

УДК 94(477) „20”:69

К. М. Ніколаєць

КОНКУРЕНЦІЯ У СФЕРІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ НА ПОЧАТКУ ХХІ СТ.

Розглянуто основні чинники, які визначали перебіг конкурентної боротьби у сфері житлового будівництва в Україні на початку ХХІ ст. Висвітлено вплив великих фінансово-промислових груп на характер конкуренції та масштаби житлового будівництва. Визначено особливості ціноутворення на ринку житла в умовах загострення конкурентної боротьби.

Ключові слова: конкуренція, житлове будівництво, житлова політика, фінансово-промислові групи, соціальна політика.

Постановка проблеми. Визначений українським суспільством курс на євроінтеграцію потребує визначення пріоритетів соціальної політики, в тому числі й у сфері житлового будівництва, ринок якого зазнав суттєвих змін після розпадку СРСР. Становлення та розвиток конкурентної боротьби у сфері житлового будівництва України відбувалося в умовах загострення протистояння між провідними фінансово-промисловими групами, що наклало свій відбиток на характер і методи конкурентної боротьби.

Аналіз останніх досліджень. Теоретичні та прикладні аспекти формування житлової політики досліджено у працях Л.Левіта, А.Луцькянченка, В.Севки, Ю.Манцевича, В.Онищенка, Г.Онищука, В.Павлова, К.Паливоди, В.Поляченка, В.Срібного, С.Сташевського та інших вчених.

Мета статті полягає у визначенні основних чинників, які визначали характер конкурентної боротьби на ринку житлового будівництва з окресленням впливу державної політики на цей процес.

Виклад основного матеріалу. Впродовж 90-х років ХХ ст. в умовах ринкових перетворень держава втратила монополію в житловому секторі. Житло перейшло у приватну власність як шляхом приватизації державного житлового фонду, так і шляхом переважаючого будівництва за рахунок приватних коштів [16, с. 195]. На початку ХХІ ст. третина будинків в Україні мала коефіцієнт зносу понад 60%, частина будівель ставала непридатною для проживання [3]. Особливо зношеним виявився відомчий житловий фонд, а значна частина державного і муніципального житлового фондів потребувала невідкладного капітального ремонту. З іншого боку, підприємницька діяльність породжувала попит на якісне житло, оскільки заможні бізнесмени прагнули до суттєвого покращення власних житлових умов за рахунок придбання або будівництва житла відповідного рівня.

Поруч з цим динаміка темпів будівництва житла була пов'язане із формуванням впродовж 90-х років ХХ ст. в Україні відносно стійкої недовіри

майже 50% населення до банківської системи [11]. Проте починаючи з 1999 р., коли ситуація на кредитному ринку стабілізувалась, встановилась чітко виражена тенденція до зниження рівня процентних ставок. За чотири роки середньозважена річна облікова ставка скоротилась більше ніж у п'ять разів. Тільки протягом 2002 р. НБУ чотири рази понижував її: 11 березня з 12,5% до 11,5%; 4 квітня – до 10%, 5 липня до 8% і 5 грудня до 7%. На цьому фоні вдалося забезпечити розширення інвестування населення у житлове будівництво. Однак темпи зниження процентних ставок за кредитами комерційних банків явно відставали, знизившись у 2002 р. вони знизились тільки у 2,2 рази. Причому постійно зростає розрив між ними і обліковою ставкою. Так, якщо у 1999 р. вони були усього на 3,4 процентні пункти вищі за рівень облікової ставки, то у 2000 р. вже на 9,7, у 2001 р. на 12,2, а у 2002 р. на 15,3. Це свідчило про те, що ціна на ресурси на кредитному ринку визначалася коливаннями ринку, а не обліковою політикою центрального банку. Якщо до 2000 р. спостерігалася відсутність зв'язку між наданими банками кредитів і рівнем облікової ставки, то після 2000 р. простежувалася чітка зворотна залежність між обліковою ставкою НБУ та обсягами кредитування, що пояснювалося національною стабілізацією економіки та відродженням довіри населення до банків [8]. Однак при цьому монетарна політика українських урядів, спрямована на стабілізацію курсу гривні, забезпечувалася головним чином шляхом обмеження грошової маси за високої ціни на фінансові ресурси.

Поступове забезпечення банківських кредитів на придбання житла на початку 2000-х років сприяло формуванню додаткового попиту на житлові приміщення. Комерційні банки активно залучалися до кредитування спорудження житла. Однак, аналіз структури банківських кредитів засвідчував, що переважна частина кредитів спрямовувалася в торгівлю і поточну діяльність. Поруч з цим в умовах протистояння фінансово-промислових груп процесів відбувався й процес деконцентрації банківських капіталів в Україні, що негативно впливало на кредитування економіки країни [10]. Успіх у конкурентній боротьбі на ринку житлового будівництва могло забезпечити об'єднання банківських структур із будівельними організаціями для забезпечення надійного фінансування новобудов. При цьому в українських реаліях найбільш потужним об'єднанням у цій сфері могло бути таке, яке спиралося на підтримку у вищих ешелонах влади і було на тривалий час убезпечене від «переформатування» в умовах протистояння великих фінансово-промислових груп.

18 червня 2000 р. набув чинності Закон України «Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд», де вказувалося, що до 1 січня 2012 р. на базі «Київміськбуду» проводиться економічний експеримент щодо посилення соціального захисту неповнолітніх, забезпечення їм більш сприятливих стартових умов самостійного життя у суспільстві, створення додаткових можливостей пенсійного забезпечення, стимулювання розвитку житлового будівництва та розширення можли-

востей запровадження інших програм соціального забезпечення населення України із залученням коштів фізичних і юридичних осіб у довірче управління уповноважених банків з наступним їх спрямуванням на придбання іпотечних сертифікатів. Уповноважені банки отримали можливість залучати кошти у довірче управління за іншими програмами соціального забезпечення, започаткованими за погодженням з «Київміськбудом». Причому кошти фонду банківського управління обліковувалися уповноваженим банком окремо від результатів його господарської діяльності. Уповноважений банк відкривав для кожного фонду банківського управління окремий рахунок довірчого управління. Розрахунки за договорами довірчого управління, укладеними між учасником фонду банківського управління і уповноваженим банком, здійснювалися у національній валюті України [12]. Певні успіхи холдингової компанії «Київміськбуд» на початку XXI ст. обумовлювалися тривалим співробітництвом із банком «Аркада», який зосередив свою діяльність переважно на наданні фінансових послуг у галузі житлового будівництва, розробивши програму залучення коштів населення і кредитування для фінансування будівництва житла. Ще у 1995 р. першим на фінансовому ринку України банк «Аркада» запропонував інвестування житлового будівництва за власні кошти населення, а у 1998 р. першим серед банків почав надавати кредити на інвестування житла терміном до 10 років. Для захисту внесків від інфляції у 1999 р. банк запропонував у розрахунках універсальний механізм – Одін (одиницю інвестування). Внесення первинної інвестиції гарантувало закріплення за інвестором обраної квартири, але і потребувало відповідальності за виконання щомісячного графіка інвестування будівництва. За визначений до запланованої дати здачі будинку строк необхідно було повністю проінвестувати площу закріпленої за інвестором квартири. При цьому ціна 1 м² житла, що встановлювалася забудовником, у процесі будівництва зростала, і при виконанні графіка платежів це відображалося на розмірі внесків. У випадку, якщо фінансові можливості не дозволяли інвесторам виконувати графік виплат, банк пропонував програму кредитування інвестування будівництва житла.

Жорстко контрольована банком фінансова схема забезпечувала безперервне залучення коштів населення і відносно стабільне фінансування будівництва. Це, у свою чергу, давало змогу партнераві забудовникові «Київміськбуду» в основному витримувати темпи будівництва і своєчасно передавати будинки під заселення. Хоча були випадки, коли інвестори тривалий час (іноді понад рік) чекали можливості оселитися у власній квартирі. Попри це, у порівнянні із іншими забудовниками «Київміськбуд» відзначився кращими темпами здійснення будівельних робіт і завершенням переважної більшості новобудов навіть у складних фінансових умовах.

Проте у 2010 р. відбувся масштабний конфлікт між банком «Аркада» і «Київміськбудом», в основі якого лежали фінансові протиріччя та прагнення окремих великих фінансово-промислових груп перерозподілити активи на

свою користь. Протягом 2010 р. відбувалися суди стосовно визнання недійсною угоди продажу «Київміськбуду» компанії «Новий регіон». Рішенням Господарського суду м. Київ угода продажу була визнана недійсною, а холдинг перейшов у власність міста. Але вже в середині 2011 р. компанія «Київміськбуд» виступила із заявою, де керівництво звернулося із проханням до інвесторів, які купували квартири через банк «Аркада» і не повністю розрахувалися за них не вносити чергові платежі за відповідними угодами. Як пояснили у прес-службі будівельної компанії, банк не виконував свої обов'язки по фінансуванню будівництва і не перераховував гроші забудовнику. У зв'язку з цим компанії доводилося здійснювати пошук засобів для завершення будівництва у інших місцях. У відповідь на звернення «Київміськбуду» представники банку «Аркада» відзначили неприпустимість закликів до інвесторів щодо несплати визначених в угодах платежів. Одним із результатів конфлікту стали затримки із введенням в експлуатацію молодіжного кварталу у київському районі Осокорки. Однак, не дивлячись на означений конфлікт, «Київміськбуд» набув відносно великого кредиту довіри у приватних інвесторів. Саме ця компанія тривалий час отримувала у обласних центрах ділянки під забудову, що сприяло появі нових престижних житлових масивів. Структура забудови із виділенням приміщень для ведення дрібного бізнесу, спорудження торгівельних і торгівельно-розважальних комплексів, підземних паркінгів приваблювала потенційних інвесторів. Проте й ціни забудовника у обласних центрах були на рівні цін на новобудови у столиці. З іншого боку, саме «столичний ореол» споруджуваного «Київміськбудом» житла сприяв формуванню уявлень про нього, як про «елітне», хоча не всі житлові приміщення відповідали високим вимогам.

У 2000 р. до Державного бюджету було внесено бюджетну програму «Державне пільгове кредитування індивідуальних сільських забудовників». Впродовж 2001–2002 рр. спостерігалось поступове зростання обсягів будівництва житла. Так, у 2002 р. забудовниками всіх форм власності було введено в експлуатацію 64 тис. квартир загальною площею 6073 тис. м², що на 2,3% більше проти 2001 р. та на 9,3% – проти 2000 р. Зростання забезпечувалося переважно за рахунок збільшення масштабів будівництва забудовниками приватної форми власності, конкурентна боротьба між якими ставала все більш помітною особливо у великих містах. При цьому за рахунок більш широких фінансових можливостей київські будівельні компанії поширювали свою діяльність на регіоні, особливо за рахунок спорудження житла у обласних центрах, де на нього існував підвищений попит порівняно із сільською місцевістю.

У 2002 р. приватними забудовниками було введено в експлуатацію 60% загального обсягу житла (у 2001 р. – 58%). Проте на початку ХХІ ст. потреба в житлі зберігалася для майже 1,5 млн сімей, які стояли в черзі на одержання помешкань на кінець 2002 р. (майже кожна 12 сім'я). Протягом 2002 р. свої житлові умови поліпшили тільки 24,7 тис. сімей (1,5% черговиків). При цьому

слід зазначити, що порівняно із 1990 р. черга на поліпшення житлових умов скоротилася на 41,9%, а кількість сімей, що отримали житло, зменшилася у 9,5 разів. Але скорочення квартирної черги було викликане низкою суб'єктивних причин, зокрема, ліквідацією її на підприємствах, у зв'язку із структурною перебудовою, звільнення працівників, відсутністю коштів на будівництво житла, ліквідацією підприємств у зв'язку з банкрутством, надання населенню можливості купити житло без черги. Водночас зменшення фінансування з боку держави призвело до збільшення кількості об'єктів незавершеного будівництва. На 1 липня 2002 р. нараховувалося 6585 тимчасово припинених або законсервованих житлових будинків (за винятком індивідуальних) загальною площею 7531,3 тис. м². Ринок житлового будівництва майже повністю контролювали приватні компанії [14]. Номінально деякі з них лишалися у державній та комунальній власності, однак практично/фактично вони діяли в інтересах топ-менеджменту, державних чиновників і пов'язаних з ними бізнес-структур. Банківська система надавала фінансування будівельній галузі, залучаючи значні ресурси зі світових ринків капіталу. Найбільші компанії забезпечували приплив інвестицій, розміщуючи акції на європейських фондових біржах. Банки зіграли важливу роль у створенні попиту на житлову нерухомість. На початку XXI ст. в Україні в кредит купували близько 70% будинків і квартир. Таким чином, банківське кредитування дозволяло штучно підтримувати як збільшення платоспроможного попиту, так і зростання пропозиції на ринку нового житла. Надлишок капіталу і його низька ціна певний час дозволяли фінансовим установам ефективно виконувати функцію посередників між зовнішнім і внутрішнім ринками кредитних ресурсів.

На ринку нерухомості наприкінці 90-х років XX – на початку XXI ст. приблизно 50% попиту на нові квартири забезпечували спекулянти, які купували житло для подальшого перепродажу, сподіваючись на подальше зростання цін [4]. Будівельні компанії декларували свою орієнтацію на будівництво дорогого житла для заможних покупців. Вважалося, що це забезпечує більш високу прибутковість бізнесу. Слід зазначити, що близько 60% новозбудованого житла належало до класу дорогого, тоді як сегмент «економного» становив не більше 40% пропозиції. Обсяг економпропозицій був катастрофічно занижений, а більш дорогих класів, відповідно, завищений [2].

Компанії-забудовники монополювали ринок, відмовляючись від масового будівництва житла економ-класу та віддаючи перевагу квартирам у цій категорії «вище середнього». Саме вони створили ситуацію штучного дефіциту житла нижнього цінового сегмента, що сприяло прискореному зростанню цін на житло. Це прискорення сприяло формуванню прибутків на рівні 40–400% [1], що набагато перевищувало європейський рівень. Тому більшість тих, хто потребували житла, тривалий час не мали можливостей його придбати. За розрахунками аналітиків інвестиційних компаній, при середній ціні житла у Києві від \$ 3000/кв. м. до \$ 3500/кв. м. для придбання квартири

площею 80 кв. м. у кредит на 25 років з відсотковою ставкою 10% і нульовим внеском місячний дохід сім'ї мав становити не менше \$ 4900, із урахуванням того, що 45% доходу сім'ї припадало на виплату кредиту. Найчастіше висока вартість житла пов'язувалася із корупцією та непрозорістю ринку житлового будівництва [15].

Варто наголосити, що в українських реаліях собівартість будівництва житла включала не тільки витрати на будівельні матеріали, робочу силу, підготовку дозвільної та проектної документації. Слід зазначити, що значна частка витрат (за різними оцінками до 50% в кінцевій собівартості) припадала на корупційні витрати – хабарі чиновникам, відповідальним за видачу різної дозвільної документації. Нове житло, збудоване протягом 90-х років ХХ ст., не рідко мало низьку якість через прагнення забудовників до надприбутків. Але дефіцит житла і високий спекулятивний попит давали змогу забудовникам продавати за завищеною вартістю житло практично будь-якої якості. Причому заощаджувати на ремонті забудовники почали наприкінці 90-х років, після того як їм дозволили здавати житлові об'єкти без завершального внутрішнього оздоблення. З часом це явище набуло масового характеру. Щороку в Києві здавалося в експлуатацію 1,0–1,1 млн кв. м житла, і лише 10% з них із внутрішнім оздобленням [17].

Найчастіше забудовники включали в текст інвестиційного договору пункт, у якому йшлося про те, що покупець квартири відмовляється від оздоблювальних робіт. Тому будинок офіційно здавали в експлуатацію, а мешканці або нові власники ще протягом певного часу власними силами здійснювали оздоблювальні роботи. Це, у свою чергу, становило загрозу безпеці будівлі, оскільки під час самодіяльного ремонту нерідко блокувалися вентиляційні канали та пошкоджувалися несучі конструкції [2].

Проблемою у організації будівельних робіт також було те, що значна частина будівельних організацій не могла фінансувати будівництво із розрахунку на власні кошти, а після його завершення здійснювати відповідно продаж помешкань. Цей факт призводив до масштабного залучення коштів інвесторів із розрахунку на майбутнє спорудження житла. Така схема фінансування була досить вразливою від ринкових коливань та в силу штучного «роздмухування» цін на житло в гонитві за надприбутками. Затримки із надходженням коштів приватних інвесторів не дозволяли вчасно завершувати вже проінвестоване будівництво, що призводило до конфліктів із забудовниками. А це, у свою чергу, знижувало рівень довіри до будівельних організацій і перешкоджало залученню нових інвесторів.

У структурі витрат частини будівельних організацій велике значення також мало зростання їх на оплату послуг транспорту. Водночас в українських реаліях найбільший вплив на прибуток галузі транспорту та зв'язку мав прибуток будівельної галузі [13]. З метою його зростання й піднімалися ціни на транспортні перевезення, що додатково піднімало ціну на роботу будівельних організацій та ціни на будівельні матеріали.

На початку 2000-х років із 2,5 млн молодих родин близько 800 тис. потребували поліпшення житлових умов: 33% – мешкали в окремих квартирах, 11% – у комунальних квартирах, 14% – винаймали житло, 10% – мешкали у гуртожитках, 1% – у непристосованих під житло приміщеннях. Близько 31% молодих сімей взагалі не мали житла [7]. У липні 2002 р. Уряд України прийняв Державну програму забезпечення молоді житлом на 2002–2012 рр., що передбачала інвестиції в молодіжне житлове кредитування в обсязі 5,8 млрд грн. Зазначених коштів мало вистачити для забезпечення житлом близько 70 тис. молодих сімей. Однак і ця програма державою фінансувалася в недостатній мірі. Так, станом на 25 листопада 2002 р. програма забезпечення молоді житлом у 2002 р. була профінансована лише на 36%. Відтак, проблема забезпечення молоді житлом залишалася відкритою.

У 2002 р. 0,5% всього житлового фонду, де проживали 191,8 тис. осіб, знаходилося у незадовільному чи аварійному стані [16, с. 195]. У період з 1990 по 2006 рр. більш ніж у 2 рази знизився показник кількості сімей, які перебували на квартирному обліку, майже в 2,5 рази зросли показники обсягу послуг, реалізованих населенню в сфері здійснення операцій з купівлі-продажу та оренди житлової нерухомості. Основний зміст процесів, що відбувалися у сфері нерухомості, це перерозподіл її наявного фонду, формування системи нерухомої власності [9, с. 10].

Поступово в умовах посилення конкуренції у сфері спорудження житла у великих містах провідні будівельні компанії стали все активніше спрямовувати свої зусилля на будівництво житлових приміщень у регіонах, де з'являлися нові мікрорайони та житлові масиви передовсім у обласних центрах. Реалізацію ринкового механізму формування житлової політики регіону забезпечувало становлення земельного ринку; удосконалення процедури відведення земельної ділянки під будівництво житла; створення сприятливого правового поля в сфері житлового будівництва; встановлення розміру інвестиційного внеску будівельними фірмами у міський житловий фонд, який повинен забезпечувати рівновагу на регіональному ринку житла; запровадження класифікації житла. Основними регіональними факторами впливу на пропозицію на ринку житла стали ціни на земельні ресурси; технологічний рівень будівельних робіт; діюча система оподаткування та субсидії; ціни на будівельні матеріали та динаміка їх змін; переміщення будівельного капіталу із м. Києва в регіони; загострення конкурентної боротьби в регіонах. Особливості руху капіталу у сфері житлового будівництва на регіональному рівні з метою забезпечення населення житлом пов'язувалися перш за все з формами інвестування будівництва житла; спеціалізацією будівельного комплексу регіону; номенклатурою та технологічними характеристиками будівельної продукції; діючими організаційними схемами управління житловим будівництвом, а їх сукупність забезпечує цілісність та результативність житлової політики регіону [5; 6].

Висновки. Характер конкуренції на ринку будівництва житла в Україні на початку ХХІ ст. визначався специфікою економічної діяльності великих фінансово-промислових груп із загостренням стосунків між ними та одночасним розмежуванням сфер впливу, підвищенням купівельної спроможності населення за розширення кредитування житлового будівництва приватними банками і пайової участі у інвестуванні. Зростання цін на житлову нерухомість, штучно створене в інтересах великих фінансово-промислових груп, забезпечувало їх власникам надприбутки, проте не вирішувало проблеми спорудження достатньої кількості сучасного житла економ-класу, попит на яке формувався в умовах розширення трудової міграції до великих міст.

Штучне завищення цін на житло, особливо у великих містах, в умовах підвищеного попиту на нього створювало передумови для розширення будівництва. В українських реаліях однією із проблем, яку довелося вирішувати будівельним компаніям, стало виділення земельних ділянок під будівництво. «Земельне» питання, а згодом і видача документів про здачу житлових приміщень у експлуатацію отримували все більшу корупційну складову. Конкурентна боротьба між забудовниками відбувалася із залученням важелів у вищих ешелонах влади, які забезпечували відведення земельних ділянок під будівництво (у тому числі й з відвертим порушенням законодавства), що нерідко провокувало конфлікти породжені прагненням отримати необхідну землю. Формування та посилення кланово-олігархічного правління в Україні, особливо наприкінці 1990-х років, сприяло поширенню корупційних схем у сфері спорудження житлових приміщень і загострення конкурентної боротьби між великими фінансово-промисловими групами, які прагнули контролювати ринок спорудження житла.

[Электронный ресурс] / общалась Валентина Мозговая // Антенна. – 2005. – 13 апреля. – Режим доступа:

Список використаних джерел

1. В Антимонопольном комитете не понимают, почему жилье не дешевеет [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://focus.ua/economy/28351>.
2. В погоне за прибылью застройщики экономят на отделке новых квартир и инфраструктуре домов [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://focus.ua/economy/19947>.
3. Державний комітет статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
4. Джуччі Р. Житлове будівництво в Україні: причини поточної кризи та висновки для економічної політики / Р. Джуччі, Р. Кірхнер, Р. Возняк. – Берлін ; Київ, 2008. – С. 3–4.
5. Завора Т. М. Реалізація житлової політики України на регіональному рівні / Т. М. Завора // Економіка: проблеми теорії та практики : зб. наук. пр. – Донецьк, 2006. – Вип. 217, Т. II. – С. 417–426.

6. Завора Т. М. Формування регіонального ринку житла / Т. М. Завора // Економіка і регіон : наук. вісн. – Полтава, 2005. – № 2 (5). – С. 203–206.
7. Інформаційно-аналітичні та довідкові матеріали до Дня Уряду у Верховній Раді України 13 травня 2003 року з питання «Про заходи Кабінету Міністрів України щодо захисту національних інтересів держави у сферах національно свідомого і патріотичного виховання молодого покоління та забезпечення умов його розвитку». – Київ, 2003. – С. 9.
8. Ісмаїлов В. Б. Банківська система України: сучасний стан та перспективи розвитку / В. Б. Ісмаїлов // Вісник Академії праці і соціальних відносин Федерації профспілок України. – 2005. – № 2. – С. 77–83.
9. Манн Р. В. Діагностування впливу ринку нерухомості на розвиток національної економіки : автореф. дис. канд. екон. наук / Р. В. Манн. – Донецьк, 2008. – 19 с.
10. Матвієнко П. В. Монетизація економіки України: реальний рівень та проблеми його визначення / П. В. Матвієнко // Вісник Національного банку України. – 2003. – № 1. – С. 29–32.
11. Привалов Ю. Зміни економічної складової масової свідомості українців у 1992–2010 рр. / Ю. Привалов // Українське суспільство: 20 років незалежності: соціологічний моніторинг. – Київ, 2011. – Т. 1. Аналітичні матеріали. – С. 301.
12. Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/annot/1674-14>.
13. Сазонова Л. І. Порівняльний аналіз розвитку будівельного комплексу і суміжних галузей : автореф. дис. канд. економ. наук / Л. І. Сазонова. – Харків, 2006. – 21 с.
14. Синицина, Е. Строительная отрасль [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.kommersant.ua/doc.html?DocID=1044657&IssueId=47035>.
15. Строитель XXI века. Председатель совета директоров инвестиционно-проектной компании «XXI век» Лев Парцхаладзе прогнозирует рост цен на жильё ещё как минимум в течение 5-7 лет [Электронный ресурс] – Режим доступа : <http://focus.ua/tema/738>.
16. Україна: стратегічні пріоритети. Аналітичні оцінки. – Київ : НІСД, 2003. – 328 с.
17. Украине грозит спад производства, снижение прибыли компаний и рост безработицы [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://focus.ua/economy/25678>.

References

1. V Antymonopol'nom komytete ne ponymayut, pochemu zhyl'e ne desheveet [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu: <http://focus.ua/economy/28351>.
2. V pohone za prybyl'yu zastroyshchyky ekonomyat na otdelke novykh kvartyr y ynfrastrukture domov [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu: <http://focus.ua/economy/19947>.
3. Derzhavnyy komitet statystyky Ukrayiny [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
4. Dzhuchchi R. Zhytlove budivnytstvo v Ukrayini: prychny potochnoyi kryzy ta vysnovky dlya ekonomichnoyi polityky / R. Dzhuchchi, R. Kirkhner, R. Voznyak. – Berlin ; Kyiv, 2008. – S. 3–4.

5. Zavora T. M. Realizatsiya zhytlovoi polityky Ukrainy na rehional'nomu rivni / T. M. Zavora // Ekonomika: problemy teorii ta praktyky : zb. nauk. pr. – Donets'k, 2006. – Вып. 217, Т. II. – S. 417–426.
6. Zavora T. M. Formuvannya rehional'noho rynku zhytla / T. M. Zavora // Ekonomika i rehion : nauk. visn. – Poltava, 2005. – № 2 (5). – S. 203–206.
7. Informatsiyno-analitychni ta dovidkovi materialy do Dnya Uryadu u Verkhovniy Radi Ukrainy 13 travnya 2003 roku z pytannya «Pro zakhody Kabinetu Ministriv Ukrainy shchodo zakhystu natsional'nykh interesiv derzhavy u sferakh natsional'no svidomoho i patriotychnoho vykhovannya molodoho pokolinnya ta zabezpechennya umov yoho rozvytku». – Kyiv, 2003. – S. 9.
8. Ismailov V. B. Bankivs'ka systema Ukrainy: suchasnyy stan ta perspektyvy rozvytku / V. B. Ismailov // Visnyk Akademiya pratsi i sotsial'nykh vidnosyn Federatsiyi profspilok Ukrainy. – 2005. – № 2. – S. 77–83.
9. Mann R. V. Diahnostuvannya vplyvu rynku nerukhomosti na rozvytok natsional'noyi ekonomiky : avtoref. dys. kand. ekonom. nauk / R. V. Mann. – Donets'k, 2008. – 19 s.
10. Matviyenko P. V. Monetyzatsiya ekonomiky Ukrainy: real'nyy riven' ta problemy yoho vyznachennya / P. V. Matviyenko // Visnyk Natsional'noho banku Ukrainy. – 2003. – № 1. – S. 29–32.
11. Pryvalov Yu. Zminy ekonomichnoyi skladovoyi masovoyi svidomosti ukrayintsiv u 1992–2010 rr. / Yu. Pryvalov // Ukrayins'ke suspil'stvo: 20 rokiv nezalezhnosti: sotsiolohichnyy monitorynh. – Kyiv, 2011. – Т. 1. Analitychni materialy. – S. 301.
12. Rezhym dostupu: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/annot/1674-14>.
13. Sazonova L. I. Porivnyal'nyy analiz rozvytku budivel'noho kompleksu i sumizhnykh haluzey : avtoref. dys. kand. ekonom. nauk / L. I. Sazonova. – Kharkiv, 2006. – 21 s.
14. Synytsyna, E. Stroytel'naya otrasl' [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu: <http://www.kommersant.ua/doc.html?DocID=1044657&IssueId=47035>.
15. Stroytel' XXI veka. Predsedatel' soveta dyrektorov ynvestytsyonno-proektnoy kompanyy «XXI vek» Lev Partskhaladze prohnozyruet rost tsen na zhyt'є eshchє kak mynimum v techenye 5-7 let [Elektronnyy resurs] – Rezhym dostupu: <http://focus.ua/tema/738>.
16. Ukrainyana: stratehichni priorytety. Analitychni otsinky. – Kyiv : NISD, 2003. – 328 s.
17. Ukraine hrozyt spad proyzvodstva, snyzhenye prybyly kompanyy y rost bezrabytysy [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu: <http://focus.ua/economy/25678>.

Стаття надійшла до редакції 10.11.2016 р.

КОНКУРЕНЦИЯ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УКРАИНЕ В НАЧАЛЕ XXI СТ.

Рассмотрены основные факторы, которые определяли ход конкурентной борьбы в сфере жилищного строительства в Украине в начале XXI в. Освещено влияние больших финансово-промышленных групп на характер конкуренции и масштабы жилищного строительства. Определены особенности ценообразования на рынке жилья в условиях обострения конкурентной борьбы.

Ключевые слова: конкуренция, жилищное строительство, жилищная политика, финансово-промышленные группы, социальная политика.

K. Nikolaets

THE COMPETITION IN HOUSE BUILDING SPHERE IN UKRAINE AT THE FIRST PART OF THE XXI CENTURY

The main factors, which have determined the course of events of competition struggle in house building sphere in Ukraine at the first part of XXI century are considered. The influence of huge financial-industrial groups on the competition character and the house building scale is analyzed. Special features of price making in house-living market in the conditions of escalation of competition struggle are determined.

Keywords: competition, house building, house policy, financial-industrial groups, social policy.