DOI: [10.32702/2307-2156-2019.12.51](https://doi.org/10.32702/2307-2156-2019.12.51)

УДК 332.77

*I. I. Самойлова,
кандидат наук з державного управління, доцент кафедри менеджменту
Навчально-наукового інституту фінансів, банківської справи,
Університет державної фіскальної служби України
ORCID: 0000-0002-1346-7596
О. О. Самойлов,
аспірант, Інститут агроекології і природокористування НААН
ORCID: 0000-0001-5520-5714*

НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

*I. Samoilova
PhD (Public Administration), Associate Professor of Management
Educational Research Institute of Finance, Banking,
University of the State Fiscal Service of Ukraine
O. Samoilov
postgraduate student,
Institute of Agroecology and Nature Management of NAAS*

DIRECTIONS OF IMPROVEMENT OF MECHANISMS OF STATE REGULATION OF THE HOME REAL ESTATE MARKET IN UKRAINE

У статті проаналізовано державне регулювання ринку житлової нерухомості. Встановлено, що ринок житлової нерухомості являє собою, взаємопов'язану систему ринкових механізмів, які забезпечують створення, передачу, експлуатацію та фінансування об'єктів житлового фонду.

Визначено, що державне регулювання ринку житлової нерухомості являє собою цілеспрямований вплив держави на діяльність всіх суб'єктів ринку, який здійснюється з використанням відповідних інструментів, характерних для державного регулювання економіки, і переслідує загальну мету, що досягається через приватні цілі, які повинні бути адаптовані до специфіки конкретного регіону.

Досліджено, що держава на ринку нерухомості виконує ряд функцій: ідеологічну і законодавчу; інвестиційну; функцію продавця; регулюючу; верховної влади; гаранта безпеки і стійкості ринку.

Визначено, що основними принципами державного регулювання ринку житлової нерухомості є: функціональне регулювання в поєднанні з інституційним регулюванням з проблем організації контролю і нагляду за діяльністю професійних учасників ринку; використання механізмів саморегулювання ринку, які створюються за допомогою держави, під її контролем, та підтримка конкуренції на ринку

Запропоновано напрями удосконалення механізмів державного регулювання розвитку ринку житлової нерухомості, а саме: удосконалити правовий адміністративно-організаційний

механізм державного регулювання ринку житлової нерухомості; спростити дозвільні процедури у житловому будівництві; удосконалити 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 напрямів ринку житла, що відповідають ринковим і економічним умовам та особливостям держави; розвинути систему накопичувальної іпотеки, націленої на людей з низьким і середнім доходом; сформувати інфраструктуру розвитку ринку нерухомості; розвивати прогресивні фінансові технології; створити належні пільгові умов виконання суб'єктами бізнесу державних, фінансових, матеріально-технічних і інформаційних ресурсів, а також науково-технічних розробок і технологій; розробити й затвердити порядок обміну службовою інформацією між органами влади та іншими допоміжними суб'єктами ринку житлової нерухомості з метою урегулювання процесів надання інформації й вирішення службових питань в оперативному режимі; унормувати питання внутрішнього контролю за розглядом документів, які надходять на опрацювання до суб'єктів ринку, що надають послуги на ринку нерухомості; впровадити електронні системи обліку інформації в поточній діяльності; збільшити фінансування на виконання державних програм, спрямованих на стимулювання розвитку житлової нерухомості.

The article analyzes the state regulation of the residential real estate market. The residential real estate market is an interconnected system of market mechanisms that provide for the creation, transfer, operation and financing of housing assets. The role of the state in regulating the residential real estate market has been determined.

It is determined that the state regulation of the residential real estate market is a deliberate influence of the state on the activity of all market entities, which is carried out using appropriate instruments specific to the state regulation of the economy, and pursues the general goal achieved through private goals, which must be adapted to specificity of a particular region.

The state in the real estate market performs a number of functions: ideological and legislative (develops ways and programs of development of individual market segments); investment (directs funds to the competitive construction industry); the function of seller (sale of state property and housing certificates); regulatory (develops basic standards of functioning of the residential real estate market); supreme power (regulates conflicts between real estate market entities through the judicial system); guarantor of security and stability of the market (registration of transactions and rights with residential real estate).

It is determined that the basic principles of state regulation of the residential real estate market are: functional regulation in combination with institutional regulation on the problems of organization of control and supervision of the activity of professional market participants; using state-controlled, self-regulating market-based mechanisms and maintaining competition in the market

The directions of improvement of mechanisms of state regulation of development of residential real estate market are offered, namely: to improve the legal administrative and organizational mechanism of state regulation of residential real estate market; simplify permitting procedures in housing; to improve the methodological approach to the formation of the mechanism of state regulation of the economic system by introducing the experience of regulating prices in the residential real estate market in foreign countries and socio-economic choice of directions of the housing market that correspond to the market and economic conditions and peculiarities of the state; to develop a cumulative mortgage system targeting low- and middle-income people; to develop the infrastructure of the real estate market development; develop advanced financial technologies; to create appropriate preferential conditions for the fulfillment by the business entities of state, financial, logistical and information resources, as well as scientific and technical developments and technologies; to develop and approve the order of exchange of official information between authorities and other auxiliary entities of the residential real estate market in order to regulate the processes of providing information and resolve official issues in an

operational mode; to regulate the issues of internal control over the consideration of documents received for processing to market entities providing services in the real estate market; implement electronic systems for accounting information in current activities; increase funding for the implementation of government programs aimed at stimulating the development of residential real estate.

Ключові слова: ринок житла; механізми державного регулювання; розвиток ринку нерухомості; політика; аналіз ринку житлової нерухомості.

Keywords: the housing market; mechanisms of state regulation; development of the real estate market; policy; residential real estate market analysis.

Постановка проблеми

В сучасних умовах, Україна знаходиться на етапі розвитку системи ринків, одним з яких є ринок житлової нерухомості [1, с. 121]. Ринок житлової нерухомості являє собою взаємопов'язану систему ринкових механізмів, які забезпечують створення, передачу, експлуатацію та фінансування об'єктів житлового фонду. Роль ринку житлової нерухомості в сучасній економіці відіграє важливу роль для держави і для кожного окремого громадянина. Рівень забезпеченості населення житлом є показником ефективної житлової політики держави [2, с. 36]. Одним з головних показників розвитку в країні належних ринкових відносин є стан ринку житлової нерухомості [3, с. 130].

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Проблеми розвитку й удосконалювання ринку житлової нерухомості розглядаються у фундаментальних роботах таких вітчизняних економістів та управлінців, як О. Амосова, В. Базилевича, Н. Олійник та інших. У роботах науковців досліджено локальні проблеми державного регулювання ринку житлової нерухомості. Питання розвитку ринку житлової нерухомості досліджують такі закордонні вчені як І. Балабанов, Н. Волочков, С. Мамедова, Н. Улицька та інші.

Мета статті

Мета статті полягає в обґрунтуванні проблемних питань розвитку ринку житлової нерухомості та вдосконалення механізмів державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження

Житлова нерухомість завжди була однією з найактуальніших тем в світовій економіці. Ринок житлової нерухомості є одним з найважливіших сегментів ринку нерухомості в цілому. Ринок житлової нерухомості являє собою сукупність трансакцій в сфері обігу житла, а також відповідних правил їх здійснення і контролю. В сучасних умовах ринок житлової нерухомості в Україні активно розвивається [3, с. 131]. Особливе місце в цих відносинах займає держава і органи державної влади. Політика держави в галузі ринку нерухомості визначає сукупність заходів контролюючого характеру, які здійснюються державними структурами, які мають на це повноваження. Об'єктивна можливість державного регулювання історично проявляється при досягненні певного рівня економічного розвитку, концентрації капіталу і виробництва [4, с. 1].

Державне регулювання ринку житлової нерухомості – це цілеспрямований вплив держави на діяльність всіх суб'єктів ринку, який здійснюється з використанням відповідних інструментів, характерних для державного регулювання економіки, і має загальну мету, яка досягається через приватні цілі, які повинні бути адаптовані до специфіки конкретного регіону [5, с. 10].

Держава на ринку нерухомості виконує ряд функцій: ідеологічну і законодавчу (розробляє шляхи і програми розвитку окремих сегментів ринку); інвестиційну (направляє кошти в конкурентну галузь будівельного виробництва); функцію продавця (продаж державної власності і житлових сертифікатів); регулюючу (розробляє основні стандарти функціонування ринку житлової нерухомості); верховної влади (регулює конфлікти між суб'єктами ринку нерухомості через систему судових органів); гаранта безпеки і стійкості ринку (реєстрація угод і прав з житлової нерухомістю) [4, с. 2].

Основними напрямками органів державної влади в Україні в сфері регулювання ринку житлової нерухомості є: створення нормативно-законодавчої бази функціонування ринку житлової нерухомості (розроблення законів, методичних положень та інших нормативних актів); надання субсидій і дотацій громадянам на придбання житла; встановлення обов'язкових вимог і стандартів до учасників ринку, до їх діяльності, до операцій з об'єктами нерухомості; створення системи захисту інтересів і прав емітентів, інвесторів і посередників; підвищення інвестиційної привабливості; підтримання правопорядку на ринку, вирішення конфліктних та спірних питань; підтримка конкуренції на ринку, розвиток інфраструктури ринку та розробка напрямів його розвитку; контроль за учасниками ринку та проведенням операцій на ринку; контроль за використанням антимонопольних прав.

Таким чином, основними принципами державного регулювання ринку житлової нерухомості є:

- функціональне регулювання в поєднанні з інституційним регулюванням з проблем організації контролю і нагляду за діяльністю професійних учасників ринку;

- використанням механізмів саморегулювання ринку, які створюються за допомогою держави, під його контролем, та підтримка конкуренції на ринку [6, с. 39].

В сучасних умовах існуюча система державного регулювання житлової нерухомості в Україні недосконала. Це, в свою чергу, обґрунтовується такими причинами: недостатня забезпеченість населення якісним житлом формує довгостроковий попит населення на житло масового попиту; слабо використовується різноманітний і індивідуальний підхід до використання нерухомості; високий потенціал ринку житлової нерухомості в умовах недостатньої розвиненості фондового ринку перетворює ринок нерухомості в рентабельний інструмент вкладення коштів; велика кількість об'єктів незавершеного будівництва не залучена в оборот, тому втрачає інвестиційну привабливість; повноваження держави, як власника житлової нерухомості, здійснюються різними органами державної влади; права держави на належні йому об'єкти житлової нерухомості не зареєстровані в установленому законом порядку, що ускладнює розпорядження ними; в управлінні житловою нерухомістю не застосовуються сучасні технології, організаційні моделі, які регулюють її норми законодавства [7, с. 5].

Державне регулювання розвитку ринку житлової нерухомості потребує визначення пріоритетних напрямів удосконалення його механізмів, а саме, доцільно: удосконалити правовий адміністративно-організаційний механізм державного регулювання ринку житлової нерухомості; спростити дозвоільні процедури у житловому будівництві; удосконалити 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 напрямів ринку житла, що відповідають ринковим і економічним умовам та особливостям регіонів держави; розвинути систему накопичувальної іпотеки, націленої на людей з низьким і середнім доходом; сформувати інфраструктуру розвитку ринку нерухомості; розвинути прогресивні фінансові технології; створити належні пільгові умов виконання суб'єктами бізнесу державних, фінансових, матеріально-технічних і інформаційних ресурсів, а також науково-технічних розробок і технологій; розробити й затвердити порядок обміну службовою інформацією між органами влади та іншими допоміжними суб'єктами ринку житлової нерухомості з метою урегулювання процесів надання інформації й вирішення службових питань в оперативному режимі; унормувати питання внутрішнього контролю за розглядом документів, які надходять на опрацювання до суб'єктів ринку, що надають послуги на ринку нерухомості; впровадити електронні системи обліку інформації в поточній діяльності; збільшити фінансування на виконання державних програм, спрямованих на стимулювання розвитку житлової нерухомості [8, с. 120; 9, с. 114].

Висновки

Таким чином, підсумовуючи вищенаведене, доречно зазначити, що запропоновані напрями вдосконалення механізмів державного регулювання ринку житлової нерухомості, нададуть можливість спрогнозувати перспективи подальшого розвитку державного регулювання в цій сфері та поліпшити відносини між учасниками ринку житлової нерухомості.

Література.

1. Братко Б.Е. Сучасний механізм державного регулювання ціноутворення на ринку житлової нерухомості // Інвестиції: практика та досвід. Серія: Державне управління. 2018. №3. С. 121–124.
2. Ковтун М.В. Суть та значення ринку житла в сучасних економічних умовах // Культура народів Причорномор'я. 2013. № 258. С. 36–40.
3. Устюшенко Н.А. Устойчивость рынка недвижимости Республики Беларусь на примере Минского рынка квартир в период с 2010 по 2015 гг. // Науковий погляд: економіка та управління. 2016. № 1(55). С. 130–143.
4. Лихобабин В.К., Евсеева С.С. Государственное регулирование рынка недвижимости: теоретические основы, мировой опыт и опыт Астраханской области. 2013. С. 78–82. URL: <http://aracy.pf/files/documents/44-redaktor/nauka/izdaniya/perspectivy/prsk-2013-2-78-82.pdf> (дата звернення 12.12.2019).
5. Сидоренко О.А. Совершенствование механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости // автореф. дис. на соискание учен. степени канд. эконом. наук: спец. 08.00.05 – "Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)". Иркутск, Новосибирский государственный технический университет. 2016. 24 с.
6. Мамедова С.С. Некоторые пути совершенствования регулирования рынка городской жилой недвижимости в Азербайджанской Республике // Науковий вісник Полтавського університету споживчої кооперації України. Серія: Функціонування економічної системи. 2010. №2(41). С. 38–44.
7. Лебедева О.И. Формы и методы государственного регулирования рынка недвижимости в российской экономике. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/formy-i-metody-gosudarstvennogo-regulirovaniya-rynka-nedvizhimosti-v-rossiyskoy-ekonomike> (дата звернення 12.12.2019).
8. Олійник Н.І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного регулювання: [монографія]. К. : НАДУ, 2011. 288 с.
9. Фесак С.А. Пріоритетні напрями вдосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості // Держава та регіони. Серія: Державне управління. 2013. № 4(44). С. 110–114.

References.

1. Bratko, B.E., (2018), "Modern mechanism of state regulation of pricing in the residential real estate market", *Investytsiyi: praktyka ta dosvid*, Seriya: Derjavne upravlinnia, vol. 3, pp. 121–124.
2. Kovtun, M.V., (2013), "The essence and importance of the housing market in today's economic environment", *Kultura narodov Prichernomoria*, vol. 258, pp. 36–40.
3. Ustiushenko, N.A., (2016), "The stability of the real estate market of the Republic of Belarus on the example of the Minsk apartment market in the period from 2010 to 2015", *Naukovyyi pogliad: ekonomika ta upravlinnia*, vol. 1(15), pp. 130–143.
4. Lihobabin, V.K., Evseeva, S.S., (2013), "State regulation of the real estate market: theoretical foundations, world experience and the experience of the Astrakhan region", available at: <http://aracy.pф/files/documents/44-redaktor/nauka/izdaniya/perspektivy/prsk-2013-2-78-82.pdf> (Accessed 12 December 2019).
5. Sydorenko, O.A., (2016), "Improving the mechanism of state regulation of the residential real estate market", Ph.D. Thesis, Economics and national economy management (economics, organization and management of enterprises, industries, complexes: construction), Irkutsk, Novosibirsk State Technical University, Russia.
6. Mamedov, S.S., (2010), "Some Ways to Improve Regulation of the Urban Residential Real Estate Market in the Republic of Azerbaijan", *Naukovyi visnyk Poltavskogo universytetu spojyvchoyi kooperatsiyi Ukrainy*, Seriya: Funkcionuvannia ekonomichnoi systemy, vol. 2(41), pp. 38–44.
7. Lebedeva, O.I., "Forms and methods of state regulation of the real estate market in the Russian economy", available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/formy-i-metody-gosudarstvennogo-regulirovaniya-rynka-nedvizhimosti-v-rossiyskoy-ekonomike> (Accessed 12 December 2019).
8. Oliinyk, N.I., (2011), *Rozvutok rynku jytla v Ukraini: teoriia ta praktyka derjavnogo reguliuvannia* [Development of market life in Ukraine: theory and practice of sovereign regulation], NADU, Kyiv, Ukraine.
9. Fesak, S.A., (2013), "Priority Straight to the Side of the Mechanism of the Sovereign Regulation of the Market of Non-Bridge", *Derjava ta region*, Seriya: Derjavne upravlinnia, vol. 4(44), pp. 110–114.

Стаття надійшла до редакції 16.12.2019 р.