

УДК

ПАВЛОВ К.В.

*к.е.н., доцент
кафедри фінансів та економіки
природокористування НУВГП*

БЕЗПЕКА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ТА УМОВИ ЇЇ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

В статті досліджено поняття фінансово-економічної безпеки на ринку нерухомості та сучасний її стан. Запропоновано заходи щодо її забезпечення в сучасних умовах.

In the article the concept of financial and economic security in the market and its current state. The measures to ensure it in modern terms.

Ключові слова: безпека ринку нерухомості, фінансово-економічна безпека, ринок нерухомості, житлова нерухомість.

Дослідженню проблем фінансово-економічної безпеки, як держави в цілому, так і окремих сфер національного господарства, присвячено наукові роботи таких відомих вчених, як З. Варналія, О. Власюка, А. Гальчинського, М. Єрмошенка, М. Коваленка, Н. Реверчука, В. Мунтіяна, О. Барановського, І. Мазура. В той же час, потребує подальшого спеціального дослідження питання безпеки на ринку нерухомості [1].

Виклад основного матеріалу. Фінансово-економічна безпека держави, з одного боку є важливою складовою системи національної безпеки, що формує захист національних інтересів, з іншого – є безпосередньою умовою дотримання і реалізації національних інтересів щодо забезпечення формування доходів та інвестування витрат тощо.

Відповідно до ЗУ «Про основи національної безпеки України» національна безпека розглядається як захищеність життєво важливих інтересів людини, суспільства та держави, за якої забезпечується своєчасне виявлення, запобігання та нейтралізація реальних та потенціальних загроз розвитку національного господарства.

Фінансово-економічна безпека в цілому, є багаторівневою системою, що складається з ряду підсистем, кожна з яких має

власну структуру і характер розвитку. До основних принципів фінансово-економічної безпеки ринку нерухомості відносяться: ефективність; незалежність; конкурентоспроможність [2].

В перехідний період до сучасних моделей господарювання в Україні, важливе місце займає формування та розвиток ринку нерухомості. Він характеризується тісним зв'язком з іншими елементами ринкової структури: в якості інвестиційних факторів - житлова нерухомість, факторів виробництва – комерційна.

Таким чином, нерухомість знаходиться на перетині різних економічних процесів. Нерухомість посідає основне місце при будь-якому суспільному устрої, виконуючи одразу дві функції: предмета споживання та засобу виробництва. Підвищену економічну цінність нерухомості обумовлено тим, що в процесі її тривалого використання вона майже не втрачає своєї початкової цінності. [3].

На сьогодні важливе місце в структурі національної економіки займає ринок житла. Зокрема, він визначає співвідношення між попитом на житло та його пропозицією, встановлює економічно виважені ціни на житлову нерухомість, забезпечує зв'язок між споживачем житла та його виробником – житлово-будівельною сферою, визначає соціальні орієнтири для державних житлових програм та перерозподілу житла між громадянами тощо.

Можна стверджувати, що ринок житла в Україні є достатньо диференційованим і гнучким, оскільки в межах кожного з регіонів формуються власні локальні ринки, які пов'язані не стільки з якістю житла, скільки з попитом на житло. Ринок житла містить у собі два істотно різних елемента — житловий фонд і житлові послуги. Перший з них (будинки, квартири) унікальний у плані розмаїтості та високої вартості. Другий відноситься до будівництва та поточного функціонування житла. Кожен з об'єктів житла може породжувати безперервний потік споживчих послуг — слугувати притулком, засобом розвитку родини, місцем відпочинку тощо.

На даний час в Україні на ринку житла спостерігається поступова стабілізація. Між тим, доступність житла широким верствам населення стимулює ціни на житло, які постійно

зростають. Існує обмеженість ресурсів інститутів житлового кредитування та інфраструктури ринку житлової нерухомості. Мають місце високий ступінь монополізації житлового будівництва та адміністративних бар'єрів щодо отримання дозволів на будівництво житла [4].

Слід зазначити, що на реалізацію політики державного регулювання ринку житла негативно вплинула світова фінансова криза. До внутрішніх обставин цих явищ слід віднести стратегічні помилки уряду. У той час, коли центральні банки зарубіжних країн стримували падіння виробництва заходами його бюджетної, грошової та кредитної підтримки, ведучі структури нашої держави згортали фінансову підтримку реального сектору, практично нічого не робили для збереження інвестиційної стійкості суб'єктів господарювання платоспроможного попиту населення.

Для забезпечення фінансово-економічної безпеки надзвичайно актуальним є наукове обґрунтування процесів формування інвестиційно-житлових відносин, визначення напрямків модернізації фінансово-кредитного забезпечення розвитку житлової сфери. Необхідно створити умови для наступного переходу від бюджетного надання житла громадянам до політики державного сприяння у вирішенні житлових потреб залежно від платоспроможного попиту населення. А це потребує відповідного аналізу задоволення житлових потреб населення; розробки сучасних моделей державного регулювання інвестиційно-житлових відносин; застосування ефективних форм та методів їх фінансово-кредитного забезпечення [5].

Акцентуючи увагу на необхідності регулювання конкурентних відносин на ринку житла, слід зазначити, що саме подолання монополізму є одним з найважливіших напрямів економічної реформи в Україні. На жаль, здійснена в нашій країні приватизація не призвела до створення сприятливого для економічного зростання конкурентного середовища. Сьогодні на ринку житла спостерігається явне протиріччя, яке полягає в зростанні цін на житлову нерухомість і зниженні активності покупців [6].

В свою чергу, на формування конкурентних відносин на ринку житлової нерухомості впливає можливість домогосподарств стати власниками житла. Це робить житло

самим дохідним придбанням родини і підвищує соціальну свідомість населення, сприяючи реалізації цілей державної житлової політики.

Після введення права приватної власності на нерухоме майно і проведення приватизації в Україні держава перестала бути єдиним власником значної кількості об'єктів нерухомості, що власне і стало основою формування ринку нерухомості.

Досліджуючи конкурентні відносини на ринку житла, варто звернути увагу на ту обставину, що задоволення потреби в ньому має певну форму використання його властивостей. По-перше, наймання житла як варіант задоволення житлової потреби в основному для осіб з невисокими доходами. По-друге, оренда житла як варіант задоволення потреби, що залежить від величини доходу орендаря. По-третє, придбання житла у власність - це один з самих головних мотивів споживчої поведінки, він жорстко пов'язаний із платоспроможністю, рівнем доходів потенційного покупця.

Різні підходи до залучення коштів населення в житлову сферу мають перехідний характер та необхідні при становленні повномасштабної системи інвестування житлового забезпечення. При цьому вирішальне значення, поряд з обґрунтованістю й послідовністю дій органів управління регіонами (муніципальними утвореннями) в процесі фінансування житлового будівництва, має обґрунтованість вибору інструментів залучення позабюджетних інвестицій.

Механізм розв'язання житлової проблеми, який діяв раніше, продовжує застосовуватися дотепер. Він не дозволяє не тільки повністю забезпечити громадян житлом, але і суттєво зменшити черги на одержання житла у країні. Нормативно - правові акти, котрі не зазнали відповідних змін, продовжують регулювати конкурентні відносини, які будуються за умов, коли у суспільстві домінує державна власність [5]. І на кінець, рівень конкурентних відносин на ринку житла України тісно пов'язаний з реалізацією послуг будівельних організацій.

Невідповідність між потребою в будівельних організаціях і пропозицією на них може призвести до того, що український ринок будівництва житла отримують іноземні фірми.

І це тоді, коли Україна має всі об'єктивні передумови, щоб стати однією з розвинених будівельних держав світу. На нашу думку, для збільшення конкурентних можливостей житлового будівництва в Україні необхідно розвивати соціальну і ринкову інфраструктуру; поліпшувати якість будівництва житла та застосовувати інноваційні технології.

Як відомо, розвиток житлового будівництва залежить від впливу двох груп чинників. Це внутрішні чинники: персонал; рівень розвитку обладнання та матеріально-технічних ресурсів; ефективність існуючих структур управління. Щодо зовнішніх чинників, то до них відносяться: політичне середовище, нормативно-правова база, економічний, міжнародний розвиток та тенденції, на які будівельні підприємства й організації фактично не мають впливу, однак вони є визначальними для розвитку будівельної сфери та будівельного ринку.

На нашу думку, забезпечення виходу будівельної сфери України з кризових умов господарювання та перспективного розвитку можливе за умови впровадження та державного регулювання нових форм взаємовідносин будівельних підприємств, влади, організацій різних видів економічної діяльності, зокрема як будівельного кластера [7].

Підтримка розвитку будівельних кластерів може стати одним із засобів підвищення ефективності функціонування ринку нерухомого майна. Саме кластеризація розглядається як основа соціально-економічного розвитку як регіонів, так і України в цілому. Запровадження будівельних кластерів сприятиме об'єднанню виробничих, інтелектуальних та ресурсних потужностей суб'єктів господарювання на всіх етапах створення та реалізації нерухомості.

Взагалі, відповідність або невідповідність суб'єкта ринкового суперництва умовам конкурентного середовища свідчить про рівень його інвестиційної привабливості, тобто характеризує реальні можливості економічного благополуччя. Відсутність сильного конкурентного тиску та низький рівень платоспроможності населення виступають обмежувальними факторами для розвитку ринку житлової нерухомості.

Висновки. Отже, для забезпечення фінансово-економічної безпеки на ринку житлової нерухомості, особливо в умовах розвитку процесів європейської інтеграції, потрібно розробити певну програму заходів,

направлених на реалізацію національних інтересів. Адже, сучасні тенденції глобалізаційних фінансово-економічних і соціальних процесів узагальнюють вимоги та параметри ефективного економічного розвитку окремих суб'єктів світової економіки. Недостатня увага держави до забезпечення фінансово-економічної безпеки розвитку житлової сфери веде до низки негативних наслідків соціально-економічного характеру.

Бібліографія

1. **Новий курс: реформи в Україні. 2010 – 2015. Національна доповідь** / за.заг.ред. В.М. Гейця [та ін.] – К.: НВЦНБУВ, 2010. – 232 с.

2. **Сутність та загрози фінансово-економічній безпеці України.** Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Збірник наукових праць: Випуск XX, №2. Ювілейний. – Київ, СЕУ / Рівне, НУВГП, 2014. – 104-110.

3. Павлов К.В. **Сутність, значення та класифікація об'єктів нерухомості.** Вісник національного університету водного господарства та природокористування. – Збірник наукових праць Рівне НУВГП, 2014. – Вип. №3.– С. 104-111.

4. Павлов К.В. **Тенденції розвитку інвестиційно-житлових відносин.** Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. Випуск XIX: Збірник наукових праць, №2-Київ, СЕУ/Рівне, НУВГП, 2013.-С. 85-92.

5. Павлов К.В. **Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні.** – Монографія. – Рівне: НУВГП, 2013. – 250 с.

6. Павлов К.В. **Формування конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості.** Збірник наукових праць «Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України» Механізм регулювання регіонального розвитку в Україні [зб.наук.пр.] / НАН України, Ін-т регіональних досліджень.– Львів, 2014. – Вип.3 (107), - С. 493-500.

7. Павлов К.В. **Кластеризація як засіб активізації**

впливу будівництва на розвиток ринку нерухомості.
«Кластеризація – вагомий фактор підвищення конкурентоздатності економіки України». Матеріали ІХ Пленуму Співки економістів України та Міжнародної науково-практичної конференції – за загальною редакцією академіка АЕН України, професора В.В, Оскольського – К., 2014. – С. 245-252.