

Оцінюючи позитивні та негативні сторони мита як фіскального інструменту, можна визначити те, що основною проблемою для митно-тарифного регулювання є правильне визначення митної вартості, як бази нарахування мита та інших митних податків (ПДВ, Акциз).

Література

1. Аналітична довідка про роботу Київської регіональної митниці за період з 01.01.07 р. по 31.12.07 р. (січень – грудень).
2. Лютий І.О., Дрига А.Б., Петренко М.О. Податки на споживання в економіці України. – К.: Знання, 2005. – 335 с.
3. Налоги в механизме хозяйствования/ А.В. Сигиневич, Е.М. Бухвальд, О.М. Ежова и др. – М.: Наука, 1991. – 112 с.
4. Налоги: учебн. пособие/ Под ред. Д.Г. Черника. – М.: Финансы и статистика, 1995. – 400 с.

УДК 332.852.52

Асист. Ю.С. Колодій – НУ "Львівська політехніка"

ШЛЯХИ ТА ФАКТОРИ СТАБІЛІЗАЦІЇ ЦІН НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Охарактеризовано стан розвитку житлового будівництва за останній період. Описано фактори, які впливають на формування ціни житла. Визначено чинники для зниження попиту а відповідно і ціни на житло. Запропоновано шляхи, за допомогою яких ціни на нерухомість отримали б цивілізовані механізми формування та фактори, які не дадуть нерухомості дорожчати надалі. Проаналізовано потенціал розвитку будівництва в кожному сегменті.

Ключові слова: ринок нерухомості, житлове будівництво, капіталовкладення, стимулювання оподаткуванням, стимулювання попиту, об'єми виробництва.

Assist. Yu. S. Kolodiy – NU "L'vivs'ka Politekhnik"

Ways and factors of stabilizing of prices are at the market of the real estate in Ukraine

Development of housing building status is described for last period. Factors are described which influence on forming of cost of habitation. Certainly factors for a decrease in demand and accordingly and prices on habitation. Ways are offered by which prices on the real estate got the civilized mechanisms of forming and factors which will not give the real estate to rise in a price in future. Potential of development of building is analyzed in every segment.

Актуальність проблеми. Політична криза, яка зараз спостерігається в країні, має всі шанси перерости в кризу економічну. Слідом за безпрецедентно високою інфляцією перші ознаки рецесії почали демонструвати основні галузі народного господарства. Насамперед це торкнулося виробників будівельних матеріалів та будівельників. Зупинка росту цін у липні 2008 р. на вторинну нерухомість викликана "межею" фінансових можливостей бажаючих придбати житло. Ціни зупинилися на надзвичайно високому рівні для житла такої якості. Проте в Україні досі не існує ринку житла з його законами конкуренції, діючим механізмом реалізації права громадян на житло. Загалом на сьогодні серйозних змін на ринку житла не спостерігається. Принаймні, проблеми виробників будматеріалів поки що не відбиваються на ці-

нах квартир, що здаються. Проте ніхто не може дати гарантій, що ситуація не зміниться у найближчому майбутньому.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій. Проблеми ринку нерухомості ставили і вирішували вітчизняні науковці: В.І. Павлов, А.М. Асаул, І.І. Пилипенко, Н.В. Павліха, І.В. Кривов'язюк. Механізми взаємовідносин покупця і продавця вирішували І.Ю. Василенко [6] та В. Думенко [7]. Причини високого рівня цін на ринку житла досліджено в праці С. Новікова [1]. Характеристика ринку житла в Україні на сучасному етапі досліджено в працях Д. Коновалова [3]. Аналіз наукових та практичних напрацювань щодо характеристики ринку нерухомості дає змогу зробити висновки, що враховуючи дослідження поведінки всіх суб'єктів на ринку нерухомості, повною мірою не досліджене питання взаємодії суб'єктів і об'єктів управління нерухомістю.

Мета роботи. У статті поставлено за мету визначити шляхи стабілізації цін на ринку нерухомості та фактори які не дадуть нерухомості дорожчати в майбутньому.

Викладення основного матеріалу дослідження. Насамперед, проблема обумовлена відтоком інвестицій. Більшість підприємств галузі зазнають серйозних труднощів з реалізацією своєї продукції. Так, істотно скоротилися продажі цегли. Особливо це помітно в регіонах. У Вінницькій обл. цегляні заводи відпустили товарів на 40 % менше, а в Полтавській – на 50 %.

В Україні до 2006 р. спостерігалась тенденція росту об'ємів виробництва будівельної продукції (табл. 1).

Табл. 1. Основні показники будівництва

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Обсяг реалізованої будівельної продукції (у фактичних цінах), млн. грн.	13095,8	16049,5	19853,3	29174,1	46425,7	51482,0	71913,8
Основні засоби будівництва (у фактичних цінах; на кінець року), млн. грн.	15462	16927	17312	18256	20421	24682	28167
Середньорічна кількість найманих працівників у будівництві, тис. осіб	697,0	653,0	630,5	633,6	655,7	657,9	667,9
Середньомісячна номінальна заробітна плата найманих працівників у будівництві, грн.	230,17	300,55	356,46	443,85	582,16	751,19	958,01

Складено за даними Держкомстату України [4]

Після 2007 р. відбувається скорочення об'ємів виробництва будівельної продукції. Готовий товар не знаходить збуту і це штовхає окремих виробників до зниження ціни. Але немає гарантії, що цей крок допоможе повернути об'єми продажів на рівень сприятливого 2007 р. Унаслідок деякі компанії почали орієнтуватися на зовнішній ринок.

Нинішнє становище виникло внаслідок дії суворих законів світової ринкової економіки. Причому будівельники і виробники будматеріалів зазна-

ють тиску одночасно в декількох сферах. З одного боку, ціни підвищують постачальники. З іншого боку, внаслідок нестабільності курсу долара, інфляції, а також припинення програм іпотечного кредитування, впав попит на готове житло і, відповідно, будівельні матеріали.

Експерти визнають, що в наявності, принаймні, два чинники, які повинні привести до зниження попиту і, як наслідок, цін на житло [3]. По-перше, це вплив спекулятивного капіталу з ринку нерухомості, оскільки стало очевидно, що ціни не ростимуть. Друге – це політика банків відносно іпотечного кредитування. Банки, хоч і пропонують кредити, але в більшості випадків відмовляють в їх видачі. Їм зараз не вигідно надавати кредити у валюті в умовах девальвації долара. Хоча Міжнародний іпотечний банк зараз активно видає дешеві кредити в гривні під 16,5 % за рахунок ресурсів Державної іпотечної установи, тобто за рахунок державних коштів.

Можна припустити, що криза на ринку житла не вплине на ціни. Зараз існує великий незадоволений попит на якісне житло – як міське, так і заміське. Щороку цей попит зростає на 20-30 %, а відсоток обсягу виконаних будівельних робіт з року в рік зростає на менший відсоток (табл. 2), і це свідчить про те, що ціни на житло падати не повинні [2]

Табл. 2. Індекс обсягу виконаних будівельних робіт

Рік	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
У % до попереднього року	101,4	89	100,4	103,5	94,2	126,5	117,2	93,4	109,9	115,6

Складено за даними Держкомстату України [4]

Є також ціла низка факторів, що впливають на ціноутворення на ринку міської й заміської нерухомості.

Наприклад, обсяги будівництва не зростають. За песимістичними прогнозами, в 2008 р. в столиці введуть в експлуатацію 1 млн. м² житла, за оптимістичними – 1,2 млн. м². Це менше, ніж торік. Зростає собівартість будматеріалів, збільшується рівень інфляції, ціни на енергоресурси. Далася визнаки також ситуація в банківській сфері – зменшилось кількість виданих кредитів і зростають відсоткові ставки за ними. І при цьому відрахування в міський бюджет від кожної побудованої квартири становлять до 20 %, а процедура погодження дозвільної документації потребує більш тривалого часу, більше фінансових витрат і лобістських можливостей. Крім того, кількість вільних земельних ділянок зменшується, а очищення території на наявних ділянках від старих будівель може доходити до 30-40 % від собівартості проекту.

Інвестори з великим інтересом дивляться на український ринок нерухомості, оскільки він має великий потенціал розвитку в кожному сегменті, ставки доходності в Україні вищі, ніж у Західній Європі, і напередодні Євро-2012 існують значні перспективи вкладень у розвиток інфраструктури й розвитку проектів нерухомості нашої країни.

Крім того, компанії з гарним запасом міцності продовжать працювати й розвиватимуть проекти. А недосвідчені компанії й компанії з неефективним менеджментом будуть змушені або заморозити свої проекти, або взагалі піти з ринку.

Будь-яка криза мобілізує і змушує компанії та їх менеджерський склад оптимізувати процеси та стратегії. Після падіння неминуче буде підйом, і ця криза в результаті призведе до професіоналізації ринку. Вона поки що розвивається. Тому оцінити зараз чітко збитки компанії досить складно. Очевидно, що ціна акції впала, що значно складніше залучати фінанси. Але про реальні оцінки ми зможемо говорити тоді, коли криза буде "на дні" і поступово ринок почне відновлюватися й рости.

Дуже важливо визначити шляхи, за допомогою яких ціни на нерухомість отримали б цивілізовані механізми формування і тим самим повернулися на рівень, доступний для середнього класу.

Серед таких шляхів можна виділити такі [1]:

1. Забезпечити реальну можливість функціонування житлово-будівельних кооперативів (ЖБК).

ЖБК, що вдало вирішували житлову проблему в СРСР, є одним з оптимальних шляхів реалізації тези "будувати більше". Контроль членами ЖБК за витратою внесених ними ж коштів – найбільш надійний спосіб недопущення шахрайства в будівництві та неефективних витрат коштів інвесторів. Немає більш вдалої схеми, ніж ЖБК: юридичні особи і громадяни самі поєднують свої кошти в підконтрольну їм же структуру, самі обирають керівні органи, керують будівництвом і потім, після здачі будинку, використовують ЖБК для організації експлуатації будинку.

Поки що ЖБК на ринок будівництва масово не допущені. Очевидно, що вони не потрібні великим фінансово-будівельним структурам, що працюють сьогодні на цьому ринку. "Зелене світло" для ЖБК дозволило би демонополізувати ринок.

2. Допуск іноземних компаній (ІК) на ринок будівництва житла.

ІК у силу досконалішого способу господарювання здатні будувати більш ефективно і з розумною нормою прибутку в 20-30 %.

Вступ України у СОТ не означає автоматичне виникнення всіх необхідних умов для роботи ІК у цій сфері. Зацікавленість контролюючих органів в Україні, прив'язка місцевих рад до інтересів низки певних українських компаній забезпечать дуже сильний опір приходу ІК на цей ринок. Без появи ІК реальної конкуренції на цьому ринку немає. А притаманне для західної ділової етики небажання будівельних ІК брати участь в українських тіньових схемах, "лобіювання" поки не дає підстав чекати масової появи ІК на ринку. Як і раніше, заявки ІК "на місцях" будуть натикатися на глуху стіну тяганини і непробивності через інтереси вже існуючих гравців даного ринку. Нинішній високий рівень цін є результатом насамперед штучної закритості ринку нерухомості.

3. Стимулювання оподаткуванням.

Пріоритетним має бути забезпечення права на житло, а не права на одержання прибутку від його перепродажу. Право на покупку громадянином України квартири для проживання повинне бути пріоритетним. Тоді як придбання квартири для подальшого перепродажу, здачі чи в оренду просто, "вкладення" повинне дуже сильно оподатковуватися. Тобто законодавство (зокрема податкове) має бути більш щадним до громадянина України, що ку-

пує першу квартиру для проживання, ніж до того, що здобуває 3-ю чи квартиру більше 150 м².

Поки що немає вагомого податку на власника нерухомості (щоб спекулянту, що купив для перепродажу, не вигідно було тримати квартиру довго). Та й перепродаж не є особливо обтяжливим для спекулянтів з точки зору оподатковування. Хоча досвід країн Балтії точно говорить про те, що таке податкове стимулювання ціни зупиняє.

І не тільки податковими нормами необхідно обмежувати вигідність і можливість "розігрівання цін": якщо взяти для прикладу відносну складність купівлі житла в Австрії (одна зі складностей – для придбання нерухомості потрібно проживати в країні не менше 3-х років), то видно, що саме там із усіх країн ЄС ціни стабільні. У Швейцарії іноземним громадянам, що не мають посвідчення на проживання, нерухомість купувати заборонено. Ні в якому разі не можна говорити про заборону громадянам США, Німеччини та інших країн і далі заробляти на покупці і подальшому перепродажу квартир у новобудовах, але введення для них відповідного вагомego оподатковування і розумних обмежень за аналогією з країнами Європи необхідне.

4. Організована ініціатива громадян і політична воля еліт на вирішення проблеми.

На цей час споживачі на ринку нерухомості роз'єднані, тому впливати на процес підвищення цін не можуть. Інтереси споживачів-покупців житла не консолідовані, а кожного окремо можна змусити платити довічний кредит по одній з найвищих ставок кредиту у світі і за найдорожчу нерухомість (якщо рахувати за співвідношенням доход/ціна житла).

5. Оптимізація державної політики у сфері стимулювання попиту.

Стимулювання попиту має бути зваженим. Стимулювати попит вигідно насамперед будівельним компаніям та частково банкам. В остаточному підсумку таке стимулювання (відшкодування покупцям квартир відсотків по кредитах, робота з ринком/банками через державну іпотечну установу) не сприяє зниженню цін. Та й аналогі російських програм "материнського капіталу" цін на житло не знизять, тільки ще більше будуть стимулювати попит.

6. Багато чого повинно відбутися в напрямку забезпечення прозорості цієї сфери.

Потрібна нормалізація процедури землевідведення. Немає чіткого і зрозумілого законодавства в цій сфері: немає цивілізованих адміністративних процедур, туманні аспекти зміни цільового призначення земельних ділянок, недосконала регламентація по комплексній реконструкції старих кварталів, є масив проблем у сфері бухгалтерського і податкового обліку і т.д. На сьогодні позитивних зрушень щодо перерахування вище позицій (навіть спроб і розроблених стратегій), на думку фахівців, не спостерігається.

Теперішній стан твердої хватки даного ринку декількома великими українськими гравцями разом з представниками влади повинен бути одним із пріоритетних предметів вивчення аналітичних підрозділів ряду українських служб, покликаних боротись з негативними явищами в сфері економіки.

Серед факторів, які не дадуть нерухомості дорожчати надалі, можна виділити такі:

1. Неплатоспроможність покупців за нинішнього рівня цін.

Нескладні розрахунки показують, наскільки зараз є нереальною купівля в кредит найпростішої одно-двокімнатної квартири в Києві (вартість – \$90-100 тис.) за реальної ставки кредитування у валюті, яка із урахуванням всіх супутніх платежів та витрат становить близько 14 % річних. Отже, якщо середній місячний дохід людини становить навіть 6000-7500 грн., що є досить непогано для столиці, всі ці гроші будуть йти тільки на виплату відсотків, погашення ж самого кредиту за такого доходу є неможливим.

2. Зменшення довіри до новобудов як до об'єктів вкладення коштів.

Раніше це був доволі простий бізнес: купівля квартири на стадії котловану гарантувала збільшення її вартості на стадії введення в експлуатацію в кілька разів. У значній кількості випадків такі покупки робили громадяни США, Ізраїлю, навіть Японії. Але після викриття афери "Еліті-Центр" цей потік коштів від іноземних громадян зник (за оцінками деяких експертів став зовсім мізерним). І варто рухнути якійсь "Еліті-2" чи "Еліті-3", то не важко передбачити наслідки таких подій для й так вже занадто перегрітого ринку Києва.

3. Загальносвітова тенденція.

У країнах Європи, США загальмувалася тенденція зростання цін на нерухомість (а в Австрії та Німеччині вони взагалі завмерли). Україна і, зокрема Київ, лише повторять у такому випадку загальносвітові тенденції. У західній пресі ринок нерухомості Східної Європи часто оцінюють як "мільну бульку".

4. Фактична зацікавленість агентств нерухомості, ріелторів у збільшенні кількості угод на ринку. Тільки падіння цін (навіть невеличке) може оживити ринок. Нинішній застій на ринку, зменшення в десятки разів укладених угод не вигідне і посередницьким структурам на ринку.

5. Перекіс в цінах порівняно з країнами ЄС.

Київський рівень цін перескочив ціни в деяких країнах ЄС. Наприклад 2-3-кімнатну квартиру на півдні Італії можна купити за 75 тис. євро, такий же рівень цін і в Польщі.

6. Проблема закінчення терміну експлуатації "хрущовок".

Платити \$60-80 тис. за 5 залізобетонних панелей, що зводилися як тимчасові – для багатьох вже психологічно складно. "Хрущоби" і "панельки" зводилися як тимчасове розв'язання житлової проблеми, і нормативний термін закінчення їх експлуатації закінчується найближчим часом.

7. Провал курсу на вступ до ЄС.

Безпосередньо перед вступом до ЄС у деяких країн-кандидатів спостерігався зліт цін на нерухомість у зв'язку з тим, що входження в наймогутнішу економічну зону світу означає підтягування загального рівня цін до рівня цін ЄС. Саме після приходу "помаранчевої" команди, що задекларувала цей вектор руху, відбувся зліт цін в очікуванні перспективи членства в ЄС (і, якби Україна одержала перспективу такого членства, це було б цілком виправдано). Але сучасні внутрішні політичні реалії (втім, як і "євроскептицизм" щодо українських інтеграційних перспектив) ніяк цього не припускають.

8. Зміна співвідношення "депозит-оренда-вартість купівлі квартири".

Наприклад, \$100 тис. доларів на депозиті дають близько \$1 тис. щомісячного доходу (10 % річних), або близько 1450-1500, якщо розмістити їх в гривнях. Куплена на ті ж кошти квартира дає за рахунок оренди лише близько \$500 (коло 6 % річних). Тому якщо людина нагромадила \$50 тис., їй легше покласти їх на депозит і орендувати на відсотки квартиру за ті ж \$500 на місяць (можливо, навіть \$350-400). При цьому купити якесь житло на ці самі \$50 тис. у нас не можливо.

У липні 2008 р. ріст цін зупинився, тобто прибутковість житла стала нижчою від прибутковості депозитів. Унаслідок цього комерційна (короткострокова інвестиційна) складова попиту (і "розігріву" ринку) відпадає.

9. Перетікання капіталовкладень в ринок приміської землі і котеджного будівництва в Києві.

Сьогодні інвестиційні корпорації спрямували свої кошти на купівлю київської землі, подорожчання якої надалі здається неминучим. Фактично цей ринок вже діє, незважаючи на законодавчі обмеження.

На ринку вже є низка прикладів, коли гравці "виходили грішми" з житлової нерухомості, купуючи земельні ділянки. Зростання цін на останні в деяких районах київського передмістя за останні 4 роки становило від \$100 до \$3000 за 1 сотку землі. Отже з урахуванням рівня доходів українців, умов кредитування, реального стану захисту прав покупців – сьогодні українці живуть в умовах одного з найжорстокіших ринків житла.

Факт вступу в Світову організацію торгівлі не змінив ситуацію корупційної неприступності українського ринку житла.

Думка самих будівельників з цього питання зводиться до таких проблем: проблема з землевідведенням; проблема з механізмом фінансування будівництва. Проте ці проблеми зовнішнього характеру а будівельним компаніям також варто працювати над:

- а) постійним зниженням собівартості будівництва;
- б) справжньою реалізацією "масових" проектів забудови, коли зводиться цілий мікрорайон згідно з типовим проектом;
- в) над швидкістю будівництва й обороту капіталу – 100 % рентабельності при трирічному будівництві для бізнесмена=50 % рентабельності при 1,5-річному періоді обіговості.

Причина відсутності змін у сфері житлового ринку полягає у якостях нинішнього складу парламенту: небажання займатися дійсним вирішенням проблем цієї сфери.

Висновки та перспективи подальших наукових розробок. Органам влади потрібно вирішити питання про: предметну роботу парламенту зі забезпечення можливості будівництва об'єднанням майбутніх власників (буд. кооперативам – ЖБК, що успішно працювали в СРСР); введення в 2007-2008 рр. оподаткування власників великих масивів житлової нерухомості; почати процеси зі створення цивілізованих умов для роботи іноземними забудовниками. Потрібна інформаційна відкритість ринку (дані про кількість угод на ринку житлової нерухомості Мін'юст не розкриває навіть на звернен-

ня народних депутатів). Наразі ключовою проблемою для більшості будівельних і девелоперських компаній є залучення коштів і тому, для того, щоб продовжувати розвиватися, їм доведеться шукати нові можливості й джерела для фінансування розвитку своїх проектів. Тому перспективно буде досліджувати шляхи залучення коштів для будівельних проектів.

Література

1. **Новіков С.** Основна причина високого рівня цін на ринку житла// Економічна правда. – 2008. – 15/07.
2. **Василєв Д.** Криза на ринку житла не вплине на ціни: Незалежне інтернет-видання Ринок. BIZ. – 2008. [Електрон. ресурс]. – Доступний з: <http://www.rynok.biz>.
3. **Коновалов Д.** Ринок житла в Україні: невдоволені всі: Інтернет-видання ForPost. – 07/2008. [Електрон. ресурс]. – Доступний з: <http://www.4post.com.ua/economics>.
4. **Основні показники будівництва:** за даними Статистичної інформації на 2008 р./ Держ. ком. статистики України. [Електрон. ресурс]. – Доступний з: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
5. **Ринок нерухомості:** Посібник/ В.І. Павлов, А.М. Асаул, І.І. Пилипенко, Н.В. Павліха, І.В. Кривов'язюк. – К.: Вид-во "Кондор", 2006. – 336 с.
6. **Василенко І.Ю.** Я посередник. – Севастополь: Біблекс, 2004. – 125 с.
7. **Думенко В.** Курс ризелтера агентства нерухомості. – К.: Основа, 2006. – 160 с.

УДК 658.589

*Доц. О.О. Маслак, канд. екон. наук; асист. В.Й. Жежуха –
НУ "Львівська політехніка"*

ЧИННИКИ ВПЛИВУ НА ІННОВАЦІЙНУ АКТИВНІСТЬ ПІДПРИЄМСТВ

З позиції системного підходу розглянуто та класифіковано чинники внутрішнього та зовнішнього середовища підприємства, які впливають на його інноваційну активність.

Ключові слова: внутрішнє середовище, зовнішнє середовище, інновації, інноваційна активність, підприємство, чинники.

Assoc. prof. O.O. Maslak; assist. W.Y. Zezukha – NU "L'vivs'ka Politekhnik"

Factors of influence on innovative activity of enterprises

In the article from position of approach of the systems we considered and classified the factors of internal and external environment of enterprise, which influence on its innovative activity.

Keywords: internal environment, external environment, innovations, innovative activity, enterprise, factors.

Актуальність проблеми та її зв'язок з важливими науково-практичними завданнями. В умовах становлення ринкової економіки в Україні перед вітчизняними підприємствами постала нагальна проблема активізації інноваційної діяльності, що спричинена як специфікою сучасного стану української економіки, так і низкою ресурсних обмежень, які впливають із ви-
мог до перспективної динаміки економічного розвитку.

Підвищення ефективності промислового виробництва в умовах теперішнього стану економіки є однією з найважливіших проблем. Тому можемо стверджувати, що в Україні назріла нагальна проблема реальної оцінки чинників, які впливають на інноваційну активність підприємств. Огляд літера-