

УДК 332.8:005.332.4(477)
JEL R21, R31

М. В. Максимчук

доктор економічних наук, старший науковий співробітник відділу
регіональної економічної політики ДУ «Інститут регіональних
досліджень імені М.І. Долишнього НАН України», м. Львів
e-mail: regionmak@i.ua
<https://orcid.org/0000-0001-5177-539X>

ІНСТИТУЦІАЛІЗАЦІЯ РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

У статті досліджено особливості процесів інституціалізації ринків житла в регіонах України. Наведено схему класифікації секторальної структури ринків житла за різними критеріальними ознаками. Проаналізовано основні етапи розвитку ринків житлової нерухомості регіонів України в контексті формування їх інституційних структур, виокремлено організаційно-управлінські, бюджетно-фінансові та соціокультурні проблеми інституціалізації регіональних ринків житла в державі та окреслено перспективи їх розв'язання на основі формування ефективного інституційного середовища функціонування ринку житла на регіональному рівні.

Ключові слова: нерухомість, житло, житлова нерухомість, регіональні ринки житла, будівництво, інституціалізація, ринок, регіон, Україна.

Maksymchuk M. INSTITUTIONALIZATION OF REGIONAL HOUSING MARKETS IN UKRAINE

The paper researches the peculiarities of the processes of housing markets institutionalization in Ukrainian regions. The scheme of classification of housing markets' sectoral structure by various criteria is outlined. Major stages of residential real estate markets development in Ukrainian regions in the context of forming of their institutional structures are analyzed, organizational-regulative, budget-financial and sociocultural problems of regional housing markets institutionalization in the country are emphasized and perspectives of their solution on the basis of forming of efficient institutional environment for housing market functioning at regional level are shown. The research aims to analyze the specifics of housing markets institutionalization in Ukrainian regions and to outline the problems and challenges of housing markets institutionalization in conditions of decentralization on this basis, as well as to provide suggestions to overcome them, including on the basis of improvement of institutional environment for functioning of housing markets in the country's regions. Institutionalization of regional housing markets is the process of organic consolidation of economic actors operating at the markets in economic relations, their economic activity, collective and individual behaviour, certain institutes – rules, regulations and understandings on organization and conducting of market activity, increase of the frequency of these institutes' application in economic practice and forming of consolidated institutes on this basis. In fact, institutionalization is the organization of institutions as institutes consolidated in the practice of regional housing markets activity. Institutionalization makes possible an efficient functioning of regional housing markets in a country. Under its influence, the market of residential real estate is settled as the powerful independent segment of regions' economy. The following main problems are peculiar to institutionalization processes: frequent changes of «institutional field» of housing markets functioning at national level as well as significant differences between institutional regulators in various regions of a country; insufficient level of investment in market infrastructure of housing construction sphere and disproportions in regional perspective; poor level of budget and financial maintenance of forming of institutional structures supporting the development of housing markets in the regions of a country; lack of information maintenance of housing markets functioning in different regions of a country and low level of public society institutions' impact in the sphere of construction business. Efficient institutionalization of housing markets in Ukraine will lead to more predictable and coordinated behaviour of market actors, because the system of institutions that will be formed as the result of these processes will provide order and subordination of the whole market relations system in the sphere of housing and construction economy.

Keywords: residential real estate, regional housing markets, construction, institutionalization, market, region.

Постановка проблеми. Розвиток ринкової економіки у просторі і часі відбувається через формування складних динамічних структур. Цей процес неможливий там, де відсутні межі, чіткі чи розмиті, що визначають функціонування ринкових структур. Ринкова економіка розвивається, маючи територіальні межі, що проявляються у формуванні регіональних ринків, та функціональні обмеження, що накладаються на економічну діяльність суб'єктів ринку – інститути, які закріплюються в системі інституцій (організацій). Процес формування просторових меж та функціональних обмежень функціонування регіональних ринків може бути означений поняттям «інституціалізація». Інституціалізація регіональних ринків житла – це процес

організаційного закріплення в економічних відносинах акторів, що діють на цих ринках, їхній економічній діяльності, колективній та індивідуальній поведінці, певних устоїв (інститутів) – правил, норм та уявлень щодо організації та ведення ринкової діяльності, збільшення частоти використання цих інститутів у практиці господарювання, та формування на цій основі закріплених інституцій. Фактично інституціалізація – це організація інституцій, як закріплених у практиці діяльності регіональних ринків житла інститутів. Інституції в такому випадку виступають як закріплені у ринкових механізмах, що формуються в регіонах держави у будівельній та житловій сферах, інститути (устої). Інституціалізація уможливує ефективне

функціонування регіональних ринків житла в державі, власне під її впливом відбувається становлення ринку житлової нерухомості як потужного відокремленого сегменту економіки регіонів.

Аналіз останніх досліджень. Проблемам формування та функціонування ринків житла в Україні та її регіонах присвячена значна кількість наукових публікацій вітчизняних вчених. Зокрема питання розвитку ринку нерухомості у трансформаційний період та економічні відносини на ринку житла досліджували А. Асаул, В. Базилевич, І. Буркун [1], О. Гриценко [2], І. Єфіменко [2-5], Т. Молодченко, Т. Момот, В. Павлов, К. Паливода, Н. Погорельцева, Р. Ткаченко, Л. Чубук, С. Шульц, проблеми організаційно-економічного забезпечення та регулювання ринків житла в регіонах України вивчали П. Єщенко, Т. Завора, І. Канєєва, В. Кравченко, С. Кручок, Н. Лебідь, І. Малий, Ю. Манцевич, Н. Олійник, В. Онищенко [8], В. Прокопенко [9] та інші. Разом із тим, хоча проблема інституціалізації ринку нерухомості України була сформульована і досліджу-

валась, проте проблематика інституціалізації власне ринку житлової нерухомості потребує ширшого дослідження. З огляду на це тема публікації є актуальною.

Метою статті є аналіз специфіки процесів інституціалізації ринків житла в регіонах України і виокремлення на цій основі проблем і викликів інституціалізації регіональних ринків житла в умовах децентралізації, а також формулювання пропозицій з їх подолання, в тому числі на основі удосконалення інституційного середовища функціонування ринків житла в регіонах держави.

Основні результати дослідження. Регіональний ринок є важливим компонентом секторальної структури ринку житла, яка класифікується на основі виділення різних критеріальних ознак (рис. 1). Регіональні ринки нерухомості характеризуються специфікою процедур та операцій із житловою нерухомістю, які здійснюються особливими інституційними структурами та суб'єктами господарської діяльності.

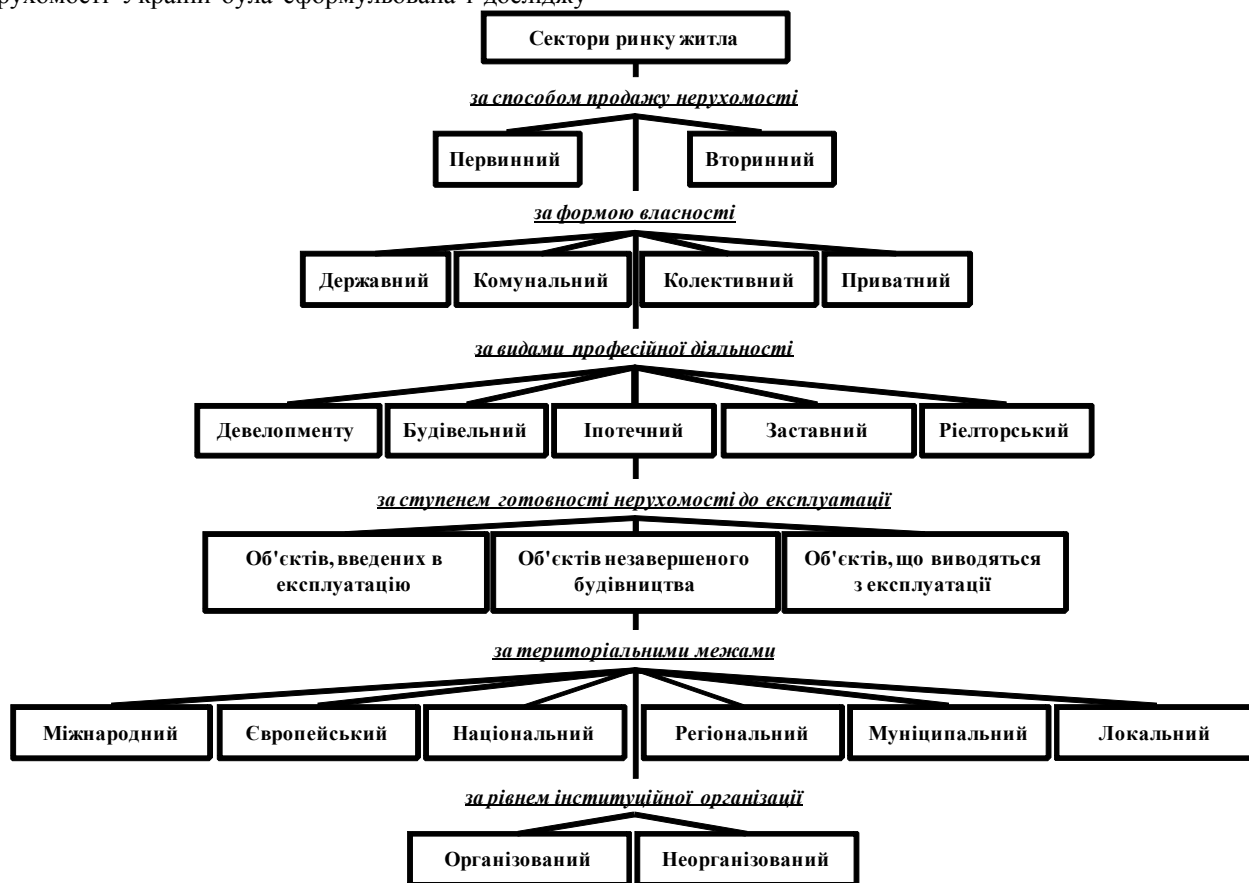


Рис. 1. Класифікація секторів ринку житла

Складено автором за [7, с. 58].

Означені структури та суб'єкти є акторами ринкової діяльності у сферах використання (споживання) житлової нерухомості (кондомініуми), її будівництва та реконструкції (трасти спільного інвестування, девелопери), ринкового обороту житла (оцінювачі, реєстратори, ріелтери та ін.). Інституційні актори², що діють на регіональних ринках житла

² Інституційні актори виділяється нами на основі використання синтезу суб'єкт-орієнтованого і

можуть бути умовно згруповані традиційно у дві великі множини: такі, що діють на комерційній основі (недержавні) і такі, що представляють інтереси держави (державні) (рис. 2). Актори ринкової діяльності створюють власні інституційні межі

об'єктного підходу, їхня діяльність вирізняється тим, що має ознаки як суб'єкту так об'єкту економічної діяльності, які складно чітко виокремити у різних господарських ситуаціях.

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ СУЧАСНОГО ПЕРІОДУ УКРАЇНИ

господарювання, які формалізуються відповідними поведінки. нормами, правилами та схемами економічної

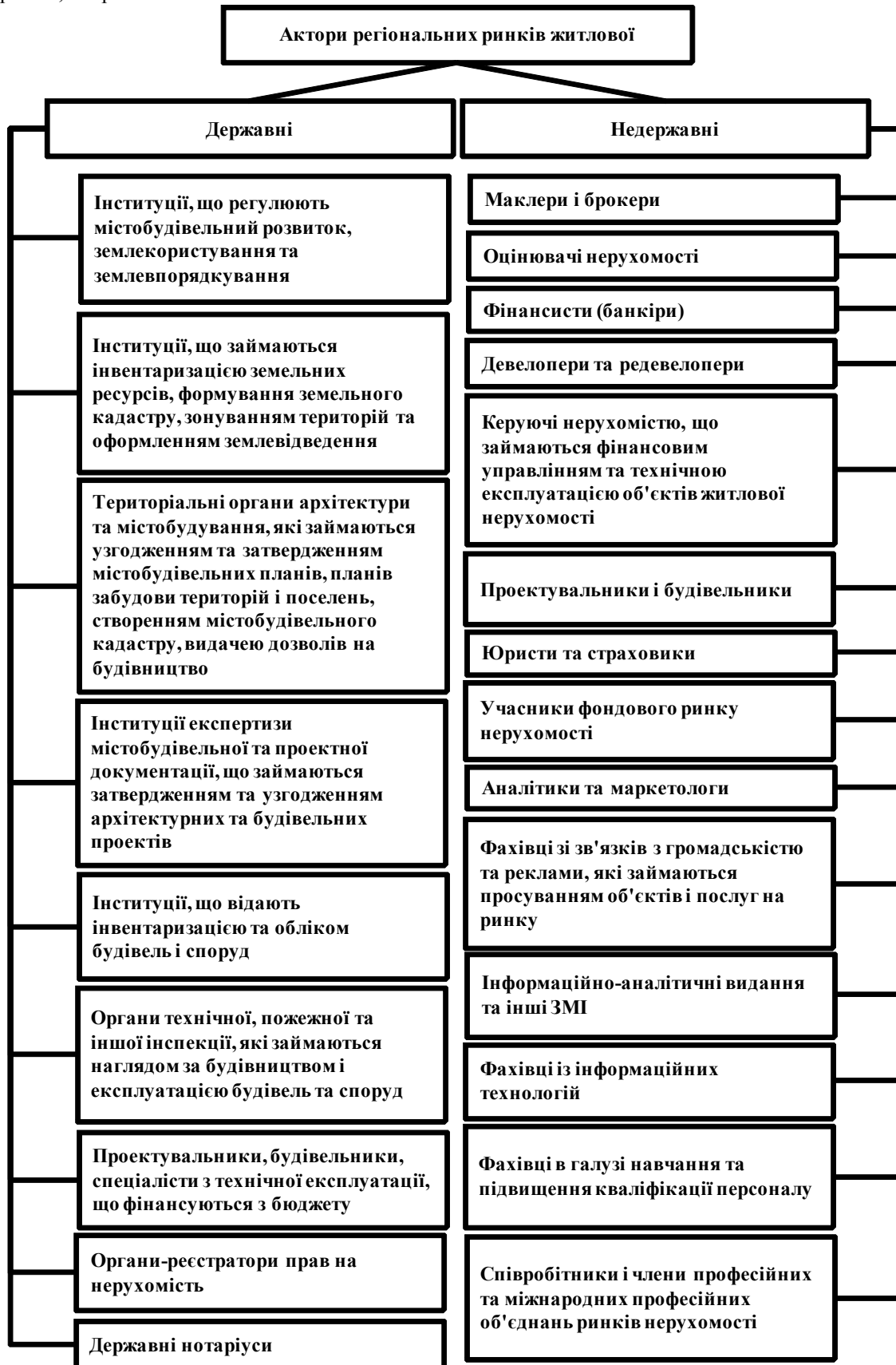


Рис. 2. Групування інституційних акторів регіональних ринків житла
Складено автором за [7, с. 58].

3 точки зору ретроспективного аналізу виділити поворотний пункт, який умовно можемо інституціоналізації регіональних ринків житла можна рахувати початком цього процесу. Таким

економічним пунктом є початок приватизації житла в Україні. Ми ведемо мову про умовність даного пункту, оскільки в країні існували різні форми власності житла. Поряд із державною формою власності були представлені кооперативна та індивідуальна (переважно у сільській місцевості) власність, а також житло відомчого підпорядкування. Дослідники виділяють два основні етапи інституціалізації ринків житла: передіституційний (власних інститутів нерухомості ще не існувало, регулювання відбувалося через загальні інститути) та інституційний (поява і розвиток власних інститутів ринків житлової нерухомості) [2, с. 102].

На сучасному етапі розвитку базисним інститутом у функціонуванні та інституціалізації ринків житлової нерухомості, на нашу думку, виступає інститут власності, точніше, інститут специфікації прав нерухомого житлового майна, яке тісно пов'язане із земельними ресурсами. Від його ефективної роботи залежать практично всі процеси ринкової діяльності, що відбуваються в сфері житлового господарства. Інституційні механізми специфікації прав власності на житлову нерухомість передбачають дію алгоритму, який складається з низки послідовних етапів, а саме: визначення економічно-правового статусу власника житлової нерухомості; оцінка цінності нерухомих житлових активів; аналіз інформації з економічно-правового стану нерухомого житлового майна; підвищення ліквідності житлової нерухомості; створення сприятливих інституційних умов капіталізації ринків житлової нерухомості в регіонах та структуризація на цій основі громадянського суспільства на мезорівні.

Особливості процесів інституціалізації регіональних ринків житла зумовлені специфікою житлової нерухомості (широким базисом власників, якими є значна кількість громадян, значною часткою вторинного ринку житлової нерухомості, значною диференціацією цін на житло між регіонами та між міською та сільською місцевістю); економічною поведінкою акторів ринку в умовах значної інформаційної невизначеності, зумовленої масштабністю та асиметрією ринків; історією розвитку ринків житлової нерухомості, які зазнають значних впливів інституційного «ефекту колії» внаслідок специфіки розгортання процесів приватизації житла в регіонах України.

Дослідження функціонування регіональних ринків житла передбачає співставлення та аналіз низки індикаторів розвитку, зокрема: вартості нерухомості, її прибутковості, співвідношення прибутковості вкладень у нерухомість і відсотка по банківських депозитах, ступеня капіталізації, який визначається як співвідношення цін на первинному і вторинному ринках житлової нерухомості тощо [4, с. 30]. Вартість житлової нерухомості визначається не тільки витратами на її створення, але й суттєво залежить від ціни на землю, оскільки земельні ресурси визначають якісні ознаки нерухомості та формують множини прав і обов'язків, пов'язані із власністю на землю. На

цінність нерухомого житлового майна також сильно впливають трансакційні витрати, пов'язані з інформаційною діяльністю акторів ринку а також специфікацією їхніх майнових повноважень та захистом інтересів й оцінкою якісних характеристик нерухомості [9, с. 45].

Регіональні ринки житлової нерухомості виконують комплекс важливих економічних функцій, які відіграють стимулюючу роль по відношенню до розвитку економіки регіонів держави. Вони позитивно впливають на накопичення та інвестування заощаджень громадян та відповідно підвищення економічної активності у регіонах. Дослідники класифікують функції ринку житлової нерухомості на мікроекономічні (внутрішні) та макроекономічні (зовнішні – вплив ринку нерухомості на інші сегменти економіки регіонів). Також виділяють загальні функції, що відтворюють механізми функціонування самого ринку нерухомості, і специфічні функції, які пов'язані з особливостями самої житлової нерухомості [3, с. 917].

Розгортання процесів інституціалізації зумовлює становлення і розвиток нових організаційно-економічних структур, які набираючи рис економічно-правової суб'єктності стають дієвими акторами регіональних ринків житлової нерухомості. Так, наприклад, на сучасному етапі розвитку економіки регіонів важливу роль у сфері «споживання» житлової нерухомості відіграють об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (кондомініуми), які дозволяють конструктивно розв'язувати суперечності змішаного (спільно-роздільного) користування нерухомим житловим майном. Ці інституційні актори ринку охоплюють три різновиди власності: приватну, загальну, та загально-пайову. Ці види власності мають різні характерні риси у використанні та управлінні. З огляду на це для конструктивного розв'язання протиріч змішаного типу використання власності у кондомініумах вони формують відповідні управлінські структури (сервейнгові фірми). Ці інституції отримують переваги над традиційними житлово-експлуатаційними конторами, оскільки мають значну економію на управлінських витратах, підключають до своєї діяльності мешканців, які проживають і працюють у «власних» кондомініумах, маючи через це значну трудову мотивацію. У сфері ресурсного забезпечення регіональних ринків житла вагому роль почали відігравати інституції спільного інвестування, що може свідчити про достатньо високий рівень розвитку ринкових структур у цьому секторі економіки. В цьому контексті можна назвати такі інституції як інвестиційні фонди (корпоративного і пайового типів), які мають значні переваги над індивідуальними суб'єктами інвестиційної діяльності, оскільки забезпечують диверсифікацію фінансових потоків та розширюють діапазон інвесторів, гарантують надійність іпотечних кредитів, уможливають отримання довгострокових доходів та підвищують ефективність процесів управління

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ СУЧАСНОГО ПЕРІОДУ УКРАЇНИ

нерухомими житловими активами, передбачають державний контроль за ринковою діяльністю зі сторони відповідних інституцій [2, с. 117].

Використання проблемно-орієнтованого підходу до дослідження процесів інституціалізації регіональних ринків житла в умовах децентралізації дозволяє виділити низку проблем та сформулювати пропозиції щодо їх розв'язання. Отже досліджувані процеси інституціалізації притаманні такі головні проблеми:

1. Часті зміни «інституційного поля» функціонування ринків житла на національному рівні, а також значні відмінності дії інституційних регуляторів між різними регіонами держави.

2. Недостатній рівень інвестицій у ринкову інфраструктуру будівельно-житлової сфери диспропорційність у регіональному розрізі, а також значні відмінності між сільською та міською місцевістю (особливо з огляду на бурхливий розвиток будівельного бізнесу у великих містах).

4. Незадовільний рівень бюджетно-фінансового забезпечення формування інституційних структур підтримки розвитку ринків житла в регіонах держави, а звідси недостатньо ефективного інституційного середовища функціонування регіональних ринків житлової нерухомості [8, с. 199].

5. Недостатній рівень інформаційного забезпечення функціонування ринків житла в різних регіонах держави та слабкий вплив інституцій громадянського суспільства в сфері будівельного бізнесу (вибір майданчиків для забудови, якість будівництва та вибору будівельних матеріалів тощо).

Розв'язання виокремлених проблем може відбуватися у наступних напрямках:

- удосконалення нормативно правового поля, яке регулює економічну діяльність акторів на ринку житлової нерухомості, що сприятиме зменшенню суперечностей і кращому погодженню інтересів суб'єктів ринкової діяльності в сфері житлової нерухомості через більш чітке визначення прав та обов'язків інституційних учасників, які працюють на різних сегментах ринку житлової нерухомості (ріелтерів, девелоперів, оцінювачів, сервейнгів та інших акторів), розмежуванні їх економічних повноважень;
- нарощення інвестиційного, бюджетно- та кредитно-фінансового потенціалу розвитку ринку житлової нерухомості в регіонах держави шляхом активізації розвитку інституту іпотечного кредитування, створення сприятливих інституційних умов для залучення на ринки житлової нерухомості заощаджень населення через підвищення рівня довіри до інститутів ринку житлової нерухомості, модернізації системи оподаткування нерухомого житлового майна, запровадження ринку землі на засадах її вільного продажу з відповідними інституційними обмеженнями;

- розробки та реалізації регіональних та муніципальних програм розвитку кондомініумів та формування на базі місцевих органів влади інституційних структур, які б сприяли розвитку суб'єктів регіональних ринків житла – центрів (можливо на базі вже існуючих департаментів та відділів), які б виконували функції економічно-правового забезпечення підтримки розвитку організацій співвласників будинків та інших інституцій, що діють на ринках житлової нерухомості;
- сприяння розвитку структур громадянського суспільства, які б надавали інформаційно-консультативну та навчальну допомогу керуючому персоналу кондомініумів, в тому числі на засадах формування та реалізації сертифікованих програм з правових, фінансових та бухгалтерських аспектів їх діяльності, технології експлуатації інженерних комунікацій житлової забудови, основ землекористування, що призведе до поліпшення якості управління та зменшення ризиків під час їх формування та комунально-господарської діяльності;
- створення уніфікованого інформаційного простору, який би акумулював дані про стан регіональних ринків житлової нерухомості і забезпечував їх інформаційну взаємодію і відкритість. Інженерно-технологічною основою такого інституціалізованого інфопростору повинна стати система інформаційних послуг із доступом для продавців і покупців через мережу Інтернет, що позитивно вплине на організаційні та економічні засади функціонування регіональних ринків житла. Така база даних повинна акумулювати інформацію не тільки про ціну, але й про споживчу якість об'єктів житлової нерухомості і задовольнятиме інформаційні потреби всіх акторів в процесі обігу житлової нерухомості на регіональних ринках.

Висновки. У підсумку слід зазначити, що ефективна інституціалізація регіональних ринків житла в Україні призведе до того, що поведінка акторів ринку стане більш передбачуваною і координованою, адже система інституцій, що формуватимуться внаслідок цих процесів найкращим чином забезпечуватиме порядок і субординацію всієї системи ринкових відносин в сфері житлового і будівельного господарства.

Подальші дослідження окресленої у статті проблематики можуть відбуватися у напрямі формування на основі виділених напрямів інституціалізації сучасних економічних механізмів регулювання ринків житлової нерухомості на регіональному рівні, обґрунтуванні концептуальної моделі структури таких механізмів, пошуку шляхів їх адаптації до європейського досвіду регулювання ринків житлової нерухомості, що виступатиме позитивним чинником розвитку житлового

господарства регіонів України в умовах практичної реалізації євроінтеграції.

Список використаних джерел

1. Буркун І. Г. Особливості розвитку і проблеми функціонування регіональних ринків житлової нерухомості. *Економіка та держава*. 2010. №4. С. 66–69.
2. Гриценко Е. А., Ефименко І. А. Рынок недвижимости: закономерности и институты функционирования. Харків, 2009. 155 с.
3. Ефименко І. Объективные основания институционализации рынка недвижимости. *Економіка: проблеми теорії і практики*. 2005. Т. 4. Вип. 204. С. 915-918.
4. Ефименко І. Особенности институционального подхода к исследованию рынка недвижимости. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. Серія: Економічна*. 2005. № 668. С. 29-31.
5. Ефименко І. Особенности функционирования фондов совместного инвестирования недвижимости. *Вісник Національного технічного університету «ХПІ». Сер.: Економічні науки*. 2006. № 1. С. 32-39.
6. Єфіменко І. Кондомініуми як інституційно-організовані суб'єкти ринку нерухомості. *Актуальні проблеми державного управління*. 2006. № 1(27). С. 382-386.
7. Ковтун М. В. Структура ринку житла та його інституціональна складова. *Інвестиції: практика та досвід*. 2011. №12. С.57-60.
8. Онищенко В. О., Завора Т. М. Організаційно-економічні засади сучасної житлової політики: регіональних вимір. Полтава, 2012. 248 с.
9. Прокопенко В. Ю. Методологічні засади дослідження інституту нерухомості. Інституційна теорія: основні принципи та еволюція. *Актуальні проблеми економіки*. 2011. № 8. С. 41-50.

References

1. Burkun I. H. (2010). Osoblyvosti rozvytku i problemy funktsionuvannia rehional'nykh rynkiv zhytlovoi nerukhomosti [Features of development and problems of functioning of regional markets of residential real estate]. *In Ekonomika ta derzhava [The economy and the state]:* Vol. 4. (pp. 66-69). [in Ukrainian].
2. Gritsenko E.A., Yefimenko I.A. (2009). Rynok nedvizhimosti: zakonornosti i instituty

funktsionirovaniya [Real estate market: patterns and institutions of functioning]. Kharkiv. [in Russian].

3. Yefimenko I. (2005). Obyektivnyye osnovaniya institutsionalizatsiyi rynka nedvizhimosti [Objective grounds for the institutionalization of the real estate market]. *In Ekonomika: problemy teorii i praktyky [The economy: theory and practical problems]:* T. 4. Vol. 204. (pp. 915-918). [in Russian].
4. Yefimenko I. (2005). Osobennosti institutsional'nogo podhoda k issledovaniyu rynka nedvizhimosti [Features of the institutional approach to real estate market research]. *In Visnyk Kharkivs'koho natsional'noho universytetu imeni V. N. Karazina. Seriya: Ekonomichna [Kharkiv University Bulletin. Series: Economic]:* Vol. 668 (pp. 29-31). [in Russian].
5. Yefimenko I. (2006). Osobennosti funktsionirovaniya fondov sovmestnogo investirovaniya nedvizhimosti [Features of the functioning of mutual investment funds]. *In Visnyk Natsional'noho tekhnichnoho universytetu «Kharkivs'kyi politekhnichnyi instytut». Seriya Ekonomichni nauky [Bulletin of the National Technical University "Kharkiv Polytechnic Institute". Series Economics]:* Vol. 1 (pp. 32-39). [in Russian].
6. Yefimenko I. (2006). Kondominiyumi yak instytutsiyno-organizovani sub'yekty rynku nerukhomosti [Condominiums as institutional-organized subjects of the real estate market]. *In Aktual'ni problemy derzhavnoho upravlinnya [Actual problems of public administration]:* Vol. 1(27) (pp. 382-386). [in Ukrainian].
7. Kovtun M.V. (2011). Struktura rynku zhytla ta yoho instytutsional'na skladova [The structure of the housing market and its institutional component]. *Investytsiyi: praktyka ta dosvid – Investment: Practice and Experience*, 12, 57-60. [in Ukrainian].
8. Onyshchenko V.O., Zavora T.M. (2012). Orhanizatsiyno-ekonomichni zasady suchasnoyi zhytlovoi polityky: rehional'nyi vymir [Organizational and economic foundations of modern housing policy: regional dimension]. Poltava. [in Ukrainian].
9. Prokopenko V.Yu. (2011). Metodolohichni zasady doslidzhennia instytutu nerukhomosti. Instytutsiyna teoriya: osnovni pryntsypy ta evolutsiya [Methodological foundations of the real estate research institute. Institutional theory: basic principles and evolution]. *Aktual'ni problemy ekonomiky – Actual Problems of Economics*, 8, 41-50. [in Ukrainian].

Надійшло 10.01.2018 р.