/news/analits101.php>

*Стаття надійшла до редакції 23.11.2010 р.*