

DOI: [10.32702/2307-2156-2020.2.5](https://doi.org/10.32702/2307-2156-2020.2.5)

УДК 332.82,85

I. Й. Малий,
д. е. н., професор кафедри
національної економіки та публічного управління,
ДВНЗ «Київський національний економічний університет ім. Вадима Гетьмана
ORCID: 0000-0002-9975-5299
К. В. Загребельна,
аспірант кафедри національної економіки та публічного управління,
ДВНЗ «Київський національний економічний університет ім. Вадима Гетьмана»
ORCID: 0000-0002-6003-2624

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ ВИМІР ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

I. Maliy
Doctor of Economic Sciences,
Professor of the department of National Economy and Public Administration,
SHEE "Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman", Kyiv
K. Zahrebelna
postgraduate student at the Department of National Economy and Public Administration,
SHEE "Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman", Kyiv

SOCIO-ECONOMIC DIMENSION OF STATE REGULATION OF THE HOUSING MARKET IN UKRAINE

На основі виокремлення та характеристики специфіки ринку житла у відтворенні людського потенціалу національної економіки у статті обґрунтовано механізм державного регулювання з урахуванням соціально-економічного, фінансового та інвестиційного вимірів його результативності. Акцентовано увагу на суперечності інституційної ідентифікації ролі держави та ринку в забезпеченні населення житлом, як вихідної конституючої передумови безпеки життєдіяльності та добробуту громадян, що і визначає результативність публічного управління.

Розкрито провали ринкового саморегулювання в досягненні рівноваги між попитом та пропозицією. Визначено, що, незважаючи на позитивну динаміку зростання обсягів будівництва житла, в Україні загострилась проблема забезпечення житлом значної частини населення, як важливого та гарантованого Конституцією України права громадян. Запропоновано підходи системної переорієнтації державного регулювання житлової сфери на основі врахування платоспроможності населення, інвестиційної привабливості міських земельних ділянок, публічного (державного та муніципального) фінансування соціального (бюджетного) житла, як важливої складової безпеки життєдіяльності людини.

On the basis of isolation and characteristics of the specificity of the housing market in reproducing the human potential of the national economy, the article substantiates the mechanism of state regulation taking into account the socio-economic, financial and investment dimensions of its effectiveness. Attention is drawn to the contradictions of the institutional identification of the role of the state and the

market in providing housing to the population, as the initial constituent prerequisite for the safety of life and well-being of citizens, which determines the effectiveness of public administration.

The failures of market self-regulation in striking a balance between supply and demand are revealed. It has been determined that, despite the positive dynamics of housing construction growth, the problem of providing housing to a large part of the population as an important and guaranteed right of citizens by the Constitution of Ukraine is exacerbated.

The approaches of systematic reorientation of the state regulation of the housing sphere on the basis of consideration of the solvency of the population, investment attractiveness of urban land plots, public (state and municipal) financing of social (budget) housing as an important component of human life safety are proposed.

In Ukraine, the formation of the real estate market and the formation of statehood have been taking place for more than half a century, and therefore the contradictions accompanying these processes are understandable. In addition, this situation is explained by the fact that in developed countries the formation of private ownership of real estate and its exchange has evolved over several centuries. Therefore, civilization rules for the implementation of the rights of private ownership of housing and its comfortable use by the owner is guaranteed not only by law, but also by informal rules - rationality of thinking, managerial culture, trust in each other, social responsibility, understanding of social partnership and respect for each other.

Based on the analysis of the inability of the market mechanism of self-regulation in Ukraine and a comparative analysis of the institutional rules for regulating the real estate market in foreign countries, substantiate approaches to reorienting the state policy of providing housing in the context of the socio-economic dimension and the implementation of constitutional rights of citizens as an important prerequisite for the stability of the economic development of the national economy.

Ключові слова: держава; житло як соціальна цінність; ринок житла; платоспроможний попит; пропозиція; державне регулювання; інвестиції; безпека життєдіяльності людини.

Key words: the state; housing as social value; the housing market; solvent demand; supply; state regulation; development; human life safety.

Постановка проблеми. Аналіз тридцятирічного досвіду ринкової трансформації економіки в пострадянських країнах дозволяє зробити висновок про суперечливість, непередбачуваність та невизначеність формування ринку нерухомості. Перехід від тотальної державної власності на землю та житла до формування ринкової форми їх обміну супроводжується трансформаційними втратами, що негативно впливають на соціально-економічний розвиток країни. Незавершеність реалізації прав приватної власності на нерухомість, наслідком чого є розповсюдження рейдерства, корупції та цінової експансії, а також відсутності соціально-орієнтованого державного регулювання “ринку” нерухомості загострили вирішення проблеми забезпечення житлом громадян України. Домінування в публічному управлінні романтичної надії на ринкові важелі регулювання економіки лише ускладнили формування справедливого, еквівалентного та рівноправного процесів будівництва, купівлі та продажу житла в контексті соціального, економічного, фінансового та інвестиційного вимірів результативності публічного управління суспільством.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Аналіз зарубіжної та вітчизняної наукової літератури з питань функціонування ринку нерухомості свідчить про неоднозначність оціночних суджень та наукових висновків щодо соціально-економічної сутності, функцій та принципів взаємодії ринку нерухомості та його державного регулювання в постсоціалістичних економіках, що постійно трансформуються. В Україні формування ринку нерухомості та становлення державності нараховують лише понад півстоліття, тому й зрозумілими є суперечності, що супроводжують означені процеси. Крім того, така ситуація пояснюється тим, що в розвинених країнах становлення приватної власності на нерухомість та її обміну формувалось еволюційно понад кількох століть, тому цивілізаційні правила реалізації прав приватної власності на житло та його комфортного використання власником гарантується не тільки законодавством, а й неформальними правилами – раціональністю мислення, управлінською культурою, довірою один до одного, соціальною відповідальністю, усвідомленням соціального партнерства та поваги один до одного.

Серед вітчизняних дослідників різних аспектів становлення ринку нерухомості та його державного регулювання на увагу заслуговують праці таких науковців, як А. Асаул, Л. Богінської, О. Гриценко, П. Гудзь, А. Дронь, О. Євтух, П. Єщенко, В. Кравченко, С. Кручок, Н. Лебідь, Р. Манн, Ю. Манцевич, К. Паливода, Н. Погорельцева, А. Сердюк, С. Ушацький, Л. Чубук, С. Шарова, С. Шибірина та ін. Значна увага вчених зосереджена на дослідженні сутності та ролі нерухомості в системі ринкових відносин розглянуто в працях О.Ю. Щеглової [1] та Л.О. Богінської [2; 3], а наукові праці Є.В. Галицької [4] та Т.І. Даниленко Т.І. [5] присвячені регіональним проблемам розвитку ринку нерухомості.

Відзначимо, що в цілому більшість вітчизняних наукових праць присвячено аналізу окремих питань ринку житла лише на мікроекономічному рівні (через дослідження будівництва, купівлі – продажу та цінової динаміки). Заслужують на увагу фундаментальні дослідження вітчизняних вчених в частині розробки категоріальної матриці, функцій ринкового механізму та його співвідношення з державою для країн з трансформаційною економікою.

В сучасних умовах загострення соціально-економічних проблем та змін законодавчого поля України на перший план постають питання забезпечення громадян житлом через формування результативного механізму регулювання взаємозалежностей між динамікою платоспроможного попиту та динамікою цін на житло, механізму реалізації теорії пучка прав власності А. Оноре, яка отримала глибоке наукове обґрунтування в працях А. Алчіяна, Г. Демсеца, Р. Коуза, Д.Норта [6]. Слід акцентувати увагу на те, що наукові результати інституційної теорії власності досить широко застосовуються сьогодні при дослідженні проблем державного регулювання та ринкового механізму саморегулювання трансформації економіки, що відбувається під впливом інформаційно-комунікаційних технологій, інновацій та публічної персоніфікації прав власності. Означена теорія набуває особливої ваги для регулювання ринку нерухомості в Україні, формування якого за три десятиліття супроводжується циклічністю, хаотичністю, стратегічною соціально-економічною невизначеністю та відсутністю стабільного та гарантованого державою механізму забезпечення громадян житлом.

Аналіз сьогодення засвідчує, що на 30-рік незалежності в Україні так і не сформовано концепцію забезпечення житлом громадян, не говорячи про формування результативної державної програми. Держава, як результат суспільного договору між громадянами та публічною владою, стає міцною лише за умови захисту їх прав. Людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються в Україні найвищою соціальною цінністю (стаття 3 Конституції України). Держава відповідає перед людиною за свою діяльність. Право на житло громадян гарантується Конституцією України.

На наш погляд, зосередження уваги лише на питаннях обсягів купівлі-продажу квартир не розкривають проблему забезпеченості житлом кожного громадянина України. Недостовірність статистичних даних викривляє реальний стан речей. Так, наприклад, за даними Дитячого фонду ООН ЮНІСЕФ кількість безпритульних дітей віком від 10 до 19 років становила в 2011 році в Україні близько 150-160 тисяч, тоді як офіційна статистика відзвітувала про 12 тисяч [7]. В умовах ствердження державності та ведення війни по захисту територіальної цілісності, коли півтора мільйона переселенців зі Сходу України в пошуках даху над головою, проблема забезпечення всіх громадян житлом набула критичного стану для національної безпеки України.

Формулювання цілей статті. На основі аналізу неспроможності ринкового механізму саморегулювання в Україні та порівняльного аналізу інституційних правил регулювання ринку нерухомості в зарубіжних країнах обґрунтувати підходи до переорієнтації державної політики забезпечення житлом в контексті соціально-економічного виміру та реалізації конституційних прав громадян, як важливої передумови стабільності економічного розвитку національної економіки.

Виклад основного матеріалу дослідження. Аналіз майже 30-річного досвіду ринкового реформування економіки України, на відміну від інших постсоціалістичних країн, свідчить про незавершеність ринкових перетворень, про монополізм, лобізм, корупцію, рейдерство по відношенню до купівлі-продажу нерухомості, про відсутність впливу держави на формування стабільного інституційного забезпечення конкурентного та справедливого забезпечення громадян житлом. Щоб зрозуміти всю гамму спотворення ринку нерухомості в Україні використаємо для його характеристики відомий методологічний принцип єдності історичного та логічного. З точки зору історичного – становлення ринку житла в Україні розпочалось після проголошення незалежності, як наслідку розпаду адміністративно-командної системи Радянського Союзу, в якому в державній власності знаходились всі види майна та активів. Теоретично, інформаційно та й практично приватна власність була заборонена, а замість неї застосовувалось поняття особистої власності громадян лише на товари споживання. Державою було заборонено мати в особистій власності вантажний автомобіль, коня та інші засоби виробництва, використання яких вело, згідно державницької ідеології, до експлуатації. Щодо нерухомості, то особиста власність визнавалась лише для будинків індивідуального користування, побудованих на земельних ділянках, виділених державою для ведення індивідуального господарства.

Активні процеси урбанізації в другій половині минулого століття призвели до загострення проблеми дефіциту житла в містах, наслідком тимчасового вирішення яких стало масове будівництво державою “хрущовок”, які вже тричі пережили свій життєвий цикл і складають одну із основних проблем сьогоденної житлової політики в містах. За півстолітній період понад 95% всього житло було побудовано державою і отримано громадянами в користування з невизначеними правами відчуження. Механізм успадкування та отримання нового житла базувався на використанні інститутів прописки та квартирного обліку черг в місцевих органах влади за місцем прописки. Незважаючи на процеси приватизації житла та спроб держави реформувати систему житлового забезпечення громадян через “ринковий механізм”, в Україні до сьогоднішнього ще діють інститути прописки та черг на житло, які не тільки не вписуються у сучасну філософію взаємодії держави та ринку. Означені пострадянські інституційні рутини в сьогоденному управлінні житловою сферою спотворюють не тільки ринкові важелі, а й соціальні принципи державного будівництва. Тобто, існування двох несумісних за сутністю механізмів: пострадянського адміністративно-розподільного та “спекулятивно-ринкового” регулювання є підтвердженням існування суперечностей та невизначеності в функціонуванні житлової сфери.

З точки зору логічного формування механізму регулювання житлової сфери в більшості країн Європи відбувалось еволюційно, поступово і базувалось на реалізації наступних цінностей: політична свобода людини – економічна свобода – ствердження прав приватної власності – формування інститутів (формальних та неформальних) захисту прав приватної власності на нерухомість та бізнес. З одного боку формувались умови

конкурентного (ринкового) середовища, в якому були реалізовані однакові права приватних, та колективних інвесторів на ринку житла, а з іншого - стверджувались інститути відповідальності державної та муніципальної влади за рівень доходності громадян та забезпечення безпритульних житлом. Тобто, в більшості європейських країнах проблема забезпечення житлом громадян вирішується вмілим поєднанням важелів впливу держави, ринку, муніципальних органів, громадських організацій та громадян у вирішенні житлової проблеми суспільства.

Важливою фінансовою засадою у забезпеченні громадян житлом є їхній рівень доходів, що дозволяє їм відшкодувати оренду або інвестувати в будівництво нового власного житла. Після світової фінансової кризи 2008-2009 років та кризи доларового кредитування в Україні, ринок житла пережив стагнацію. Фактична платоспроможність населення впала на 30%, що істотно зменшило можливості населення щодо заощадження і інвестування. Кількість угод з купівлі-продажу та оренди нерухомості скоротилася до 10% їх докризового рівня [8]. Для порівняння у 2007 р. кількість угод в місті Києві становила близько 3 000 на місяць, у вересні 2008 р. було зафіксовано 350 таких операцій, а на початок 2010 р. – не більше 40 на місяць [9]. У зв'язку із валютним знеціненням гривні та відтоку депозитних коштів, збільшення обсягів заборгованості за кредитами призвело у 2009 р. до того, що лише близько десяти банків декларували про можливість видачі іпотечного кредиту під 25-28% річних із початковим 50% внеском. Такі кредити здебільшого використовувалися тими клієнтами, які заощадили майже всю необхідну суму (для купівлі житла їм бракувало лише 10-20 тис. дол. США) [10]. Відзначимо, що в Україні відсоткова в 25-28% річних за іпотечним кредитом є лихварською і в порівнянні з іншими європейськими країнами (4-7%) перевищує в 5-7 разів. Велика відсоткова ставка була і залишається значним дестабілізуючим чинником не тільки стагнації ринку житла та вирішення житлової проблеми, а стагнації національної економіки України в цілому, так стримує розвиток середнього та малого бізнесу, а значить зростання зайнятості та доходності населення.

Внутрішньополітична криза 2013-2014 року та воєнна агресія Росії стали другим важливим чинником макроекономічної дестабілізації розвитку України як держави, в тому числі й розбалансування державного регулювання житлової сфери. Девальвація національної валюти, що відбулась 7 лютого 2014 р. у зв'язку з переходом на плаваючий валютний курс гривні по відношенню до дол. США, посилила навантаження на інвесторів. Доля платоспроможного населення, здатного інвестувати купівлю житла зменшилась з 10% до 3-5% [11]. Розбалансування фінансового ринку, що спричинило до значного скорочення кредитування, призвело до замороження та скорочення будівництва житла і перейшло в режим очікування політичної стабілізації. В цілому, ведення війни за територіальну цілісність змінила ставлення до інвестицій у нерухомість, особливо до придбання житла з допомогою іпотеки під значні відсотки.

Починаючи з 2015 року в Україні відбуваються структурні зміни на ринку житла як в частині попиту та пропозиції, так і в джерелах фінансування. Незважаючи на зростання номінальної середньої заробітної плати при заморожуванні реальної заробітної плати (Рис. 1), в цілому сукупний попит на житло різко скоротився внаслідок наступних причин. По-перше, майже на 2 млн. осіб скоротилась кількість зайнятих, які вимушені були працевлаштуватись в Польщі та інших європейських країнах. По-друге, динаміка середньої заробітної плати не відображає в повній мірі динаміку платоспроможного попиту, так як є незначна частина громадян з надвисокими доходами (від 50 тис. до 2 млн. грн. на місяць і більше), які вагомо впливають на корекцію рівня середньої заробітної, і які, в той же час, не впливають на попит, але залишають активними інвесторами будівництва житла (інвесторами) задля отримання надприбутків.

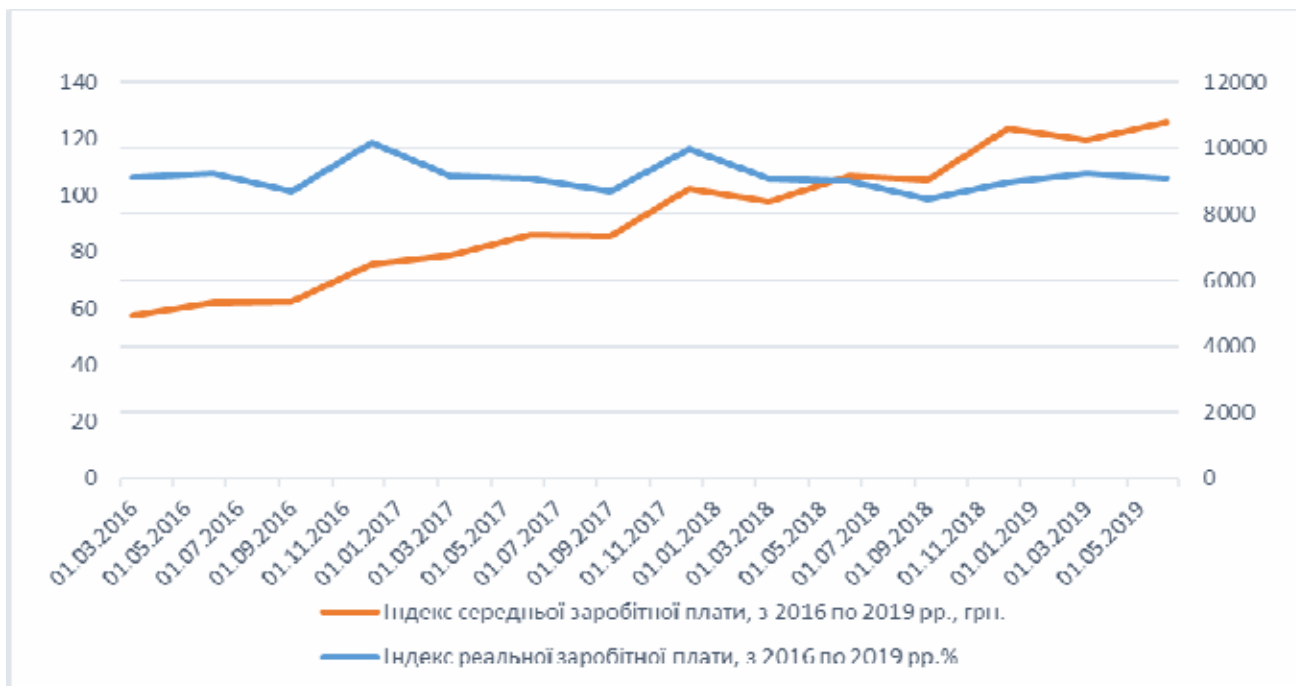


Рис. 1. Індекс реальної та середньої заробітної плати з 2016 – 2019 роки

Джерело: Побудовано авторами на основі даних Державної служби статистики України [12]

По-третє, зростання рівня бідності переважаючи частини населення України, яка знаходиться на грані фізіологічного виживання і яка взагалі не впливає на платоспроможний попит на житло, призвели до катастрофічних соціальних наслідків макроекономічного рівня. Зокрема, бідність є причиною деморалізації населення, злочинства, грабування та розбою, відсутності підприємницької та трудової мотивації та виникнення соціальних конфліктів. В цілому, це призвели до втрати з боку громадян України до органів державної влади і до держави взагалі, яка, згідно Конституції України, повинна так управляти розвитком суспільства, щоб гарантувати мінімальні права громадян щодо безпеки їхньої життєдіяльності. Макроекономічним наслідком означених явищ є міграція населення та зростання смертності, скороченням кількості населення за роки новітньої історії України з 52 до 40 мільйонів осіб, що негативно вплинуло на ринок праці та рівень доходів населення.

По-четверте, політична турбулентність суспільних процесів, як результату боротьби олігархів за економічний вплив на державну владу в Україні через механізм інформаційної дезорієнтації населення за допомогою зговору та обману громадян щодо європейської інтеграції, корупції, разових політичних проєктів, інформаційної спекуляції на тематиці знання державної мови тощо, призвели до політичного протистояння та прямої агресії з боку Росії. Велика кількість переселенців зі Сходу України та низька платоспроможність населення активізували попит на одно-та двокімнатні квартири (бюджетні варіанти). З другого боку, зросло державне та муніципальне фінансування будівництва житла для ветеранів АТО та інших соціально не захищених груп. Ринок житла адекватно відреагував на означені зміни (Рис. 2). Зокрема, по причині політичних та соціальних потрясінь за дуже короткий термін (з березня по червень 2016 року) ціна на житло знизилась на 5 пунктів, тоді як за наступні шість місяців вона піднялась на 10 пунктів. В подальшому спостерігаються коливання цін на однокімнатні квартири, які в другій половині 2019 року мали тенденцію до зниження. Нерівномірне зниження платоспроможності населення динаміка цін на квартири мала стрибкоподібний характер протягом 2016 року однокімнатні квартири знизилась в 2019 році в порівнянні з 2016 роком.

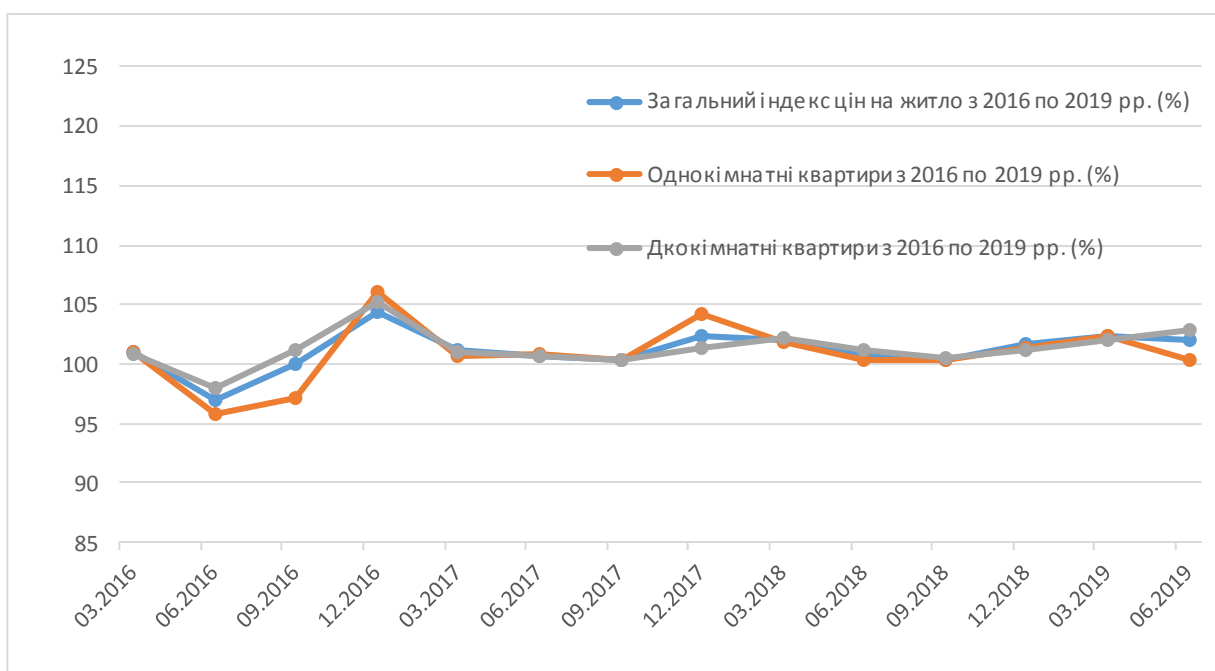


Рис. 2. Динаміка індексу цін на житло з 2016 по 2019 рр., %

Джерело: Побудовано авторами на основі даних Державної служби статистики України [13]

Переорієнтація пропозиції на будівництво квартир з меншою площею (однокімнатних - з 60 кв. м на 35-56 кв. м.; двокімнатних площею – з 90 кв. м. 68-82 кв. м.) сприяло зростанню попиту на первинному ринку житла, оскільки була знижена сама вартість квартир нового планування в порівнянні з вартістю подібного житла на вторинному ринку. Монополізація та корупційна складова на ринку формування пропозиції житла призвела до завищення цін по відношенню до платоспроможності населення. Так, наприклад, репрезентативна сім'я з двох осіб може придбати (повністю виплатити) бюджетну однокімнатну квартиру за 15-20 років праці при умові, якщо обоє отримують середню заробітну плату по країні по 15 000. Означене можна проілюструвати на конкретному прикладі. Середня зарплата в жовтні 2019 року в Україні склала 9218 грн, але, водночас, за даними Державної служби статистики, середньомісячні загальні доходи одного домогосподарства в першому півріччі 2019 року склали 9249 грн. [15]. З урахуванням того, що продукти українці витрачають 50% своїх доходів, а на оплату комуналки – 16%, що означає 4075 гривень та 1304 гривень відповідно. Якщо не брати до уваги те, що крім продуктів і комуналки є багато інших витрат, наприклад, оплата проїзду, купівля техніки, одягу і т.д., то щомісяця у сім'ї залишається 4432 грн, які вони можуть відкласти на купівлю квартири. За даними різних порталів з нерухомості, середня ціна однокімнатної квартири в Києві становить 38 тис. доларів (близько 1 млн грн.). Це означає, що сім'я, щоб придбати квартиру вимушена накопичувати кошти майже 19 років при умові незмінності співвідношення між реальними доходами та цінами на житло.

Європейські країни, як свідчить світовий досвід, ще в середині минулого століття усвідомили означений парадокс провалів ринку житла і запровадили правила державного його регулювання, застосовуючи для цього різні інструменти (дешевих кредитів, довгострокової іпотеки, державних програм державної підтримки, створення муніципального житлового фонду), залучаючи до цього громадські організації, спонсорство тощо. В цьому контексті можна зробити один висновок- в європейських країнах держава не просто регулює ринок в українському світосприйнятті ринку та держави. Законодавча та виконавча влада в таких країнах як Німеччина, Англія, Швеція, Фінляндія, Норвегія роблять все для того, щоб забезпечити своїм громадян житло, харчі, одяг тощо. І це при тому, що там немає такої майнової поляризації між бідними та багатими, як в Україні.

Основною проблемою доступності житла на сьогодні є неплатоспроможність населення та зavelика ціна на нього. На жаль, сфера житлового будівництва – це ринок, який характеризується великим рівнем монополізації, тому в умовах збільшення попиту на житло підвищуються ціни на нього, а не збільшуються обсяги пропозиції. До узагальнених показників доступності житла, які використовуються в офіційній статистиці та які запропоновано для комплексної оцінки ситуації, слід віднести такі: коефіцієнт доступності житла; індекс можливості придбання житла за допомогою іпотечного кредитування; частка доступного житла. До найбільш узагальнюючого показника слід віднести в індекс доступності житла, який можна розрахувати за формулою:

$$ID = \frac{D}{S},$$

де D – платоспроможний попит на житло;

S – пропозиція на житло, яка розрахована на більшість громадян країни. Означений показник не розкриває динаміку платоспроможного попиту та структуру інвесторів. Другим показником є індекс можливості придбання житла за допомогою іпотечного кредитування, який також використовується у зарубіжній статистиці. Для того, щоб його розрахувати, необхідно середній доход сім'ї, що складається з трьох людей, поділити на доход сім'ї, який потрібен для придбання стандартної квартири площею 54 м² за допомогою іпотечного кредиту, що надається на стандартних умовах. Якщо виходить 100%, це означає, що сім'я з трьох осіб із середніми доходами в змозі на

стандартних умовах іпотечного кредитування придбати стандартну квартиру 54 м², якщо менше 100% – то не в змозі. Сьогодні можна констатувати, що ринок нерухомості України знаходиться у стані пасивного очікування. Дослідження вітчизняних праць з цієї тематики вказує, перш за все, на упущення та недоліки в державному регулюванні житлової сфери та у відсутності державної програми забезпечення громадян України житлом.

Висновки з даного дослідження. Ретроспективний аналіз теоретичних джерел з дослідження регулювання житлової сфери свідчить про перебільшення (гіперболізацію) ролі ринкових принципів саморегулювання, помилковість яких базується на нерозумінні специфіки товару “житло”, який з одного боку виступає товаром, а з другого – житло є соціальним “товаром”. Соціальний вимір цього товару лежить в площині відповідальності держави за конституційне гарантування кожному громадянину реалізації права на житло. Реалізація цього права стала інституційною нормою в більшості країн світу.

В Україні внаслідок монополізації економіки та олігархічного публічного управління повністю деформовані та дискредитовані інструменти та методи макрорегулювання національної економіки в частині рівноважного стану сукупного попиту та сукупної пропозиції на всі товари, в тому числі і на житло. В даному контексті роль держави в макроекономічному кругообігу ресурсів та доходів повністю локалізована, тобто виключена, обмежена, тощо. Тому, навіть з точки хору ринкового мейнстріму (фундаменталізму) “ринок житла” не існує в розумінні рівноваги та свободи підприємництва. Але при цьому більшість аналітиків та експертів не звертають увагу на існування дійсного (в науковій літературі його називають “абсолютний”) попиту. Тобто такий попит, який відображає всю сукупну потребу громадян в отриманні житла за такими категоріями: безхатченки (бомжі) – взагалі не мають будь-якого даху над головою і не мають засобів для існування; безхатченки - громадяни, що тимчасово проживають в соціально визначених суспільством приміщеннях; платоспроможні орендарі – що не мають права власності на нерухомість (житло); платоспроможні інвестори – мають право власності на житло, але потребують розширення житлової площі внаслідок збільшення членів сім'ї; громадяни-бізнесмени – формують платоспроможний попит на житло задля отримання майбутніх доходів завдяки спекулятивним механізмам перепродажу житла чи не контрольованій державою оренди.

Деформація ринку житла обумовлена нерозвиненістю ринкової інфраструктури, інституційними рутинами та інформаційною асиметрією. Держава повинна не тільки продукувати закони а реально нести конституційну відповідальність за безпеку життєдіяльності громадян згідно суспільного договору. Дефіцитний ринок характеризується високими цінами на нерухомість, незначним конкурентним середовищем, нерозвиненістю інфраструктури, невисоким рівнем публічності, інформаційної відкритості, фінансової безграмотності громадян та їх соціальної захищеності, культурою й багатьма іншими негативними ефектами. Ситуацію на дефіцитних ринках необхідно корегувати за допомогою економічних методів активного залучення підприємців, спрощення входу на даний ринок. Доцільне проведення пільгової податкової політики, іпотечного кредитування й страхування ризиків. Виникає потреба у розробці цільових державних і регіональних програм з підтримки розвитку будівництва, особливо соціального житла – житла для бідних і незаможних верств населення.

Список літератури.

1. Верховглядова Н.І., Щеглова О.Ю. Сутність і місце нерухомості в системі ринкових відносин. *Механізм регулювання економіки*. 2011. № 3. С. 197–205.
2. Л.О. Богінська. Ринок нерухомості: стан та регіональні особливості. *Науковий вісник Мукачівського державного університету*. Сер. : Економіка. 2015. Вип. 2(2). С. 127–133.

3. Л. О. Богінська. Удосконалення процесу оцінки нерухомості як необхідна умова розвитку ринку нерухомості. *Вісник СНАУ (Серія «Будівництво»)*. 2014. № 8 (18). С. 18–24.
4. Ринок нерухомості в Україні: особливості та проблеми. *Проблеми науки*. 2012. № 1. С. 40–47.
5. Свистун Є.А., Даниленко Т.І. Особливості та проблеми функціонування ринку нерухомості Полтавського регіону. *Економіка та регіон*. 2011. № 3. С. 34–38.
6. *Економічний портал*. URL: http://www.economicportal.ru/economist_scientist/demsetz.html
7. Бездомні в Україні. *Статистичні дані*. URL: <https://uk.wikipedia.org>
8. Драпівського О.І., Іванової І.Б. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози 2007-2013: монографія – К.: «Арт Економі», 2012. – 240 с. С.24-25.
9. *Офіційний сайт Міністерства юстиції України*. URL: <http://www.minjust.gov.ua>
10. Сайт Консалтингової компанії *SV Development*. URL: <http://www.svdevelopment.com>
11. Лысенко А. Недвижимость рискует впасть в кому. *Портал о недвижимости и строительстве в Украине*. URL: <http://building.ua/Nedvigimost-riskuet-vpast-v-komu>
12. Динаміка номінальної середньої та реальної заробітної плати. *Статистична інформація. Державна служба статистики України*. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>
13. Динаміка індексу цін на житло. *Статистична інформація. Державна служба статистики України*. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>
14. *Статистична інформація. Державна служба статистики України*. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>

References.

1. Verkhohliadova, N.I. and Schehlova, O.Yu. (2011), “The essence and place of real estate in the system of market relations”, *Mekhanizm rehulivannia ekonomiky*, vol. 3, pp. 197–205.
2. Bohins'ka, L.O. (2015), “Real Estate Market: Status and Regional Features”, *Naukovyj visnyk Mukachivs'koho derzhavnogo universytetu*. ser. Ekonomika. vol. 2(2). pp. 127–133.
3. Bohins'ka, L.O. (2014), “Improvement of the real estate appraisal process as a necessary condition for the development of the real estate market”, *Visnyk SNAU (Ser. «Budivnytstvo»)*, vol. 8 (18), pp. 18–24
4. Halyts'ka, E.V. (2012), “Real Estate Market in Ukraine: Features and Problems”, *Problemy nauky*, vol. 1. pp, 40–47.
5. Svystun, Ye.A. and Danylenko, T.I. (2011), “Features and problems of functioning of the real estate market of Poltava region”, *Ekonomika ta rehion*, vol. 3, pp. 34–38.
6. *Ekonomichnyj portal* (2020), available at: http://www.economicportal.ru/economist_scientist/demsetz.html (Accessed 11 January 2020).
7. wikipedia (2020), “The homeless in Ukraine”, available at: <https://uk.wikipedia.org> (Accessed 11 January 2020).
8. Drapivs'kyj, O.I. and Ivanova, I.B. (2012), *Tendentsii rynku nerukhomosti Ukrainy: realii ta prohnozy 2007-2013* [Real Estate Market Trends in Ukraine: Realities and Forecasts 2007-2013], Art Ekonomii, Kyiv, Ukraine, pp. 24-25.
9. Ministry of Justice of Ukraine (2020), available at: <http://www.minjust.gov.ua> (Accessed 11 January 2020).
10. *SV Development* (2020), available at: <http://www.svdevelopment.com> (Accessed 11 January 2020).
11. Lysenko, A. (2014), “Real estate risks falling into a coma”, available at: <http://building.ua/Nedvigimost-riskuet-vpast-v-komu> (Accessed 12 January 2020).
12. State Statistics Service of Ukraine (2020), “Dynamics of nominal average and real wages”, available at: <http://www.ukrstat.gov.ua> (Accessed 9 January 2020).
13. State Statistics Service of Ukraine (2020), “Dynamics of the housing price index”, available at: <http://www.ukrstat.gov.ua> (Accessed 12 January 2020).
14. State Statistics Service of Ukraine (2020), available at: <http://www.ukrstat.gov.ua> (Accessed 9 January 2020).

Стаття надійшла до редакції 18.02.2020 р.