

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ УКРАЇНИ
НАВЧАЛЬНО-НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЦЕНТР

Кафедра публічного адміністрування у сфері цивільного захисту

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

за другим (магістерським) рівнем вищої освіти

на тему:

Фінансовий механізм державного регулювання ринку житлової нерухомості

курсу за другим (магістерським) рівнем
вищої освіти групи ЗМДУ-19
спеціальність (освітньо-професійна програма)
281 «Публічне управління та адміністрування»
(публічне управління та адміністрування)

Корінний В.В.

(ім'я та прізвище)

Керівник: Майстро С.В.

Рецензент: Домбровська С.М.

Харків – 2021

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ УКРАЇНИ

Навчально-науково-виробничий центр

Кафедра публічного адміністрування у сфері цивільного захисту

Освітньо-кваліфікаційний рівень магістр публічного управління та адміністрування

Спеціальність 281 "Публічне управління та адміністрування"

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри публічного
адміністрування у сфері цивільного
захисту

_____ С. В. Майстро

"__" _____ 2021 року

ЗАВДАННЯ

НА МАГІСТЕРСЬКУ РОБОТУ СЛУХАЧА

Корінного Володимира Володимировича

1. Тема роботи «Фінансовий механізм державного регулювання ринку житлової нерухомості».

Керівник роботи – Майстро Сергій Вікторович, д.держ.упр.

затверджені наказом ректора НУЦЗУ від "15" лютого 2021 р. № 22

2. Строк подання слухачем роботи 12 травня 2021 р.

3. Вихідні дані до роботи:

4. Зміст магістерської роботи: *теоретичні основи державного регулювання у сфері рекламної діяльності; організаційно-правові механізми державного*

регулювання у сфері рекламної діяльності; розвиток державного регулювання у сфері рекламної діяльності в Україні.

5. Перелік графічного матеріалу: актуальність теми дослідження; об'єкт та предмет дослідження; мета та завдання дослідження; обсяг рекламно-комунікаційного ринку; моделі державного регулювання рекламного ринку; структура регулювання рекламного ринку державними органами; функції громадських саморегулюючих організацій у сфері реклами; модель державного регулювання інноваційної реклами .

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада керівника	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
1	<i>Майстро С. В., д.держ.упр.</i>		
2	<i>Майстро С. В., д.держ.упр.</i>		
3	<i>Майстро С. В., д.держ.упр.</i>		

7. Дата видачі завдання 15 лютого 2021 р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапу	Строк виконання етапу	Примітка
1	Вибір та затвердження теми	15.02.2021	
2	Оформлення бланку завдання	22.02.2021	
3	Підготовка розгорнутого плану магістерської роботи	25.02.2021	
4	Опрацювання теоретичного матеріалу за темою, підготовка 1 розділу роботи	10.03.2021	

5	Обробка емпіричних і статистичних даних, підготовка 2 розділу роботи	23.03.2021	
6	Узагальнення рекомендації щодо вирішення досліджуваної проблеми, підготовка 3 розділу роботи	02.04.2021	
7	Доопрацювання змістовної частини роботи	23.04.2021	
8	Подача роботи на кафедру	12.05.2021	

Слухач

Корінний В. В.

Керівник роботи

Майстро С. В.

АНОТАЦІЯ

Магістерська робота слухача Національного університету цивільного захисту України Корінного Володимира Володимировича «Фінансовий механізм державного регулювання ринку житлової нерухомості».

Методологічну основу роботи становлять загальнонаукові прийоми досліджень і спеціальні методи, що ґрунтуються на сучасних наукових засадах управлінської, економічної і споріднених з ними наук. В основу методології дослідження було покладено системний підхід, методологічна специфіка якого визначається тим, що він орієнтує дослідження на розкриття цілісності об'єкта і механізмів, що її забезпечують, на виділення різноманітних типів зв'язків складного об'єкта і зведення їх у єдину теоретичну картину.

Метою представлено дослідження є обґрунтування теоретичних засад та розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні.

В роботі визначено сутність та особливості фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості, та здійснено оцінку інструментів й методів державного регулювання цін на ринку жилої нерухомості в Україні. Проаналізовано досвід державного регулювання цін на ринку житлової нерухомості в закордонних країнах, окреслено взаємодію механізму державного регулювання фінансових потоків ринку житлової нерухомості з фондовим ринком. Обґрунтовано фактори впливу на механізми державного регулювання ціни на ринку житлової нерухомості і запропоновано заходи удосконалення державного регулювання цін на ринку житлової нерухомості.

ЗМІСТ

ВСТУП	7
РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ФІНАНСОВОГО МЕХАНІЗМУ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ	10
1.1. Сутність фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості	
1.2. Особливості фінансового механізму ринку житлової нерухомості	
1.3. Інструменти й методи державного регулювання цін на ринку жилої нерухомості в Україні	
РОЗДІЛ II. ОЦІНКА ФІНАНСОВОГО МЕХАНІЗМУ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ	43
2.1. Досвід державного регулювання цін на ринку житлової нерухомості в закордонних країнах	
2.2. Аналіз взаємодії механізму державного регулювання фінансових потоків ринку житлової нерухомості з фондовим ринком	
2.3. Оцінка факторів впливу на фінансовий механізм державного регулювання ціни на ринку житлової нерухомості	
РОЗДІЛ III. СТРАТЕГІЧНІ НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ФІНАНСОВОГО МЕХАНІЗМУ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ	76
3.1. Модернізація заходів державного регулювання цін на ринку житлової нерухомості	
3.2. Удосконалення фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості	
3.3. Напрями розвитку фінансового механізму державного регулювання ринком житлової нерухомості відповідно до міжнародних стандартів.	
ВИСНОВКИ	
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	

ВСТУП

Швидкий розвиток фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні в останнє десятиліття обумовлює необхідність і актуальність його вивчення. Адже зросли обсяги іпотечного кредитування, стали збільшуватися розміри будівництва житла, кредитні організації значно диверсифікували свої іпотечні продукти, активно розбудовується ринок іпотечних цінних паперів. Паралельно з ростом ринку розробляються й удосконалюються нові елементи ринку, такі як організація вторинного іпотечного кредитування, страхування. Широкомасштабні трансформаційні процеси в Україні, викликані як прийняттям «Стратегії сталого розвитку "Україна – 2020» так і загальним науково-технічним прогресом, та системними і структурними перетвореннями, здійснюваними в останні десятиліття в процесі формування сучасної економіки, обумовлюють необхідність забезпечення стійкого функціонування і стратегічного розвитку як усієї системи державного регулювання економікою в цілому, так і окремими галузями і організаціями. Усі ці процеси ведуть до ускладнення фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості. Фінансові взаємини учасників ринку житлової нерухомості вийшли за межі взаємин продавець-покупець, уводячи у фінансовий оборот учасників кредитного, фондового й страхового ринків, а також ринки колективних інвестицій. На ринку житлової нерухомості з'явилися нові методи й інструменти регулювання нерухомості, виникли нові джерела фінансування. В умовах активного розвитку фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості його фінансові потоки акумулюють значні обсяги засобів. Разом з тим підсилюються ризики, пов'язані із проведенням угод з житловою нерухомістю.

Теоретико-концептуальними засадами магістерського дослідження є наукові положення щодо сутності державного регулювання, що сформульовані у працях вітчизняних і зарубіжних дослідників. Так, значний внесок у теорію державного регулювання зробили: В. Бакуменко, В. Бодров, Р. Войтович, В.

Голубь, В. Гошовська, І. Грицяк, А. Дегтяр, С. Домбровська, В. Князєв, В. Куйбіда, В. Садковий, Ю. Степанов, В. Луговий, Л.Івашова, О. Оболенський, М. Корецький, С. Майстро, В. Мороз, А. Халецька та ін.

Важливими для дослідження є ідеї відомих класиків світової наукової думки (М. Вебер, Р. Кантільон, М. Дж. Кейнс, Л. Мізес, А. Сміт, Й. Шумпетер), які вважали розвиток житлової сфери основою розвитку економіки держави.

Проблеми ролі й місця, заходів та важелів, методів і моделей регулювання ринків нерухомого майна досить широко представлені в роботах українських учених В.Базилевича, І.Грицяка, І.Зотова, О.Кілієвича, О.Лебединської, І.Малого, Р.Манна, В.Павлова, Б.Райзберга, Є. Ромата, В. Рибалкіна, В.Тертички, В.Шведунт а ін.

Однак, незважаючи на високий рівень наукових досліджень, існує низка нерозв'язаних проблем, пов'язаних із дослідженням процесів, що відбуваються на регіональних ринках нерухомості. В Україні не розроблені стратегічні напрями державно-управлінського впливу на розвиток житлової сфери. Також відсутня єдина державна стратегія, яка б визначала розвиток фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості. Спеціального деталізованого визначення потребує сама субординація державної житлової політики, її напрями та засади, механізми державного регулювання.

Метою дипломної роботи є обґрунтування теоретичних засад та розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні.

Досягнення визначеної мети зумовило необхідність вирішення наступних завдань:

- визначити сутність та особливості фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості;
- здійснити оцінку інструментів й методів державного регулювання цін на ринку жилої нерухомості в Україні;

- проаналізувати досвід державного регулювання цін на ринку житлової нерухомості в закордонних країнах
- окреслити взаємодію фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості з фондовим ринком;
- обґрунтувати фактори впливу на фінансовий механізм державного регулювання ціни на ринку житлової нерухомості;
- запропонувати заходи удосконалення фінансового механізму державного регулювання цін на ринку житлової нерухомості.

Об'єкт дослідження – державне регулювання ринку житлової нерухомості.

Предмет дослідження – фінансовий механізм державного регулювання

Методологічну основу роботи становлять загальнонаукові прийоми досліджень і спеціальні методи, що ґрунтуються на сучасних наукових засадах управлінської, економічної і споріднених з ними наук. В основу методології дослідження було покладено системний підхід, методологічна специфіка якого визначається тим, що він орієнтує дослідження на розкриття цілісності об'єкта і механізмів, що її забезпечують, на виділення різноманітних типів зв'язків складного об'єкта і зведення їх у єдину теоретичну картину.

Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, 8 таблиць, 5 рисунків. Список використаних джерел включає 122 найменування.

РОЗДІЛ І.

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ФІНАНСОВОГО МЕХАНІЗМУ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ.

1.1. Сутність фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості.

Питання організації ефективної системи державного управління завжди було ключовим і актуальним у процесах розвитку будь-якої країни, в тому числі й України, яка в період демократизації суспільних процесів перебуває на шляху розбудови державності, розвитку політичної системи, оновлення механізмів державного управління в усіх сферах суспільного життя. Потреба узгодження дій з метою одержання людиною бажаного результату діяльності зумовила появу управління. У цьому контексті управління — це цілеспрямований вплив, необхідний для узгодженої спільної діяльності людей. Управління є складним і універсальним суспільним феноменом. Розвиток суспільства, окремих його сфер не можливий без встановлення і реалізації певного набору законів, правил, норм, алгоритму їхньої поведінки в цілому і складових зокрема [6, с.203].

Одним із найважливіших завдань сучасного розвитку українського суспільства є підвищення якості управління соціально-економічним розвитком держави. Переважна більшість вітчизняних науковців та аналітиків не без підстав стверджують, що система державної влади в Україні, сформована ще у радянський період та частково трансформована за часів незалежності, має суттєві недоліки [9, 42, 48]. Однак, підвищення ефективності механізмів державного регулювання є одним із визначальних чинників українського державотворення.

Глобальний розвиток технологічності суспільних відносин, висока «ціна» помилки при прийнятті державно-управлінських рішень, повертає посилену увагу науковців до проблемних питань підвищення ефективності державного регулювання, уточнення закономірностей розвитку суспільних процесів в умовах системної економіко-соціальної трансформації суспільства, а також розв'язання проблем реформування систем (інститутів), які забезпечують належний рівень його життєдіяльності.

Управління здійснюється в системах, в яких існує мережа причинно-наслідкових залежностей, здатних у межах даної основної якості переходити з одного стану в інший. Цей процес забезпечує стабілізацію і розвиток системи, збереження її якісної визначеності, підтримання динамічної взаємодії з середовищем. Оскільки такі системи функціонують в умовах безперервних змін внутрішнього і зовнішнього середовища, завдання управління полягає в тому, щоб якомога доцільніше і більш оперативно реагувати на ці зміни, що забезпечується своєчасною перебудовою функціональної та організаційної структур системи відповідно до притаманних їй закономірностей і тенденцій.

Сучасний фінансовий механізм державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні сформувався в результаті ряду реформ, у першу чергу внаслідок набрання чинності Закону України від 19.06.1992 № 2482-ХІІ «Про приватизацію державного житлового фонду» [75], де закріплені основні принципи здійснення безоплатної приватизації державного й муніципального житлового фонду соціального використання на території України. Як показує зроблений аналіз, ринку житлової нерухомості в Україні не набагато більше 25 років, однак, за цей період уряд країни розробив основну правову базу. Був прийнятий пакет законів, спрямованих на формування ринку житла. Сформувалася нормативно-правова база житлового ринку [88]. Вступ у права власності на житло надало населенню можливість вкладати свої кошти в нерухоме майно, виступати з ним на ринку нерухомості, вільно ним володіти, користуватися й розпоряджатися. У даному аспекті мається на увазі можливість

здобувати житло у власність із метою проживання, інвестування грошових коштів і з метою здачі житла в оренду для одержання стабільного доходу. У цей час частка житла, що перебуває в приватній власності, становить близько 86% усього житлового фонду.

Таким чином, розпочаті економічні реформи в Україні привели до залучення нерухомості в господарський оборот і, згодом, до формування ринку нерухомості. Центральним учасником відносин на ринку житлової нерухомості є об'єкти житлової нерухомості. У сучасній вітчизняній літературі сам термін "нерухомість" має неоднозначне тлумачення. Згідно українського законодавства під цим поняттям розуміються «земельні ділянки, ділянки надр і все, що міцно пов'язане із землею, тобто об'єкти, переміщення яких без нерозмірного збитку їх призначенню неможливо, у тому числі будинки, спорудження, об'єкти незавершеного будівництва»[74]. Грунтуючись на законодавчих і нормативних актах, практичному досвіді, а також методах комплексного аналізу, учені пропонують різні визначення нерухомості. Очевидно, що нерухомим майном є «фізичні об'єкти з фіксованим місцем розташування в просторі, а також права, інтереси й вигоди, обумовлені володінням об'єктами»[89, с.119].

До об'єктів житлової нерухомості відносяться ізольовані приміщення, що є придатними для постійного проживання громадян (відповідають установленим санітарним і технічним правилам і нормам, і іншим вимогам законодавства). Житловий кодекс України [73] регламентує наступні види житлових приміщень: житловий будинок, частина житлового будинку; квартира, частина квартири; кімната. До будинків ставляться крім будинків традиційного типу (дачні будинки), так і нового типу - котеджі, таунхауси та інші. Існує ще багато термінів, що ставляться до нових видів житлових об'єктів. Фахівці піддають об'єкти житлової нерухомості подальшої класифікації залежно від якості (на типи й підтипи), місця розташування (за районами, зонами), розміром (площі, число кімнат).

Житлова нерухомість існує в комбінації фізичних, економічних, юридичних і соціальних характеристик (рис. 1).

Нерухомість, з фізичної точки зору, являє собою ділянку землі, і всі об'єкти, закріплені на ній, переміщення яких без нерозмірного збитку їх призначення неможливо (включаючи об'єкти незавершеного будівництва). Властивостями нерухомості з даної точки зору є: унікальність, довговічність (існування й експлуатації), іммобільність.

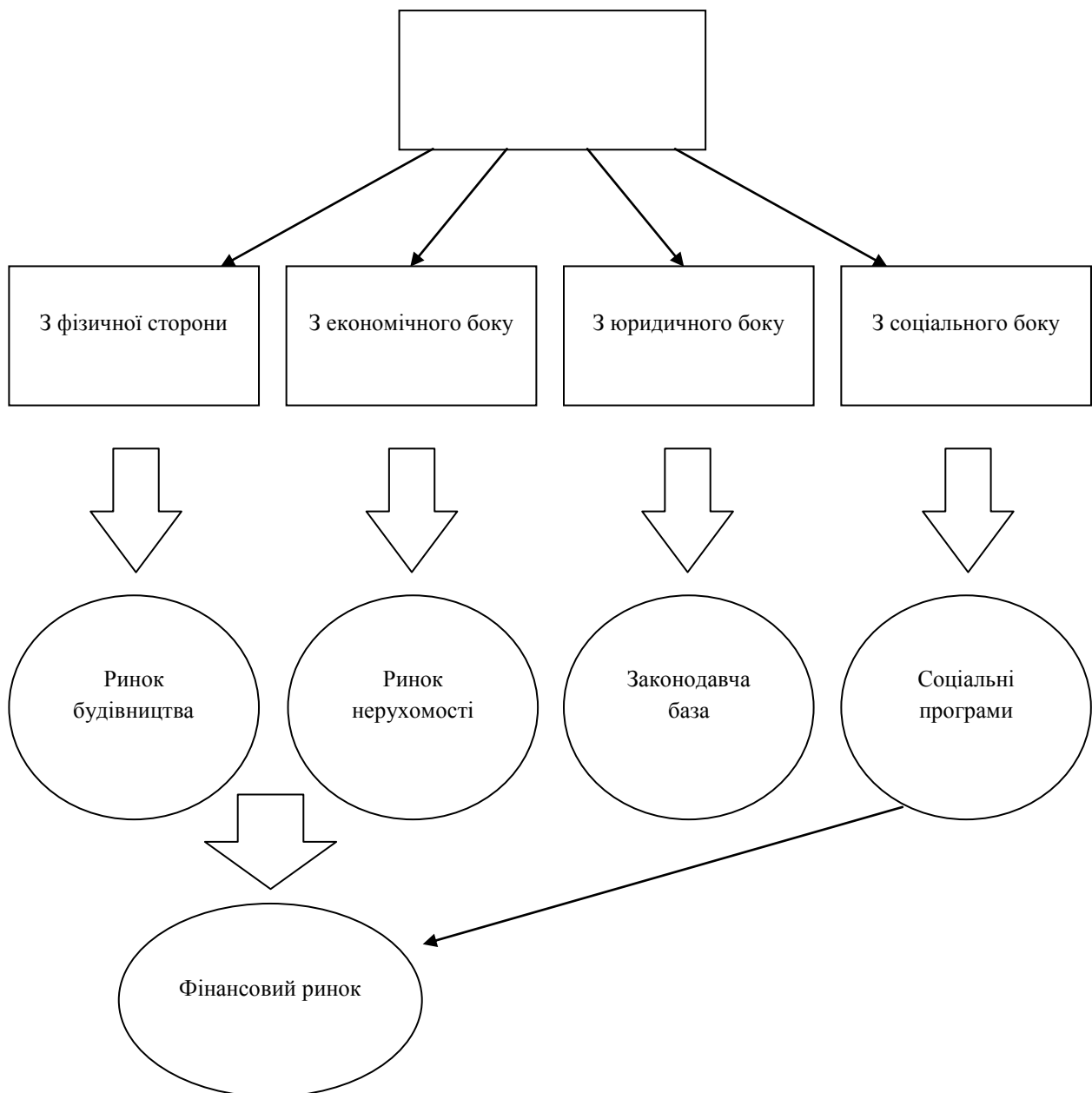


Рис. 1. Поділ нерухомості за складовими елементами

З економічної точки зору об'єкт нерухомості це товар, що існує на ринку, а також об'єкт інвестування, що приносить дохід, основні властивості якого дефіцитність, залежність від місця розташування, низька ліквідність.

З юридичної сторони об'єктом нерухомості є право на володіння, яке переходить разом з нерухомістю, та включає право на повне розпорядження об'єктом нерухомості за розсудом власника: продаж, здача в оренду, застава, передача в дарунок, спадкування, перебудова та інше. Усі операції з нерухомістю регламентуються законодавчими і нормативними актами.

У якості об'єкта соціальних відносин нерухомість як місце проживання необхідна кожній людині. З погляду соціології й психології комфортне гідне житло забезпечує людині спокійне існування, підвищує якість життя. У глобальному аспекті, забезпеченість житлом населення свідчить про достаток усього суспільства. Відсутність житлової проблеми робить країну більш стійкою. Нерухомість може мати властивість престижності. Громадяни з високим рівнем доходу можуть дозволити собі купити житло кращої якості, розташоване в більш зручному, обладнаному з погляду технічної оснащеності й гарному, екологічно чистому місці. У цьому випадку нерухомість свідчить про достаток власника.

Таким чином, житлову нерухомість слід розглядати і як споживче благо і як фінансовий актив. Проживаючі в будинку/квартирі споживають житлові послуги. Нерухомість є одним із благ, споживання послуг якої збільшує корисність домогосподарства, причому корисність може істотно залежати й від кількості, і від якості цих послуг. Відносно квартир основними характеристиками нерухомості, що визначають послуги, а виходить, що й впливають на корисність домогосподарств, є площа, кількість кімнат, наявність

поблизу необхідної інфраструктури, такої як парки, магазини, поліклініки, школи, дитячі садки та інше.

Науковий колектив в особі українських науковців [102, 105] розуміє ринок нерухомості в широкому сенсі як «сектор національної економіки, що представляє собою сукупність об'єктів нерухомості, економічних суб'єктів, що оперують на ринку, процесів функціонування ринку». Ними відзначається важливість ринку нерухомості через включення його в «сектор національної економіки».

Наступна особливість ринку - його *сегментації* – відзначена економістом Амосовим О.Ю.[6]. На його думку, ринок нерухомості «являє собою сукупність регіональних, локальних ринків, що суттєво відрізняються один від одного за рівнем цін, рівнем ризику, ефективності інвестицій у нерухомість і т.д.» В умовах українського ринку нерухомості, регіональний аспект, відіграє істотну роль. Це обумовлене природними, економічними умовами, особливостями правової бази. Визначення ринку нерухомості як ринку «товарів, що володіють індивідуальними характеристиками» звертає увагу на споживчу сегментацію ринку. Параметрами, що визначають споживчу сегментацію, можуть бути характерними для використання об'єктів нерухомості, географічне положення (кожний район міста може являти собою окремий ринок: в одній частині - одні умови, в іншій - відмінні від перших), ціна (покупці житла економ-класу, елітного житла, бізнес-класу), якість товару, інвестиційна мотивація (наприклад, інвестори можуть бути зацікавлені у власності, що вимагає мінімум менеджменту вигоди, що не приносить, однак з більшим потенціалом приросту вартості), тип прав власності (права можуть включати необмежені права власності, сервітуту, оренду).

Наукова школа української економічної науки в особі професора В.А. Слепова розглядає ринок нерухомості як механізм «обслуговуючий і регулюючий відносини з купівлі й продажу, оренді нерухомості на основі попиту

та пропозиції». В.І. Будіна розглядає ринок як «взаємозалежну систему ринкових механізмів»[7, с.62-63].

Проведений аналіз дозволив виявити складну структуру ринку нерухомості, його багатofункціональність, багатозадачність і важливість. У результаті відзначені наступні особливості ринку нерухомості, ринок:

- не має місця купівлі-продажу;
- жорстко регулюється законодавством;
- проникає на ринок фінансів і капіталу;
- займає вагоме місце в національній економіці;
- являється високо диференційованим.

Фінансовий механізм державного регулювання являє собою сукупність способів організації фінансових відносин, застосованих з метою забезпечення сприятливих умов для економічного й соціального розвитку. При укладанні угод з нерухомістю на ринку житла відбуваються взаємини між учасниками. Фінансові відносини, що виникають у результаті угод з нерухомим майном, формують фінансові потоки. Таким чином, фінансовий механізм державного регулювання ринку житлової нерухомості являє собою сукупність способів організації й управління фінансовими потоками, що формуються на ринку житлової нерухомості в ході здійснення угод з нерухомим житловим майном і застосованих з метою забезпечення сприятливих умов для економічного й соціального розвитку [37, с. 89].

Під сприятливими умовами економічного розвитку в загальному значенні ми розуміємо такі умови функціонування фінансових потоків, при яких забезпечується їхня рівномірність, своєчасність, повнота й доступність. Під сприятливими умовами соціального розвитку нами розуміється таке управління фінансовими потоками ринку житлової нерухомості, в умовах функціонування яких досягається максимально корисний результат для суспільства, у цьому випадку, підвищується доступність житла для населення, вирішуються питання розселення комуналок, черговиків, військових, і інших, активно реалізуються

програми допомоги придбання житла молодими родинами й іншими пільговими категоріями громадян. У загальному значенні поліпшуються такі соціально значимі показники як рівень життя населення, підвищення народжуваності, зниження числа розлучень та інші.

Одже, фінансовий механізм державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні відрізняється складною структурою через велику кількість учасників ринку, які вимагають окремого вивчення.

До елементів фінансового механізму ставляться:

1. Фінансові відносини;
2. Фінансові методи;
3. Фінансові важелі;
4. Правове й нормативне забезпечення;
5. Інформаційно-методичне забезпечення.

Фінансові відносини на ринку житлової нерухомості складаються з відносин суб'єктів ринку житлової нерухомості із приводу угод з житловою нерухомістю[18]. Фінансовий механізм державного регулювання ринку житлової нерухомості відрізняє величезна кількість суб'єктів ринку. У першу чергу слід виділити групи суб'єктів ринку нерухомості. Крім стандартних учасників ринку, тобто покупців і продавців, на ринку нерухомості існують також посередники, професійні учасники, держава.

В.А. Горемікін підрозділяє учасників на інституціональні (що представляють інтереси держави) і не інституціональні які функціонують на комерційній основі.

Автор даного дослідження пропонує ввести узагальнену класифікацію учасників ринку житлової нерухомості, у якій учасники можуть входити одночасно у кілька груп [13, с.117].

У першу групу слід віднести державу, що розробляє й обслуговує державні програми для цілей розширення кількості учасників ринку. Необхідно відзначити існування на ринку спеціалізованих органів, створених урядом та Міністерством

регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України для допомоги в проведенні житлової політики.

Наступна група - це фінансовий ринок, який підрозділяється на кредитний ринок і ринок інвестицій: фондовий і колективних інвестицій.

На кредитному ринку такі учасники ринку як покупці житлової нерухомості, а також продавці (девелоперські, будівельні компанії) і виробники (організації по виробництву будівельних матеріалів і встаткування) можуть залучати засоби для подальших операції на ринку житлової нерухомості.

На фондовій біржі обертаються цінні папери девелоперських та інших компаній, зайнятих у будівництві, іпотечні облігації. Будівельний сектор складається з девелоперських компаній, а також організацій, зайнятих у виробництві будівельних матеріалів і встаткування [16].

Громадяни на ринку житлової нерухомості виступають як покупці житла, а також інвестори і орендатори. Відповідно до класифікації учасників фінансових відносин виділяються кілька мікроринків: будівельний, кредитний, фондовий ринок, а також держава й населення.

Суб'єкти фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості тісно взаємодіють між собою, і їх взаємодія ініціюється угодами навколо об'єктів житлової нерухомості. У результаті їх взаємодії формуються кредитні, інвестиційні, страхові, податкові, відносини .

Основною ланкою фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості є об'єкти житлової нерухомості, у яких зацікавлені фізичні особи. Їхня зацікавленість - попит - зводиться до формування декількох сегментів на ринку житла. Одні прагнуть придбати нерухомість з метою поліпшення житлових умов або інвестування, а інші орендувати її.

Фінансовий механізм державного регулювання включає види, форми й методи організації фінансових потоків, засоби їх кількісного визначення. В Україні, як і в розвинених країнах, організація фінансового механізму державного

регулювання ґрунтується на чіткому правовому регулюванні угод усіх процесів, що відбуваються на ринку житлової нерухомості.

До фінансових методів ставляться такі способи фінансового управління як фінансовий облік, фінансовий аналіз, фінансове планування, фінансове регулювання, фінансовий контроль, що мають певні особливості відносно ринку житлової нерухомості. Так, фінансовий облік і аналіз усього фінансового механізму державного регулювання досить важко виконується через його складну структуру й велику кількість учасників. Через складності в аналізі фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості існують труднощі в плануванні фінансових індикаторів ринку [31].

Існує величезна безліч показників, покликаних визначати як кількісну, так і якісну ефективність фінансових потоків ринку житлової нерухомості. У роботі ми проаналізуємо й виявимо основні показники, що найбільше точно відбивають ефективність тих або інших фінансових потоків.

Фінансовими важелями механізму ринку житлової нерухомості є широке коло індикаторів, обумовлене більшою кількістю суб'єктів. До них ставляться: ціна (на нерухомість), прибутковість (цінних паперів будівельних організацій), заробітна плата (населення, працівників будівельних організацій), фінансовий стан кредитних і будівельних організацій, відсотки, що сплачуються позичальниками (фізичними особами й будівельними організаціями), податкові платежі (що сплачуються всіма учасниками ринку).

Фінансове планування ринку житлової нерухомості обмежено декількома нормативними актами, такими як Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки, програма розвитку іпотечного кредитування до 2030 року, а також окремі статті державних бюджетів [49]. Таким чином, комплексне фінансове планування регулювання фінансовим механізмом ринку житлової нерухомості у даний момент в Україні відсутній. Причиною тому є ряд недоліків, наявних у

перерахованих вище документах. Основним недоліком є відсутність комплексного підходу до вирішення проблеми.

Правовим і нормативним забезпеченням роботи фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості є Уряд України і вповноважені органи. Регулятором ринку житлової нерухомості в Україні виступає держава, а саме її виконавчі й законодавчі органи влади. У результаті ретельного вивчення дій економічних законів, закономірностей розвитку фінансів, завдань економічної й фінансової політики держава встановлює методи розподілу суспільного продукту, національного доходу, форми грошових нагромаджень, передбачає види платежів, визначає принципи й напрямку використання державних фінансових ресурсів та інше.

Інформаційне забезпечення фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості проводиться різними органами. Однак основним офіційним джерелом статистичної інформації про розвиток фінансового механізму державного регулювання ринку виступає Державна служба статистики України [59]. Виключенням є показники, що ставляться до кредитного ринку, та перебувають у компетенції Національного банку України.

Таким чином, можна виявити наступні недоліки фінансового механізму державного регулювання українського ринку житлової нерухомості:

- відсутність контролю над усіма учасниками ринку житлової нерухомості єдиним контрольним органом;
- відсутність спеціально розробленого економіко-математичного підходу до комплексного аналізу ринку, що охоплює всіх його учасників;
- проведення політики в області розвитку ринку житлової нерухомості в Україні на основі поточної ситуації, або шляхом установа планових бажаних показників, які є недосяжними через їх невідповідності реальності.

1.2. Особливості фінансового механізму ринку житлової нерухомості

Необхідність аналізу фінансового механізму ринку житлової нерухомості обумовлена виявленими в процесі дослідження недоліками у фінансовому механізмі державного регулювання українським ринком житлової нерухомості.

Очевидно, що існуючий фінансовий механізм державного регулювання ринком житлової нерухомості в Україні має певні недоліки через збереження в країні високого попиту на житло з боку населення на тлі високих цін на нерухомість і високі пропозиції. Проблему збільшує практична відсутність методів аналізу, управління й прогнозування сучасного фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості. Для ефективного функціонування фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості необхідні дослідження його сучасних модифікацій; удосконалення підходів до визначення ефективності його функціонування; розробка методів аналізу й прогнозування основних індикаторів ринку; розробка й обґрунтування системи заходів для підвищення ефективності функціонування фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості.

Фінансові потоки на ринку житлової нерухомості формуються в основному в результаті проведення угод з її купівлі й продажу. Нерухомість є одним з найдорожчих активів, у той же час попит на неї в Україні залишається стабільно високим. Тому основне місце в русі всіх фінансових потоків на ринку житлової нерухомості займає ціна на об'єкти нерухомості.

Ціноутворення на ринку житлової нерухомості являє собою досить складний механізм. Ціна на житлову нерухомість формується під впливом великої кількості факторів, збільшення обсягів будівництва девелоперами приводить до росту пропозиції, що може привести до зниження цін на нерухомість. Зниження ставок за іпотечними кредитами, за інших рівних умов, робить їх більш доступними для населення, зростає попит, ціни на нерухомість

підвищуються. Однак не можна говорити про однозначний вплив окремих учасників ринку на ціни, через те що всі учасники ринку тією чи іншою мірою взаємозалежні між собою, також взаємообумовлені і явища в економічному кругообігу. Ступінь впливу окремих учасників-факторів на ціни залежить не тільки від самих учасників, але й від умов їх діяльності. В умовах державного ладу України, у кожному регіоні існують свої відмінні риси, що відбивається на цінах на житло. Так, той самий фактор у різних регіонах країни може або в різному ступені, або з тимчасовим правом впливати на ціни на житлові об'єкти. Фактори створення цін на житло можна розділити на зовнішні й внутрішні. До зовнішніх факторів ставиться державне регулювання: нормативні акти, що регулюють угоди купівлі-продажу нерухомості; податкове законодавство, що регулює угоди з нерухомістю; окремі нормативні акти, що обмежують угоди з нерухомістю на регіональному рівні. Крім того, зовнішнім фактором є загальноекономічна ситуація в країні: виробництво національного доходу, обсяг промислового виробництва, зайнятість працездатного населення, рівень безробіття, ставки прибутковості фінансових активів, платіжний баланс країни, стан торговельного балансу, приплив і відтік капіталу; динаміка доходів населення, величина індексу споживчих цін [67, с.78].

До внутрішніх факторів відносять: економічний розвиток регіону; диверсифікованість зайнятості працездатного населення; економічні перспективи розвитку регіону; інвестиційна привабливість регіону; можливість міжетнічних і військових зіткнень; відношення до частки іноземного капіталу; наступність політики адміністрації регіону; рівень безробіття в регіоні; популярність проведеною адміністрацією регіону політики, а також природні умови в регіоні (екологічне положення), наявність розвитку інфраструктури (якість, різноманітність, місце розташування житла).

Проте, ця істотна особливість українського ринку житлової нерухомості не заважає вивчати ціни на житлову нерухомість у цілому по Україні, оскільки, як показує практика, реакція зміни цін на житло в регіонах хоч і відстає від

аналогічних у м. Києві, але в короткостроковому періоді має все-таки однаково спрямовану динаміку.

Фактори, що визначають зростання попиту:

- платоспроможність населення;
- зміни загальної чисельності населення;
- зміни в співвідношеннях між різними верствами населення, тобто процентне співвідношення між групами населення з різним рівнем освіти, рівень міграції, кількість шлюбів і розлучень;
- зміни в смаках і перевагах населення. Однак у рамках будь-якого ринку нерухомості зміни в перевагах і смаках споживачів досить важко вловити. Багато професіоналів у сфері нерухомості покладаються на власний досвід і спостереження й розпізнають їх майже інтуїтивно, що дозволяє їм іти за даними змінами. Переваги й смаки найвищою мірою суб'єктивні, тому їх дуже складно кількісно визначити й спрогнозувати умови й доступність фінансування [82, с.117].

Загальновизнане, що важливим фактором росту попиту на ринку нерухомості є збільшення чисельності населення. Однак слід мати на увазі, що саме по собі зростання чисельності населення не викликає активності на ринку нерухомості. Необхідно одночасне збільшення платоспроможності населення. Аналогічна відсутність зростання населення не обов'язково негативно позначається на активності ринку, яка може мати місце при стабільній чисельності населення, що навіть знижується, але обов'язково в умовах зростання доходів і доступності фінансових ресурсів. Результатом зростання попиту на нерухомість є зростання орендної плати й цін продажу нерухомості, хоча в цьому ж напрямку діють і інфляційні тенденції, які можуть вплинути на підвищення цін на усіх сегментах ринку.

У короткостроковому періоді параметри попиту мають більш важливе значення, характеристики пропозицій, характерною рисою яких є нееластичність.

Значні коливання активності в операціях з нерухомістю багато в чому пояснюються нееластичністю пропозиції в короткостроковому періоді.

Фактори, що визначають величину пропозиції:

- про наявність резерву об'єктів, що пустують, нерухомість в певному сегменті ринку;
- про обсяги нового будівництва й витрати на нього, включаючи: інтенсивність будівництва, яка визначає обсяги нового житла, доступність і ціни факторів виробництва на яке впливає положення в будівельній індустрії; визначення міри впливу на рівень будівельних витрат;
- поточні й потенційні зміни в будівельній технології і їх можливий вплив на будівельні витрати;
- співвідношення витрат на будівництво й ціни продажу об'єктів нерухомості;
- витрати на поліпшення незасвоєних і наявних у пропозиції земельних ділянок.

Існують певні труднощі аналізу фінансового механізму державного регулювання українського ринку житлової нерухомості, пов'язані з особливостями його організації й функціонування. По-перше, дотепер ринок нерухомості в Україні є закритим, і багато статистичних даних недоступні аналітикам, є закритими й не надходять у Державну службу статистики України. Більше того, різні аналітичні агентства, що володіють своїми масивами даних про ринок житлової нерухомості, розраховують індикатори ринку нерухомості виходячи зі своєї власної методики. Це породжує дискусії із приводу вірогідності даних, що розраховуються Держстатом. Вірогідність даних Державної служби статистики ставляться під сумнів багатьма приватними агентствами нерухомості. Дані відбивають лише офіційну інформацію, що втримується в договорах купівлі-продажу нерухомості, що може спотворювати статистику через прагнення відходу від оподатковування багатьма продавцями й покупцями нерухомості. Однак на власних розрахунках можна довести, що дані Держстату можуть

розглядатися, як такі що об'єктивно відбивають ситуацію . Ґрунтуючись на цьому, у цій роботі ми будемо користуватися зазначеними даними.

Будівельний бізнес в Україні, особливо питання, що стосуються оформлення прав на землю й дозволів на будівництво, корумпований. Часто прибуток будівельника залежить від неформальних відносин інвесторів і місцевої влади й може відрізнятись у різних інвесторів навіть у межах одного міста. У деяких рентабельність на рівні європейських - 15-18%, у деяких 100-200% [34, с.79]. Однак у випадку значного падіння попиту на ринку нерухомості саме показник собівартості з виправленням на коефіцієнт рентабельності може стати нижньою границею ефективного цінового коридору.

За результатами дослідження, на основі скоректованих і актуалізованих теоретичних положень з досліджуваного питання, можна виявити недоліки функціонування фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні й обґрунтовує необхідність аналізу фінансового механізму ринку житлової нерухомості відповідно до запропонованих нами підходом. Вони полягають в аналізі фінансових потоків попиту та пропозиції, аналізу взаємозв'язку фінансових потоків з фінансовим ринком, аналізу ступеня державного втручання на ринок і виявленні найбільш значимих факторів, що впливають на ці окремі фінансові потоки.

Найбільш важливим показником, що відбивають умови пропозиції на ринку житлової нерухомості, є показник обсягу запровадження в дію житла. Динаміка даного показника неоднорідна. Усю другу половину ХХ століття зберігалася необхідність будівництва нових житлових об'єктів, що залишалося одним із пріоритетних напрямків політики держави. Після 1945 р. довгий час велися масштабні відбудовні роботи.

Найбільший обсяг за весь період статистичних спостережень масового житла довівся на 80-ті роки (табл. 1). Примітно, що в період 2006-2015 рр. обсяги будівництва житла практично досягли рівня 80-х років [59].

Таблиця 1.

Уведення житла в сумі за 5-літні періоди .

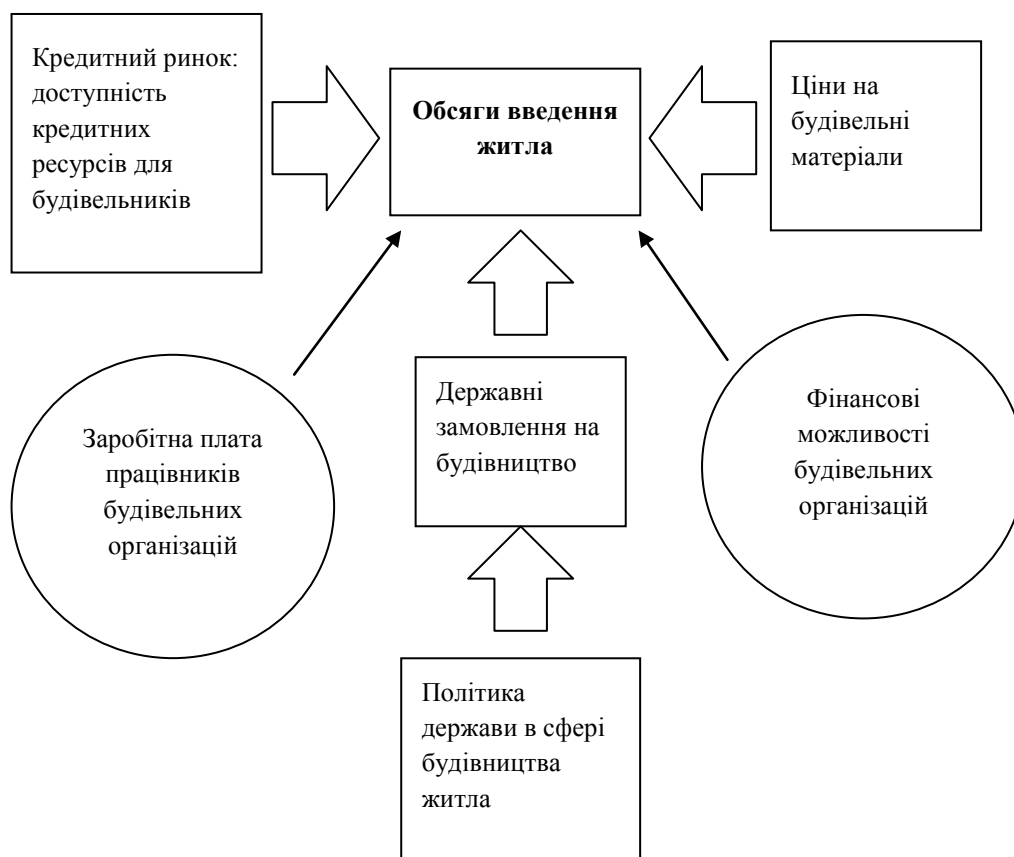
Період (у літах)	Усього, млн. кв. м.
1933 - 1937	44,6
1946- 1950 ¹	104,0
1956- 1960	280,8
1966- 1970	284,5
1976- 1980	295,1
1986- 1990	343,4
2001 -2005	186,5
2006-2015	294,2
2015 -2022	88,37

Через нестачу ліквідності банків, будівельні компанії не могли брати кредити на будівництво нових об'єктів і погашати наявну кредиторську заборгованість через відсутність вільних коштів

Ринок нерухомості в Україні став повільно відновлюватися лише з кінця 2010 року. Нарощування обсягів будівництва супроводжується збільшенням частки обсягу будівництва у ВВП - за підсумками 2011 р. становить 10,8% [122].

Дискусійним для економістів є питання про достатність пропозиції житлових об'єктів на українському ринку житлової нерухомості. За загальноприйнятими нормами будівельна активність повинна становити близько 1 кв. м на людину в рік. Наприклад, у період інтенсивного розвитку житлової проблеми в Японії щорічно будувалося 0,9-1 кв. м. житла на людину, у США - 0,7-0,8 кв. м, у Франції й Німеччини - близько 0,7 кв. м³⁶. Близько 1 кв. м. на один жителя країни будує в останні роки КНР. В Україні цей показник на 1.01.2012 рівний 0,42 кв. м. Щоб досягти рівня хоча б 0,7 кв. м. на людину, вимагає вводити в рік як мінімум 100,1 кв. м., тобто на 37,8% більше, чим в 2015 році [117].

Рис. 2 Фактори, що впливають на обсяги житла, яке вводиться.



Фактично, обсяг введення житла є основним показником, що формує пропозицію, а інші фактори впливають на пропозицію опосередковане через цей показник. На обсяги введення житла впливають такі фактори як ціни на будівельні матеріали й устаткування, фінансовий стан будівельних організацій, політика держави в області ринку житлової нерухомості й державні замовлення.

Світова фінансово-економічна криза вплинула на функціонування фінансових потоків між українськими будівельними компаніями й кредитними організаціями, що негативно відбилося на функціонуванні всього будівельного сектору. Через світову фінансово-економічну кризу наприкінці 2007-початку 2008 р. почали виникати проблеми із кредитуванням будівельних проектів з боку іноземних, а потім і українських банків. Цей негативний фактор ускладнився гострою нестачею ліквідності в українському банківському секторі восени 2008 року. Українські кредитні організації підвищили ставки за кредитами, зробивши

їх недоступними для будівельних організацій, не спроможних обслуговувати вже прийняті на себе зобов'язання [111]. У комбінації з ризиками, що збільшуються не реалізації побудованого житла (через зниження доходів населення й очікування ними різкого зниження цін на житлову нерухомість), це породило серйозні труднощі в професійних учасників по всьому ланцюжковій інвестиційно - будівельній діяльності. Будівельники виявилися в складному становищі: з одного боку, зростання вартості кредитних ресурсів і їх гостра нестача, з іншого боку - зростання собівартості побудованого житла. Як наслідок, одні девелопери змушені були заморожувати початок будівництва нових об'єктів, інші - виставляти на продаж раніше придбані майданчики під забудову, треті - обмежувати обсяги, звертати програми розширення в регіони, збільшувати строки будівництва. Діяльність будівельних організацій на кредитному ринку зводилася до спроби реструктуризації їх раніше притягнутих кредитів. Дослідження, проведене в період кризи аналітичним центром ОРСІ, показало, що жоден з великих девелоперів в 2016 р. не був здатний покрити всі свої борги навіть при продажі всього свого майна [108].

Таким чином, рух фінансових потоків на ринку житла, зв'язаних з будівництвом житлових об'єктів, суттєво сповільнився (в області попиту, поставок будівельних матеріалів і встаткування), а в окремих випадках навіть припинився (у сфері кредитування й залучення засобів організаціями на фондовому ринку)

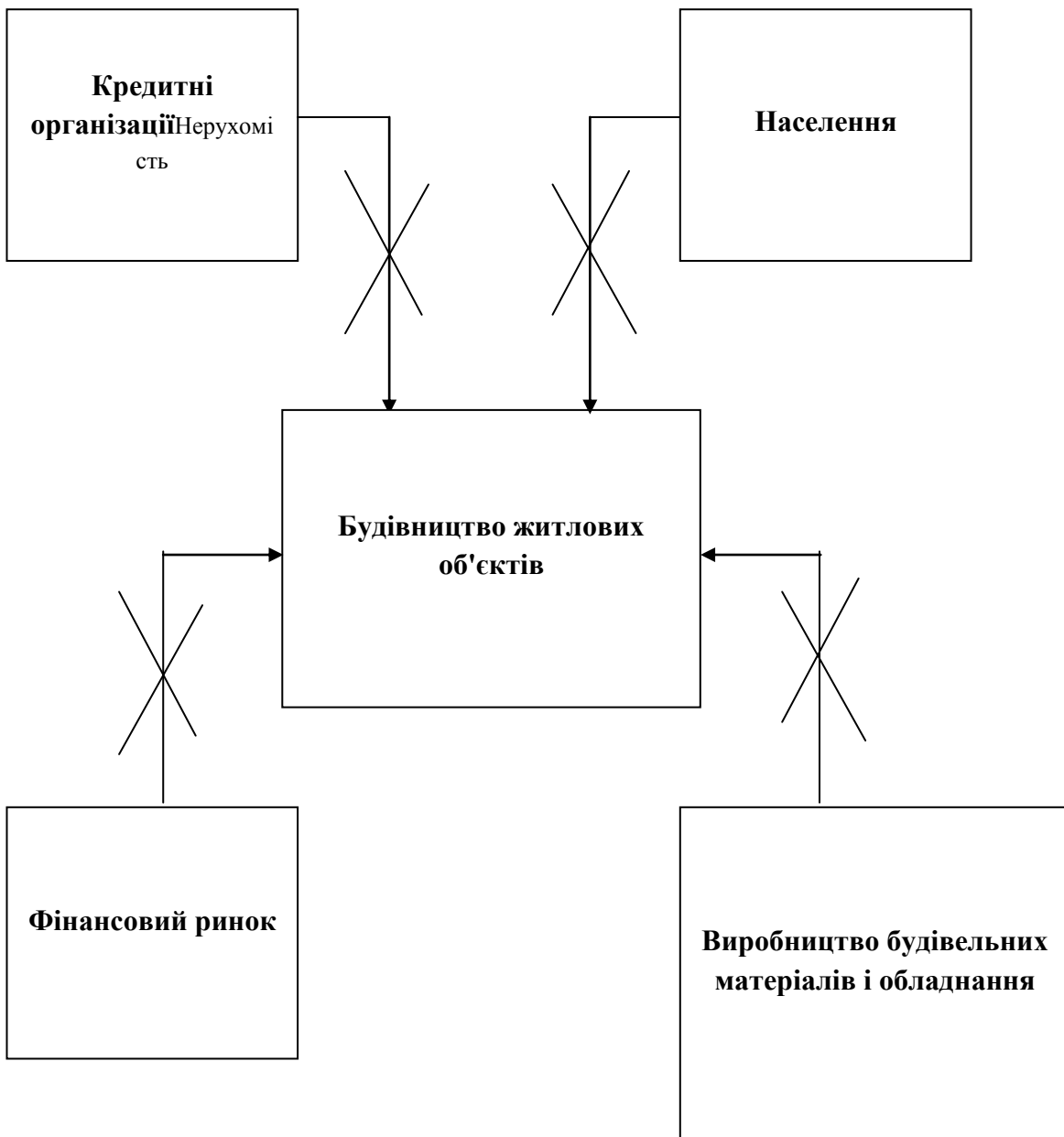


Рис. 3 Рух фінансових потоків на ринку нерухомості в період світової фінансово-економічної кризи 2015-2016 рр.

Скорочення попиту і обсягу продажу нерухомості, проблеми з кредитуванням призвели до зниження прибутки будівельних організацій. Кризові явища в економіці загострили існуючі проблеми й одночасно допомогли усвідомити, що для ефективного функціонування фінансових потоків на ринку - продуктивної взаємодії всіх його учасників - необхідне виконання ряду умов. Взаємозалежність фінансових потоків на ринку житлової нерухомості припускає злагоджені дії його учасників при сприятливій економічній кон'юктурі банківського сектора, що ефективно функціонує, інвестиціях, розвиненому фінансовому ринку, адекватній політиці, що стимулює, продуманому менеджменту українських будівельних організацій, наявності попиту з боку населення. Проаналізувавши фінансові потоки між ринком житлової нерухомості й ринком будівництва, ми виявили наступні причини їх недостатньо ефективного функціонування. Першою й основною причиною є фактор збільшення собівартості будівництва.

На зростання вартості будівництва, впливають 2 групи причин. Перша група - ряд економічних факторів, таких як зростання вартості будівельних матеріалів, проблеми їх виробництва, питання кредитування організацій даного виду діяльності. До другої групи ставляться адміністративно-правові бар'єри земельно-майнових відносин. Розв'язання цілого ряду перерахованих проблем ставиться до компетентності держави.

До факторів, що ускладнюють розвиток іпотечного кредитування, можна віднести: відносно слабку вітчизняну банківську систему, її незацікавленість у роботі з населенням; відсутність досвіду довгострокового кредитування. Так, відношення банківської системи України до ВВП не досягає 40%, у той час як у Польщі рівно 59%, у Німеччині, Японії, Великобританії, Швеції й інших країнах становить 200-300%, а в США перевищує 350%. Наслідком цього є відсутність у банках довгострокових ресурсів. Співвідношення обсягу іпотечних кредитів до ВВП за 2012 р. в Україні становить 2,6%, тоді як у США - 100%, Данії - 67%, Великобританії - 60%, Швеції - 58%, Німеччини - 46% [114, с. 67-68].

Ефективність функціонування фінансових потоків між населенням і кредитними організаціями, що надають іпотечні кредити, залежить не тільки від рівня ставок за кредитами, але також і від можливості банків надати ці засоби фізичним особам. Після кризи банки стали більш виборчі у відборі позичальників, відповідальні в прийнятті ризиків. Це залежить і від загальної економічної кон'юнктури (від фінансового ринку), і від політики й фінансового стану самої кредитної організації.

Світова фінансово-економічна криза 2008-2009 рр. також виявила істотні проблеми в діючій системі іпотечного кредитування. В умовах світової нестабільності й збереження високої загрози розвитку нової кризи наявність іпотечного кредитування в країні в якості єдиного інструмента для придбання житла населенням, на думку автора, є у високому ступені ризикованим і складним інструментом у довгостроковому плануванні [82, с.301]. На нашу думку, за перерахованими вище причинами існує необхідність розробки альтернативного, менш ризикового, менш залежного від світових фінансових ринків інструмента, що сприяє можливості населення в покупці житла.

Виявимо найбільш значимі фактори, що впливають на даний сегмент фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості за допомогою аналізу вагомих факторів у структурі попиту на обсяг доходів населення, тобто їхня матеріальна можливість здобувати житло.

Кореляційна таблиця залежності обсягу

	Індекс цін на первинному ринку жилої нерухомості	Індекс цін на вторинному ринку жилої нерухомості	Реальні грошові доходи населення, що розташовуються	Ставки за іпотечними кредитами	Темп приросту обсягів іпотечного кредитування	Міграційний приріст
Індекс цін на первинному ринку жилої нерухомості	1					
Індекс цін на вторинному ринку жилої нерухомості	0,94	1				
Реальні грошові доходи населення, що розташовуються	0,78	0,74	1			
Ставки за іпотечними кредитами	0,13	0,08	0,31	1		
Темп приросту обсягів іпотечного кредитування	0,16	0,05	0,16	0,09	1	
Міграційний приріст	0,08	0,14	0,02	0,04	-0,59	1

Низька залежність ціни від ставок за кредитами може пояснюватися тим, що в цілому динаміка середніх ставок по даному виду кредиту не істотна, а ціни на об'єкти житлової нерухомості настільки високі, що незалежно від коливань середньої ставки виплати за такими кредитами можуть собі дозволити однаково лише досить забезпечені особи. Тому в даній ситуації, на нашу думку, вплив на ціни на ринку житлової нерухомості необхідно в більше ступені, ніж підтримка ринку іпотечного кредитування.

1.3. Інструменти й методи державного регулювання цін на ринку жилої нерухомості в Україні

Рівень розвитку ринку нерухомості є важливою умовою успішного функціонування ринкової економіки в цілому. Коливання кон'юнктури ринку нерухомості стають важливим фактором зростання нестабільності економічної системи цінових зрушень, що відбуваються, та можуть спровокувати кризу й торкнутися всієї фінансової системи країни.

У цей час ціноутворення на ринку житлової нерухомості формується під впливом ринкових механізмів, однак вільно функціонуючий ринок не завжди гарантує високу ефективність економічної діяльності. Високі ціни на житлову нерухомість, її неприступність, спекуляції на ринку призводять до того, що поряд із саморегулюванням, виникає необхідність у державному регулюванні ринку нерухомості й регулюванні ціноутворення.

Система державного регулювання майново-земельних відносин є частиною загальної системи державного регулювання економікою і являє собою сукупність органів державної влади й механізмів регулювання (державних заходів, методів, видів і форм регулювання), що забезпечують дотримання зацікавленості громадян і суспільства в цілому при розподілі, раціональному використанні й

охороні земельних ресурсів України, а також розташованих на них (під ними) об'єктів нерухомості [110, с.84].

Держава на ринку нерухомості виступає головним чинником у ролі:

- законодавця, розробляючи політику в області ціни і її законодавче оформлення;
- інвестора, вкладаючи засоби в інфраструктуру ринку, житлове будівництво;
- регулятора правил, що встановлює норми функціонування ринку;
- гаранта стійкості й безпеки за допомогою механізму реєстрації прав на нерухоме майно;
- арбітра в суперечках між учасниками ринку через систему судових органів.

Основою системи державного регулювання сфери нерухомості є виділення в ЦК України нерухомості в якості особливого виду майна й установа особливого режиму обігу об'єктів нерухомості [96].

Державне регулювання на ринку житлової нерухомості полягає в постановці мети і виборі стратегії розвитку ринку нерухомості, прогнозуванні, плануванні й проектуванні, оподатковуванні, контролі, розпорядженні й ціноутворенні [101, с. 133].

Згідно із законодавством України вартість продукції, робіт і послуг для будівництва в процесі інвестиційної діяльності визначається за вільними (договірним) цінами, у тому числі за результатами проведення, конкурсів (торгів). Ціна за угодою в будівництві встановлюється з використанням рекомендованих державних кошторисних норм і цін згідно «Каталогу будівельних норм та нормативних документів національного рівня у галузі будівництва та промисловості будівельних матеріалів України» [92]. Даний Каталог підготовлений на виконання Законів України «Про будівельні норми» та «Про стандартизацію», згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 23.06.2010 №483 «Про затвердження Положення про центральний фонд

будівельних норм та Типового положення про фонд галузевих будівельних норм» та наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 02.12.2010 року №470 «Про створення та забезпечення функціонування Центрального фонду будівельних норм», Державним підприємством "Укрархбудінформ" [49-50].

Виходячи з ролі держави й цілей регулювання, основне в якому є забезпечення й підтримка вільного ціноутворення на ринку нерухомості, державна влада на регіональному або муніципальному рівні формує й використовує відповідні методи для регулювання ціноутворення на житлову нерухомість (рис. 4).

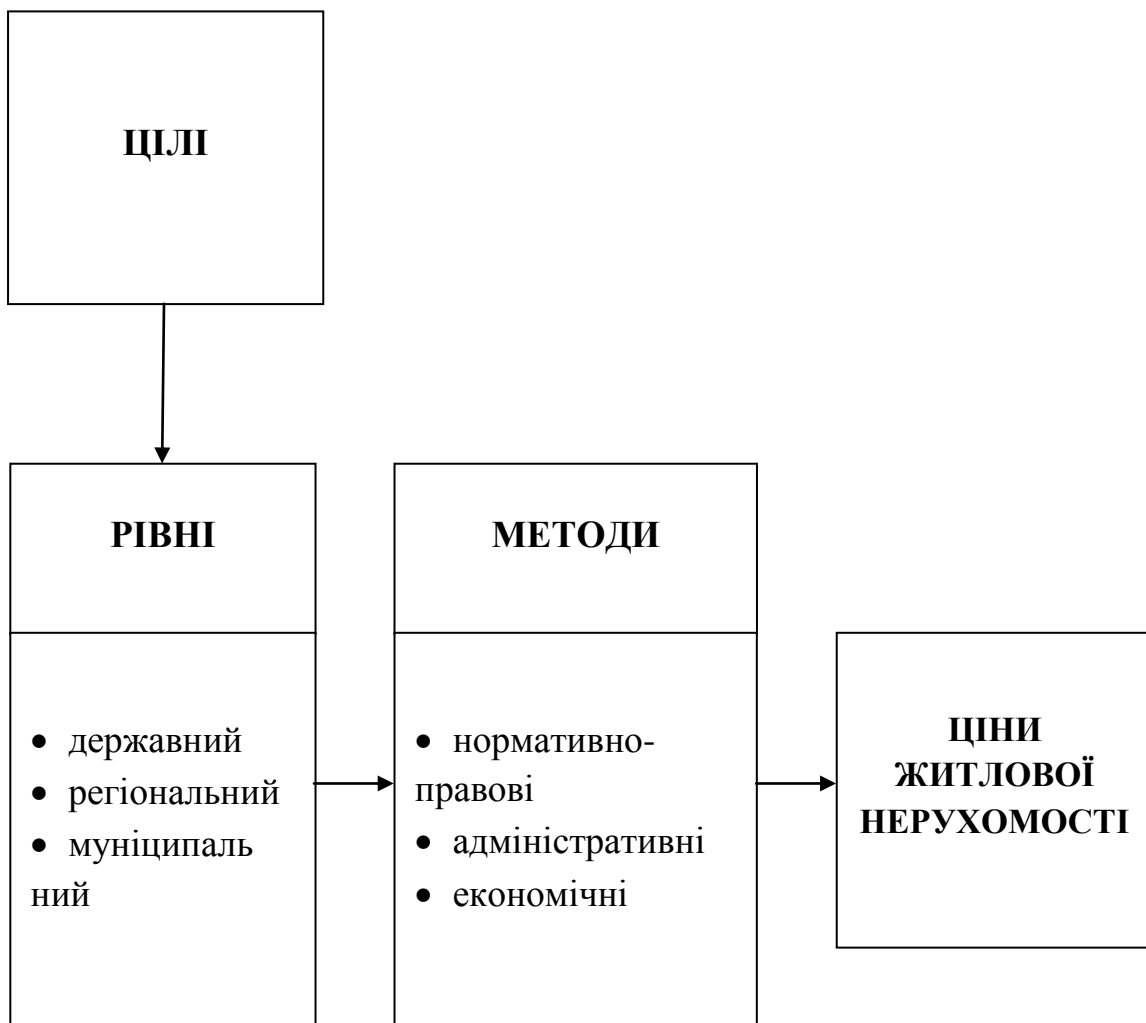


Рис. 4. Державне регулювання цін на житлову нерухомість в Україні.

Система державного регулювання ціноутворення на ринку нерухомості складається із трьох основних підсистем:

- нормативно-правової;
- адміністративної;
- економічної.

Правові важелі державного впливу на економіку покликано забезпечити її правову інфраструктуру, створити для домогосподарств і бізнесу розумні правові умови функціонування. Правове регулювання ціноутворення на ринку нерухомості полягає у встановленні державою правил економічної поведінки для фірм-виробників і споживачів. Система законодавчих норм і правил визначає форми й права власності, умови висновку господарських угод, порядок реєстрації, забезпечує захист конкурентного середовища і т.д.

Інструменти правового регулювання включають:

- створення нормативної бази: законів, постанов, інструкцій, правил, положень, що регулюють функціонування ринку нерухомості в центрі й у регіонах (наприклад — обмеження на ведення містобудівної діяльності в зонах охорони пам'яток історії й культури, у санітарних, захисних, водоохоронних зонах, на територіях залягання корисних копалин, у поселеннях з особливим регулюванням);
- відбір і посвідчення статусу професійних учасників ринку нерухомості, реєстрація, надання прав уповноважених осіб органами виконавчої влади за здійсненням угод з об'єктами державної й муніципальної власності;
- встановлення обов'язкових вимог до змісту і якості різних видів діяльності на ринку нерухомості й до його учасників .

Адміністративне втручання держави в діючі ціни, означає участь держави у формуванні рівнів, структури й руху цін, встановленні певних правил ціноутворення. Методи адміністративного регулювання включають[50, с.47]:

1. встановлення фіксованих цін і тарифів;

2. «заморожування» ринкових цін (застосовується при сильній інфляції для стабілізації рівня цін);
3. встановлення граничного нормативу рентабельності (до складу ціни включається прибуток у розмірі не більше нормативу);
4. встановлення граничних цін або коефіцієнтів, меж можливої зміни (зросту) ціни за певний період часу або граничного рівня ціни;
5. встановлення граничних розмірів постачальницько-збутових і торговельних надбавок;
6. контроль над дотриманням усіма учасниками ринку встановлених норм і правил;
7. введення заборон і санкцій за відступ від норм і правил при здійсненні угод.

Економічні методи регулювання цінами на ринку нерухомості здійснюються за допомогою:

1. системи оподаткування майна й пільг (податок на майно фізичних осіб, податкові відрахування при покупці житла);
2. регулювання облікової ставки (дисконтної політики Національного Банку України);
3. прогнозування й планування:
 - 3.1 випуску й обігу житлових сертифікатів (військовим, поліції);
 - 3.2 реалізації державних цільових програм на державному, обласному й муніципальному рівнях (житло, розвиток малих і середніх міст України, приватизація державного й муніципального майна, приватизація житла і т.д.);
- 4 надання субсидій на безоплатній основі громадянам, що бідують у поліпшенні житлових умов.

Економічні й правові методи регулювання ціноутворення умовно можна віднести до непрямих методів, а адміністративні до прямих. Внаслідок оперативного досягнення результату прямі методи регулювання часто мають високу ефективність. Однак вони торкаються не тільки тих агентів ринку, на яких

безпосередньо спрямовані державні заходи, але й суб'єктів, пов'язаних з ними ринковими відносинами. Інакше кажучи, прямі методи порушують природній розвиток ринкових процесів. По суті цих методів видно, що прямі методи обмежують волю економічного вибору, а часом її виключають.

Методи прямого регулювання зводяться до того, що економічні суб'єкти будуть вимушено ухвалювати рішення, засновані не на самостійному економічному виборі, а на приписах держави [57, с.112].

Непряме втручання в ціноутворення забезпечується застосуванням сукупності способів і засобів, що сприяють розширенню пропозиції на ринку, збільшенню ринкового попиту, керуванню доходами населення, регулюванню податків. Отже, непряме (економічне) регулювання — це регулювання не самих цін, а факторів, що впливають на них. Методи непрямого впливу створюють лише передумови до того, щоб при самостійному виборі суб'єкти економічних відносин віддавали перевагу варіантам, які відповідають цілям економічної політики.

Недоліком непрямих методів є певний часовий інтервал, що виникає між моментами вживання заходів державою, реакції на них економіки й реальними змінами в господарських результатах.

Економічні методи не обмежують свободу вибору, часом розширюють її. З'являється додатковий стимул, на який суб'єкт може або відреагувати, або не звернути ні найменшої уваги, у кожному разі залишаючи за собою право на вільне ухвалення ринкового рішення.

В 2000 році президент України сформулював необхідність введення податку на нерухомість, занесеної в Державний кадастр нерухомості, виходячи з її кадастрової вартості, наближеної до ринкової. Податок на нерухомість покликано замінити діючий дотепер земельний податок і податок на майно фізичних осіб. Однак введення цього податку у постійно відкладається, тому що вимагає серйозної підготовчої роботи: занесення даних про всі об'єкти нерухомості в Державний кадастр нерухомості, проведення масової оцінки

нерухомості й визначення нової кадастрової вартості, наближеної до ринкової, а також визначення податкових ставок.

Таблиця 3

- Податки із власності в закордонних країнах і Україні

Країна	Податки на власність у % від загального оподаткування	Податки від власності в % від ВВП
Японія	17,0	2,7
Англія	12,1	4,2
Франція	8,5	3,6
Греція	5,6	1,7
Італія	4,7	2,0
Іспанія	6Д	1,9
США	12,9	3,2
Україна	7,0	1,2

Складене автором по даним [] за 2016 рік

Складене автором по даним [] за 2016 рік

Спочатку планувалося стягувати податок на нерухомість виходячи з ринкової вартості квадратних метрів.

Кабінетом Міністрів України було прийнято Закон України від 07.07.2011, зареєстрований під № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр», на основі якого *Міністерство економічного розвитку і торгівлі України* пропонувало встановити якесь універсальне соціальне відрахування: 55 квадратних метрів для житла й 6 соток землі не обкладати новим податком, усе інше обкладати відповідно до ринкової вартості житла. Наприклад, якщо площа квартири становить 80 квадратних метрів, власник, використовуючи соціальне відрахування, сплачує податок з 25 квадратних метрів. Для розрахунків податку *Міністерство економічного розвитку і торгівлі України* пропонувало використовувати розроблену ними методику оцінки нерухомості [142].

В Верховній Раді були не згодні з таким підходом. Депутатам був незрозумілий механізм соціальних відрахувань і різниця в нормативі вартості квадратного метру житла й вартості квадратного метру на ринку. Пропозиція депутатів — вирахування податку виходячи з єдиної масової оцінки ринкової вартості нерухомості.

В цей час сходяться в думці, що податок на нерухомість повинен розраховуватися на основі масової оцінки нерухомості й щоб уникнути соціальної напруженості, повинен бути прогресивним, тобто різні ставки податку для соціального й елітного житла. Розповсюджена світова практика податку із прогресуючою ставкою показує, що цей інструмент може бути досить ефективний як для державного бюджету, так і для процесів регулювання нерухомістю й захисту інтересів самих власників [79, с.95]. Експерти повинні були оцінити об'єкти капітального будівництва на території всієї країни за кадастровою (наближеної до ринкової) вартістю. Вона повинна стати базою для нового податку, а ставки будуть визначати місцеві влади.

Ставка податку на майно фізичних осіб в обласних регіонах повинні були становити 0,1-2% у рік. Для усунення соціальної напруженості й збереженні відповідного рівня доходів бюджетів необхідно знижувати ставки податку на нерухомість із нової кадастрової (наближеної до ринкової) вартості. Передбачувана ставка податку на нерухомість у межах 0,1-1%, хоча й нижче чому в закордонних країнах, однак в умовах високої вартості нерухомості в містах і низького рівня доходів населення, є виправданою[81, с.67] .

На мою думку, позитивною стороною нової системи оподаткування є відхід від інвентаризаційного підходу з визначення вартості нерухомості до ринкового, що сприяє прозорості ринку нерухомості. Податок на нерухомість може вирішити питання трудової міграції: у регіонах, де відчувається потреба в трудових ресурсах податок на нерухомість можна зробити нижче, чим у столичний. Розглядаючи введення податку на нерухомість із позицій цілей, переслідуваних державою, податок на нерухомість для юридичних осіб повинен

виконувати стимулюючу функцію (розвиток територій, інфраструктури), а для фізичних осіб повинен реалізувати принцип слушного оподаткування.

Також слід урахувати, що не повинні обкладатися податком квартири, що перебувають під іпотечним обтяженням, тому що держава одержує свою частку за допомогою податку із прибутку самих банків. З метою відходу від спірних моментів необхідне створення чіткої нормативної бази, «прозорої» методики масової оцінки й схеми оподаткування, зрозумілої всім учасникам податкового процесу. У доповіді Міністерства фінансів України відзначається, що «у перспективі доходи від оподаткування нерухомого майна фізичних осіб будуть становити основне джерело власних доходів місцевих бюджетів і основу фіскальної автономії муніципальних влади» [100].

Податок на нерухомість буде сприяти фінансуванню інфраструктури й підготовці земельних ділянок під забудову за участю оподаткування вже побудованого житла, що буде сприяти зниженню інвестиційної собівартості нового будівництва, збільшенню введення житла й розвитку територій.

Таким чином, у результаті зробленого аналізу, треба зазначити, що економічних відносин, які виникають під час операцій з об'єктами нерухомості, в межах якої формуються попит, пропозиції та ціни на них. Державне регулювання ринку нерухомості, як складова частина державного ринкового простору, вже напрацювало властиві йому закономірності, які виражаються у:

- циклічних коливаннях, активності цін разом з економічними, інвестиційними та іншими циклами;
- зв'язку з іншими ринками (валютним, фондовим), який сприяє руху капіталу на ринок нерухомості й зростанню цін на об'єкти нерухомості при зниженні дисконтної ставки, прибутковості цінних паперів, темпів інфляції національної валюти, а також підвищенні її курсу щодо інших валют;
- формуванню цін на основі рівноваги попиту та пропозиції або залежності тенденцій зміни цін від співвідношення попиту і пропозиції. В Україні протягом тривалого часу відбувається бурхливе формування ринку нерухомості.

На основі вищесказаного, можна зробити наступні висновки.

По-перше, держава має різноманітні інструменти державного регулювання цін на ринку житлової нерухомості, однак перевага віддається комбінації непрямих методів регулювання з ринковим саморегулюванням.

По-друге, виходячи із цілей регулювання держава вибирає ті або інші інструменти регулювання ціноутворення на ринку житлової нерухомості.

По-третє, головним принципом державного регулювання цін на житлову нерухомість є принцип ефективності, що полягає в підвищенні ефективності використання нерухомості, активізації конкуренції, забезпеченні максимально сприятливих умов для дії ринкового механізму.

По-четверте, прагнучи забезпечити принцип ефективності, у цей час ведеться робота зі створення сталого розвитку ринку нерухомості за допомогою розробки Державного кадастру нерухомості й системи оподаткування нерухомості виходячи з вартості, наближеної до ринкової.

РОЗДІЛ II

ОЦІНКА ФІНАНСОВОГО МЕХАНІЗМУ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

2.1. Досвід державного регулювання цін на ринку житлової нерухомості в закордонних країнах

Сучасний західний ринок нерухомості відрізняється використанням різноманітних інструментів державного регулювання.

Аналіз закордонного досвіду дозволяє виділити 3 типу земельно- майнової політики держави:

- Перший тип — це політика, заснована на орендних методах регулювання в умовах домінування муніципальної власності на землю й нерухомість (Фінляндія, Швеція, Великобританія, Швейцарія, Канада, Індія й ін.);
- Другий тип — це політика в умовах досить вільного ринку, заснована на залученні інвестицій у нерухомість, що використовує непрямі інструменти державного регулювання, такі як податки (Іспанія, Португалія, Греція, Кіпр);
- Третій тип — політика, що включає елементи перших двох типів (США, Німеччина, Великобританія, Італія й інші країни).

У Фінляндії муніципалітети віддають перевагу виділенню земельних ділянок на правах оренди, що є основним джерелом доходів місцевих бюджетів (під житлове будівництво на 60 років). Розмір орендної плати визначається залежно від оцінної вартості ділянки. Виконуючи регулюючу й відтворювальну функцію, податок на нерухомість становить 1,2% від оцінної вартості, а розмір орендної плати прив'язується до індексу вартості життя [17].

Найбільші міста у Великобританії при досить вільному ринку землі будують свої відносини на основі оренди, максимальний строк якої становить 99 років. Крім того, в останні роки виникла тенденція зниження цін на землю в містах і ріст у пригородах. Особливості відтворення житлового фонду Швеції

полягають у варіюванні субсидій і пільгових кредитів і перерозподіл засобів залежно від ситуації на ринку нерухомості.

У країнах, де реалізується другий тип майново-земельних відносин, ринковий механізм сполучається із твердими обмеженнями й умовами з боку органів влади, орієнтованими на дотримання інтересів муніципалітетів. Відповідно до вимог законодавства, власник земельної ділянки під будівництва підприємств зобов'язується створити необхідну соціальну інфраструктуру. Здобуваючи земельну ділянку у власність, власник відповідно до вимог законодавства зобов'язується створити на ділянці необхідну соціальну інфраструктуру (житлові будинки, дитячі садки, школи, парки, супермаркети й т.п.). Крім того відрахування, що відповідають, повинні бути зроблені на охорону навколишнього середовища, розвиток охорони здоров'я й культури. Продаж муніципальної землі й нерухомості можлива тільки на відкритих аукціонах, контрольованих членами муніципалітету [12].

Більшість розвинених закордонних країн може бути віднесене до третього типу.

У США основну роль при здійсненні міської політики в сфері нерухомості відіграє купівля-продаж. Розвинений іпотечний ринок, який займає істотне місце у фінансовій системі. Тому що в США очолює ринок держава, яка прямо не бере участь у регулюванні ринку нерухомості й не є власником житла. Соціальне житло забезпечується через спеціальні програми доступного житла, які є результатом співробітництва між міською владою, девелоперами й власниками житла. Основний механізм програми — субсидії: у цей час у Нью-Йорку є 150 тис. одиниць муніципального житла, покупка якого самими бідними жителями субсидіює міська влада [20, с.40].

Національна політика заохочує придбання нерухомості у власність, використовуючи іпотечний кредит: державні податки для землевласників на період виплати позики скорочуються. Ціни на нерухомість регулюються тільки попитом та пропозицією, а також бажанням і інтересом покупця.

Істотним фактором у системі землекористування є державне регулювання. Громади наділені правом викупу землі у приватних власників навіть без їхньої згоди, але з компенсацією повної ринкової вартості, при наявності генерального плану розвитку території. Дані землі на пільгових умовах продаються новим власникам, згодним реалізувати плани громади.

Влади Німеччини впливають на ринок нерухомості, у першу чергу на будівництво соціального житла, квартир, які здаються за невисокою ціною малозабезпеченому населенню. Ступінь потреби в соціальному житлі визначається міськими влада в кожному конкретному місті. Власти й дають замовлення приватним компаніям на будівництво соціального житла [24, с.79].

Зведення й наступне використання соціального житла регулюється особливим способом. При проведенні будівельних робіт забудовник одержує податкові пільги, і в той же час орендна плата в такому будинку не перевищує середньої від ринкової. Соціальна оренда допомагає розв'язати питання з незаможними громадянами, однак створює й додаткові складнощі: такі райони перетворюються в етнічні гетто. Для боротьби із цією проблемою влада вживає різних заходів, як, наприклад, розселення мігрантів серед корінних французів у Франції. Мерії французьких міст викупувають квартири в різних районах міста й здають їх в оренду, щоб перемішати населення й включити мігрантів у соціальне життя.

У Франції на державному рівні існує закон, що стимулює міську владу до будівництва соціального житла. По ньому не менш 20% житлового фонду в поселенні повинне бути муніципальним інакше на нього накладаються штрафи [23, с.156].

Уряди закордонних країн займаються й проблемою стрімкого зростання цін на нерухомість. Різкий стрибок цін на житлову нерухомість з початку 2005 року практично в усьому світі, за винятком, Німеччини і Японії, привів до створення урядових комісій для аналізу високих цін на житлову нерухомість й можливих спекуляцій на ринку. Паралельно з розслідуваннями влади активно підтримували

різноманітні архітектурні конкурси й дослідницькі програми, що розробляють тему доступного житла, вкладали кошти в проекти по будівництву доступного житла.

В Іспанії в 2007 році був прийнятий законопроект, спрямований на обмеження спекуляцій з нерухомістю на узбережжя й збільшення прозорості ринку нерухомості. Згідно з даним законопроектом 30% споруджуваного житла повинне бути призначене для соціального наймання [17]. Крім того, нове законодавство посилило контроль над проектами, які могли збільшити населення конкретних міст більш ніж на 20%, а також приділило особливу увагу історії переходу прав власності на об'єкти.

Антимонопольне відомство Великобританії, провівши аналіз ринку нерухомості в 2007 році, дійшло висновку, що ринок монополізовано декількома великими компаніями, що створюють перешкоди для входу нових гравців. Міністерство житлового будівництва розробило житлову програму будівництва нових будинків, згідно з якою бюджет програми був збільшений на 8 млрд. фунтів стерлінгів (16 млрд. доларів). Уряд планував будівництво десяти екоміст з обліком енергозберігаючих і екологічних технологій. Згідно із планом у Великобританії до 2020 року повинне бути 3 млн. будинків, 500 тис. з яких муніципальні. Світова фінансова криза скорегувала плани уряду, значно знизивши інвестиції в будівництво [54, с.57].

Уряд Китаю жорстко регулює ринок нерухомості. В 2005 році уряду вдалося запобігти наростанню цінового «міхура» за допомогою ряду заходів: заборона на одержання другого іпотечного кредиту, підвищення ставок і первісного внеску за кредитами, введення додаткового п'ятивідсоткового податку на продаж житла протягом першого року після покупки. Уряд Китаю почав ряд заходів, спрямованих на стабілізацію зростання цін на житло й поліпшення житлової забезпеченості родин з низькими доходами. В 2006 році уряд оголосив про початок програми цінового обмеження. Згідно із законопроектом, будівництво житла площею менше 90 квадратних метрів, повинне досягтися 70%

від загального обсягу будівництва; земельні ділянки повинні бути використані переважно для будівництва доступного житла. Крім того, держава встановила цінові обмеження: ціна житла повинна перебувати в межах 85%-90% від ринкової ціни й прибуток забудовника обмежено 8%-10%. Девелопер має право варіювати ціну в межах 5%-ої маржі від загальної вартості залежно від характеристик житла (поверховості й планування). Експерти вважаються, що ці заходи сприяють стабілізації цін на житло [79, с.49].

На основі аналізу ринків нерухомості європейських країн, виділимо основні інструменти державного регулювання цін на житлову нерухомість, а також заходи регулювання, застосовувані під час світової фінансової кризи (табл. 4. далі). В основному у всіх зарубіжних країнах держава підтримує будівельний сектор і домогосподарства через систему субсидій, крім того, майже у всіх країнах на державному рівні регулюється вартість оренди залежно від доходу й існує контроль витрат у будівництві.

Таблиця 4 — Дані про ринок житла по країнах

Країна	Зміна вартості житла, %		Розподіл населення по виду оренди, %		Розподіл населення по виду володіння, %	
	1997-2007 рр.	2007-2010 рр.	Оренда по ринковій вартості	Соціальна оренда	Власники, що здобувають житло допомогою іпотечного кредиту	Власники, що здобувають житло без допомоги іпотечного кредиту
Японія	-30,1	-2,4	немає даних	немає даних	немає даних	немає даних
Германія	-11,1	-од	46,0	12,0	42,0	немає даних
Англія	150,1	-16,0	12,5	17,7	44,5	25,4
Фінляндія	51,1	2,3	10,4	15,4	43,7	30,4
Франція	111,6	-11,6	19,7	17,3	27,4	35,6
Греція	88,6	-9,3	17,9	5,7	15,4	61,1
Італія	35,3	0,6	13,3	14,2	15,4	57,0
Іспанія	118,5	-16,6	8,2	8,6	34,5	48,7
Швеція	114,6	2,8	29,8	0,5	56,8	12,9
США	86,5	-23,4	немає даних	немає даних	немає даних	немає даних
Україна	250,0 300	-20,0	немає даних	немає даних	немає даних	немає даних

Країни, де довгострокова політика влади спрямована на розвиток сектору орендного житла (Німеччина, Швеція, Фінляндія), виявилися найбільш стійкими під впливом кризи. Зміна цін на нерухомість у цей період виявилася незначною: у Німеччині ціни на нерухомість знизилися всього на 0,1%, у Швеції збільшилися на 2,8%, у Фінляндії — на 2,3% .

Тверда політика державного регулювання орендної плати у Швеції й скасування податку на оцінну орендну плату житла в 2007 році, зробила нерухоме майно більш кращим для оренди. Існуючі податкові бар'єри для негайного спекулятивного перепродажу сприяють формуванню ціни на основі балансу

попиту та пропозиції, і тому демонструють стабільний приріст навіть в умовах кризи [47].

У березні 2010 року уряд представив законопроект із пропозицією про прийняття нового законодавства в області житла, який відповідає законодавству європейського союзу й у теж покликано поліпшити ринок нерухомості Швеції. У відмінності від існуючої до цього системи твердого регулювання орендної плати, у цей час орендна плата буде встановлюватися через колективні переговори, але без участі уряду. Муніципальні житлові компанії повинні будуть функціонувати виходячи зі зворотності вкладень (прибутковості) і одночасно обговорювати рівень орендної плати зі Шведським союзом квартиронаймачів.

У Фінляндії, на відміну від Швеції, політика відмови від регулювання діяльності по здачі житла в оренду сприяла збільшенню кількості пропонованих квартир і пожвавленню ринку орендного житла, а відсутність спекуляцій і штучного підвищення вартості допомогла ринку Фінляндії вистояти в кризу [37].

Цінові тенденції на ринку житлової нерухомості Німеччини менш мінливі в порівнянні з іншими країнами. Німецький ринок житла продемонстрував сталість і навіть зниження цін за останні десять років. Германія не створила мильну бульку цін на нерухомість напередодні фінансової кризи. Причини цього, крім високої регіональної диференціації, полягають у безпечному фінансуванні придбання житла з багаторічними й фіксованими ставками за іпотекою. Крім того, Німеччина має сильний і привабливий ринок оренди житла зі стійкою тенденцією цін оренди й захистом прав орендаря. Частка орендованого житла є однієї з найвищих у Європі й становить 58% . Цей сегмент пропонує свободу вибору між власністю й орендою. Компромис між ринковою й соціально орієнтованою політикою влади є стабілізатором цін на нерухомість у Німеччині.

Найбільший спад цін спостерігався в тих країнах Європи, у яких ціни на житлову нерухомість до кризи росли найбільш високими темпами — Англії, Франції, Греції й Іспанії. У цих країнах нерухомість втратила в ціні в середньому 11-16% (див. табл. 4).

Причини кризи в Англії зв'язують із кризою іпотечного кредитування: іпотечне навантаження домогосподарств було досить велике й близьке до показників США. Крім того, ринок нерухомості Великобританії підкосило скорочення робочих місць, зріст інфляції й жорсткість умов видачі банківських кредитів. Однак державні заходи уряду були швидкими й спрямовані на підтримку проблемних банків і позичальників, стимулювання продажу доступного житла й будівництва нового. Британський уряд сподівається, що дані заходи будуть перешкоджати подальшому знижувальному тиску на ціни житла [13].

Найкраще із кризою впоралася французька система, де інститут субсидування не переставав функціонувати навіть у розпал економічного спаду.

У країнах з високим обсягом нового будівництва (будівельного буму) і утвором «цінових міхурів» на нерухомість до 2008 року відбулися істотні корективи ціни. Це особливо стосується Греції й Іспанії [114, с.117].

У Греції у зв'язку з політикою твердої економії, прийнятий 12 лютого 2012 року меморандум, позначив припинення існування єдиної організації, що займається проблемою соціального житла — Житлової організації робітників (Working Housing Organization). Відсутність ринку соціальної оренди й високе безробіття привели до загострення проблеми соціально незахищених верств населення.

В Іспанії відбувся обвал ринку нерухомості, зв'язаний надвиробництвом нерухомості й відсутністю заходів протидії спекуляціям. У період з 2008 по 2011 роки 150 родин втратили свої будинки, залишившись із більшими боргами, і за оцінками фахівців, близько 510 000 домогосподарств можуть втратити свої будинки до 2015 року внаслідок економічної кризи. Ситуацію збільшує один з найвищих у Європейському союзу показників безробіття [46, с.116].

Причиною кризи в Японії, експерти вважають надмірне регулювання держави, у той час як у США, зв'язують із провалами в регулюванні (бездіяльності американських органів регулювання відносно фінансових деривативів).

Із прийняттям Закону на початку 90-х років «Про основи державної житлової політики», покликаним визначити «основні принципи реалізації

конституційного права громадян України на житло в нових соціально-економічних умовах» [80] держава перейшла від політики забезпечення житлом до політики сприяння населенню в самозабезпечуванні житлом і політиці селективизма (вирішення проблем обмеженої малозабезпеченої групи населення). Держава слабо втручалася в розвиток ринку нерухомості, обсяги житлового будівництва й ціноутворення.

Виникли дві категорії громадян: незаможні, проблема забезпечення житлом яких вирішується державою, і економічно самостійна частина суспільства, які повинні вирішувати свої житлові проблеми самостійно, використовуючи ринкові механізми.

Дана політика привела до того, що на етапі ринку, що сформувався, нерухомості, спостерігалися високі ціни на житло й перетворення ринку нерухомості в ринок вкладення капіталу у зв'язку з нерозвиненістю фондового ринку. Одночасно житловий сектор, побудований по ринковій моделі, зіштовхнувся з обмеженнями за комунальною і соціально-побутовою інфраструктурою, оскільки використовував потужності радянського періоду й не розбудовував їх у потрібному обсязі. Крім того, через дефіцит бюджету різних рівнів виникла тенденція наростання зношеності комунальної інфраструктури (табл. 5).

Таблиця 5 - Характеристика комунальної інфраструктури

	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Вулична водопровідна мережа, що потребує заміни, у відсотках до всього протягу	23,1	31,6	37,8	37,7	39,1	40,5	41,9	42,5	42,8
Вулична каналізаційна мережа, що потребує в заміні, у відсотках до всього протягу	18,5	27,6	33,0	30,5	32,6	34,1	34,9	35,9	36,0

З 2006 року основним інструментом житлової політики став пріоритетний національний проект «Доступне й комфортне житло — громадянам України», який припускав застосування таких інструментів впливу на ринок житла, як житлові

субсидії, житлові сертифікати, договір соціального наймання для вузького кола малозабезпечених громадян [83, с.95].

Успішна реалізація проекту до 2010 року припускала збільшення введення нового житла до 80 млн кв. м, збільшення частки родин, здатних придбати житло з 9 до 30%, збільшення обсягів іпотечного житлового кредитування (до 415 млрд руб.), сприянню в придбанні або будівництві житла 181,7 тис. молодих родин, удосконалення нормативної бази, підвищення якості комунальних послуг, зниження рівня зношування основних фондів підприємств ЖКГ із 60 до 50% [21].

У цілому, у ході здійснення перетворень стає очевидним, що частина прийнятих рішень носять формальний характер і до кінця не реалізуються, що приводить до неухильного росту цін на житлову нерухомість. Держава не сприяє можливості впливу на ринок нерухомість із метою впровадження нових технологій, нових планувальних розв'язків житлової забудови. Державна політика в області цін непослідовна, управління земельними ресурсами на регіональному рівні неефективне, співтовариство забудовників пасивні у впровадженні нових технологій і нових планувальних рішень житлової забудови.

У цей час держава не впливає на ринок нерухомості шляхом надання фінансової допомоги домогосподарствам для того, щоб стимулювати попит на нерухомість, а антикризові заходи були спрямовані на стимулювання покупки житла в споруджуваних будинках (табл. 6) [51].

Таблиця 6 –

Регулювання ринку нерухомості в Україні

Заходи державного регулювання	Заходи, застосовувані під час кризи
<ul style="list-style-type: none"> - майнове податкове відрахування при покупці житла; - стимулювання попиту на житло через: адресні субсидії незаможним громадянам і програму «Материнський капітал»; - національний проект «Доступне й комфортне житло громадянам України» 	<ul style="list-style-type: none"> — сприяння в реструктуризації іпотечних заборгованостей; - програми «Стимул» і «Новобудова»; - продовження проекту «Доступне житло»; — виконання зобов'язань перед особливими категоріями громадян (військові, поліція, багатодітні родини)

Як видно, заходи уряду спрямовані на розвиток приватної власності, у той час як досвід закордонних країн показує ефективність системи орендного житла. Добре функціонуючий ринок житла повинен включати різні види володіння відповідно до потреб різних груп домогосподарств. Майже у всіх країнах Європейського союзу (викл. - Греція, Італія, Іспанія) висока частка орендного житла, а зростання цін до кризи було пов'язане не з величезним незадоволеним попитом на житло, а з іншими економічними факторами.

Ринок орендного житла на муніципальному рівні представлений муніципальними квартирами, виданими за договорами соціального наймання, які згодом будуть приватизовані. В умовах дефіциту орендного житла й високого попиту, у неформальному секторі оренди діє надзвичайно висока орендна плата.

Тому завданням уряду є створення конкурентоспроможного й формалізованого сектору оренди житла з підвищенням ролі приватного капіталу, націленого на розвиток сектору, державно-приватного партнерства і сектору житла для оренди. Необхідно особливо приділити увагу розвитку законодавчо-нормативної бази, порядку вирішення спорів і виселення мешканців, увести податкові режими стимулюючі інвесторів до житлового будівництва.

2.2. Аналіз взаємодії механізму державного регулювання фінансових потоків ринку житлової нерухомості з фондовим ринком.

В умовах демократизації і формування громадянського суспільства ключовими факторами інноваційного розвитку української державності є характер державно-управлінських відносин, у яких постійно перебувають суб'єкти і об'єкти, наявність тісних прямих і зворотних зв'язків між ними. Особливістю сучасного державного регулювання є те, що керований об'єкт не тільки підпорядковується суб'єкту, але він стає вимогливішим щодо цього, проявляючи високу соціальну активність і динамічний вплив на органи влади,

спонукає їх до зміни характеру та змісту управлінських впливів, вимагає від них певних дій і відповідної лінії поведінки.

На сучасному етапі розвитку економіки держави очевидна істотна роль фінансового ринку і його вплив як на економіку в цілому, так і на окремі сектори. За спостереженнями фахівців уперше в новітній українській історії ринок житлової нерухомості відреагував на події в макроекономіці відповідно до закономірностей розвинених ринків. Після фінансової кризи 17 серпня 1998 року у всіх містах ціни на житло й інші об'єкти нерухомості в доларовому еквіваленті знизилися. Раніше в періоди аналогічних криз (наприклад, "чорний вівторок" жовтня 1994 року) ціни в основному підвищувалися. Середня вартість 1 кв. м у квартирах на вторинному ринку житла в місті Києві знизилася в грудні 1998 року щодо грудня 1997 року з 950 до 890 доларів США (на 6%). В інших містах з перевагою доларової номінації цін спостерігалось їхнє зниження на 7-40%. У містах, де ціни на житло на вторинному ринку в основному номінуються в гривні, доларовий еквівалент ціни 1 кв. м упав на 44-69% (в 1,8-3, 2 рази) [59]. Первинні ринки постраждали аналогічно вторинним гривневим ринкам: рівень цін у доларовому еквіваленті знизився в 2-3 рази. Також, в 2-3 рази в доларовому еквіваленті знизилися ставки на ринках оренди житлової нерухомості.

Подібна реакція ринку свідчить про те, що за 7 років на ринку нерухомості сформувалися досить стійкі ринкові відносини. Наслідком отриманого висновку є те, що відтепер ринок нерухомості буде розбудовуватися не в протифазі (як раніше), а синхронно (з виправленням на часовий лаг) з макроекономічними умовами України.

У цей час фінансові потоки, що утворюються на ринку нерухомості в процесі взаємодії з фондовому ринком, досить різноманітні (рис. 5). Фінансовий ринок забезпечує засобами багатьох учасників ринку житлової нерухомості: кредитний, будівельний ринки. Ситуація, що складається на фондовому ринку, впливає на загальну економічну обстановку в країні: на основні економічні показники, на інвесторів. І навпаки, найменші зовнішні зміни в економіці відбиваються на стані фондового ринку.

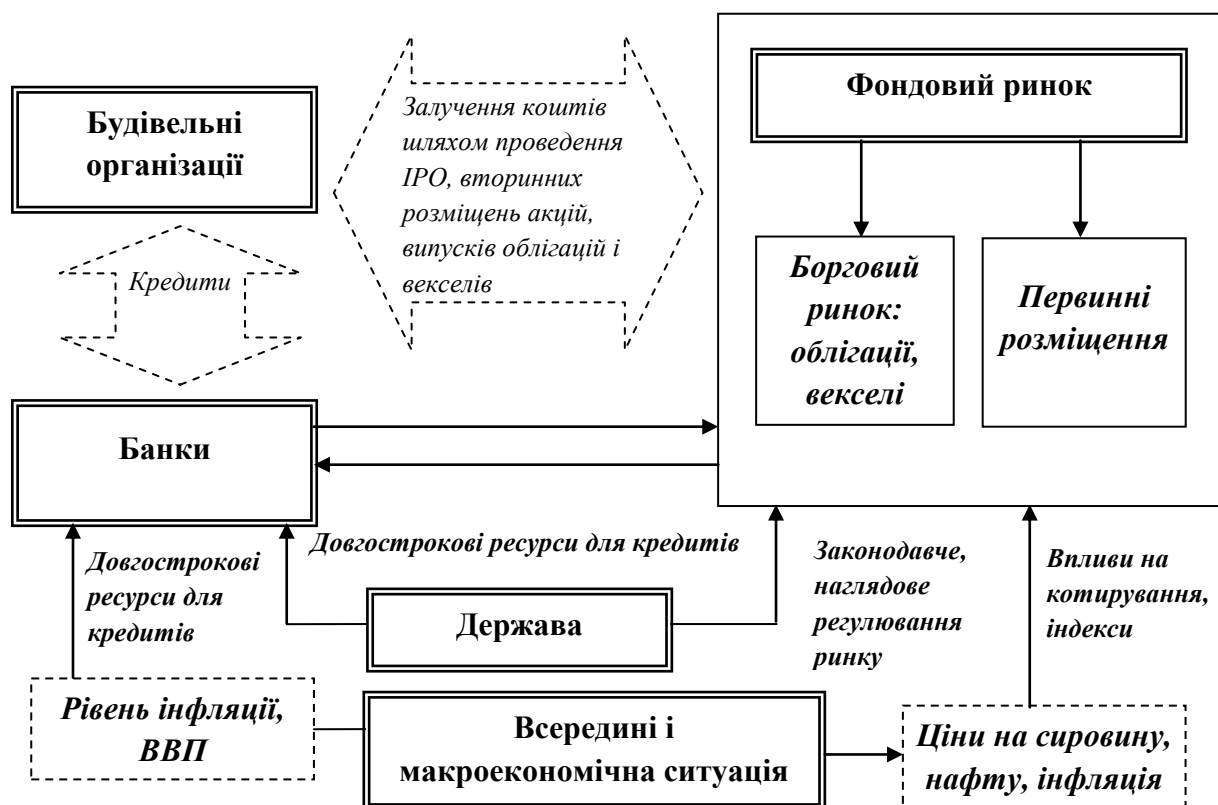


Рис. 5 Фінансові потоки між ринком житлової нерухомості й фондовим ринком.

Кредитні організації є самими активними учасниками фондового ринку, виступаючи як покупцями, так і в якості професійних учасників. Кредитна здатність банків у значній мірі залежить від стану фондового ринку в цілому й навпаки. Засоби, одержувані банками у ході угод на фондовому ринку, банки частково використовують для надання їх згодом позичальникам – фізичним,

юридичним особам. Тому від кон'юнктури фондового ринку, можливості проведення прибуткових угод на ньому, залежить кредитна здатність банків.

Враховуючи вищесказане необхідно відзначити істотну роль грошово-кредитної політики на фондовому ринку, яка формує фінансові потоки між кредитними організаціями й державою в особі Національного банку України [63, с.89]. Основні інструменти грошово-кредитної політики Національного банку України (зміна процентних ставок, операції на відкритому ринку, рефінансування кредитних організацій, валютні інтервенції, регулювання нормативів обов'язкових резервів, встановлення орієнтирів зросту грошової маси, прямі кількісні обмеження, емісія цінних паперів) не взаємозалежні прямо з фондовим ринком. Однак, впливаючи на кредитно-грошову сферу, вони впливають на величину капіталів, що звертаються на фондовому ринку, на активність учасників ринку, на очікування динаміки макроекономічних показників країни, на пропозицію грошей, обсяги операцій на фондовому ринку.

Так, зниження ставки рефінансування, за інших рівних умов, підвищує ділову активність, у тому числі й на фондовому ринку, веде до зниження процентних ставок (і ставок кредитного ринку), що збільшує рівень банківської ліквідності, стимулює зростання операцій на фінансових ринках. Випуск облігацій Національного банку України здійснюється за допомогою фондового ринку, як і операції РЕПО з Національного банку України.

Будівельні організації запозичають засоби не тільки на кредитному, але також і на фондовому ринку. Однак даний метод залучення ресурсів доступний лише обмеженій кількості компаній (в основному великим), тому що випуск цінних паперів сполучений з більшими витратами. Також очевидно, що для цього необхідна сприятлива економічна ситуація, позитивні очікування. Так, в 2007 році IPO проводили такі великі компанії як ГК ПМК, Група ЛСР, Strabag, ТММ Real Estate, АFI Development. Одна з найбільших компаній на ринку житлової нерухомості ГК ПМК в 2007 році за допомогою IPO залучила порядку 1,9 млрд. доларів США [111].

Державне регулювання ціни, як економічної категорії відбиває економічні відносини між виробником і споживачем, між продавцем і покупцем товару із приводу його виробництва й реалізації. Ціна може й не збігатися з вартістю в силу впливу різних зовнішніх факторів.

Економічне поняття вартості відбиває погляд ринку на вигоди, одержані тими, хто є власником даних товарів або користується даними послугами на дату оцінки. Вартість може бути визначена як грошові відносини між майном і тими, хто купує, продає або користується ним.

Вартість не є властивістю товару, інакше кажучи, вона не успадковується самою річчю, а створюється декількома факторами й обставинами, які відомі як 4 елемента вартості:

1. корисність;
2. рідкість (дефіцитність);
3. можливість відчужуванності об'єкта, тобто здатність бути товаром;
4. наявність попиту.

Для того щоб об'єкт нерухомості мав вартість, повинна з'явитися корисність, тобто здатність задовольнити потреби різних покупців. У свою чергу, об'єкт, що володіє корисністю може й не мати вартості якщо він у надлишку, тому другим елементом виступає рідкість. Якщо речові права не можуть переходити від продавця до покупця, не може виникнути й вартість. Наприклад, такі об'єкти нерухомості як парки не мають вартості, тому держава передала їх під суспільні потреби, і права на них не можуть бути переміщені. І нарешті — попит. Щоб виникла вартість, необхідно, щоб у покупця було бажання придбати й платоспроможна можливість, яка ґрунтується на корисності певного об'єкта нерухомості для конкретного покупця [47, с.97].

А тому, ключовим критерієм вартості будь-якого майна є його корисність, головним завданням стає визначення й кількісна інтерпретація ступеня корисності майна в грошовому вираженні. Якщо немає ніякої можливості виявити реальну корисність майна, то на нього не буде ніякого попиту й, отже, у нього не буде ніякої вартості.

Головна й достатня вимога до наявності й визначенню ринкової вартості, яке мається на увазі у визначенні, це легальна можливість здійснення обмін майном. Достатня умова концептуалізації такого обміну — «гіпотетична угода» і припущення-судження про «найбільш імовірного покупця й продавці» (при цьому ймовірність тут розуміється не як математична (статистична) ймовірність, а в плані судження, тобто суб'єктивному ступеня вірогідності (правдоподібності) в осіб, знайомих з особливостями оцінюваного майна) [50, с.156].

Отже, розрахунки ринкової вартості — це результат розумового процесу при дотриманні умов, наведених у визначенні ринкової вартості.

Дане загальне визначення ринкової вартості не припускає того, що об'єкт оцінки звертався до умов «ефективного ринку», того, що є яка-небудь інформація про минулі угоди з ним, яку можна було б інтерпретувати за допомогою статистичних технік, і того, що об'єкт має достатній ступінь порівнянності з іншими об'єктами, про яких була б така інформація. Але ринкова вартість повинна відбивати дедуктивний (розумовий) процес ціноутворення у сторін у зазначеній вище гіпотетичної угоді, що задовольняє умовам у визначенні ринкової вартості.

Визначимо фактори, які формують уявлення про справедливість і ціни для споживача. Це перш за все:

- співвідношення поточної ціни з тією, що раніше діяла, яка звичайно трактується як несправедливе підвищення, навіть у випадку перевищення попиту над ропозиціями. Це відчуття згладжується згодом і нові високі ціни перестають дратувати покупців;
 - співвідношення ціни даного товару із цінами подібних товарів або цінами, сплаченими в подібних ситуаціях;
 - роль товару у формуванні стандарту споживання, коли він купується для підтримки вже досягнутого способу життя;
 - заради поліпшення раніше за того, що склалося способу життя.
- Підвищення цін на товари «життєво необхідні» що сприймають як несправедливе, на відміну від того, коли товар здобувається для підвищення добробуту покупця.

Для виробника критерії «справедливості» ціни будуть відмінні від погляду споживача. Для виробника та ціна «слухна», яка:

- покриває витрати на створення об'єкта;
- гарантує прибуток, необхідну для розвитку й конкурування на ринку.

Яка ж «слухна ціна» щодо нерухомості?! Можна було б припустити, що та ціна слухна, яка складається із суми собівартості будівництва (людські ресурси й матеріали) і розумного прибутку забудовника. Однак, крім витрат на зведення об'єкта нерухомості, велика частка різних непрямих витрат, які можуть становити до 40% від інвестиційної вартості будівництва [59].

Таким чином, собівартість будівництва не є орієнтиром визначення «справедливості» ціни. Крім того, неможливо визначити коефіцієнт, на який, помноживши будівельну собівартість, можна скорегувати вартість і одержати «слухну» ціну квадратного метра. Для споживача ж собівартість будівництва може бути відправною крапкою в оцінці «справедливості» ціни.

У сучасних умовах суб'єктивна теорія вартості (цінності) продовжує свій розвиток у теорії постнеокласичного синтезу, яка допускає реальність неефективних ринків, а всі обмінні процеси аналізують з позиції угоди. Угода, її здійснення й характеристики (ціна) залежить від співвідношення цінностей, якими кожна зі сторін наділяє для себе обмінюваний актив. Ринок не розглядається як об'єктивна сутність, представлена співвідношенням цін, кількостей і якостей товарів, а являє собою ринковий процес взаємодії між суб'єктами (учасниками обмінних процесів).

У рамках даного дослідження представляється важливим розглянути як при новому підході пропонується розрізняти поняття ціна, вартість і цінність. Покупець, здобуваючи нерухомість, ґрунтується на її ціні. Однак більш важливим є те, що ховається за ціною, це цінність даного активу для потенційного набувача. При новому підході вартість редукується до цінності, розглянутої в якості суб'єктивно сформованого заходу, який ринковий механізм покликано виявити в сторонах, що обмінюються, і на підставі цього здійснювати ціноутворення [106, с. 2]. Слід підкреслити, що цінність є поняттям суб'єктивним. Карл Менгер писав:

«Об'єктивно існують тільки речі...а цінність є щось, суттєво від них відмінне, а саме судження, яке господарюючі індивіди собі становлять про значенні... благ для підтримки їх життя й добробуту» [60].

З початку 90-х років у Великобританії одержало розвиток «вимір цінності». Суть полягає в тому, що, ціна, ринкова вартість і цінність є трьома головними різновидами вартості. Отже, ціни («історичний факт») автори вважають різновидом вартості, тобто судженням оцінювача. Якщо брати до уваги прогнозні ціни в дохідному підході, то в цьому випадку ціну можна розглядати як судження оцінювача й у цьому випадку вона близька за змістом до поняття вартості.

У контексті співвідношення ціни, вартості й цінності розглянемо чотири поняття, введені Мартіном Хесли й Брайаном Д. Макгрегором в 2000 р., що й одержали широке розповсюдження у Великобританії й по всій Європі:

- Ціна (price) — це фактично спостережуваний результат обміну в грошовому вираженні, коли інвестиції в нерухомість уже куплені або продані;
- Вартість (value) — це оцінні розрахунки ймовірної ціни продажу майна. На інших ринках, де продаються однорідні товари, ціна не є оцінним розрахунком, але сама визначається з ринкової торгівлі й звичайно використовується для того, щоб охарактеризувати деяку кількісну оцінку;
- Індивідуальна цінність (individual worth) — це дійсна вартість для індивідуального інвестора, що використовує всю інформацію ринку й усі доступні аналітичні інструменти, і вона може розглядатися як вартість у використанні;
- Ринкова цінність (market worth) — це ціна, за якою права на інвестиції в об'єкти нерухомого майна торгувалися б на конкурентному й ефективному ринку з використанням усієї ринкової інформації й усіх доступних аналітичних інструментів [77]. Враховуючи вищевикладене, можна зробити наступні висновки.

По-перше, використання понять «ціни» і «вартості» як взаємозамінних є неправомірним.

По-друге, ціна є фактом, що історично відбувся, у той час як вартість є не фактом, а оцінним судженням гіпотетичної корисності для покупця, що

виносяться на основі доступних фактів і застосованих методів виконання оцінних розрахунків.

По-третє, в усьому світі у зв'язку з мінливою економікою відбувається зміна наукових парадигм, що полягає в перегляді фінансового обліку й звітності й допущенні наявності неефективного ринку.

По-четверте, концепція « слухної ціни» житлової нерухомості — ринкової ціни, яка регулюється попитом та пропозицією на розвиненому ринку, в умовах стабільної економіки, де попит ґрунтується на реальних доходах населення (потреби, забезпеченої грошима) — уписується в дилему «ефективності й справедливості» і завданням держави стає забезпечення балансу різних інтересів у суспільстві.

2.3. Оцінка факторів впливу на механізми державного регулювання ціни на ринку житлової нерухомості

Перехід національної економіки до сучасних форм ринкових відносин в умовах інформатизації і формування громадянського суспільства вимагає застосування досконалішої системи державного регулювання. Це, на думку провідних учених, зумовлює розширення і поглиблення системних досліджень у галузі теорії і практики державного регулювання, зокрема ринку житлової нерухомості [78, 86, 93].

Визначення ефективності наукового дослідження в галузі державного регулювання здійснюється на його заключній стадії і належить до найважливіших і найскладніших завдань. В спеціальній літературі з наукознавства і різних галузей знань визначена суть ефективності, розроблені критерії і методики її розрахунку. З загальних позицій ефективність наукового дослідження в галузі регулювання в державному секторі розглядається як

сукупність різних видів отриманих результатів: наукових, економічних, соціальних, політичних тощо [91, с.17].

З метою сприяння стабільному розвитку ринку житлової нерухомості, для здійснення контролю над ринком і зниження ризиків інвестування в нерухомість, необхідно проаналізувати різні ціноутворюючі фактори, що виявляють вплив на попит та пропозиція нерухомості, а також знайти й визначити зв'язок між даними факторами.

Під ціноутворюючими факторами розуміється сукупність різних змінних аргументів (умов), які впливають на формування рівня, структури й динаміки цін, визначаючи їх підвищувальну або знижувальну тенденцію [96, с. 18]. В економічній літературі приводять різні класифікації факторів, що впливають на розвиток ринку нерухомості: внутрішні й зовнішні, макроекономічні й мікроекономічні і т.д.

Державне регулювання ринку нерухомості має локалізоване значення, оскільки його об'єкти нерухомі, унікальні і їх цінність у великому ступені залежить від зовнішнього навколишнього середовища (політичної, економічної, соціальної, екологічної обстановки в державі й регіоні), і сегментований, оскільки різні користувачі мають різні потреби, різний платоспроможний попит [99].

У зв'язку з тим, що ринок житлової нерухомості являє собою сукупність регіональних ринків, які відрізняються за рівнем економічного розвитку, галузевої структури економіки, демографічним фактором, ефективності інвестицій, на наш погляд є доцільним виділити 3 ієрархічних групи факторів з підрозділом на підгрупи:

1. Національні фактори, що носять загальний характер, та побічно виявляють вплив на ринок нерухомості на рівні країни в цілому:

- 1.1. історичні особливості формування ринку нерухомості;
- 1.2. галузева структура економіки України (ціни на нафту й товари експорту);
- 1.3. рівень економічного розвитку країни;
- 1.4. особливості поточної економічної політики;

1.5. циклічність розвитку економіки;

1.6. інфляція;

1.7. зміна курсів валют.

2. Регіональні фактори, що впливають на окремі регіони країни, пов'язані з умовами конкретного регіону держави:

2.1. Економічні:

2.1.1. рівень, диференціація й динаміка доходів населення;

2.1.2. доступність кредитних ресурсів для будівельних компаній і населення, вартість позикових засобів (процентна ставка по іпотечних кредитах);

2.1.3. стан альтернативних і суміжних ринків (ресурсне забезпечення ринку нерухомості);

2.1.4. ризики інвестицій у нерухомість;

2.1.5. вартість будівництва;

2.1.6. ціни й тарифи на комунальні послуги;

2.2. Соціальні:

2.2.1. рівень і тенденції зміни чисельності населення і його вікової структури;

2.2.2. рівень і тенденції зміни освітнього рівня населення;

2.2.3. рівень і тенденції злочинності.

2.3. Адміністративні:

2.3.1. місцевий податковий режим;

2.3.2. зональні обмеження (наявність або відсутність, строгість контролю);

2.3.3. правові й економічні умови одержання прав на забудову або реконструкцію (прийняті процедури, передані права, рівень плати за підключення до інженерних мереж, відрахувань на розвиток інфраструктури);

2.3.4. правові й економічні умови здійснення угод (плата за реєстрацію, гарантії з боку держави, строки процедур).

2.4. Умови навколишнього середовища:

2.4.1. наявність вільних ділянок під забудову;

2.4.2. рівень розвитку інфраструктури;

2.4.3. забезпеченість транспортними мережами;

2.4.4. екологічна обстановка.

3. Фактори, пов'язані з об'єктом нерухомості й багато в чому обумовлені його характеристиками:

3.1. Характеристики квартири

3.1.1. кількість кімнат;

3.1.2. характеристика району:

3.1.3. загальна площа;

3.1.4. житлова площа;

3.1.5. площа кухні;

3.1.6. поверх;

3.1.7. сміттєпровід;

3.1.8. телефон;

3.1.9. балкон (лоджія);

3.1.10. висота стель.

3.2. Характеристики будинку:

3.2.1. рік будівлі;

3.2.2. архітектурний тип;

3.2.3. моральне й фізичне зношування;

3.2.4. використовувані будівельні матеріали;

3.2.5. характеристики тепло- і звукоізоляції;

3.2.6. поверховість;

3.2.7. стан загальнобудинкових приміщень: підвалу, парадної, сходи;

3.2.8. стан ліфта [102].

3.2.9. 3.3. Характеристика угоди

3.3.1. кількість аналогічних пропозицій, їх співвідношення з попитом саме на цей тип квартир саме в цій частині міста;

3.3.2. престижність району;

3.3.3. соціальна однорідність будинку;

3.3.4. характер угоди («пряма» або «зустрічна» продаж);

3.3.5. юридична «чистота» об'єкта.

Національні фактори.

На механізми регулювання ринку житлової нерухомості впливають особливості конкретного історичного етапу в розвитку країни (перехід від планової економіки до ринкової), а також історичні особливості формування ринку нерухомості (наприклад «Закон про власність в Україні», який поклав початок приватизації, Земельний Кодекс, що став початком розвитку земельних відношенні і т.д.) визначають такі характеристики, як перерозподіл загального фонду нерухомості, співвідношення системи фінансування й особливості оподатковування нерухомості [104, с.15].

Галузева структура економіки країни впливає на структуру механізмів регулювання ринку нерухомості. Українська економіка орієнтована на добувний сировинний сектор. Надприбутки при максимально високих цінах сприяють концентрації потужних фінансових ресурсів у компаній, які, володіючи широкими інвестиційними можливостями, створюють девелоперські й будівельні компанії, інвестуючи засобу в проекти з нерухомості й земельні активи. У зв'язку з тим, що переорієнтація економіки вимагає тривалого часу, можна стверджувати, що ринок нерухомості буде залежати від фінансових вливань. Дану залежність можна пояснити тим, що прибуткова вартість компаній є деяким сигналом інвесторам і населенню. У період зниження прибутків на сировинному ринку, інвестори й населення починають відкладати покупки, вважаючись, що економічна ситуація в країні погіршиться. У зв'язку з негативними очікуваннями, кількість угод на ринку падає, ціни знижуються й на оборот.

У зв'язку з високою часткою ринку нерухомості у ВВП України, колосальною вартістю національного багатства, матеріалізованого в нерухомість, більшою кількістю робочих місць, створеним ринком нерухомості, рівень економічного розвитку країни є найважливішим чинником, що визначають розвиток як економіки в цілому, так і ринку нерухомості зокрема. Валовий внутрішній продукт (ВВП) є основним

показником економічного розвитку країни, який свідчить про зростання ефективності використання виробничих ресурсів і про зростання середнього добробуту громадян. Всесвітній банк щорічно становить рейтинг країн за рівнем ВВП [106].

Незважаючи на великий зовнішній борг, що перевищує розмір ВВП, США усе ще залишається першою економікою світу, за яким іде Китай, що має високі темпи росту ВВП. З таблиці випливає, що в кризовий 2009 рік відбулося зниження рівня ВВП у всіх розвинених країнах. Фахівці Всесвітнього банку відзначають, що наслідку світової фінансової кризи можуть привести до зміни моделі економічного росту в країнах у наступні роки [16].

Економічний розвиток припускає поліпшення рівня грамотності, тривалості життя, рівень бідності й інших показників. Це у свою чергу впливає на ринок нерухомості, насичуючи його професійною робочою силою, збільшуючи попит на нерухомість. Приміром, частка будівельного сектору у ВВП у Європі становить 9% при зайнятості 15 мільйонів людей підприємств, що працюють на 3 мільйонах, у той час як в Україні - 1,5-2% при числі працівників 7 мільйонів людей до кризи [15].

На сучасному етапі Україна ефективно інтегрує у світову економіку й прагне до стабільного економічного розвитку. Однак існує ряд проблем, які не дозволяють економіці розбудовуватися й виходити на новий рівень. Головною проблемою України є залежність від цін на сировинні ресурси. У сьогоднішніх умовах необхідність переходу економіки країни від експортно-сировинного типу розвитку до інноваційного очевидна. Для цього необхідна розробка державної економічної політики із вказівкою пріоритетного напрямку розвитку.

Ринок нерухомості являє собою сукупність регіональних ринків, які відрізняються між собою за рівнем економічного розвитку, рівню доходів, цін, ефективності вкладення капіталу й іншими параметрами. Залежно від геополітичного положення регіону, галузевої структури економіки регіону, демографічних факторів формується система факторів регіонального рівня, що

визначає стан і динаміку ринку житлової нерухомості через вплив на попит та пропозиція на ринку, тобто регіональні фактори, що впливають на ринок нерухомості. Проаналізуємо їх.

Регіональні фактори. Рівень, диференціація й динаміка доходів населення. Рішення, придбати чи ні, скільки витратити на придбання нерухомості залежить від доходів населення. При низьких заробітних платах, безробітті, попит на нерухомість падає. Збільшення добробуту населення сприяє збільшенню сукупного попиту на об'єкти нерухомості, однак, висока диференціація доходів створює «спекулятивний» попит і веде до росту цін на нерухомість.

Важливим економічним фактором, який здобуває все більше значення в останні роки, є доступність фінансових ресурсів. Кредитна система стала важливим фактором, що визначають попит на об'єкти нерухомості. Поліпшення умов кредитування з надання іпотечної позики сприяє збільшенню попиту, що веде до зросту цін на житлову нерухомість.

Крім доступності кредитних ресурсів, важливим фактором є вартість позикових засобів, а саме процентна ставка. Висока процентна ставка знижує попит та пропозиція на ринку нерухомості. Процентна ставка залежить від економічного становища країни: якщо економіка перебуває в стані спаду, то ставки будуть високі, якщо в стані підйому — процентні ставки суттєво знизяться. Подальше зниження процентної ставки буде стимулювати попит та пропозиція. Зростаючі ставки по кредитах негативно позначаються на фінансуванні покупки або будівництва об'єктів нерухомості, оскільки частка позикових засобів у таких інвестиціях дуже висока (у типових ринкових умовах частка позикових засобів у фінансуванні будівництва залишає близько 70%).

Стан альтернативних і суміжних ринків. Як відзначалося раніше, ринок нерухомості має двоїсту природу, він є як частиною ринку товару так і частина ринку капіталу. Внаслідок двоїстої природи зміна на ринку нерухомості спричиняє зміна ситуації й на суміжних ринках: ринку будівельних матеріалів,

ринку виробництва меблів, ринку робочої сили і т.д. Крім того, альтернативні й суміжні ринки забезпечують ресурсну базу будівництва і його собівартість, що впливає на ціни житла [44, с.78-79].

Ризики у сфері державного регулювання інвестиціями у нерухомість. В усьому світі нерухомість вважається найбільш надійним видом інвестицій, однак у зв'язку з унікальними особливостями нерухомості (низька ліквідність, істотні фінансові й тимчасові витрати на здійснення угод, необхідність якісного управління), існують і специфічні ризики інвестування в нерухомість. Інвесторові слід урахувувати можливе зниження прибутковості інвестиційного проекту, перевищення фактичних витрат над запланованими, збільшення вартості будівництва через ріст цін на матеріали, законодавчі зміни або зміну оподаткування.

Вартість будівництва. Нестача кваліфікованої робочої сили й будівельних матеріалів або збільшення вартості матеріалів приводить до істотного зниження обсягів будівництва. Високі транзакційні витрати, такі як податки й збори, дозвіл на будівництво, інженерна підготовка землі, сприяють подорожженню й збільшенню тривалості будівництва. Все це збільшує витрати на будівництво і звичайно переноситься на покупців і орендарів у вигляді більш високих цін і зростаючої орендної плати, що може привести до вповільнення розвитку ринку.

Ціни й тарифи на комунальні послуги. Механізм цінового регулювання має важливе значення в житлово-комунальній сфері, яка являє собою локальну природню монополію. Тарифи на житлово-комунальні послуги повинні бути економічно обґрунтованими, відшкодовуючи витрати виробництва й забезпечуючи рентабельність роботи організацій житлово-комунального сектору. Економічно обґрунтовані тарифи на комунальні послуги впливають на механізм регулювання ринку нерухомості через модернізацію, створення нових, альтернативних, низьковитратних технологій при будівництві й експлуатації нерухомості [55, с.20].

Ціни на комунальні послуги додатково впливають на рішення споживачів про придбання житла певної категорії, тому що від цього залежить вартість подальшої експлуатації об'єкта нерухомості. Приміром, експлуатація котеджів і кондомініумів є досить дорогою для їхніх власників.

Група соціальних факторів. *Демографічні тенденції* є головною рушійною силою на ринку нерухомості. Вони містять у собі розмір родини, відношення дорослих до дітей, вік дітей, число пенсіонерів, дохід родини, спосіб життя, міграцію, рівень освіти, злочинності та інше, що впливає на кількість, якості й переваги нерухомості в регіоні. Рівень освіти впливає на якість робочої сили, надаваної на ринок нерухомості. Тому що нерухомість є основним місцем проживання або місцем ведення бізнесу, попит на неї росте разом зі збільшенням населення, а падіння попиту на нерухомість в одній області може супроводжуватися збільшенням попиту в інших регіонах. Збільшення або зменшення попиту на нерухомість може бути викликане поруч додаткових факторів: це може бути пов'язане з економічними змінами (наприклад, при закритті підприємства), із соціальними проблемами (якість шкіл, університетів), або зі зміною чисельності населення (міграція в більш економічно й соціально-розвинені й безпечні регіони). Приміром, дані за 2015 р. показують, що міграційний приріст збільшився вдвічі (з 145 тис. чол. в 2014 р. до 286 тис. чол. за січень-листопад 2015 р.) [60]. Вихід із кризи відновив переміщення населення в регіони з високими доходами й кращою можливістю працевлаштування. Але в абсолютному вимірі нічого не змінилося — дві столичні агломерації як і раніше притягають більш 80% чистої міграції в Україні. Внаслідок чого в столичних містах спостерігається низька забезпеченість житлом.

Адміністративні. Група адміністративних факторів пов'язана з державним регулюванням ринку нерухомості в регіонах. Воно містить у собі податкові (податок на майно організацій, на прибуток, земельний податок) і зональні (наявність або відсутність, строгість контролю) обмеження, правові й економічні умови одержання прав на забудову або реконструкцію (прийняті

процедури, передані права, рівень плати за підключення до інженерних мереж, відрахувань на розвиток інфраструктури), правові й економічні умови здійснення угод (плата за реєстрацію, гарантії з боку держави, строки процедур), що впливає на рівень витрат будівельних компаній і, як наслідок, на рівень цін на нерухомість.

Умови навколишнього середовища. Інфраструктура. Рівень розвитку інфраструктури є важливим чинником ефективного державного регулювання функціонуванням ринку нерухомості. У випадку її раціональної організації ринок одержує додаткові імпульси для розвитку. Рівень розвитку інфраструктури неоднорідний у різних регіонах країни. Необхідною умовою при будівництві житлових комплексів є створення інфраструктури, що включає в себе магазини, школи, дитячі садки, транспортні мережі, що є додатковим навантаженням на суму витрат забудовників і відбивається в кінцевій вартості квадратного метра житла.

Транспорт. Рівень розвитку транспортної системи України різниться за регіонами. Транспортні мережі забезпечують потреби господарства й населення в перевезеннях, є найбільшою складовою частиною інфраструктури, впливають на динамічність і ефективність соціально-економічного розвитку окремих регіонів і країни в цілому. Транспорт як сфера економіки бере участь у створенні нової продукції, забезпечуючи сировиною, матеріалами, устаткуванням виробництво й, доставляючи готову продукцію споживачеві, збільшуючи тим самим її вартість на величину транспортних витрат, які включаються в собівартість продукції [62, с.210].

Екологічна обстановка характеризує стан навколишнього середовища з погляду умов проживання людей. Екологія району містить у собі наявність промислових зон, парків, рівень шуму й загазованості повітря, що впливає на престижність району й вартість нерухомості [68, с.39].

Таким чином, взаємодія економічних, соціальних, екологічних і адміністративних факторів визначає стан і динаміку попиту та пропозиції на ринку. Так, зниження доступності кредитних ресурсів (ріст ставок відсотка)

зменшує можливості споживача по придбанню нерухомості - веде до зниження попиту й збільшує витрат будівельників, тобто знижує пропозиція на ринку. Рівень розвитку областей України неоднорідний: в областях з високою зайнятістю, високим рівнем доходів, розвитку інфраструктурою й транспортною мережею ринок нерухомості розбудовується досить швидко; у регіонах з нерозвиненою й неконкурентоспроможною економікою, або великих центрів, низькими доходами населення й міграційним відтоком, ринок нерухомості розбудовується дуже повільно. Поряд з факторами загального порядку, що визначають тенденції розвитку ринку нерухомості на рівні країни й регіонів, кожний тип нерухомості має свій набір факторів, що впливають на його споживчі якості, а значить на вартість нерухомості. При цьому всі фактори, що мають вплив, знаходять вираження в певних якісних і кількісних характеристиках нерухомості. Для об'єктів житлової нерухомості місце розташування є істотним при визначенні їх вартості. Фактор місця розташування включає близькість до об'єктів соціальної інфраструктури, маршрутам суспільного транспорту, зонам відпочинку, промисловим зонам, перспективи розвитку мікрорайону (будівництво нових будинків, дитячих садків, торговельних комплексів і т.д.) і екологію (рівень забруднення, наявність зелених зон поруч із об'єктом). При цьому мають значення й характеристики квартири й будинку. Група даних факторів залежності кількості, якості, наявності або відсутності впливають на кінцеву вартість нерухомості в напрямку збільшення або зниження.

На основі докладного розгляду кожної групи показників, виділимо показники, що виявляють вплив на обсяг платоспроможного попиту й обсяг пропозиції й покажемо їхній взаємозв'язок графічно (рис.9).

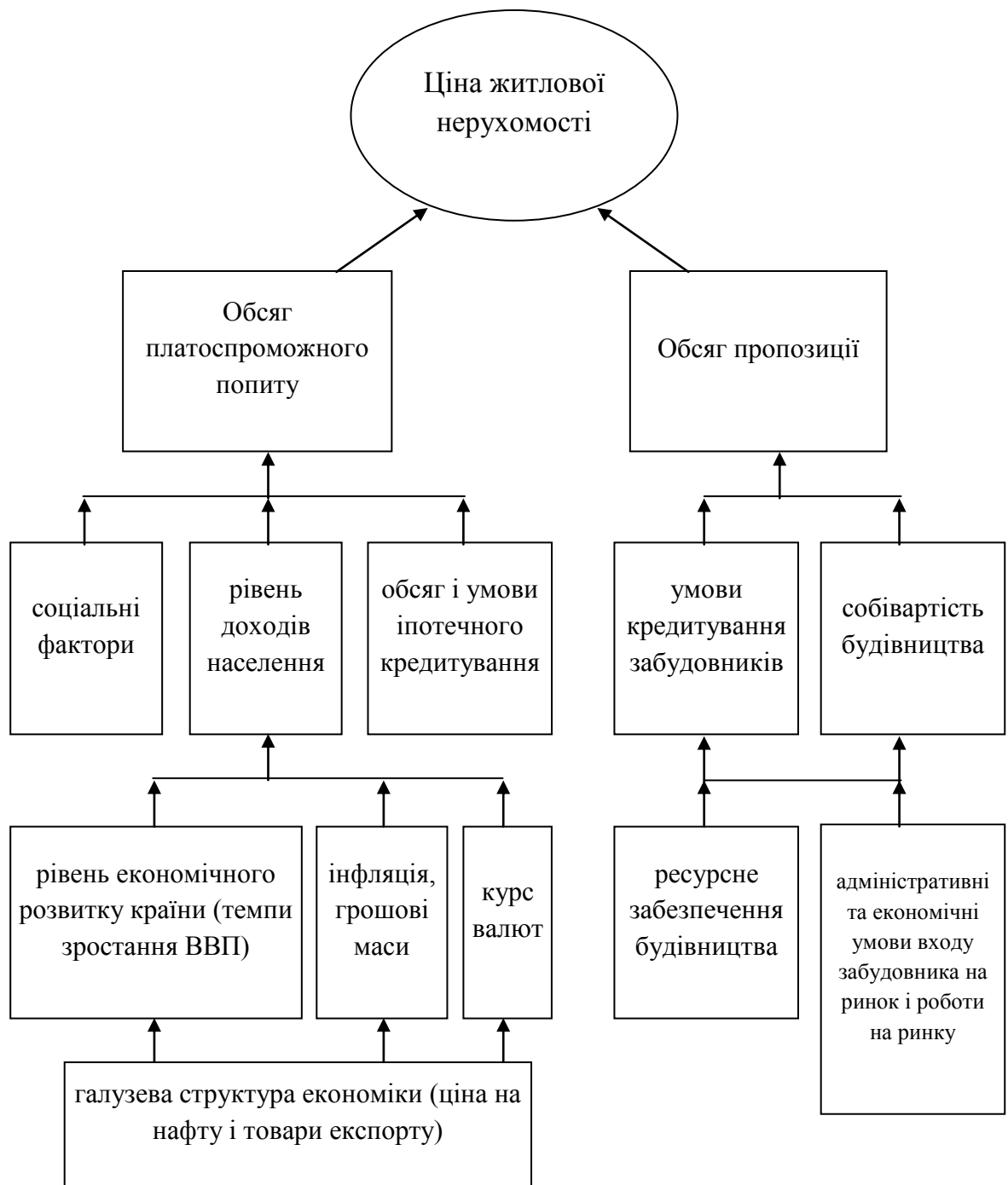


Рис.5. Взаємозв'язок факторів, що впливають на ціни на ринку жилої нерухомості.

Далі було проведене економетричне моделювання з метою виявлення впливу різних факторів на ціну житла виходячи з наявних даних (табл. 7).

Таблиця 7 — Основні дані для побудови моделей регресії

Фактори		Роки										
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Середня ціна на первинному ринку житла (грн./ кв.м)	У	8 678	10567	12 939	16 320	20 810	25 394	36 221	47 482	52 504	47 715	48 144
Середньодушові грошові доходи населення (грн./ міс.)	Х 2	2 281	3 062	3 947	5 170	6410	8 112	10 196	12 603	14 941	16 857	18 887
ВВП (у поточних цінах, млрд. грн.)	Х3	7 305	8 943	10819	13 208	17 027	21 609,8	26 917,20	33 247,50	41 276,8	38 807,2	45 172,7
Обсяг іпотечних житлових кредитів (млн. грн.)	Х 4						30918	179 611,9	438 48,3	560 670,9	142 967,7	364 634
Собівартість будівництва (грн/ кв.м)	Х 5	4 779	7 244	9 025	10 037	11 720	13 812	16 840	20 720	26 622	30 312	31 877
Середньозважена процентна ставка по іпотечних кредитах (%)	Х6						14,90	13,70	12,60	12,90	14,30	13,10
Кількість іпотечних угод (шт.)	Х 7						100 000	143 689	335 609	534 759	140 449	346 868
Забезпеченість житлом (кв.м/чол.)	Х 8	18,1	19,2	19,6	19,9	20,2	20,9	21,3	21,5	22	22,4	22,6

Для виявлення загальноринкових тенденцій, були розроблені кореляційно-регресійні моделі впливу факторів, що описують попит та пропозиція житлової нерухомості, на ціну 1 кв.м. житла на первинному ринку України. Із усього різноманіття факторів для аналізу були відібрані, ті, що потенційно впливають на зріст цін на житлову нерухомість: ціна на нафту марки, рівень доходів населення, ВВП країни, собівартість будівництва, грошова маса, процентна ставка за іпотечними кредитами, кількість іпотечних угод. Були побудовані двухфакторні експонентні моделі (у логарифмах) із включенням у моделі регресії фактора часу й обчислені коефіцієнти кореляції. За результатами моделювання вийшли наступні результати (табл.8) [72, 78].

Таблиця 8

Показник	Модель	r ²	F-Статистика		t-статистика		
			Fрaч.	Гтабл.		трaч.	lтабл.
X ₁	$yt = 804.87 \cdot x^{0.78-e^{0.079t}}$	0,989	194,61	4,46	X ₁	3,88	2,3
					t ₁	2,51	
X ₂	$yt = 0.037 \cdot x ^{-6} \cdot e^{-0.15t}$	0,991	228,79	4,46	X ₂	4,36	2,3
					t ₂	-1,87	
X ₃	$yt = 0.0074 \cdot xp^8 \cdot e^{-0.1n}$	0,997	682,02	4,46	X ₃	8,46	2,3
					t ₃	-3,03	
X ₄	$yt = 1280.79 \cdot x^{0.17} \cdot e^{0.006t}$	0,996	20,72	4,46	X ₄	3,55	3,18
					t ₄	2,17	
X ₅	$yt = 18.06 \cdot x^{0.571} \cdot e^{0.06t}$	0,933	500,51	4,46	X ₅	7,10	2,3
					t ₅	-2,77	
X ₆	$yt = 9097824 \cdot x^{2.18} \cdot e^{0.087t}$	0,911	10,11	9,55	X ₆	-2,27	3,18
					t ₆	2,62	
X ₇	$yt = 2395.03 \cdot x^{2.2} \cdot e^{0.078t}$	0,911	7,39	9,55	X ₇	1,80	3,18
					t ₇	1,90	
X ₈	$yt = 0.06 \cdot X383 \cdot e^{0.09t}$	0,949	75,47	4,46	X ₇	1,1	2,3
					t ₇	,02	

На основі аналізу динаміки цінових показників з досліджуваних факторів, стало очевидно, що процес подорожчання нерухомості може бути пояснений взаємозв'язком декількох процесів. Безсумнівно, галузева спрямованість експорту України не може не впливати на економіку країни. Через поповнення бюджету й розподіл доходів відбувається збільшення

реальних доходів населення, отже, збільшується купівельний попит на ринку житла. При цьому з аналізу випливає, що доходи населення найбільшою мірою впливають на ціну житла. Високі значення коефіцієнта кореляції й регресії підтверджують дане твердження [83].

На підставі вищесказаного можна зробити наступні висновки.

По-перше, існує складна система факторів, що впливає на механізми регулювання та попит і пропозиції на ринку нерухомості, які визначають тенденції розвитку ринку житлової нерухомості, впливають на ціну житлової нерухомості, впливають на різних рівнях і в різний період часу на ринок нерухомості й корелюють між собою.

По-друге, обсяг платоспроможного попиту залежить у довгостроковій перспективі від доходів населення, їх диференційованності, у середньостроковому періоді — від доходів населення, їх диференційованності, величини процентної ставки на іпотеку й рівень цін. Зростання обсягу платоспроможного попиту веде до збільшення цін, падіння — до зниження.

По-третє, обсяг пропозиції залежить від обсягів і темпів введення житла в довгостроковій перспективі. Проведений кореляційно-регресійний аналіз показав, що в регіонах з високими рівнем доходів населення на ціну нерухомості впливає доходи населення, тобто платоспроможний попит, у той час як у регіонах з рівнем доходів нижче — собівартість будівництва виступає основним орієнтиром у ціноутворенні.

У четвертих, з аналізу випливає, що фактори по-різному впливають на ціну нерухомості. При цьому найбільш істотна й у той же час роль, що узагальнює, серед факторів попиту на квадратні метри належить показникам, що відбивають реальні доходи населення. Отриманий у цій главі досить високий коефіцієнт еластичності свідчать на користь цього.

РОЗДІЛ III.

СТРАТЕГІЧНІ НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ФІНАНСОВОГО МЕХАНІЗМУ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

3.1 Модернізація заходів державного регулювання цін на ринку житлової нерухомості

У сучасних умовах, українська держава знаходиться на етапі розвитку системи ринків, одним із яких є ринок нерухомості. Під цим поняттям розуміється система відносин між суб'єктами ринку нерухомості, що на відміну від існуючих, побудована з урахуванням регіональних організаційно-економічних засад функціонування державного регулювання, для забезпечення ефективного обігу об'єктів нерухомості між власниками, а саме: ціноутворюючих; соціальних; стимулюючих; інвестиційних. Трансформаційні процеси перетворення існуючих ринків нерухомості в Україні призвели до докорінних змін в інституційній організації внаслідок проведеної приватизації та комерціалізації, формування сучасного конкурентного середовища, розширення кола їх учасників, утворення нових механізмів державного регулювання та їх використання. Ринки нерухомості в умовах трансформаційних процесів в Україні характеризується інституційною асиметрією та структурною неповнотою, а їх кризове фінансове становище закономірно уповільнює розвиток ринків нерухомості через зниження показників ефективності економіки, недосконалість фінансово-кредитної системи, загальний спад виробництва, падіння реальних доходів та посилення соціальної стратифікації населення. Ринок нерухомості – це особливий вид ринку в будь-якій країні, на якому об'єктом купівлі - продажу чи застави для отримання кредиту виступає нерухомість, яка в свою чергу приймає форму товару лише на ринку, який має вартість і володіє

специфічними якостями задоволення потреби у житлових та виробничих приміщеннях, або земельних ділянках [18].

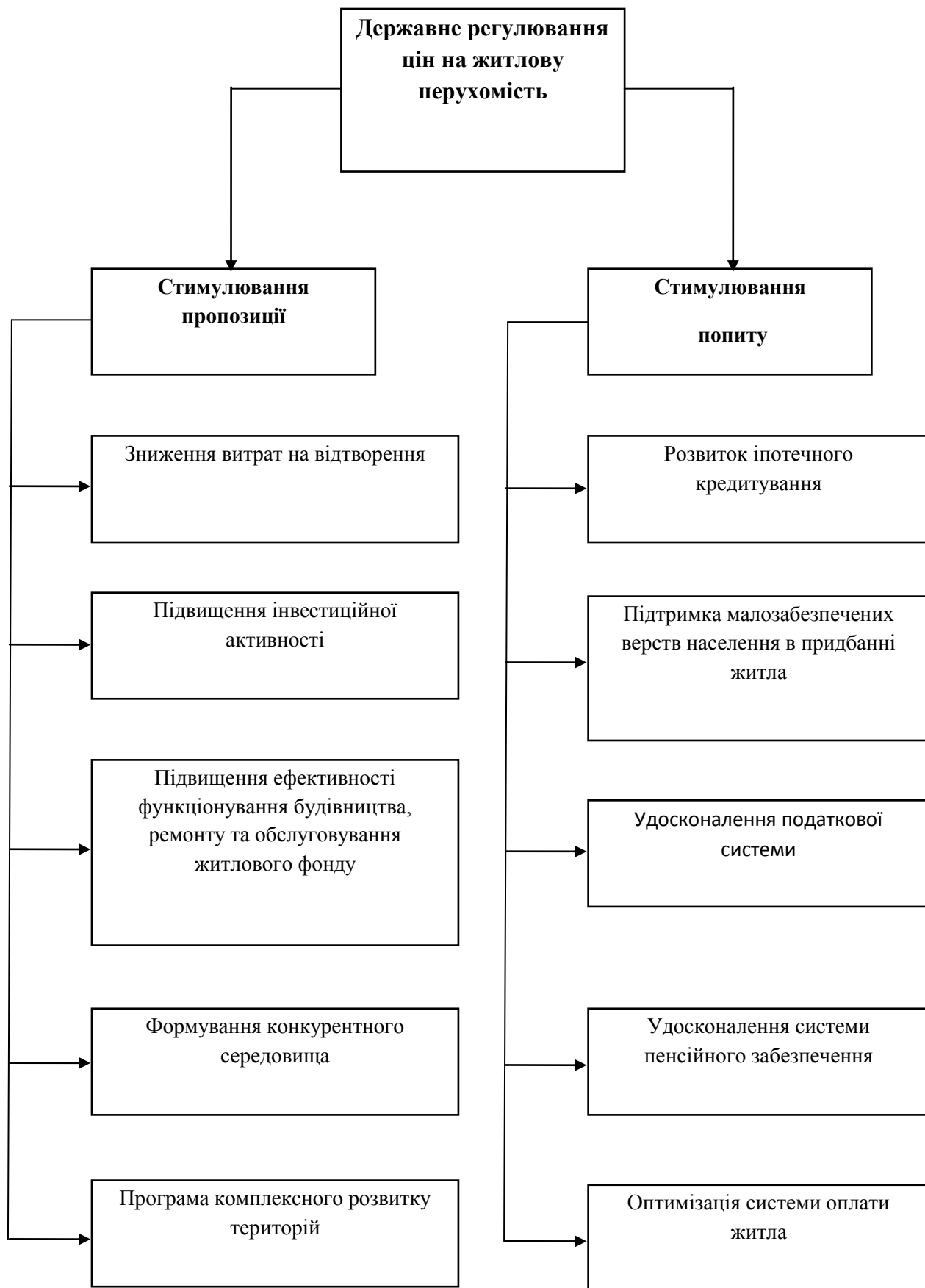


Рис. 6. Комплекс заходів для зміна системи оподаткування, іпотечного кредитування й пенсійного забезпечення

На основі аналізу в попередніх главах даної роботи методів державного регулювання ціноутворення на ринку житлової нерухомості, державного досвіду регулювання в закордонних країнах та українського досвіду, для поліпшення цінової ситуації на ринку житлової нерухомості необхідні державні заходи економічного характеру, спрямовані на підтримку економічно обґрунтованого балансу пропозиції та попиту через розвиток сектору житла економ-класу.

Існуючі підходи до запровадження фінансового механізму державного регулювання за допомогою директивного встановлення цін в умовах ринку є неефективним.

Розвиток сектору житла економ-класу стримується як відсутністю документів територіального планування, правил землекористування й забудови, програм комплексного розвитку територій і систем комунальної інфраструктури так і обмеженістю фінансових коштів регіональних і місцевих бюджетів у масштабах української бюджетної системи [35, с.86].

Джерелом вступів у місцеві бюджети найближчим часом повинен стати податок на нерухомість. Крім того, для залучення приватних фінансових ресурсів державі необхідне створення умов для реалізації проектів державно-приватного партнерства по будівництву житла економ-класу й модернізації інженерно-технічної й соціальної інфраструктури. Отже, державі необхідно постійно проводити:

1. взаємодію держави й приватного бізнесу в рамках державно-приватного партнерства при будівництві житла економ-класу й інженерної інфраструктури;
2. створення ефективного оподаткування нерухомості на базі Державного кадастру нерухомості.

Розвиток системи державно-приватного партнерства при будівництві будинків економ-класу й розвиток ринку житла для оренди за допомогою будівництва будинків для оренди. Співробітництво між державним і приватним сектором може стати успішною моделлю фінансування капіталомістких інвестицій в інфраструктуру й будівництво житла економ-класу.

Для вирішення такого роду проблем у закордонній практиці в останні десятиліття ефективно застосовується система державно-приватного партнерства (ДПП або PPP — Public Private Partnerships). Єдиного визначення Державно-приватного партнерства не існує. Воно створюється з метою одержання державним сектором приватних засобів для розвитку інфраструктури й прискорення надання суспільних послуг на умовах, які вигідні як для держави, так і для приватного сектору.

ДПП звертається до інноваційних методів, які застосовуються державним сектором для висновку контракту із приватним сектором, що використовують свій капітал і управлінський потенціал при реалізації проектів відповідно до встановлених тимчасових рамок і бюджетом, у той час як державний сектор зберігає відповідальність за забезпечення населення цими послугами вигідним для нього способом і впливає на економічний розвиток і підвищення якості життя населення [126].

Діяльність ДПП в Україні регулюється законодавчими актами, як на державному так і на регіональному рівнях, а саме «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов», «Про затвердження положення про Міжвідомчу комісію з розгляду пропозицій щодо формування переліку об'єктів житлового будівництва, на добудову (будівництво) яких або придбання житла в яких можуть спрямовуватися кошти», «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» [73, 75, 77].

Ключовими особливостями ДПП є:

- довгостроковий характер забезпечення й надання послуг, що дають бізнесу якірного клієнта, який забезпечує його обсягом робіт на тривалий строк;
- розподіл ризиків між державним і приватним сектором;
- передача частини завдань і функцій, що ставляться до діяльності органів державного або муніципального управління приватному бізнесу;
- різноманіття видів довгострокових контрактів;
- обов'язкова наявність конкурентного середовища, коли за кожний контракт або концесію відбувається боротьба між декількома потенційними учасниками.

Існують різні форми ДПП залежно від ступеня залучення бізнесу на різних стадіях створення й експлуатації об'єктів. Максимальна участь припускає фінансування, створення, експлуатацію об'єкта з наступною передачею об'єкта у власність державі. Мінімальна участь полягає в експлуатації об'єктів під управлінням приватної компанії на виділені державою гроші. Основне питання полягає в тому, яким чином повинне бути організоване ДПП для прояву кращих сторін у процесі взаємодії держави й бізнесу.

Існує певний перелік проблем, що перешкоджає розвитку інституту ДПП в Україні:

- недолік досвіду й кваліфікації в контрагентів з боку держави в організації проектів у формі приватної фінансової ініціативи;
- відсутність чітко поставлених цілей і завдань, більше схожих на перелік побажань ніж осмислених завдань;
- недолік відкритості в переговорах із замовником, особливо відносно обліку ризиків у процесі ціноутворення;
- високі витрати в ході підготовки необхідної документації через залучення консультантів;

- прагнення влади до максимізації контролю над управлінськими рішеннями й грошовими потоками при відхиленні від особистої відповідальності за прийняття або не прийняття рішень[93, с.89];

- короткостроковість бюджетного планування й часта зміна державою напрямку курсу політики;

- відсутність інституту гарантій публічності й відкритості взаємодії бізнесу й держави.

Для створення ефективно функціонуючого інституту ДПП у сфері будівництва житла необхідно ряд умов:

- вироблення стратегії застосування схем державно-часткової;
- наявність деталізованого бізнес-плану, забезпеченого правовий санкцією;

- доробка законодавчої бази;

- розробка рекомендованих форм і порядку висновку інвестиційних угод, враховуючи повноваження державних і муніципальних органів;

- ріст кваліфікації менеджерів з боку держави в напрямку розробки тендерної документації для конкретних інвестиційних проектів, проведення торгів на реалізацію конкретних проектів з метою залучення інвесторів, підготовки пакета юридичних і фінансових документів, необхідних для висновку контрактів між партнерами проектів;

- створення бази даних про проекти для акумулювання досвіду;

- розробка системи моніторингу проектів і створення інституту контролю над забезпеченням конкуренції й публічності взаємодії держави й бізнесу.

На сьогоднішній день в Україні державно-приватних партнерств, що діють на ринку житлової нерухомості, не існує, однак є приклади спільної роботи приватного бізнесу й муніципалітету. Муніципалітетом було засновано некомерційну організацію, яка залучає житлові кооперативи, підрядні й будівельні організації, що дозволяє знижувати ціну житла на 20%

у порівнянні з ринковою ціною, а близько 10% побудованого житла передавати муніципальному утвору під цільові житлові програми [99].

У ході проведеного дослідження, пропонується захід вирішення житлової проблеми вузького кола домогосподарств — багатодітних родин. За законом, кожна багатодітна родина має право на земельні ділянки, призначені під індивідуальне житлове будівництво [61]. Як правило, засобів для зведення будинку в багатодітних родин не вистачає. Тому пропонується об'єднати земельні ділянки декількох родин (наприклад 6 родин) у кооператив і побудувати на цій місці малоповерховий будинок (наприклад на 90 квартир). Схема реалізації виглядає в такий спосіб: кооператив для будівництва звертається в банк за іпотечним кредитом під гарантії муніципалітету, частина квартир призначені багатодітним родинам, інша обтяжена на користь інвестора. Після будівництва 6 квартир передаються багатодітним родинам квартири, що залишилися, продаються й відбувається одноразове погашення кредиту, або кооператив здає «зайві» квартири в оренду й розплачується із кредитором поетапно.

Після будівництва квартири, що залишилися, продаються й відбувається одноразове погашення кредиту, або кооператив здає «інші» квартири в оренду й розплачується із кредитором поетапно.

Реалізація передбачених заходів суттєво відіб'ється на кінцевій ціні продажу житла у бік зниження, що зробить даний актив доступніше для більш широкого кола домогосподарств. Також необхідно створення ефективного оподаткування нерухомості на базі Державного кадастру нерухомості. Адже головним завданням у рамках даного напрямку є створення ефективного оподаткування нерухомого майна виходячи з кадастрової вартості, наближеної до ринкової. Причому, створювана система, дотримуючи балансу інтересів у суспільстві, повинна слугувати наповненню місцевих бюджетів і не викликати соціальної напруженості.

Для виконання цих умов необхідно: система оподаткування, заснована на тому, що Урядом України затверджується рекомендації з оцінки

ринкової вартості нерухомості й установлюються правила визначення порядку оцінки, а робота з розрахунків кадастрової вартості нерухомості для цілей оподаткування, наближеної до ринкової, на основі єдиних методичних рекомендацій виконується органом, уповноваженим органами місцевого самоврядування. До методичних рекомендацій входить:

- створення прозорої й зрозумілої методології оцінки об'єктів нерухомості;
- прозорість і ефективність у витратах податкових вступів місцевими органами влади (розвиток території і її інфраструктури);
- база податку — кадастрова вартість нерухомості, занесеної в Державний кадастр нерухомості.

Уведення системи оподаткування нерухомості, заснованої на перерахованих вище принципах, буде мати ряд важливих наслідків для ціноутворення на житлову нерухомість, а саме:

- залучення в оборот і ефективне використання житлової нерухомості;
- можливість зниження цін на житло в результаті збільшення пропозиції раніше куплених інвестиційних квартир;
- зниження угод з купівлі квартир з інвестиційною метою;
- тенденції продажу житла великого метражу, що належить малозабезпеченим громадянам і, як наслідок, збільшення попиту на квартири малого метражу;
- підвищення ефективності використання територій і сталий розвиток територій;
- зниження трансакційних витрат при угодах з нерухомістю.

Згідно із законодавством[16] базою податку на нерухомість буде служити кадастрова вартість, яка визначається як установлена в процесі державної кадастрової оцінки ринкова вартість об'єкта нерухомості, певна методами масової оцінки, або, при неможливості визначення ринкової вартості методами масової оцінки, ринкова вартість, певна індивідуальна для

конкретного об'єкта нерухомості відповідно до законодавства про оцінну діяльність [26].

У зв'язку зі зміною методики розрахунків податкової бази виникає необхідність у зміні й ставок податку, головною метою якого повинне бути дотримання двох умов — збільшення наповнюваності бюджету й недопущення соціальної напруженості.

У зв'язку з відсутністю законодавчого визначення елітного житла й, відповідно до того, що не існує єдиного соціального середовища в історичних центрах районів і міст України, уведення «єдиної ставки податку» для власників квартир що не володіють високими доходами у таких будинках, які мають високу вартість, може стати досить обтяжним. Тому нами були перелічені ефективні ставки податку й податкові платежі залежно від наступних ситуацій, які виявлено на основі проведеного аналізу.

Проведений аналіз показує, що пропонувані ставки податку, диференцьовані залежно від площі квартири, застосовані до нових значень податкової бази, у цілому не приведуть до втрат бюджету й разом з тим не повинні допустити соціальної напруженості.

До факторів, що ускладнюють розвиток іпотечного кредитування, слід віднести:

- зниження доступності іпотеки у зв'язку з надвисокими темпами зростання цін на житло;
- зниження можливості залучення довгострокових ресурсів на зовнішніх ринках у силу світових фінансових потрясінь;
- недостатність капіталу в українській фінансовій системі для довгострокового інвестування;
- високий рівень кредитних ризиків.

Основний фактор, що негативно впливає на розвиток довгострокового кредитування — це відсутність у банків стабільного довгострокового джерела фінансування й високі темпи інфляції. За офіційним даними інфляція в 2011 році хоча й була нижче докризового періоду (2010 рік - 8,8%,

2008 — 13,3%), 2007 — 11,7%), але все-таки ставка рефінансування залишалася досить високою — 8,25% хоча й знижувалася в плинні останніх років. У порівнянні, у Євросоюзі аналогічна ставка становить 1,25%, у США — 0,25%, тому вартість грошей нижча, і можливі іпотечні кредити під 3-6% [15].

Функціонування системи іпотечного кредитування неможливо без участі держави. Завданням держави є забезпечення доступу до іпотечних кредитів, а також мікрофінансування осіб з низькими доходами.

Важливою проблемою на шляху розвитку системи соціального кредитування є сума пенсійних нагромаджень. Поточні нагромадження громадян не відповідають поточним цінам на житло. Тому для збільшення власних нагромаджень можливо скористатися державною програмою співфінансування пенсії [16].

Таким чином, пропоновані заходи будуть сприяти:

- розширенню бази інвесторів і залученню довгострокового капіталу в систему іпотечного кредитування;
- створенню сприятливого середовища для активізації системи іпотечного житлового кредитування, підвищення доступності іпотечних кредитів для придбання житла економічного класу.

Тільки ефективне державне регулювання цін на ринку житлової нерухомості, здатне збалансувати корпоративні й державні інтереси, а також інтереси громадян, з одного боку, і волю ціноутворення - з іншого, а також направити весь процес ціноутворення в інтересах суб'єктів ринку, суспільства й держави. У відсутності ефективності регулювання сам процес ціноутворення неминуче перетворюється в джерело дестабілізації ринку й економіки, механізм невинуватого перекачування доходів одних учасників ринку для реалізації корпоративних інтересів інших, у фактор технологічного застою, збереження застарілих витратних технологій і високого рівня цін.

3.2 Удосконалення фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості

Проведене дослідження розвитку фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості свідчить, що житлова проблема завжди є однією з найбільш актуальних для населення будь якої держави. Дослідження цієї проблеми свідчить, що житлове будівництво, яке задовольняє найважливішу потребу людини – забезпечення нормальними житловими умовами – одна із найбільш пріоритетних галузей національної економіки. На сьогодні в Україні надзвичайно гостро стоїть питання спрощення дозвільних процедур у сфері будівництва. Тому, поряд з іпотекою, перспективними слід вважати також і інші форми житлового кредитування: будівельні сберкаси, споживчі кооперативи, що використовують накопичувальну систему й взаємокредитування. В останні роки досвід взаємного кредитування будівництва й придбання житла у формі споживчої кооперації успішно розбудовується й у Україні. Таким чином, дана методика стимулює пайовиків по можливості вносити в ЖБК усі наявні вільні засоби, тому що тим самим, з одного боку, зменшується неоплачена частка квартири, ціна якої може вирости при зростанні цін на житло, а з іншого сторони, будь-яка внесена сума прискорює просування в черзі на одержання житла. При цьому, якщо пайовик має можливість скоротити строк розстрочки (максимально передбачений строк розстрочки на 50 % пайового внеску - 100 місяців), то з метою якнайшвидшого просування в черзі він сам заявляє менший строк розстрочки, відповідно, побільшавши розмір щомісячного пайового внеску. Черга пайовиків, що мають пай у розмірі 50 % і більш, просувається в середньому на 7 людей на місяць, тобто здобувається в середньому 7 квартир. Отже, збільшуються заплановані темпи поповнення пайового фонду й, відповідно, черга на придбання житла рухається швидше [95, с.107].

Таким чином, на ринку житлової нерухомості може бути реалізований ще один (непорівнянне менший за обсягом, але не менш значимий) спосіб забезпечення доступності житла.

Формування ринку житлової нерухомості повинно містити в собі дослідження специфічних особливостей перспективного ринку. Аналіз дозволив нам розробити попередні пропозиції по схемах кредитування й розрахунки. При цьому фахівцями відзначається ряд допущень, на яких базуються розрахунки, пов'язані з поділом регіонів за ступенем економічного розвитку, середньої вартості будівництва житлових будинків особливо у сільській місцевості, середній заробітній платні працюючих на селі, кількості членів родини. Таким чином, загальні методи збігаються з базовими основами формування економічного механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості в містах. Субсидії на народження дітей не розглядалися, тому що є непрогнозованим чинником. Крім того, будучи позитивним фактором для позичальника, що знімають навантаження на бюджет родини, субсидії є негативним чинником для кредитора, оскільки генерують дострокове погашення кредиту й недоодержання доходу кредитором. Це означає, що субсидії не повинні погоджуватися з погашенням кредиту.

У випадку зниження ставки за кредитами позичальники зможуть взяти нові, більш дешеві, кредити, погасивши колишні. У випадку підвищення - продовжувати платити по незмінній фіксованій первісній ставці [96].

За підсумками проведеного статистичного аналізу, нами визначено чотири групи регіонів, які не відрізняються від розподілу регіонів країни за економічними ознаками і для кожної з яких характерна своя економічна ситуація, а саме:

- дотаційні;
- із середнім рівнем розвитку;
- розвинені регіони-донори;
- регіони донори з найбільш високим рівнем розвитку.

Показники в визначених нами групах відрізняються по наступних статтях:

- вартості житла;
- доходу родини;
- кількості працюючих членів родини;
- співвідношенню розміру виплат та доходу родини: чим вище дохід, тем вище частка виплат,
- розміру первісного внеску;
- розміру кредиту;
- потреби в одноразових і поточних субсидій.

За результатами розрахунків, пропонуються наступні варіанти кредитування. Для першої групи регіонів — 100%-ві субсидії для участі кредитних ресурсів і засобів позичальника.

Для другої групи - 50%-ві одноразові субсидії на придбання квартири або будинку й поточні доплати до заробітної плати протягом 5-ти років. У цьому випадку розмір кредиту становить 50 % вартості житла й виплачується з доходів родини, але не більш 35 % доходів.

Для третьої групи - те ж, але частка виплат збільшена до 40 % доходів.

Для четвертої групи - 30%-ві одноразові субсидії на покупку квартири або будинку, при цьому розмір кредиту становить 70 % вартості житла й повністю виплачується з доходів родини, але частка виплат збільшена до 50 % доходів.

Для регіонів другої й третьої групи, на додаток до одноразових субсидій, надаваних в Україні, також потрібні протягом п'яти років щорічні фіксовані субсидії, надавані муніципалітетами й роботодавцями.

Слід зазначити, що державні субсидії з бюджетів усіх рівнів на одного молодого фахівця в середньому не перевищують розміру субсидій державного бюджету за іпотечно-накопичувальною схемою забезпечення житлом військовослужбовців [98].

Розвиток у регіонах держави дозволить значно підвищити ефективність використання засобів, виділених з регіонального бюджету на вирішення

житлової проблеми. Напрямок їх на адресну підтримку соціально незахищених груп населення шляхом субсидування виплати за іпотечними кредитами дозволяє в кілька разів збільшити кількість черговиків, що одержують можливість придбати житло, у порівнянні з наданням фактично безкоштовних квартир, на якому заснована більшість існуючих у цей час неринкових житлових програм [32, с.189].

З метою прискорення темпів вирішення житлової проблеми в регіонах і більш ефективного використання фінансових ресурсів регіональним адміністраціям доцільно відмовитися від реалізації неринкових програм житлового кредитування й збільшувати у своїх регіонах іпотечне кредитування в рамках державної системи .

Найважливіше завдання державної житлової політики - збільшення обсягів житлового будівництва. Державна система іпотечного кредитування дозволяє забезпечити приплив додаткових інвестицій у будівельний комплекс із позабюджетних джерел і відповідно, зростання обсягів житла, що вводиться. Таким чином, іпотека реально стає локомотивом житлового будівництва.

Слід підкреслити, що, незважаючи на очікуване зростання попиту на квартири, істотного збільшення обсягів угод на ринку житла найближчим часом, імовірно, не відбудеться, якщо не будуть задіяні механізми іпотечного житлового кредитування. Основним стримуючим фактором тут є рівень життя населення, який залишається низьким.

Отже, в умовах що склалися, істотним стимулом для розвитку ринку житла в Україні може стати розвиток фінансового механізму державного регулювання який буде стимулювати іпотечне житлове кредитування, що підвищить платоспроможний попит населення, активізує грошовий ринок і стимулює інвестиції в ряд галузей. Це виявить позитивний вплив на економічну ситуацію в цілому.

Основними проблемами, які сьогодні стримують розвиток кредитних • відносин між банком і фізичними особами є:

- пошук платоспроможного замовника;
- наявність у Банку ресурсів порівнянних за обсягом і строками з портфелем іпотечних кредитів;
- висока процентна ставка за банківським іпотечним кредитом;
- протиріччя в законодавстві з захисту прав заставоутримувача за іпотечним кредитом;
- зміна підходів у частині резервних вимог до іпотечних кредитів;
- зниженням накладних витрат фізичної особи при одержанні іпотечного кредиту;
- відсутність серйозних аналітичних досліджень в області іпотечного кредитування.

Розглянемо ці проблеми докладніше. Першим у цьому виступає пошук платоспроможного позичальника. Адже іпотечне кредитування опирається у своєму розвитку на так званий «середній клас», до якого можна віднести людей, що мають постійну роботу зі стабільним заробітком (розмір заробітку для одержання іпотечного кредитування в цей час повинен бути не менш 800 дол. США в міс.).

Будівництво власного будинку на своїй землі для основної маси українців нездійсненне, насамперед через низький рівень життя в порівнянні з рівнем життя населення Європи й США. У випадку надання банком кредиту фізичній особі в сумі, що перевищує його фінансові можливості, позичальник не зможе здійснювати платежі за кредитом.

Кредитування банком без обліку доходів позичальника неможливо через значний кредитний ризик за таким кредитом й відсутністю фінансових можливостей у позичальника обслуговувати такий кредит, що в остаточному підсумку приведе до судових розглядів і виселенню позичальника із закладеної квартири.

По друге, це наявність у банку ресурсів порівнянних за обсягом і строками з портфелем іпотечних кредитів. Оскільки іпотечне кредитування

не може бути короткостроковим і розраховане як мінімум на 10 років, необхідна наявність засобів, які можна було б розмістити на даний строк.

Великому українському банку в цей час вигідніше видати кредит на 1 млн. дол. строком на 1 рік одному позичальникові - юридичній особі, чим видати й обслуговувати протягом 10 років потреби 100 дрібних позичальників - фізичних осіб. Трудомісткість операції з залучення й обслуговування 100 фізичних осіб у багато разів вище, чим 1 позичальника - юридичної особи [36, с.89]. Вирішення проблеми, пов'язаної з наявністю довгострокових ресурсів для довгострокового іпотечного кредитування, можливо шляхом рефінансування банківських кредитів іпотечним агентством. Однак банкам не завжди вигідно продавати кредити, тому що він не одержить дохід від відсотків за кредитами, а тільки комісійні. У зв'язку із цим доцільно розбудовувати два напрямки в іпотечному кредитуванні: банківське кредитування із застосуванням системи рефінансування кредитів і власне довгострокове іпотечне кредитування банками за рахунок власної ресурсної бази. Перехід на одну схему, як показали дослідження, іпотеки недоцільний.

По третє, - це висока процентна ставка за банківським іпотечним кредитом. Розмір процентної ставки за кредитом - категорія економічна. У розмір процентної ставки закладена вартість ресурсів, притягнутих для видачі кредиту, внутрішні адміністративні витрати, пов'язані з обслуговуванням фізичних осіб, відрахування у всілякі обов'язкові фонди й резерви, регламентовані ЦБ, прибуток банку після сплати податку. Зниження вартості даних складових, які формують розмір процентної ставки за кредитом вплине на зниження банківського відсотка за користування іпотечним кредитом.

Практика житлового кредитування дотепер зустрічається з непрозорістю й недосконалістю українського законодавства, що регулює процеси в області іпотеки. Непрозорість і недосконалість є серйозними факторами невизначеності, які змушують (можуть змусити) учасників ринку

ухвалювати тимчасові проміжні рішення, що вимагають згодом перегляду й додаткових матеріальних і нематеріальних витрат. У гіршому ж випадку, рішення про шляху розвитку бізнесу, прийняті в умовах невизначеного правового поля, можуть привести до катастрофічних наслідків для початківців на ринку компаній [50, с. 175].

До основних законодавчих проблем, з якими зустрічаються власники іпотеки, можна віднести:

- нерозв'язаність питань, пов'язаних з емісійними іпотечними цінними паперами, відсутність закону в якому може трансформуватися іпотечна система в країні;
- невизначеність і обмеження в частині вимог, пропонованих до організацій, яких офіційно дозволено займатися іпотечним кредитуванням;
- різночитання між Цивільно-процесуальним кодексом і Цивільним кодексом у тому, що стосується процедури виселення неплатоспроможних позичальників.

У зв'язку із цим банк не може бути впевнений, що його права, як заставоутримувача будуть задоволені й кредит буде погашений. Роль держави в даному питанні повинна бути слухної як стосовно заставоутримувача, так і до заставника. Для заставника (позичальника) повинні бути створені умови соціального захисту на державному рівні після виселення із закладеної квартири. Наявність реального «резервного житлового фонду» для переселення несумлінних заставників і порядок його використання повинні бути закріплені у відповідних нормативних актах регульованого рівня, або застережень, умов і протиріч, а також застосовуватися в судовій практиці [83, с.305].

По п'яте, зміна підходів НБ України у частині резервних вимог і іпотечних кредитах.

У законі «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV (зі змінами) передбачене, що банк може звернути стягнення за заставу тільки після наявності прострочення по погашенню кредиту не менш 3-х разів

календарного року, до цього прострочена заборгованість вважається нездійсненою. Але виникнення простроченої заборгованості строком на 6-7 і більш днів приводить до збільшення розмірів відрахувань у резерв на можливі втрати за позиками [71].

У зв'язку з цим НБ України необхідно в новій редакції Положення з резервування врахувати, що банки надають іпотечні довгострокові кредити фізичним особам і зм'якшити для цих кредитів вимоги з формування резервів на можливі втрати.

Нині забезпечення населення житлом залишається вкрай незадовільним. Незважаючи на численні заходи, яких вживають органи влади різних рівнів для розв'язання житлової проблеми, вона залишається найгострішою соціально-економічною проблемою нашої країни. В Україні прийнято велику кількість програм забезпечення житлом окремих категорій громадян. Разом з тим вони не охоплюють усіх громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Постійно вносяться пропозиції щодо фінансування за рахунок держави будівництва і придбання житла також для інших категорій. Зростання кількості таких програм за відсутності чітких пріоритетів державної житлової політики щодо черговості забезпечення житлом окремих категорій громадян не відповідає наявним у держави фінансовим ресурсам. Тому у цей час витрати фізичної особи при одержанні іпотечного кредиту полягають не тільки з відсотків за користуванням кредитом.

На відміну від численних і широкодоступних аналітичних матеріалів в інших галузях бізнесу іпотечне кредитування не має у своєму розпорядженні доступну аналітику, яка або відсутня взагалі відносно певних моментів, або має суцільно приватний характер і не доступна для інших учасників ринку. Звідси виникає необхідність проведення в кожному випадку своєї аналітичної бази, яка безумовно містить великий практичний досвід, але в методах і висновках або повторює вже відоме, витрачаючи на це додаткові засоби, або містить помилки, на яких вчилися попередники.

Таким чином, можна вважати, що позначені проблеми стримують розвиток банками іпотечного кредитування і можна вважати, таке положення буде вирішуватися поступово. Україна - країна з розвиненою банківською системою, основна маса банків є універсальними, створення яких-небудь спеціалізованих фінансових установ (іпотечних банків або установ), що здійснюють тільки вузьке коло операцій приведе до дефіциту кредитів і, в остаточному підсумку, усі ці організації захочуть стати «універсальними». Тому, наприклад, німецька система будівельно-сбережень у її класичному виді й американська модель не підходять для України, тому що відділення емісійних організацій створює ґрунт для побудови так званих «фінансових пірамід».

Із цього треба зробити висновок, що Україна не повинна йти за одною класичною схемою, прийнятою в інших країнах, а адаптуючи до своєї економіки й фінансової системи окремі елементи іпотечних схем декількох країн і розбудовувати їх в умовах українського «економічного клімату».

Держава повинна забезпечити законодавчо й на ділі повагу до інституту застави й забезпечити захист прав як застапоутримувача, так і соціальну турботу про заставника та стимулювати банки до створення вигідних для фізичних осіб умов кредитування через збільшення строків кредитів до 20-30 років, та зниженню розміру процентної ставки.

У державній програмі розвитку іпотеки повинні знайти відбиття як державні органи, що регулюють діяльність банківської системи, так і зміни:

- у податковому законодавстві;
- у банківському законодавстві;
- в економічних вимогах до банків з боку Національного Банку України.

У той же час, незважаючи на труднощі розвитку й становлення іпотеки в умовах науково-аналітичної невизначеності, безумовними ризиками, останнім часом намітилося помітне зростання у цій області ринкової економіки, що пов'язана з:

- фактором участі держави в розвитку системи іпотечного житлового кредитування, у тому числі у стабілізації економіки;
- більшим розумінням того, що тільки через іпотеку можливе вирішення житлової проблеми в країні з перехідною економікою;
- поступальним ростом добробуту населення, принаймні, в економічно розвинених регіонах країни;
- зацікавленість іноземних інвесторів до українського ринку нерухомості в цілому і до іпотеки зокрема.

Для реалізації інвестиційних можливостей іпотечного кредиту необхідно створити відповідні умови. Сукупність цих умов утворює іпотечну інфраструктуру, яку можна представити у вигляді трьох взаємозалежних частин:

- іпотечні кредитні установи;
- єдина для країни організація, що виконує роль посередника - своєрідного ділера між банком і інвесторами, гроші яких можуть служити ресурсом іпотечного кредитування;
- розвинутий фондовий ринок обігу іпотечних паперів. Необхідність виділення іпотечного кредитування в окрему сферу;
- банківська діяльність обумовлена специфічними особливостями формування банківських ресурсів тривалого користування, а також тою обставиною, що процес іпотечного кредитування є досить складним і суттєво відрізняється від інших кредитних операцій. Це пов'язане, зокрема, з визначенням вартості нерухомого майна, розміру мінливої плати за кредит. Більш складним юридичним оформленням самої кредитної операції й можливими судовими процесами з реалізації залога є порушення позичальником строків повернення кредиту.

Практика вивчення платоспроможного попиту населення в регіональних службах кредитування дозволяє вважати, що для максимізації платоспроможного попиту населення, банкам необхідно розробити й пропонувати населенню різні схеми кредитування на основі як плаваючої,

так і змінної ставки відсотка, щоб виставляти тверді котирування на кредитні котирування продуктів з метою стимулювання й забезпечення рефінансування.

3.3. Напрями розвитку фінансового механізму державного регулювання ринком житлової нерухомості відповідно до міжнародних стандартів.

Очевидно, що існуючий фінансовий механізм державного регулювання ринком житлової нерухомості в Україні має певні недоліки через збереження в країні високого попиту на житло з боку населення на тлі високих цін на нерухомість і обмеженості її пропозиції. Для ефективного функціонування фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості необхідні дослідження його сучасних модифікацій; удосконалення підходів до визначення ефективності його функціонування; розробка методів аналізу й прогнозування основних індикаторів ринку; розробка й обґрунтування системи заходів для підвищення ефективності функціонування фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості.

Таким чином, нами, в ході проведеного дослідження було здійснено:

- коректування й конкретизацію понятійного апарата відповідно до сучасних тенденцій розвитку ринку житлової нерухомості;
- визначення причин недостатньо ефективного функціонування фінансового механізму державного регулювання ринком житлової нерухомості;
- виявлено основні фактори, що впливають на функціонування фінансового механізму ринку житлової нерухомості;

У період реформ в Україні були розроблені різні концептуальні підходи до здійснення державного регулювання. Змінювалося так само і ставлення до самої проблеми проведення економічної політики, яка була спрямована на реформування промислового комплексу.

Однак, з розвитком інституту іпотечного кредитування зростає ступінь і роль кредитного ризику для українських комерційних банків. Більше того, проблема ризику стає однією з основних, що викликає серйозні труднощі у роботі банків. Так, в Україні питома вага проблемних позичок у загальному обсязі наданих кредитів становить 30-35 %, тоді як у Німеччині й США - 5-6 %. На величину кредитного ризику в сучасній Україні впливають як макро-, так і мікроекономічні фактори. До найважливіших макроекономічних факторів, що впливають на зростання кредитних і інших ризиків банківської діяльності в Україні слід віднести:

- високий рівень економічного ризику як наслідок економічної, політичної й соціальної кризи в країні;
- особливе значення кредитних операцій банку, як одного з найважливіших видів діяльності і основного джерела їх доходу;
- проведення урядом твердої політики фінансової стабілізації, заснованої на монетарних рецептах обмеження грошової маси й зменшення державних витрат, яка привела до небувалого спаду виробництва [29, с.21].

Аналіз сучасної української практики індивідуальних клієнтів, проведений в останнє десятиліття вітчизняними економістами, показав, що найкращий спосіб оцінки кредитоспроможності можна визначити тільки виходячи зі специфічних умов кожної угоди. Виходячи із цього, деякі дослідники затверджують, що єдиної уніфікованої методики аналізу кредитоспроможності банківських клієнтів немає й бути не може в силу наступних обставин:

- регіональних умов (територіальних, економічних, політичних, соціальних і т.д.), у яких функціонують банки;

- розробленої ними кредитної політики, пріоритетів і обмежень для даного банку;
- демографічних особливостей регіону присутності банку (віковий склад населення, соціальні групи, професійний склад і ін.);
- рівня конкуренції на даній території;
- інших факторів [46, с.97].

На нашу думку, заснованої на аналітичних результатах даної роботи, кожний український комерційний банк у рамках своєї кредитної політики зовсім не повинен розробляти власну методику аналізу кредитоспроможності індивідуальних клієнтів. Така методика повинна мати динамічний характер, порівнянний з оцінкою грошового потоку в системі бізнес-планування.

Одним серед способів здешевлення кредитів (побічно) і зниження ризику на ринку житла може стати надійний комплексний страховий захист, який дозволяє перерозподілити ризики, зробити кредитування доступним, а також сприяє стабілізації ринку кредитування. Роль страхового захисту сьогодні зводиться до того, що вона виступає лише ще одним додатковим засобом забезпечення виконання зобов'язань за договором кредитування, причому засобом, що не впливають на зниження вартості такого кредиту для споживача (розмір річного відсотка).

Ефективність форми залучення ресурсів може бути оцінена за стійкості моделі, її конкурентоспроможності в умовах ринку й впливу на економіку регіону. Під стійкістю моделі слід розуміти її здатність функціонувати в нестабільних умовах, що можна оцінити за типом джерела фінансування й можливості залучення засобів з різних джерел.

Під конкурентоспроможністю моделі в умовах ринку слід розуміти здатність моделі пропонувати різноманітні програми для різних груп населення, гнучкість і адаптація постійно мінливим умовам ринку.

Вплив, надаване моделлю на економіку регіону, оцінюється по здатності моделі вирішувати масову житлову проблему, вплинути на розвиток банківського й фінансового сектору, житлового будівництва.

Метою бізнес-плану може бути одержання кредиту на будівництво, реконструкцію, перепрофілювання, передачу в заставу об'єкта нерухомості або розвиток і вдосконалення ринку нерухомості регіону.

Наявність декількох альтернатив і допущень (щодо вибору технології, місця розташування, фінансування, схеми кредитування й т.п.), з одного боку, визначає поліпшення якості й вірогідності оцінки, з іншого - ускладнює вирішення завдання. Останнє ж не повинне стати перешкодою в розробці бізнес-плану, оскільки саме бізнес-план є об'єктивним документом, що не має альтернативи при виборі напрямків у вирішенні соціально-економічних завдань.

Перспективи розвитку житлового кредитування припускають в основному три види іпотеки: а) класичний; б) державний; в) регіональний.

Аналіз бізнес-плану дозволяє виявити ряд моментів у розрахунках показників:

По-перше, аналізуючи доходи агентства (банку, фінансово-промислової групи й т.п.) від короткострокових вкладень вільних коштів, видно, що розмістити ці засоби навіть по прийнятих ставках важко, якщо опиратися на принцип безризиковості вкладень. Найменш ризикованими вкладеннями в цей час є депозити в НБ, де процентна ставка перебуває нижче рівня 5 % річних.

Очікуване зростання доходів населення буде сприяти підвищенню попиту на житло, що, у свою чергу, стимулює житлове будівництво. Аналіз експертами стану будівельного комплексу України [54], стану бази строй-індустрії будматеріалів, що випускаються, показує, що обсяги житлового будівництва можна збільшити приблизно в 2,5 - 3 рази без додаткових інвестицій у базу строй-індустрії.

За оцінками, до 2021 р. можливо ввести приблизно 70 млн. м² житла при рівномірному щорічному збільшенні обсягів будівництва. Локомотивом такого значного зростання обсягів житлового будівництва може стати державна система іпотечного житлового кредитування, розвиток якої

повинен буде сприяти підвищенню платоспроможного попиту середньостатистичної родини.

Зростання попиту на житло буде сприяти підвищенню цін, однак у рамках застосування фінансового механізму державного регулювання доступність житла не повинна погіршуватися. Передбачається продовження тенденції до вповільнення темпів росту цін на ринку житла. Така оцінка ґрунтується на наступних передумовах:

- зростання цін на ринку житла обмежується рівнем доходів і заощаджень населення, які, незважаючи на збільшення, залишаються на невисокому рівні;
- темпи зростання реальних доходів населення в найближчі роки, імовірно, сповільняться. Згідно із прогнозом Національного банку, реальні грошові доходи населення можуть збільшитися на 4,5-6 % залежно від макроекономічної кон'юнктури. Зниження темпів зростання грошових доходів може привести до вповільнення темпів збільшення грошових заощаджень населення, що також буде сприяти вповільненню темпів зростання цін на житло;
- розвиток державної системи іпотечного житлового кредитування вимагає певного часу [59].

Починаючи із середини 2011 р., індекс середніх цін на житло змінюється в діапазоні між рівнем інфляції й темпами зростання грошових доходів. У перспективі найбільш імовірним представляється збереження тенденції, що намітився. Такий темп зростання цін, з одного боку, не тільки не приведе до підвищення коефіцієнта доступності житла, але навіть дозволить його знизити, а з іншого сторони, дозволить зберегти рентабельність житлового будівництва, що необхідно для залучення додаткових інвестицій у галузь.

Незважаючи на те, що поки на українському ринку не багато прикладів емісій, забезпечених державною гарантією, на наш погляд, цей вид забезпечення має велике майбутнє, насамперед через чіткий фінансовий

механізм державного регулювання. Видані державою гарантії автоматично включаються в боргові зобов'язання держави й, отже, повинні бути відбиті у видатковій частині бюджету на кожний фінансовий рік. Причому в бюджеті затверджується загальна сума зобов'язань держави за виданими гарантіями (гарантія знеособлена, тобто не прив'язана до конкретного позичальника) [65].

Процес щорічного розподілу державних гарантій можна розділити на дві частини:

1) обов'язкова пролонгація в державному бюджеті на наступний фінансовий рік гарантій, раніше виданих державою або його суб'єктом, через механізм державної боргової книги;

2) видача гарантій новим позичальникам.

Обов'язкова пролонгація виданих гарантій містить у собі наступні етапи:

- моніторинг Мінфіном України позичальників, яким були раніше видані державні гарантії ;

- обробка Мінфіном України результатів моніторингу й відбиття всіх змін (наприклад, закінчення терміну дії гарантії, виконання гарантії й т.п.) у державній борговій книзі;

- Мінфін України при підготовці бюджету в обов'язковому порядку включає у видаткову статтю бюджету всю суму гарантій, що втримуються в державній борговій книзі (на цьому етапі відбувається знеособлювання державної гарантії) ;

- Верховна Рада України, затверджуючи бюджет на наступний фінансовий рік, пролонгує в ньому раніше видані позичальникам державні гарантії .

Надання нових гарантій здійснюється за наступною схемою:

- Позичальники, що претендують на одержання державної гарантії в майбутньому фінансовому році, повинні направити заявки на одержання державної гарантії в Мінфін України;

- Мінфін України ухвалює заявки позичальників на одержання державної гарантії, визначає попередній обсяг гарантій, який може бути виданий новим позичальникам, готує і представляє пропозиції за загальною сумою гарантій, яку доцільно видати новим позичальникам у майбутньому фінансовому році ;

- Верховною Радою в бюджеті затверджується загальна сума, у межах якої державні гарантії можуть бути надані новим позичальникам (державна гарантія поки знеособлена);

- Після твердження в бюджеті загальної суми гарантій держави Мінфін України проводить серед позичальників конкурс і видає новим позичальникам державні гарантії, у межах затвердженої на фінансовий рік у бюджеті держави суми.

Ефективність моделі іпотечного кредитування безпосередньо пов'язана з функціями, які вона покликана відіграти в розвитку регіону. Активізація системи іпотечного кредитування, його масовість буде стимулювати розвиток економіки регіону. Економічна і соціальна ефективність моделі іпотечного кредитування повинна оцінюватися по кількості людей, яких може залучити та або інша модель іпотечного кредитування, тобто за цільовою аудиторією. Важливою характеристикою моделі слід уважати використовувану форму залучення ресурсів, яка відбиває організаційні особливості функціонування моделі в регіоні, тобто: а) методи залучення ресурсів; б) ризики, пов'язані із застосовуваною моделлю; в) взаємозв'язок з банківським і фінансовим сектором; г) стійкість моделі; д) конкурентоспроможність моделі на регіональному секторі ринку.

Оцінка ефективності моделей іпотечного кредитування базується на методах аналізу ієрархій, що представляють собою процедуру підтримки прийняття рішень. Суть методу полягає в побудові ієрархії цілей, де досягнення головної мети розбивається на підцілі, тобто мету наступного рівня слід представити, з одного боку, як продовження попереднього рівня, а з іншого, - як основу для наступного рівня. Таким чином, складні критерії

наприкінці цієї ієрархії виражаються через відносно прості, які можна легко формалізувати й оцінити. Уперше цей метод був запропонований на початку 1970-х років Томасом Сааті й знайшов широке застосування в економічно розвинених країнах, особливо в США, а в останні роки - і в Україні [115]. Ефективність моделі іпотечного кредитування зв'язана насамперед з функціями, яке воно покликано відіграти в розвитку регіону. Таким чином, формування фінансового механізму державного регулювання ринком житлової нерухомості, побудова ринкової системи кредитування буде стимулювати розвиток економіки - економічний ефект, наслідком якого є:

Економічний ефект

- стимулювання зміцнення державного й територіального бюджетів;
- забезпечення економічного зростання ринкової системи в цілому;
- комплексний розвиток системотворчих галузей і ринків;
- зміцнення фінансової й банківської системи;
- створення нових робочих місць і зниження рівня безробіття;
- підвищення сукупного попиту в макроекономічній системі;
- зростання національного доходу.

Соціальний ефект:

- підвищення якості життя населення;
- зміцнення інституту сім'ї й шлюбу, стимулювання демографічного відтворення;
- прискорення вирішення житлової проблеми;
- відродження малих міст і сіл;
- зняття соціальної напруженості в суспільстві;
- зміцнення духовного й фізичного здоров'я населення.

Для реалізації економічних і соціальних функцій об'єктів нерухомості на ринку житла насамперед необхідна доступність цього ринку для значної частини населення. Цільова аудиторія моделей кредитування, визначається тим, наскільки пропоновані кожної моделлю умови кредитування

відповідають перевагам (на вибір житла) і можливостями різних груп населення за рівнем доходу, величині заощаджень, демографічними ознаками, а також відмінностям в оподаткуванні.

Таким чином необхідно також розробити програму, що передбачає комплекс організаційних заходів: а) створення державної системи страхування іпотечних ризиків; б) розвиток інфраструктури іпотечного житлового кредитування (іпотечні агентства, кредитні бюро, інститут оцінки нерухомості, центри підготовки фахівців - учасників ринку житла). Серед не вирішених поки питань залишається питання страхування кредитних ризиків при іпотечному кредитуванні, який дозволить банкам знизити первісний внесок для позичальників. У закордонних країнах, в умовах високої конкуренції, коли сума іпотечного кредиту щодо вартості застави досягає 90 %, іпотечна страхування необхідна послуга банку. Українські банки не готові страхувати ризики пов'язані з можливим неповерненням виданих ними іпотечних кредитів, і порушують питання про відродження практики страхування відповідальності позичальника за неповернення отриманих кредитів. Серед проблем існують питання не тільки кількісного, але і якісного характеру, а саме:

- проблема одержання дійсної картини реальних доходів населення, насамперед, з обліком їх «тіньової» складової;
- необхідність диверсифікованості пропозиції житла (масового, середнього, елітного) відповідно до платоспроможного попиту різних соціальних груп;
- подолання стереотипів у свідомості населення відносно основного житла як міської квартири в багатоповерховому будинку;
- високий ступінь соціально-економічної невизначеності й відсутність упевненості людей у завтрашньому дні, недовіра до фінансових інститутів і, як наслідок, низька схильність до довгочасних заощаджень;
- низький ступінь доступності іпотечних кредитів для більшості населення й загальна нерозвиненість інститутів іпотечного кредитування.

Важливим недозволенним завданням слід уважати незбалансоване співвідношення собівартості й ринкової вартості житла.

Резерви для отримання населенням доступного житла у найближчому майбутньому наступні:

- на даному етапі можливі окремі дії, насамперед на місцевому рівні, де легше оцінити потреба і попит, та простежити за пропозицією;
- державні засоби доцільно вкладати в тому числі й у будівництво, а не тільки в додаткові гарантії соціально незахищеним верствам населення.
- необхідна консолідація особистих, комерційних і державних зусиль. Світовий досвід показує, що форми взаємодії держави й бізнесу можуть бути різними, але зараз популярна ідея партнерства, заснована на можливості тісного й довірчого співробітництва. В Україні бізнес міг би розбудовувати за допомогою держави, а саме через;
 - будівництво приватних будинків для здачі квартир в оренду;
 - будівництво малоповерхових будинків здешевленого типу;
 - будівництво житла, надання кредитів для працюючих.

ВИСНОВКИ

У дослідженні запропоновано розв'язання актуального для науки державного управління завдання щодо обґрунтування теоретичних засад та розробки практичних рекомендацій з вдосконалення фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні. Отримані у процесі дослідження результати підтверджують загальну методологію, покладену в його основу, а реалізована мета і завдання дослідження дають можливість дійти в дисертації таких висновків:

1. В ході проведеного дослідження, на основі системного й концептуально-порівняльного підходів визначено сутність та особливості фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості. З'ясовано, що система державного регулювання майново-земельних відносин є частиною загальної системи державного регулювання економікою держави і являє собою сукупність органів державної влади й механізмів регулювання (державних заходів, методів, видів і форм регулювання), що забезпечують дотримання зацікавленості громадян і суспільства в цілому при розподілі, раціональному використанні й охороні земельних ресурсів України, а також розташованих на них (під ними) об'єктів нерухомості.

Аргументовано, що основним завданням держави є регулювання рівня орендної плати за житлові приміщення, стимулювання будівництва нового житла приватними забудовниками, а також особиста участь у будівництві житла суспільного користування. Право стати наймачем подібного роду житла належить громадянам з невисокими доходами, які не мають дорогого майна, а також людям, чії потреби не враховуються ринком (незаможні громадяни, люди похилого віку, багатодітні родини, студенти, інваліди, люди з обмеженими фізичними можливостями та інші).

2. Обґрунтовано на методологічному рівні оцінку інструментів й методів державного регулювання цін на ринку жилої нерухомості в Україні.

Запропоновано необхідність проведення комплексної державної експертизи документації та проектів будівництва житла; розробки автоматизованої системи обліку та надання інформації про громадян, які потребують поліпшення житлових умов; державну підтримку робіт з реновації житлового фонду на умовах співфінансування з державного та місцевих бюджетів, розвиток системи будівельних заощаджень, іпотечного житлового кредитування, рефінансування житлових кредитів тощо. Визначено, що високі ціни на житлову нерухомість, її неприступність, спекуляції на ринку призводять до того, що поряд із саморегулюванням, виникає необхідність у державному регулюванні ринку нерухомості й регулюванні ціноутворення.

3. На основі дослідження проблематики проаналізовано досвід державного регулювання цін на ринку житлової нерухомості в закордонних країнах та запропоновано за результатами дослідження якісно новий підхід до формування та реалізації фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості, та критеріальну базу класифікації основних моделей державного регулювання ринку житла (соціал-демократичної, корпоративістської та ліберальної), співвідношення ринкових і державних регуляторів відносин у житловій сфері, цілей державної житлової політики, засобів державної підтримки громадян з низькими доходами у вирішенні їхніх житлових проблем.

Проведений аналіз світового досвіду регулювання ціноутворення на житлову нерухомість, показав, що західний ринок відрізняється різноманіттям інструментів державного регулювання: субсидування будівництва житла економ-класу й соціального орендного житла, субсидування орендної плати наймачів. Вивчення заходів, застосованих урядами західних країн у період кризи, визначив країни, де політика влади спрямована на розвиток сектору орендного житла як альтернативи власності (Швеція, Фінляндія, Німеччина). Охарактеризовано та систематизовано глобальні зв'язки світових ринків нерухомості й фінансових ринків, що сприяли посиленню кризових явищ. Найбільший спад цін на житло

відзначений у країнах, де спостерігалася глибока криза з повільним відновленням економіки (США, Великобританія, Греція, Іспанія). Ринки нерухомості країн, де довгострокова політика влади спрямована на розвиток сектору житла для оренди (Німеччина, Швеція, Фінляндія), виявилися найбільш стійкими під впливом кризи.

4. Охарактеризовано стратегічні напрями та окреслено взаємодію фінансового механізму державного регулювання житлової нерухомості з фондовим ринком. Проаналізовано та запропоновано сучасні підходи до вдосконалення інструментарію державного регулювання процесів розвитку й розподілу послуг на ринку житла як державної програми при функціональній і фінансовій незалежності локальних ринків на основі комплексного дослідження економічних проблем розвитку ринків житла з обліком регіональних економічних особливостей при кредитуванні як найважливішого фактора відтворення в структурі інвестиційно-будівельного циклу. Проблематика цього підходу визначається тим, що він являє собою органічну єдність теоретико-методологічного дослідження, аналізу фактичного стану досліджуваних процесів і узагальнення методів економічної оцінки житлового комплексу в цілому й окремих його ланок

5. У дисертації здійснено наукове обґрунтування факторів впливу на фінансовий механізм державного регулювання ціни на ринку житлової нерухомості. Окреслено модель структурних перетворень фінансового механізму державного регулювання втручання у функціонування ринку житла як сукупності заходів органів державної влади щодо створення умов для стійкого та ефективного економічного обороту житлового фонду, у рамках якого задовольняються житлові потреби громадян, забезпечуються дотримання і вдосконалення стандартів якості будівництва та утримання житла, відтворюються позитивні імпульси для розвитку інших секторів економіки.

Визначено, що відсутність державного регулювання ринку оренди в Україні суттєво знижує ефективність регулювання частини фінансових

потоків у фінансовому механізмі ринку житлової нерухомості, приводить до безконтрольності цілого сегмента фінансового механізму ринку житлової нерухомості. Його регулювання дозволить контролювати ціни на ринку оренди житла, мати офіційну статистику за основними показниками його діяльності, проводити більш глибокий аналіз даного сегмента, урахувувати його в моделях. Очевидно, що контроль цін на ринку житла також приведе до більш ефективного і якісного функціонування фінансового механізму державного регулювання ринку житлової нерухомості, дозволить підвищити прибутковість цього сегмента для держави, з боку податкових відрахувань.

6. Запропоновано комплекс заходів з розвитку та удосконалення державного регулювання цін на ринку житлової нерухомості. Здійснено обґрунтування науково-практичних рекомендацій з удосконалення фінансового механізму державного регулювання ринку житла в Україні, що включають, насамперед, спрощення дозвільних процедур у житловому будівництві; методичний підхід до формування механізму державного регулювання економічної системи шляхом впровадження досвіду регулювання цін на ринку житлової нерухомості в закордонних країнах та соціально-економічного вибору напрямків ринку житла, що відповідають ринковим і економічним умовам та особливостям регіонів держави, запропоновано методи комплексної оцінки житлового будівництва, які повинні сприяти вирішенню завдань з реалізації житла в умовах сучасної економіки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аль-Наїф О. В. Організаційні та економічні основи створення технопарків як інноваційних структур сталого розвитку: автореф. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: 08.06.01 / Інститут проблем ринку та екологоекономічних досліджень НАН України. – Одеса, 2010. – 20 с.
2. Агентства з розвитку інфраструктури фондового ринку України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.smida.gov.ua/>
3. Агентства регіонального розвитку в Україні. Становлення та перспективи / Авт. кол.: Бугай С. та інші; Київ. центр Ін-ту Схід-Захід. – К.: Вид-во «Міленіум», 2002. – 302 с.
4. Антонов В. Методичні підходи щодо оцінки рівня соціально-економічного розвитку регіонів України/ Антонов В. // Управління сучасним містом. – 2003. – № 7-9. – С.51- 61
5. Андрушко В. Актуальні проблеми теорії й практики регіонального розвитку України в умовах проведення адміністративної реформи / Андрушко В. // Вісн. УАДУ при Президентові України. – 2001. – № 2, ч. 2. – С. 44-50.
6. Антонюк Л.Л. Конкурентоспроможність національної економіки в умовах глобалізації: Дис... д-ра екон. наук: 08.05.01 / КНЕУ. – К., 2004. – 402 с.
7. Анисимов Ю. П. Формирование инновационной системы региона / Ю. П. Анисимов, С. В. Шапошникова, Е. В. Солнцева // ИнВестРегион. – 2007. – № 1. – С.12–18.
8. Асаул А.М., Павлов В.І., Пилипенко І.І. та ін. Ринок нерухомості. / А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко та ін. – 2-е вид. – К.: Кондор, 2006. – 336 с.
9. Балацкий О. Ф. Экономический потенциал административных и производственных систем : [моногр] / Олег Федорович Балацкий. – Сумы, 2006. – 972 с.
10. Братко Б.Е. Державне регулювання ціни на ринку житлової нерухомості/Б.Е. Братко/ Вісник Національного університету цивільного

захисту України: [зб. наук. прац]. – Вип. 1 (8).- Х.: НУЦЗУ, 2018.- С. 98 -103.- (Серія «Державне управління»)(включено до міжнародної бази Re Pec та до міжнародної наукометричних баз даних Ulrich's Periodicals Directory, Index Copernicus International, OpeAuer).

11. Братко Б.Е. Фактори впливу на механізми державного регулювання ціни на ринку житлової нерухомості /Б.Е. Братко/ Публічне управління та митне адміністрування .- 2017.- №2 (17).С.34-39. (Серія :Державне управління).

12. Братко Б.Е. Сучасний механізм державного регулювання ціноутворення на ринку житлової нерухомості /Б.Е. Братко/ Інвестиції: практика та досвід. – 2018. – № 3. – С. 121-124.

13. Братко Б.Е. Зарубіжний досвід державного регулювання ринку нерухомості /Б.Е. Братко/ Вісник Національного університету цивільного захисту України: [зб. наук. прац]. – Вип. 2 (9).- Х.: НУЦЗУ, 2018.- С. 98 -103.- (Серія «Державне управління»)(включено до міжнародної бази Re Pec та до міжнародної наукометричних баз даних Ulrich's Periodicals Directory, Index Copernicus International, OpeAuer).

14. Братко Б.Е. Порівняльний аналіз державного регулювання іпотечних інститутів кредитування житла [Електронний ресурс]/Б.Е. Братко/ Електронне наукове фахове видання Херсонського національного технічного університету «Теорія та практика державного управління і місцевого самоврядування: - 2018, №2, Режим доступу <http://el-zbirn-du.at.ua/>

15. Братко Б.Е. Державні засади формування ринку нерухомості в Україні /Б.Е. Братко/Формування ефективних механізмів державного управління та менеджменту в умовах сучасної економіки: теорія і практика : матеріалиV Міжнародної науково-практичної конференції 24 листопада 2017 р. / заред. В. М. Огаренка, О. В. Покатаєвої та ін. Запоріжжя : КПУ, 2017.- С. 52-54.

16. Братко Б.Е. Державного регулювання цін на ринку житлової нерухомості/Б.Е. Братко/ «Інновації в управлінні соціально-економічним

розвитком» Мат.І Міжнародної науково-практичної Інтернет-конференції присвяченої 95-річчю Харківського національного університету міського господарства імені О.М. Бекетова: Х. 2018.-С.34-36.

17. Братко Б.Е. Державне регулювання ринку нерухомості в Україні /Б.Е. Братко/Державне управління у сфері цивільного захисту: наука, освіта, практика : матеріали Міжнародної науково-практичної Інтернет-конференції, 19–20 квітня 2018 р. / за заг. ред. В. П. Садкового. – Х. : Вид-во НУЦЗУ, 2018. –С. 84-85.

18. Власенко І.М. Сутність державного управління ризиками, що зазнають змін у будівництві, внаслідок децентралізації влади [Текст] / І.М. Власенко // «Держава та регіони. Серія: Державне управління» – 2017. – № 4. – С. 93 – 96.

19. . Власенко І.М. Зменшення інвестиційних ризиків у будівництві - шлях до покращення економічного клімату в країні // [Електронний ресурс] / І.М. Власенко // Держ. упр.: удосконалення та розвиток. – 2017. №12. – Режим доступу до журн.: <http://www.dy.nauka.com.ua/?op=1&z=1155>.

20. Власенко І.М. Теоретико-методологічні засади формування державного управління ризиками у будівництві та експлуатації споруд [Текст] / І.М. Власенко // Інвестиції: практика та досвід – 2018. – № 1 – С. 122 – 124.

21. Власенко І.М. Удосконалення організаційно-правового механізму державного управління ризиками у сфері будівництва та експлуатації споруд під час децентралізації влади [Текст] / І.М. Власенко // Аспекти публічного управління – 2018. – № 4 – С. 20 – 25.

22. Власенко І.М. Оптимізація процесу наукового дослідження рівня настання ризиків у будівництві в залежності від регіональних особливостей території [Текст] / І.М. Власенко // Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку України в умовах європейської інтеграції : матеріали міжн. наук.- практ. конф. (Одеса, 18 травня 2018 р.). – Одеса: Національний університет «Одеська юридична академія», 2018. – С. 466 – 467.

23. Власенко І.М. Перспективні механізми законодавчого забезпечення будівельного комплексу щодо децентралізації влади [Текст] / І.М. Власенко // Публічне врядування в Україні: стан, виклики та перспективи розвитку: щоріч. Всеукр. наук.- практ. конф. за між народ. уч. (Київ, 25 травня 2018 р.). – Київ: Національна академія державного управління при Президентові України, 2018. – С. 86 – 87.
24. Власенко І.М. Управління ризиками при будівництві та експлуатації об'єктів нерухомості. Довідник для замовників будівництва та інженерів-консультантів. Вип. 1. / О.М. Непомнящий, С.Л. Рева, Ю.Г. Прав, Д.В. Барзилович, І.М. Власенко, Т.Ф. Нахкур та інші. – К. : МГІК. – Х. : Вид-во «Форт», 2018. – 156 с.
25. Власенко І.М. Особливості договірних відносин у будівництві з урахуванням міжнародно визнаних типових форм контрактів. Практичний порадник. Вип. 2, част. 1 / О.М. Непомнящий, С.Л. Рева, Ю.Г. Прав, Д.В. Барзилович, О.М. Галінський, О.А. Марушева, Т.Ю. Цифра, І.М. Власенко, А.В. Гаврилов, І.А. Лагунова, О.В. Медведчук, Т.К. Митропан, Т.Ф. Нахкур, І.В. Хараїм, С.Н. Шостак – К. : МГІК. – Х. : Вид-во «Форт», 2018. – 132 с.
26. Власенко І.М. Нормативно-правове регулювання в будівництві України. Інженер-консультант – суб'єкт містобудівної діяльності / О.М. Галінський, Ю.Г. Прав, О.В. Медведчук, Т.Ф. Нахкур, О.А. Марушева // Ризики при реалізації інвестиційних проектів : матеріали наук.- практ. семін., 16-17 травня 2018 р. / за ред. О.М. Непомнящого – К.: НАНЦ, 2018. – 32 с.
27. Волошко Е. Экономико-экологические проблемы инноваций и функционирования техносферы / Е. Волошко // Економіст. – 2004.– №6 (червень).– С.74-75.
28. Геєць В.М. Взаємодія глобального та національного в сучасних умовах // Проблемы экономики переходного общества / Отв. ред. В.М. Геєц, Д.С. Львов. – Запорожье: ГУ «ЗИГМУ», 2004. – С. 6–15.
29. Гранберг А. Г. Основы региональной экономики / Александр

Григорьевич Гранберг. – М.: ГУ ВШЭ, 2006. – 258 с.

30. Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы методологии и теории) / Е.А. Гриценко. – Х.: Бизнес-Информ, 2002. – 420 с. 5. Оценка имущества и имущественных прав в Украине / Н.П. Лебедь, А.Г. Мендрул, В.С. Ларцев и др. – К.: Принт Экспрес, 2002. – 688 с.

31. Глобализация экономики и международный маркетинг : учеб. пособие для студ. днев. и заоч. формы обучения фак. маркетинга, торговли и тамож. дела / Е. М. Азарян [и др.]. - Донецк : [ДонНУЭТ], 2007. - 308 с.

32. Глобализация и экономическое развитие: национальный аспект: Моногр. / Ю.В. Макогон, В.В. Дергачева, Е.А. Пашко, П.А. Фильянов; Донец. нац. ун-т, Донец. гос. ун-т экономики и торговли им. М.И.Туган-Барановского. — Донецк: ДонНУ, 2006. — 259 с.

33. Горська О.В. Типологія регіонів України за структурою економічного виробництва для цілей регулювання/ Горська О.В. // Регіональна економіка, - 2004, №1 – С.90-98

34. Гранберг А.Г. Основы региональной экономики: Учебник для вузов./ Гранберг А.Г. - М.: ВШЭ, 2000. – 495с.

35. Губенко П. Т. Інституційна динаміка просторової організації економічного розвитку. Монографія / Губенко П.Т. – Харків: ХНАМГ, 2008. – 295 с.

36. Дежина Н «Тройная спираль» в инновационной системе / Н. Дежина, В. Киселева // Вопросы экономики. – 2007. – № 12. – С. 123-135.

37. Денисюк В. Розвиток інноваційних територіальних структур як важливої складової Української інноваційної системи / В. Денисюк // Економічний часопис. – 2003. – №7-8. – С.43-47.

38. Державна регіональна політика України: особливості та стратегічні пріоритети : [монографія] / за ред. З. С. Варналія. – К. : НІСД, 2007. – 768 с.

39. Державне агентство України з інвестицій та інновацій. – Режим

доступу: <http://www.in.gov.ua/index.php?lang=ua&get=180>

40. Державне управління: плани і проекти економічного розвитку: Монографія / За заг. ред. О. Ю. Кучеренка, І. В. Запатріної. – К.: ВП, 2006. – 624 с. .

41. Державне управління регіональним розвитком України: монографія / за заг. ред. В. Є. Воротіна, Я. А. Жаліла. – К. : НІСД, 2010. – 288 с.

42. Державне регулювання економіки: Підручник / І. Михасюк, А. Мельник, М. Крупка, З. Залога; за ред. І. Михасюка. — К.: Атіка, Ельга-Н, 2002.

43. Должанский И.З., Воронина А.А. Основы государственного регулирования потребительского рынка /И.З. Должанский, А.А.Воронина //Вчені записки Харківського інституту управління. – 2010. - №28. – С.91-95

44. Должанський І.З., Ягнюк І.М.Визначення сутності категорії «стратегія» / І.З. Должанський, І.М.Ягнюк //Економіка проблеми теорії та практики:зб.наук.праць. Вип.256.Т.ІІІ/ [гол.ред.А.А.Покотілов]. – Дніпропетровськ: ДНУ, 2010. – С.452-459

45. Должанський І.З. Сущность категории «стратегия»: экономический аспект /И.З. Должанский, И.М.Ягнюк //Проблемы современности: наука, практика, методология: монография. – Донецк: Куприянов В.С.- 2010.- с.353-365.

46. Домбровська С. М. Державне управління у сфері безпеки соціально-еколого-економічних систем : монографія / С. М. Домбровська, В. В. Коврегін, А. Л. Помаза-Пономаренко, О. М. Колєнов, – Х. : НУЦЗУ, 2017. – 244 с.

47. Домбровська С. М. Механізми формування безпеки держави [Електронний ресурс] / С. М. Домбровська, С. Т. Полторак // Теорія та практика державного управління і місцевогосамоврядування. – 2015. – № 1. – Режим доступу: <http://el-zbirn-du.at.ua/>.

48. Дорошенко Л. Методологические проблемы регулирования природоохранной деятельности / Л. Дорошенко, А. Тищенко // Экономика Украины. – 1994. – №1. – С. 63-68.

49. Дудкіна К. А. Кластери як форма ринкової централізації в умовах сучасних світо господарських відносин : автореф. дис.. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук 08.05.01 Світове господарство і міжнародні економічні відносини / К. А. Дудкіна. – Київ, 2004. –15 с.

50. Думка Н. Інтеграція засад сталого розвитку економіки: [Електронний ресурс] / Надія Думка, аспірант // ННЦ «Інститут аграрної економіки» НААН, м. Київ – 2010. – Режим доступу: http://confiapv.at.ua/publ/konf_9_10_grudnja_2010_r/integracija_zasad_stalogo_rozvitku_ekonomiki/4-1-0-645).

51. Житловий Кодекс України [Електронний ресурс] /Режим доступу: <https://juristoff.com/zakonodatelstvo-ukrainy/kodeksy-ukrainy/zhilishchnyj-kodeks-ukrainy> – Назва з екрана

52. Закон України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” № 978-15 від 23. 07. 2010 р. остання редакція від 23. 07. 2010 р. [Електронний ресурс] / Верховна рада України База даних “Загальне законодавство” – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=978-15> – Назва з екрана.

53. Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» [Електронний ресурс] / Верховна рада України База даних “Загальне законодавство” – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=978-15> – Назва з екрана.

54. Єрохін С.А. Основні засади формування стратегії соціально-економічного розвитку України / Єрохін С.А. // Актуальні проблеми економіки. – 2004. - № 12. – С. 17-24.

55. Європейська хартія місцевого самоврядування, 1985 [Електронний ресурс]. –Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>

56. Єгорова О. Щодо державної допомоги діяльності технопарків в Україні. Аналітична записка [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.niss.gov.ua/articles/705>

57. Егоров И. Ю. Наука и инновации в процессах социально-

економічного розвитку / И. Ю. Егоров. – К. : ИВЦ Госкомстата Украины, 2006. – С. 113– 153.

58. Екологічний паспорт Сумської області : (наказ Мін. охорони навк. прир. серед. України) [Електронний ресурс]. – 2008. – №229. – Режим доступу: <http://www.menr.gov.ua/content/article/5991>.

59. Економічний розвиток України: інституціональне та ресурсне забезпечення: Монографія. / О. М. Алимов, А. І. Даниленко, В. М. Трегобчук та ін.; НАН України, Об'єднаний інститут економіки. – К.: Об'єднаний інститут економіки НАН України, 2005. – 540с

60. Івашова (Писмаченко) Л.М. Фінансові механізми реалізації соціальної політики держави: пільги та субсидії для населення/Л.М. Івашова/ Вісник Академії митної служби України. Сер.: Державне управління.- 2014.- С.34-42.

61. Івашова Л.М. Елементи методології державного регулювання зовнішньоторговельної діяльності в Україні: методи та інструменти /Л.М. Івашова/Публічне управління та митне адміністрування; №2(15); 2016 – С.72-78.

62. Ісаєнко, Д.В. Державна політика у сфері забезпечення стійкого функціонування будівельної галузі / Д.В. Ісаєнко // Актуальні проблеми державного управління – 2010. – № 1(37). – С. 115 – 121. 8. Фінансово-економічні пріоритети формування інноваційної моделі розвитку регіонів / В.О. Онищенко, Л.О. Птащенко, Т.М. Завора та ін. – Полтава: ПолтНТУ, 2010. – 294 с.

63. Інноваційна політика розвитку регіонів: теорія та практика формування, механізми реалізації: монографія / НАН України; Інститут регіональних досліджень. — Л. : [Ін-т регіон. досліджень], 2009. — 538с

64. Інформаційні технології як фактор суспільних перетворень в Україні: зб. аналіт. доп. / М. А. Ожеван, С. Л. Гнатюк, Т. О. Ісакова; за заг. ред. Д. В. Дубова. – К. : НІСД, 2011. – 96 с.

65. Іжа М.М. Система регіонального управління: світовий досвід і Україна: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра політ. наук : спец. 23.00.02

"Політичні інститути та процеси"/Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. - К.,2011. - 36 с.

66. Каталог будівельних норм та нормативних документів національного рівня у галузі будівництва та промисловості будівельних матеріалів України [Електронний ресурс] Режим доступу http://ukb.cg.gov.ua/web_docs/973/2015/03/.pdf.

67. Канаєва М. О. Формування інноваційної інфраструктури в Україні: дис. на здобуття наук. ст. к.е.н. / М. О. Канаєва. – К. : б.в., 2006. – 226с.

68. Каніщенко Н. Г. Кластеризація як чинник конкурентоспроможності національної економіки: автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук / Н. Г. Каніщенко. – К.:КНУ, 2009. – 22 с.

69. Карапейчик И. Н. Подходы к измерению инновационного потенциала промышленных предприятий / И.Н. Карапейчик // Актуальні проблеми економіки. – 2010. – №5. – С. 101-110.

70. Карапетян С. С. Стоимость инвестиционного капитала и принципы его диверсификации / С. С. Карапетян // Финансы и кредит. – 2007. – №21. – С. 17-21.

71. Карпова Є. А. Методологические основы финансово-инвестиционного механизма [Електронний ресурс] / Научная библиотека. Режим доступу до статті: [www. lib. csu. ru/vch/130/021. pdf](http://www.lib.csu.ru/vch/130/021.pdf) – Назва з екрана.

72. Карпінська Г. В. Теоретичні і методичні засади реструктуризації та кластеризації підприємств/ [монографія] / Г.В.Карпінська; Інститут проблем ринку та економіко-екологічних досліджень НАН України. – Одеса, 2011. – 202 с.

73. Касабова І. А. Структурна політика в Україні: шляхи вдосконалення та напрями подальших зрушень / І. А. Касабова // Актуальні проблеми економіки. – 2008. – №3. – С. 15-22.

74. Кваснюк Б. Є. Реалістичність і поступальність стратегії / Б. Є. Кваснюк // Урядовий кур'єр. – 2003. – № 65. – С. 6 – 7.

75. Кислый В. Н. Экологизация управления предприятием : [моногр] /

В. Н. Кислый, Е. В. Лапин, Н. А. Трофименко – Сумы : ВТД «Университетская книга», 2002. – 232 с.

76. Колодинський С. Б. Інноваційні кластери, як базис структурної трансформації регіонів // С. Б. Колодинський, О. О. Маєвська // Науковий вісник Ужгородського університету. – 2011. – Спецвипуск 33 (серія економічна). – Частина 2. – С. 108-112.

77. Конкурентоспроможність економіки України: місце України в основних світових рейтингах // Аналітична записка Департаменту макроекономіки Міністерства економіки України. – К., 2008. – 94 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.me.kmu.gov.ua.Zapiska_GIK_2008_2009.rar.

78. Негрич М.М. Теоретичні аспекти державного регулювання розвитку будівельної сфери в Україні / М.М. Негрич // Наукові розвідки з державного та муніципального управління . Зб. наук. пр. – 2016. - № 2. - С. 165-170.

79. Негрич М.М. Формування моделі розвитку будівельної сфери в Україні / М.М. Негрич // Вісник Національного університету цивільного захисту України : Серія : Державне управління : зб. наук. пр. – Х. : Вид-во НУЦЗУ, 2016. – Вип. 2 (5). - С. 123-131.

80. Негрич М.М. Державне регулювання формування державних будівельних замовлень / М.М. Негрич // Матеріали за 12-а міжнародна научна практична конференція, «Образование и наука на XXI век - 2016», Том 4. Закон. Психология и социология. История. Публичная администрация. София. «Бял ГРАД-БГ» ООД - С. 75-77.

81. Сенчагов В. К. Финансовый механизм и его роль в повышении эффективности производства / В. К. Сенчагов. – М. : Финансы, 1979. – 61 с.

82. СтройОбзор. Харьковской портал новостроек. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://stroyobzor.net.ua/news/82871>. 9. Менеджмент міського розвитку: монографія / за ред. О.В. Васильєва, Н.М. Богдан, К.А. Фісуна; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. – Х.: ХНАМГ, 2013. – 397 с.

83. Пахомов Ю.М., Національні економіки в глобальному конкурентному середовищі: Монографія/Пахомов Ю.М., Лук'яненко Д.Г., Губський Б.В.. – К.: Україна, 1997. – 237 с.

84. Перспективи та умови роботи довгострокового економічного розвитку України / В.М. Геєць // Соц.-екон. дослідж. в перехід. період. Україна в ХХІ ст.: концеп. та моделі екон. розв.: Щорічник наук. пр. — 2001. — Вип. 23. — С. 8-12.

85. Поповкін В.А. До концепції державної регіональної економічної політики: монографія / Поповкін В.А. – К.: НІСД, 1995. – с. 58.

86. Про підготовку та реалізацію інвестиційних проектів за принципом «єдиного вікна»: закон України від 21.10.2010 р. № 2623-VI // Офіційний вісник України. – 2010. – № 87. – Ст. 3071

87. Публічний сектор і державна політика в демократичному суспільстві [Монографія] / А.Ф. Мельник, О.В. Длугопольський. — Тернопіль: Екон. думка, 2008. — 240 с.

88. Райзберг, Б. Т. Программно-целевое планирование и управление / Б. Т. Райзберг, А. Г. Лобко. – М. : ИНФРА-М, 2002. – 428 с.

89. Регіональна політика в країнах Європи : Уроки для України / Центр Ін-ту Схід-Захід ; за ред.С. Максименка. – К. : Логос, 2000. – 171 с.

90. Романюк С.А. Політика регіонального розвитку в Україні: сучасний стан і нові можливості: регіон. дослідж.: Монографія/ Романюк С.А. – К.: Вид-во УАДУ, 2001.- 112 с.

91. Сайт Державного комітету статистики України [Електронний ресурс] - Режим доступу: www.ukrstat.gov.ua

92. Социально-экономические проблемы информационного общества: Моногр. / В.М. Геєц, В.Г. Кремень, В.П. Семиноженко, Л.Г. Мельник, А.А. Чухно; Ред.: Мельник. — Сумы: Университет. кн., 2005. — 430 с.

93. Статистична база даних Державного комітету статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ukrstat.gov.ua.

94. Стратегічного і соціального розвитку Донецької області на період

до 2015 р. затверджено Рішенням обласної ради від 23.03.2007 № 5/8-158.

95. Стратегический процесс: Учебник/ Минцберг Г., Куинн Дж.Б. Гошал С. - СПб.- Питер, 2001. -С.149.
96. Стратегическое планирование: учебник / Под ред. Є.А. Уткина. – М.: ТАНДЕМ, 1999. – 440с.
97. Стігліц, Дж. Глобалізація та її тягар : пер. з англ. / Дж. Стігліц – К. : Вид. дім «КМ Академія», 2003. – 252 с.
98. Стратегії розвитку регіонів: шляхи забезпечення дієвості. Збірник матеріалів «круглого столу» / за ред. С. О. Білої. – К. :НІСД, 2011. – 88 с.
99. Студенніков І. Інституційна інфраструктура регіонального розвитку в Україні: сучасний стан і проблеми формування / Студенніков І., Ткаченко В. //Економічний часопис – ХХІ. – 9-10, 2005. – с.36 – 40
100. Сторонянська І.З. Міжрегіональна інтеграція України: основні протиріччя та завдання державної політики // Економіка і право, 2008. – №1(20). – С.80-83
101. Трансформація структури господарства України: регіональний аспект / За редакцією Г.В. Балабанова, В.П. Нагірної, О.М. Нижник. – К.: Міленіум, 2003. – 404 с.
102. Твердохлебов Н.И. Сравнительная оценка страновых рисков Украины и стран СНГ / Н.И.Твердохлебов // Ученые записки Таврического национального университета им.В.И.Вернадского. – 2009. - №2. – Т.22(61). – С.341-344.
103. Фатхутдинов, Р.А. Конкурентоспособность организации в условиях кризиса: экономика, маркетинг, менеджмент [Текст] / Р.А. Фатхутдинов. - М.: Маркетинг, 2002. - 892 с.
104. Чужиков В.І. Регіональний розвиток у європейському спільному економічному просторі (динамізація та структурні зміни): Дис. ... доктора екон. наук: 08.05.01 / Київський національний економічний університет. – К., 2003. – 410 с.
105. Хасси, Д. Стратегия и планирование / Д. Хасси. – СПб. : Питер,

2001. – 384 с. 9. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.e-executive.ru>

106. Халецька А.А. Завдання державного регулювання щодо розвитку системи соціального захисту населення в Україні / А.А. Халецька // Державне управління та місцеве самоврядування [Наук. вісн. Акад. муніц. упр.]. – К.: Видавничо-поліграфічний центр АМУ. – 2009. – Вип. 1 (7). – С. 83-89. – (Серія “Управління”).

107. Халецька А.А. Приоритетні цілі державного регулювання щодо удосконалення системи установ соціального захисту населення в умовах макроекономічної нерівноваги / А.А. Халецька // Державне управління та місцеве самоврядування [Наук. вісн. Акад. муніц. упр.]. – К.: Видавничо-поліграфічний центр АМУ. – 2009. – Вип. 4 (10). – С. 197-205. – (Серія “Управління”).

108. Хохлова О.А. Методологические вопросы оценки уровня социально-экономического развития региона / Хохлова О.А. // Вопросы статистики. – 2005. – №1. – С. 58-65

109. Шаров Ю.П. Стратегічне планування в муніципальному менеджменті: концептуальні аспекти / Ю.П. Шаров. — К. : Вид-во УАДУ, 2001. — 302 с.

110. Широканов Д. Факторы повышения конкурентоспособности экономики Беларуси в современных условиях: теоретико-методологические подходы в программных документах / Д.Широканова // Журнал международного права и международных отношений 2006 — № 2./ [Електронний ресурс] – Режим доступу:<http://www.evolutio.info>.

111. Шубін О.О., Алишев О.М. Формування стратегій розвитку коксохімічного підприємства на основі маркетингового підходу / Шубін О.О. // Вісник ДонДУЕТ. Сер.: Економічні науки. – 2003. - № 4 (20). – С. 56 - 64.

112. Шубін О. Стратегічне управління як основна частина системи менеджменту підприємства // Журнал європейської економіки. - № 4. - 2003. - С. 470.

113. Чернега О.Б., Семенов А.А., Белозубенко В.С. Международные стратегии экономического развития: Учеб. пособие, 2-е изд., обновл. и доп./ Чернега О.Б., Семенов А.А., Белозубенко В.С. - Донецк: ДонНУЭТ, 2009.- 522 с.
114. Чужиков, В. І. Глобальна регіоналістика: історія та сучасна методологія : монографія / В. І. Чужиков. – К. : КНЕУ, 2008. – 272 с.
115. Экономический потенциал региона: анализ, оценка, диагностика: Монография / Тищенко А.Н., Кизим Н.А., Кубах А.И., Давыскиба Е.В. – Х.: ИД «ИНЖЭК», 2005. – 176 с.
116. Яремко, Л. А. Глобальна конкурентоспроможність регіону: джерела конкурентних переваг /Л. А. Яремко // Регіональна економіка. – 2009. – № 1(51). – С. 51 – 58
117. A world in flux: Country Risk // Euromoney. – 2009. – September. – P.116-123.
118. Vlasenko I.N. Genesis of scientific concepts about public administration of risks in construction [Tekst] / I.N. Vlasenko // Public management – 2018. – № 1 (11) – С. 77 – 83.
119. Nahkur T. F. State regulation of the first market of real estate in Ukraine: request and offer / T. F. Nahkur // Public management. – 2017. – № 5 (10). – С. 192-198.
120. Nahkur T.F. The ways of further improvement of the state policy of regulation of investment activity in construction / T.F. Nahkur // News of science and education. – 2018. – №3 (59). – С. 28-33.
121. L. M. MacLenan Regional Planning in France./ L. M. MacLenan // The Journal of Industrial Economics, Vol.13, Supplement: Papers on Region Development. (1965), pp. 62-75
122. Managing public expenditures. A reference book for transition countries / ed. By r. Allen and d. Tommasi. – the sigma program, oecd 2001. – 151 p.