

sektori. Kyiv: TOV «PIDPRYEMSTVO «VI EN EI», 2015. Print.

3. *Pro administratyvni posluhy: zakon Ukrainy vid 06.09.2012 № 5203-VI.* Available to: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5203-17>. Accessed: 05 May 2018.

4. *Pro mistseve samovriaduvannia v Ukraini: zakon Ukrainy vid 21.05.1997 № 280/97-VR.* Available to: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80> Accessed: 05 May 2018.

5. *Pro Poriadok funktsionuvannia intehrovanoi avtomatyzovanoi systemy derzhavnoho nahliadu (kontroliu), vnesennia vidomostei do nei ta stroky rozmishchennia tsykh vidomostei: postanova Kabinetu ministriv Ukrainy vid 24.05.2017 № 387.* Available to: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/387-2017-%D0%BF/para8#n8>. Accessed: 05 May 2018.

6. *Pro tsyny ta tsinoutvorennia: zakon Ukrainy vid 21.06.2012 № 5007-VI.* Available to: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5007-17>. Accessed: 05 May 2018.

7. Skorokhod, O.P. "Nadannia posluh na selenniu orhanamy mistsevoho samovriaduvannia yak priorytet diialnosti mistsevoi hromady." *Stratehichni priorytety* 1 (2010): 41-46. Print.

8. Tormosa, Yu.H. "Systema derzhavnoho upravlinnia tsinoutvorenniam". *Stratehiia ekonomichnoho rozvytku Ukrainy* 32 (2013): 46-51. Print.

DOI: 10.5281/zenodo.1240785

УДК 351. 778.53

Братко Б. Е., аспірант ННВЦ НУЦЗУ, м. Харків

Bratko B., post-graduate student of educational-scientific-production center at National University of Civil Protection of Ukraine, Kharkiv

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЦІНИ НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

STATE REGULATION OF PRICES IN THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET

В статті розглянуто та запропоновано оцінку факторів впливу на механізми державного регулювання ціни на ринку житлової нерухомості. Адже актуальна та практично неопрацьована для ринкових умов важлива економічно (у теоретичному осмисленні й практичному здійсненні) проблема розробки методів державного регулювання й системного розгляду відтворювальних і інвестиційних процесів у житловій сфері, орієнтованих на ринки нерухомості, їх економічну ефективність і соціальну спрямованість, досі науково мало досліджували українські науковці. Ключова проблема при виборі й реалізації житлової політики – забезпечення доступності житла для громадян.

Ключові слова: державно-управлінські відносини, ринок нерухомості, механізми державного регулювання.

The article considers and proposes an estimation of factors of influence on the mechanisms of state regulation of prices in the residential real estate market. After all, it is important to economically (in theoretical understanding and practical implementation), economically important (in theoretical comprehension and practical implementation) the problem of developing methods of state regulation and systemic consideration of reproductive and investment processes in the residential sector, oriented to real estate markets, their economic efficiency and social orientation, have so far not been studied scientifically Ukrainian scientists. A key issue when choosing and implementing housing policy is ensuring affordable housing for citizens.

Keywords: public-administration relations, real estate market, mechanisms of state regulation.

Постановка проблеми. 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 його поведінки в цілому і його складових зокрема.

Аналіз останніх досліджень і публікацій Проблеми розвитку й удосконалювання ринку нерухомості розглядають у фундаментальних роботах вітчизняні економістів та управлінців [1; 3; 4; 5; 6]. У роботах науковців досліджені локальні проблеми державного регулювання ринку нерухомості, зв'язані, із ціноутворенням, вартістю, розкриті важливі елементи управлінських орієнтирів.

Постановка завдання. Отже, метою статті є оцінка факторів впливу на державне регулювання ціни на ринку житлової нерухомості.

Виклад основного матеріалу. 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. Однак, підвищення ефективності механізмів державного управління є одним із визначальних чинників українського державотворення.

Державне регулювання ринку житлової нерухомості з погляду економістів повинне полягати в специфікації й захисту прав власності, а також підтримці правил гри, визначенню вартості на житло. Вартість і її зв'язок із ціною – це фундаментальні проблеми в рамках функціонування й регулювання ринків нерухомого майна.

Ними були сформульовано три основні підходи до визначення понять вартості й ціни:

– з погляду витрат на виробництво товару (трудова теорія вартості, теорія факторів виробництва);

– з погляду корисності товару і його цінності (теорія граничної корисності і її розвиток – теорія граничної продуктивності);

– з позицій взаємодії попиту та пропозиції (теорія неокласичного синтезу).

Відповідно до витратного підходу ціна являє собою результат чинності закону вартості. Вартість товару визначається величиною витрат праці на виробництво й реалізацію кожного конкретного товару, визнаних суспільством і споживачами. Звідси випливає, що вартість прямо пропорційно пов'язана з витратами: чим вище витрати, тем вище вартість товару. Вартість знаходить своє вираження у формі ціни, тому ціна формується під впливом витрат, пов'язаних з виробництвом і реалізацією.

Відповідно до корисного підходу оцінка товару здійснюється на основі суб'єктивної цінності для кожного конкретного споживача. Економічна сутність ціни розглядається з погляду споживача. Відповідно до цієї теорії основу ціни становить цінність (корисність) товару [2].

Згодом виникла «компромісна» теорія ціни на основі аналізу взаємних зв'язків попиту (корисності) і пропозиції (витрат), які однаково значимі й за умови вільної конкуренції формують рівноважну ціну. Рівноважна ціна змінюється під впливом попиту (збиткової або зростаючої граничної корисності товару) і пропозиції (у результаті зниження або зростання граничних витрат). На основі зазначених економіко-теоретичних концепцій виникли три відмінні друг від друга позиції із приводу формування ціни: 1) ціна є вираження вартості товару; 2) ціна є відбиття цінності товару; 3) ціна — результат взаємодії попиту та пропозиції. Використовувані в оцінці вартості підходи (витратний, дохідний, порівняльний), є відбиттям відомих теорій вартості.

Отже, ціна нерухомості – грошова сума, необхідна, пропонована або сплачена за якийсь об'єкт нерухомості. Вона є історичним фактом, тобто ставиться до певного моменту часу й місця, незалежно від того, чи була вона оголошена відкритою або залишилася в таємниці. Відносно ціни неможливо говорити в майбутньому або невизначеному часі – це завжди факт події, що відбулась. Вона є коефіцієнтом обміну конкретного товару на гроші, величину співвідношень яких визначає їхня вартість. У даному контексті ціна може бути визначена як грошове вираження вартості товару [1, с. 47].

Ціну нерухомості можна представити у вигляді свого роду індикатору, що передає точну інформацію про поточний стан економіки в режимі реаль-

ного часу. Ціна – найскладніший інтеграл сучасної економіки. Ціна є кон'юнктурною категорією: вона з'єднує економічні, політичні, соціальні й психологічні фактори, вплив яких на розвиток ринку по-різному. Ціна – це похідне від обраної моделі регулювання економіки: у плановій економіці вона виступає як зовнішній регулятор, інструмент впливу з боку уряду; у ринковій економіці – як частина саморегулювання ринку.

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 [3, с.45]. 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 відчужуваності об'єкта, тобто здатність бути товаром; 4) наявність попиту.

Для того щоб об'єкт нерухомості мав вартість, повинна з'явиться 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. 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. Крім того, слід розрізняти поняття «вартість» і «витрати». Витрати вимірюються грошима, витраченими на придбання або створення поліпшення, а вартість – грошима, які ринок готовий заплатити за створені поліпшення.

Концепція механізмів регулювання ринкової вартості займає найважливіше місце в оцінці нерухомості. Незважаючи на те, що учасникам ринку нерухомості в основному потрібна інформація про «ринкову вартість», існує безліч видів вартості («баз, відмінних від ринкової»), які залежать від характеру проведеної з майном операцій і завдань суб'єктів економічних відносин.

Згідно проведеного системного аналізу, ми можемо виділити чотири види вартості: ринкову вартість, інвестиційну вартість, ліквідаційну вартість

і кадастрову вартість [5].

Щорічно на інвестиції в нерухомості направляються величезні суми іпотечних кредитів і власного капіталу, параметри яких ґрунтуються на ринкових оцінках вартості. Питання оподаткування, судових суперечок, законодавства, регулювання сфери нерухомості на державному, регіональному й місцевому рівнях також мають відношення до питань ринкової вартості.

Ринкова вартість — це найбільш імовірна ціна, за якою об'єкт оцінки може бути відчужений на дату оцінки на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони угоди діють розумно, маючи усю необхідну інформацію, а на величині ціни угоди не відбиваються які-небудь надзвичайні обставини, тобто коли:

- одна з сторін угоди не зобов'язана відчужувати об'єкт оцінки, а інша сторона не зобов'язана ухвалювати виконання;

- сторони угоди добре інформовані про предмет угоди й діють у своїх інтересах;

- об'єкт оцінки представлений на відкритому ринку за допомогою публічної оферти, типової для аналогічних об'єктів оцінки;

- ціна угоди являє собою розумну винагороду за об'єкт оцінки й примусу до здійснення угоди відносно сторін угоди;

- платіж за об'єкт оцінки виражений у грошовій формі [6].

Ринкова вартість відповідно до існуючих стандартів, визначається як: «Розрахункова грошова сума, за яку відбувся б обмін активу на дату оцінки між зацікавленим покупцем і зацікавленим продавцем у результаті комерційної угоди після проведення належного маркетингу, при якій кожна зі сторін діяла б, будучи добре обізнаною, обачливо й без примусу» [3, с. 117]. Таке визначення, на наш погляд, є більш універсальним з погляду пропонованих вимог до ринку й ступеня поінформованості учасників угоди.

Головна й достатня вимога до наявності й визначенню ринкової вартості, яке маєтись 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 продавця» (при цьому ймовірність тут розуміється не як математична (статистична) ймовірність, а в плані судження, тобто суб'єктивному ступеню вірогідності (правдоподібності) в осіб, знайомих з особливостями оцінюваного майна) [4]. 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 гіпотетичній угоді, що задовольняє

умовам у визначенні ринкової вартості.

Часто виникає питання як «слухна ціна» житлової нерухомості. Реальних критеріїв оцінки «справедливості» ціни не існує. Концепція цінової справедливості включає соціальні й емоційні компоненти, враховує відмінності в судженнях про чесність, і встановлює вимоги до дотримання ринку співвідношення «ціна-цінність» товару. Такі оцінки базуються на суб'єктивних відчуттях покупців. Але оскільки такі відчуття виражаються у фактичних змінах обсягів продажів, з ними треба вважатися.

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 репозиціями. 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.

Висновки. Таким чином, 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.

Список використаних джерел

1. Державне управління і менеджмент : навчальний посібник у таблицях і схемах / Г. С. Одінцова, Г. І. Мостовий, О. Ю. Амосов та ін.; За заг. ред. д-ра екон. наук, проф. Г. С. Одінцової. – Х. : ХарРІДУ УАДУ, 2002. – 492 с.

2. Житловий фонд України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/zf_u/2006_u.htm.

3. Коваленко Н. Я., Петранева Г.А., Романов А.Н. Экономика недвижимости. – К : Колос, 2007. – 240 с.

4. Лазарова Л. Особенности подхода к жилищной политике / Л. Лазарова // Экономист, 2006. – № 10. – С. 72-78.

5. Кошева А. М. Стратегічні напрями регулювання розвитку житлової сфери [Електронний ресурс] / А. М. Кошева // Держ. управління : теорія та практика. – 2009. – № 2 (10). – Режим доступу:

http://www.academy.gov.ua/ej10/doc_pdf/Koshevas.pdf.

6. Олійник Н. І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного регулювання : монографія / Н. І. Олійник. – К. : НАДУ, 2011. – 288 с.

References

1. Odintsova, G., Mostovyj, G. and Amosov, O. *State regulation and menegement [Dergavne upravlinnja i menedgment]*. Kharkiv: Khar RiDU UADU, 2002. Print.

2. *Housing Fund of Ukraine [Gytlovyj fond Ukainy]*. Available to: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/zf_u/2006_u.htm. Accessed: 12 March 2018.

3. Kovalenko, N., Petraneva, G. and Romanov, A. *Economy of real estate [Ekonomika nedvigimosti]*. Kyiv: Kolos, 2007. Print.

4. Lazarova, L. "Features of the approach to housing policy [Osobennosti podhoda k gylishchnoj politike]." *Ekonomist* 10 (2006): 72-78. Print.

5. Kosheva, A. "Strategic directions of regulation of housing sphere [Strategichni napramy regulyuvannja rozvytku gytlovoj sfery]." *Dergavne upravlinnja* 2 (10) (2009). Available to: http://www.academy.gov.ua/ej10/doc_pdf/Koshevas.pdf. Accessed: 12 March 2018.

6. Olijnyk, N. *Development of housing market in Ukraine: theory and practice state regulation [Rozvytok rynku gytla v Ukraini: teorija ta praktyka dergavnogo regulyvnnja]*. Kyiv: NADU, 2011. Print.

DOI: 10.5281/zenodo.1240789

УДК 35.078.7

Вербицький О. В., аспірант, НУЦЗУ, м. Харків

Verbitskiy O., Ph.D Student, National University of Civil Protection of Ukraine, Kharkiv

**УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ
СОЦІАЛЬНИМ РОЗВИТКОМ В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ
СУСПІЛЬСТВА НА ЗАСАДАХ ІННОВАЦІЙНОГО МЕНЕДЖМЕНТУ**

**IMPROVEMENT OF MECHANISMS OF THE STATE ADMINISTRATION
IN SOCIAL DEVELOPMENT UNDER THE CONDITIONS
OF SOCIETY'S TRANSFORMATION BASED
ON INNOVATION MANAGEMENT**