

Список використаних джерел

1. Агаджанов Г. К. Економіка водопровідно-каналізаційних підприємств: навч. посіб. / Г. К. Агаджанов. – Харків: Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. – 2-е вид., перероб. та доп., 2010. – 392 с.
2. Бабак А.В. Собівартість комунальних послуг у бухгалтерському обліку та в ціноутворенні / А.В. Бабак, Н.М. Лисенко // Аспекти тарифної реформи. – 2003. – №1. – с. 13 – 20.
3. Бабак А.В., Романюк О.П. Регулювання цін природних монополістів (Теорія та практика міжнародного досвіду) / А.В. Бабак, О.П. Романюк // Аспекти тарифної реформи. Інформаційно-аналітичне видання. – К., 2004. – Вип. 1.
4. Бражнікова. Л. Ціновий чинник економічної поведінки виробників житлово-комунальних послуг / Л.Бражнікова // Галицький економічний вісник. – 2012. – № 3(36). – с.66-75.
5. Горбунова О.О. Методи формування тарифів на послуги водопостачання та водовідведення [Електронний ресурс] / О.О. Горбунова // Режим доступу: <http://www.univer.km.ua/visnyk/613.pdf>.
6. Громадські організації підтримують зусилля НКРЕ із впровадження стимулюючих тарифів [Електронний ресурс] // Кабінет Міністрів України: [сайт] / – Електрон. дані // Інформаційно-аналітичний бюлетень КМУ. – Режим доступу: <http://www.info-kmu.com.ua/2013-11-20-000000pm/article/17014157.html>.
7. Душкин С.С., Ткачов В.О., Тихонюк-Сидорчук В.О. Проблеми реформування водопровідно-каналізаційного господарства м. Харкова і Харківської області / С.С. Душкин, В.О. Ткачов // Научно-технический сборник – №5. – с. 78-82.
8. Інформація про тарифи на послуги водовідведення по базових підприємствах станом на 1 квітня 2014 року [Електронний ресурс] // Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України: [сайт] / – Електрон. дані // Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/zhkh/ekonomika-ta-taryfna-polityka/Informatsiya-pro-taryfy-na-posluhy-vodovidvedennya>.

9. Інформація про тарифи на послуги водопостачання по базових підприємствах станом на 1 квітня 2014 року [Електронний ресурс] // Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України: [сайт] / – Електрон. дані // Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/zhkh/ekonomika-ta-taryfna-polityka/Informatsiya-pro-taryfy-na-posluhy-vodopostachannya>.

10. Павлова С.І., Юхимчук І. О. RAB-регулювання тарифів як метод підвищення інвестиційної привабливості підприємств енергетичної галузі / С.І. Павлова, І.О. Юхимчук // Вісник ЖДТУ. Економічні науки. – № 3 (53). – с. 278-281.

11. Паспорт житлово-комунального господарства України [Електронний ресурс] // Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України: [сайт] / – Електрон. дані // Режим доступу: http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/2652/Passport_01_01_2014.pdf.

12. Потенціал енергоефективності у підгалузях житлово-комунального господарства: водопровідно-каналізаційне господарство [Електронний ресурс] // Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України: [сайт] / Електрон. дані // Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/zhkh/reforma-zhitlovo-komunalnogo-gospodarstva/potencial-energoefektivnosti-v-pidgaluzyah-zhitlovo-komunalnogo-gospodarstva/vodoprovodno-kanalizaciynne-gospodarstvo>.

13. Розвиток публічно-приватного партнерства в Україні [Електронний ресурс] // Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України: [сайт] / – Електрон. дані // Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/zhkh/reforma-zhitlovo-komunalnogo-gospodarstva/rozvitok-publichno-privatnogo-partnerstva-v-ukrayini-166985>.

14. Тітяев В. В. Проблемні питання формування собівартості житлово-комунальних послуг / В.В. Тітяев // Бізнес – Інформ. – 2012. – № 9.

15. Юр'єва Т.П. Цінове регулювання діяльності підприємств ЖКГ / Т.П. Юр'єва // Економіка: проблеми теорії та практики. – 2002. – №154. – С.27-33.

Надійшла до редколегії 12.05.14

Э. Мороз, ассист.

Национальный университет водного хозяйства и природопользования, Ровно

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА УСЛУГИ ЦЕНТРАЛИЗОВАННОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ КАК СТИМУЛ ВНЕДРЕНИЯ ГЧП

В статье обосновывается необходимость перехода к формированию тарифов на централизованное водоснабжение и водоотведение на принципах стимулирующего регулирования, проанализирована целесообразность механизма государственно-частного партнерства в сфере водопроводно- канализационного хозяйства Украины, приводятся предпосылки внедрения и развития такого сотрудничества.

Ключевые слова: водопроводно-канализационное хозяйство, метод стимулирующего регулирования тарифов, государственно – частное партнерство, концессия.

E. Moroz, Assistant

National University of Water Management and National Resources Use, Rivne

PRICING IMPROVEMENT OF WATER SUPPLY AND PLUMBING SERVICES AS A PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIPS' STIMULUS

The necessity of the transition to the tariffs' formation in the water supply and plumbing sphere on the stimulating regulation' principles are substantiated in the article. The feasibility of public-private partnerships in the water supply and plumbing sphere of Ukraine are analyzed and introduction' and development' preconditions of such cooperation are demonstrated.

Keywords: water supply and plumbing, the stimulating regulation' principles of tariffs, public-private partnership, concession.

Bulletin of Taras Shevchenko National University of Kyiv. Economics, 2014; 160: 59-63

УДК 330.11; 332.85

JEL D 81; P 25; R 31

В. Осецький, д-р екон. наук, проф.,
М. Ковтун, асп.

Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ

ШЛЯХИ ЗМЕНШЕННЯ ВПЛИВУ НЕВИЗНАЧЕНОСТІ ТА РИЗИКІВ НА РОЗВИТОК РИНКУ ЖИТЛА УКРАЇНИ

У статті розглядається невизначеність як елемент сучасної господарської системи, аналізуються і виділяються фактори невизначеності. Обумовлюється необхідність врахування ризиків ринкового середовища з метою забезпечення стійкості та ефективності розвитку ринку житла в умовах невизначеності.

Ключові слова: невизначеність, ризик, ринок житла.

Постановка проблеми. Невизначеність середовища господарювання є головною характерною рисою сучасної економіки та має ключовий вплив на ефективність і перспективи розвитку кожного суб'єкта економічної діяльності. В Україні вона виникає на тлі розвитку трансформаційних процесів та супроводжується світовими тенденціями суперечливого впливу глобалізації і регіоналізації економіки, незлагодженістю настрою

споживачів і динамікою прибутків підприємств тощо. Високий рівень політичного ризику, відсутність економічної стабільності, часті зміни і недоліки чинного законодавства, адміністративні бар'єри, що збільшують корупцію і тіньовий сектор економіки, вимагають від українського підприємця обережних і ретельно продуманих рішень, точної і гнучкої стратегії розвитку фірми, а також обов'язкової оцінки відповідних ризиків з метою їх

© Осецький В., Ковтун М., 2014

мінімізації. Особливої уваги потребує зменшення впливу факторів, що порушують стійкість ринків тісно інтегрованих у всі сфери економічного та соціального життя суспільства. Так ефективне функціонування ринку житла забезпечує злагоджену роботу ринків споживчих товарів, капіталу, цінних паперів, інвестиційних ресурсів та праці. Відповідно, ризики житлового будівництва загрожують не тільки зменшенням прибутків, але й суттєвими збитками як для компанії забудовника, так і для багатьох компаній суміжних галузей (банки, страхові компанії тощо), що обслуговують процес будівництва та продажу житла. Водночас, придбання житла індивідом, з метою вирішення житлової проблеми, пов'язане з ризиком втрати права власності на житло та/або суттєвими додатковими витратами на його придбання. У зв'язку з цим для економічної науки завдання вивчення впливу невизначеності на різних ієрархічних рівнях економічної системи, у тому числі, дослідження ризиків, що впливають на ефективне функціонування ринку житла, стає дуже актуальним.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Основний внесок у вивчення теорії невизначеності і ризику внесли: Дж. М. Кейнс, Ф. Найт, Дж. фон Нейман, О. Моргенштерн. Проблему невизначеності висвітлено в працях вітчизняних учених О. Воскресенської, О. Драпиковського, Г. Коломієць, Т. Литвиненко.

Невирішені раніше частини загальної проблеми. Разом з тим економічна природа і вплив невизначеності та ризиків на ринок житла в Україні досліджені недостатньо.

Метою статті є дослідження сутності невизначеності та її основних різновидів, визначення джерел ризиків та виокремлення шляхів зменшення їх впливу на ефективне функціонування ринку житла України.

Виклад основного матеріалу дослідження. Поняття невизначеності вже давно введено в науковий дискурс. Ще давньогрецькі філософи використовували його для опису сутності явищ, процесу змін і розвитку. Але економісти звернули увагу безпосередньо на цей феномен лише в минулому ХХ сторіччі.

Так Дж. М. Кейнс на початку ХХ ст. у своїй роботі подає наступне визначення: "... під невизначеним знанням я не маю на увазі лише відмінності між тим, що знаю напевне, і тим, що лише імовірно. В цьому сенсі гра у рулетку чи вигреш в лотерею не є прикладом невизначеності; очікувана тривалість життя теж не є в певному сенсі невизначеною ... Я використовую цей термін в тому сенсі, в якому невизначеними є перспектива війни в Європі, чи ціна на мідь і ставка відсотка через двадцять років, чи стан власників приватного капіталу у соціальній системі 70-х років. Не існує наукового підґрунтя для обчислення певної ймовірності цих подій" [5, с.284]. У 1920 році західний економіст Ф.Х. Найт відзначив, що "коли присутня невизначеність, задачі прийняття рішень – що виробляти і як це робити – виявляються важливішими, ніж саме виробництво" [10, с.267]. Розвиток ідей щодо кількісної оцінки невизначеності, що відіграє важливу роль при здійсненні раціонального вибору в умовах невизначеності, знайшов своє продовження в роботах Дж. фон Неймана та О. Моргенштерна [11, с.41-56].

Сьогодні проблема невизначеності займає одне з центральних місць в сучасному науковому пізнанні. При цьому в одному з головних напрямів економічної науки, яке торкається цього поняття – інституціоналізмі, існування невизначеності вводиться як аксіома та розглядається як перешкода у функціонуванні суб'єктів господарювання.

Коломієць Г.М. визначає господарську невизначеність як певний стан відносин між суб'єктами господарювання в

умовах багатоваріантного розвитку господарської ситуації, докладна інформація про які відсутня [6, с.227].

Лемешко Д.С. під невизначеністю розуміє наявність факторів ступінь можливого впливу на які невідома; неповноту або неточність інформації про умови реалізації проекту [7, с.162].

При аналізі умов реалізації проектів найбільш істотними є наступні види невизначеності:

1. невизначеність, викликана нестабільністю економічного законодавства;
2. невизначеність поточної економічної ситуації, умов інвестування і використання прибутку;
3. невизначеність умов зовнішньоекономічної діяльності;
4. невизначеність політичної ситуації і перспектив соціально-економічних змін у країні або регіоні;
5. невизначеність, пов'язана з відсутністю відомостей про динаміку техніко-економічних показників, параметрах нової техніки і технології;
6. невизначеність динаміки ринкової кон'юнктури, цін, валютних курсів та ін.;
7. невизначеність природно-кліматичних умов, можливість стихійних лих;
8. невизначеність, пов'язана з відсутністю інформації про надійність виробничо-технологічного обладнання та рівень кваліфікації виробничого персоналу (частоті аварій та відмов обладнання, нормативному рівні виробничого браку);
9. невизначеність цілей, інтересів та поведінки учасників реалізації проекту;
10. невизначеність, викликана відсутністю інформації про фінансовий стан і ділової репутації підприємств-учасників (можливість неплатежів, банкрутств, зривів договірних зобов'язань).

У процесі прийняття рішень залежно від причин появи виникають різні види невизначеності, а саме:

- кількісна, обумовлена значним числом об'єктів або елементів у ситуації;
- інформаційна, викликана браком інформації або її неточністю з технічних, соціальних та інших причин;
- вартісна через занадто дорожчу або недоступну плату за визначеність;
- професійна як наслідок недостатнього професіоналізму особи, що приймає рішення;
- обмежувальна, викликана обмеженнями в ситуації прийняття рішень (наприклад, обмеження за часом);
- зовнішнього середовища, пов'язана з її поведінкою або реакцією конкурента [3, с. 224].

В науковій літературі поширеним є поділ факторів невизначеності на зовнішні та внутрішні. Так до зовнішніх факторів відноситься законодавство, дії конкурентів тощо, до внутрішніх – помилковість визначення характеристик об'єкту, компетентність гравців ринку тощо.

В умовах невизначеності прийняття господарських рішень пов'язане з ризиком відхилень від проведених оцінок та розрахунків, з ризиком втрат, несподіваної зміни кон'юнктури. Відповідно, ризик – це можливість несприятливого результату в умовах невизначеності. Ризик передбачає оцінку ймовірності настання очікуваної події і вона не може бути абсолютно точною [8, с.49].

Дослідження формування та розвитку ринку житла в нашій країні є важливою і необхідною умовою успішного функціонування суб'єктів даного ринку, а особливо в умовах невизначеності і ризиків, коли необхідно представляти перспективи та напрямки розвитку ринку. Стан ринку житла безпосередньо пов'язаний з економічним і соціальним благополуччям населення країни. Розвинений ринок житла стимулює розвиток практично всіх інших галузей економіки: від виробництва будів-

льних матеріалів і виробів до спеціалізованого обладнання і транспорту. Приток інвестицій до цих сегментів ринку позначається на поліпшенні рівня життя населення, створює умови для розвитку ділової активності, нового бізнесу, підприємств, розширює базу оподаткування. Що у свою чергу сприяє створенню нових робочих місць, стимулює розвиток ринку праці та зайнятості населення. Негативні наслідки процесів, що протікають на ринку житла, можуть істотно вплинути на розвиток всієї економіки в цілому, саме тому для будь-якої країни важливим є зменшення впливу невизначеності та ризиків на функціонування даного ринку.

Загалом, становлення і розвиток ринку житла України – дуже складний і суперечливий процес, який протікав у період зародження і формування ринкових відносин в економіці країни. Оскільки ринок житла взаємодіє в більшій чи меншій мірі з усіма сферами економіки, він схильний відчувати вплив процесів, що відбуваються на них. Це означає, що на становлення ринку житла впливали загальні для всієї економіки фактори: економічна і соціальна нестабільність; політична нестабільність; невпевненість значної частини населення у майбутньому; надвисокі темпи інфляції; різка диференціація доходів; нерозвиненість і нестабільність фінансової системи, нестача грошових ресурсів у структурі оборотних коштів підприємств; відсутність чітких механізмів функціонування і прогалини в законодавчому регулюванні діяльності різних сфер народного господарства. Економічні процеси перехідного періоду накладали особливий відбиток і на відносини між учасниками ринку житла в процесі перерозподілу наявного фонду нерухомості, формування інфраструктури ринку житла, встановлення прав власності і нових форм відносин між учасниками ринку.

Відповідно, девелоперські компанії з метою отримання стабільно високих доходів від інвестицій у нерухомість, держава як головний суб'єкт соціальної політики, індивідуальний інвестор, що прагне здійснити придбання житла, фінансові посередники та інші учасники ринку житла мають здійснювати детальний аналіз факторів впливу на даний ринок, оскільки в умовах невизначеності та ризиків його переваги не реалізуються автоматично.

У своїй роботі Белих Л.П. зазначає, що джерелами ризику можуть бути:

- зміни співвідношення попиту та пропозиції;
- місцезнаходження;
- умови договору оренди, кредитного договору;
- фізичний знос житла;
- зміни в законодавстві по регулюванню ринку житла та в податковому законодавстві;
- інфляція;
- ліквідність тощо [1, с.4].

Для виявлення сили впливу ризику зміни співвідношення попиту та пропозиції необхідним є аналіз факторів, що визначають обсяг попиту (платоспроможність населення, зміна чисельності населення, зміна співвідношення між різними групами населення, зміна вподобань, умови та доступність фінансування) та пропозиції (наявність резерву вільних об'єктів житлової нерухомості певного сегменту, обсяг нової забудови та витрати на її будівництво). Результатом даного ризику може стати невизначеність ринкових цін.

Ризик місцезнаходження визначається умовами та перспективами розвитку соціально-економічного регіону, що визначаються припливом та відтоком капіталу, рівнем диференційованості зайнятого населення, еко-

логією тощо і мають вплив на привабливість регіону для придбання житла.

Фізичний знос житла, що представлене на вторинному ринку має передбачати модернізацію або знос застарілих будівель, що в умовах складної економічної ситуації не здійснюється належним чином.

Ризик змін в законодавстві по регулюванню ринку житла та в податковому законодавстві проявляється у можливій необхідності додаткових витрат, що не були передбачені в процесі.

Ризик інфляції несе в собі небезпеку знецінення реальних грошових потоків.

Залежно від зміни соціально-економічної ситуації в країні, регіоні, доступності кредитів, перспективами розвитку регіону має місце ризик зменшення ліквідності житла.

Також ринок житла відчуває вплив таких факторів як коливання сезонної активності, зміна загальної соціально-економічної та регіональної економічної кон'юнктури, зміна грошової політики держави або комерційних банків, що визначає доступність фінансових активів для проведення угод купівлі-продажу тощо.

Загалом ризики, що характерні для ринку житла можна поділити на дві групи:

1. Ризики, пов'язані переважно з нерухомим майном, які у свою чергу поділяються на:

- несистематичні ризики, які можна диверсифікувати (наприклад, здійснюючи забудову у декількох регіонах країни та/або для декількох груп населення);
- систематичні ризики, які неможливо диверсифікувати (наприклад, низька ліквідність житла; невизначеність оподаткування; зміни платоспроможного попиту; зміни демографічної ситуації тощо);
- випадкові ризики, як прояв неякісного аналізу існуючої інформації, поганого управління житловою нерухомістю.

2. Ризики, пов'язані з ринком капіталу (банківські ризики):

- ризики, що піддаються кількісній оцінці (фінансові ризики, дохідності, вартості та структури активів і пасивів);
- ризики, що не піддаються кількісній оцінці (функціональні, що стосуються процесу створення банківського продукту чи послуги та зовнішні).

Основними ризиками для інвесторів у будівництво є: затримка будівництва, неможливість його завершення; втрата прав на об'єкт інвестування; неможливість повернути вкладені засоби (повністю або частково); неможливість оформити права власності на об'єкт інвестування; неможливість реалізації житла; відсутність гарантій якості. За умови, що забудовник добросовісний, причинами виникнення ризиків можуть бути такі: відсутність забезпечення вкладених коштів; спроби забудовників оптимізувати податкові наслідки; участь фінансових посередників; втрата забудовником прав на земельну ділянку і на об'єкт будівництва. Якщо недобросовісний, причини дещо інші: нецільове використання грошових коштів; прагнення забудовників реалізувати одночасно кілька проектів і забезпечити перерозподіл капіталу; можливість не контрольованого перепродажу вже проданої нерухомості [15].

Перед даними ризиками більш захищеними є інституційні інвестори, органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Найменш захищеними є індивідуальні інвестори, які не мають організаційних, правових та інформаційних можливостей ефективного управління ризиками.

Основні види ризиків, що несуть фінансові посередники: неповернення кредиту; інфляційні ризики; цінові

ризиків; втрати коштів при незавершених обсягах будівельних робіт; втрати ліквідності тощо.

Недооцінка ризиків не дає змоги захиститися від імовірних загроз та скористатися можливостями, що проявляються в ситуації невизначеності. Саме тому, на сучасному етапі точність прогнозування ризиків та їх врахування під час будівництва, фінансування, вводу в експлуатацію, продажу житлової нерухомості є надзвичайно актуальною. Американські економісти Р. Кабалеро, А. Діксіт і Р. Піндайк показали, що збільшена невизначеність насамперед приводить до відкладання або відміни інвестицій і рішень по реструктуризації бізнесу. Невизначеність заморожує і споживчі ринки товарів тривалого споживання, включаючи нерухомість і автомобілі. І продавці, і покупці закладають у свої стратегії величезні премії за ризик, тому продавці готові продавати тільки за дуже високими, на думку покупця, цінами [4]. На сьогодні собівартість кв. м. новобудови містить три складові: 1/3 – це реальні витрати будівельника,

1/3 – очікувана рентабельність, 1/3 – непередбачувані ризики (форс-мажор, недобросовісність підрядчиків, політичні ризики тощо) [2, с.150].

Банківське іпотечне кредитування, як ефективна форма залучення довготермінових фінансових ресурсів для інвестування у розвиток реального сектору господарства, має великий потенціал у забезпеченні істотних якісних зрушень в економіці України. Однак, невизначеність макроекономічної ситуації, низький рівень економічної культури і слабкі інститути породжують значну недовіру між економічними агентами. Так в Україні, у зв'язку з необхідністю подолання наслідків світової фінансової кризи, банківські установи, з метою зменшення наслідків ризику ліквідності, валютних та інших ризиків, вдалися до підвищення відсоткової ставки, зміни умов надання іпотечних кредитів, особливо щодо збільшення першого внеску, що стало обмежуючим фактором для укладання іпотечних угод.

Таблиця 1. Динаміка показників функціонування ринку житла України у 2009-2013 роках

Рік	Обсяг іпотечного кредитування фізичних осіб, млрд. грн.	Кількість договорів купівлі-продажу житла, тис. од.	Обсяг введення в експлуатацію житла, тис. кв. м.	Загальна площа незавершених житлових будівель, тис. кв. м.	Площа незавершених житлових будівель будівництво яких тимчасово припинено або законсервовано, тис. кв. м.
2009	132,8	246,5	6 400	10 537	5 806
2010	110,7	224,9	9 339	15 802	5 791
2011	97,4	254,6	9 410	17 051	6 129
2012	63,2	265,9	10 750	18 539	6 343
2013	56,3	297,4	11 217	17 755	5 668

* Джерело: складено за даними: [12; 13; 14]

Як видно з Таблиці 1, скорочення іпотечного кредитування, що відбулося в Україні у 2009 році, проявляється на ринку житла через скорочення платоспроможного попиту та, відповідно, зменшення обсягів зведеного житла (порівняно з обсягами у попередніх роках), тимчасову зупинку або консервацію будівництва розпочатих об'єктів. В цьому контексті саме державне фінансування добудови незавершеного будівництва дозволило утримати обсяги будівництва досягнуті у докризові роки. Так у 2013 році обсяг введення житла в експлуатацію був більшим за обсяг 2008 року (10 496 тис. кв. м.). Проте площа житлових будівель будівництво, яких призупинено або законсервовано залишається на високому рівні, а обсяг іпотечного кредитування фізичних осіб майже в тричі менший за обсяг 2008 року (143,4 млрд. грн.). Крім того, невизначеність на ринку житла підтримується психологічними чинниками. Покупці утримуються від придбання житла в очікуванні подальшого зниження цін, а продавці очікують, розраховуючи на її підвищення. Таким чином, рівень цін залишається стабільно високим, а кількість угод не досягає докризового рівня (у 2008 році – 313,1 тис. од.).

Окрім вищевказаних, ще одним проявом невизначеності є асиметрія інформації і, як її наслідок, несприятливий відбір і моральний ризик. Литвиненко Т.М. зазначає, що асиметричність в розподілі інформації, коли частина учасників ринку володіє інформацією, якою не володіють інші зацікавлені особи, є серйозною причиною породження невизначеності ефективного використання засобів та ресурсів [8, с.47-48]. У зв'язку з асиметричним розподілом інформації про характеристики житла, продавець обізнаний про його якісні характеристики краще за покупця. В результаті для останнього

існує ймовірність стати власником об'єкту, що не відповідає його очікуванням.

Опортунізм також є досить розповсюдженим явищем як на первинному, так і на вторинному ринках житла. Його прояви різноманітні: опортунізм забудовника по відношенню до пайовика (зниження якості матеріалів та будівельних робіт, порушенні строків будівництва тощо); опортунізм продавця на вторинному ринку по відношенню до покупця (приховування інформації про деякі властивості об'єкта угоди та реальні права власності на нього); опортунізм у відносинах посередника на ринку нерухомості (ріелтора) та клієнта (продавця або покупця) [9, с.30-31].

Однак, найбільш поширеним злочином на ринку житла є шахрайство в різних формах.

Таким чином, високий ступінь невизначеності та ризиків, що притаманні сучасній економіці вимагають пошуку шляхів зменшення їх впливу на розвиток ринку житла та його учасників. Зокрема, доцільним є застосування таких правових інструментів, як страхування, застава, штраф, гарантія, а також організаційно-економічних методів, направлених на попередження втрат від ризику у випадках виникнення несприятливих обставин та на їх компенсацію у випадках виникнення витрат. На наш погляд, процес управління ризиками має складатись з наступних етапів: ідентифікації, оцінки та попередження ризиків. Зокрема, останній етап має передбачати застосування внутрішньої стратегії, а саме: реагування припинення та змінюванням своїх дій з метою досягнення відповідності своєї діяльності характерну зовнішнього середовища (наприклад, згладжування коливань попиту) або зовнішньої стратегії, що полягає у прагненні організації змінити середовище так, щоб воно краще відповідало можливостям організації (наприклад, укла-

дань довготривалих контрактів, лобювання). Ефективне застосування зазначених стратегій має базуватись на даних попередніх етапів управління ризиками, зокрема, моніторингу основних параметрів розвитку економіки країни, діяльності конкурентів, очікуваннях тощо.

Засобами мінімізації негативних наслідків, викликаних асиметрією інформації, опортунізмом та шахрайством є ринкові сигнали, тобто такі "сигнали" про якість товару, які не в змозі подавати виробники неякісних благ: наприклад, репутація продавця, забудовника, нотаріуса або реєстратора, що оформляють угоду, документи про технічний стан житла. В процесі придбання житла покупець повинен здійснювати додаткову перевірку документів, що стосуються купівлі-продажу юристами, що не мають безпосереднього відношення до даної угоди. Гарантією фінансового захисту при здійсненні угоди може виступити поліс страхування права власності. Останній не усуває ризик, але забезпечує фінансовий захист від його наслідків.

Висновки. Сучасній нестабільній економіці притаманні ситуації ризику і невизначеності. Високий ступінь ризику обмежує інвестиційну та підприємницьку активність, знижує темпи вводу житла в експлуатацію, призводить до виходу деяких учасників з ринку, зростанню вартості житла, наслідком чого стає відкладений попит. Разом з тим стає все більш зрозумілим, що недостатньо визнати ці істини та обмежитись поглядом на невизначеність виключно як на перешкоду господарювання. Невизначеність є досить складним феноменом зі значним спектром різновидів, роль і місце яких у розвитку і функціонуванні суспільства змінюється, що відбивається на поведінці економічних агентів, а іноді докорінно її перетворює. Це обумовлює необхідність вивчення можливих ризиків з метою підвищення рівня адаптивності підприємства, організації чи інституції. З метою зменшення невизначеності та ризику доцільним є застосування визначення можливих ризиків, ступеню їх впливу та застосування стратегії реагування. Також дієвими інструментами виступають ринкові сигнали та покриття можливого збитку шляхом укладання договорів страхування майна, професійної відповідальності та титулу власності.

В. Осецкий, д-р экон. наук, проф.,
М. Ковтун, асп.

Киевский национальный университет имени Тараса Шевченко, Киев

ПУТИ СНИЖЕНИЯ ВОЗДЕЙСТВИЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ И РИСКОВ НА РАЗВИТИЕ РЫНКА ЖИЛЬЯ УКРАИНЫ

В статье рассматривается неопределенность как элемент современной хозяйственной системы, анализируются и выделяются факторы неопределенности. Обуславливается необходимость учета рисков рыночной среды с целью обеспечения устойчивости и эффективности развития рынка жилья в условиях неопределенности.

Ключевые слова: неопределенность, риск, рынок жилья.

V. Osetsky, Doctor of Sciences (Economics), Professor,
M. Kovtun, PhD student
Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv

THE WAYS OF REDUCING THE UNCERTAINTY AND RISKS ON THE DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL PROPERTY MARKET IN UKRAINE

The uncertainty as part of the modern economic system is analyzed and uncertainties factors are highlighted in this paper. The necessity to consider risks of the market environment in order to ensure the stability and efficiency of the housing market in the face of uncertainty is determined.

Keywords: uncertainty, risk, residential property market.

Список використаних джерел

1. Бельх Л.П. Методологические основы анализа рынка доходной недвижимости / Л.П. Бельх – Режим доступу: http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/belyh.pdf. – Назва з екрана.
2. Вербицька Г.Л. Регулювання ризиків житлового будівництва / Г.Л. Вербицька, О.О. Пшик-Ковальська // Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку : [збірник наукових праць] – Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2013. – С. 149-155.
3. Воскресенська О.Є. "Умови невизначеності" як економічна категорія для реалізації завдань стратегічного планування / О.Є. Воскресенська, О.А. Савчук // Вісник Дніпропетровського університету. Серія "Економіка". – 2012. – Вип. 6(2). – С. 223-228.
4. Гурьев С. Ratio economica: Правда лечит / С. Гурьев, О. Цывинский // Ведомости. – №28 (2298). – 2009. – Режим доступу: <http://zgroup.com.ua/print.php?articleid=2118>. – Назва з екрана.
5. Кейнс Дж. Общая теория занятости, денег и процента / Дж. Кейнс. – М.: ЭКСМО, 2009. – 960 с.
6. Коломієць Г.М. Невизначеність: деструктивний чи конструктивний феномен господарської системи / Г.М. Коломієць // Механізм регулювання економіки. – №3. – 2005. – С. 226-233.
7. Лемешко Д. Кризисные трансформации рынка недвижимости: принятие решений в условиях неопределенности и оценка волатильности поправки на риск / Д. Лемешко // Экономика образования. – 2011. – №1. – С. 162-171 – Режим доступа: <http://www.ksu.edu.ru/attachments/article/780/2011-%E2%84%961-%D0%AD%D0%9E.pdf#page=162> – Назва з екрана.
8. Литвиненко Т.М. Невизначеність ринкового середовища та шляхи її локалізації / Т.М. Литвиненко // Теоретичні та прикладні питання економіки: зб. наук. праць КНУ ім. Т. Шевченка. – 2009. – Вип. 19. – С. 46-55 – Режим доступа: http://tpe.econom.univ.kiev.ua/data/2009_19/zb19_07.pdf. – Назва з екрана.
9. Малкина М. Неоклассический и неинституциональный анализ рынка жилой недвижимости Российской Федерации / М. Малкина, Е. Шулепникова // Журнал институциональных исследований. – 2012. – №3. – Том. 4. – С. 22-32.
10. Найт Ф.Х. Риск, неопределенность и прибыль / пер. с англ. – М.: Дело, 2003. – 360 с.
11. Нейман Дж., Моргенштерн О. Теория игр и экономическое поведение / Пер. с англ. – М.: Наука, 1970. – 708 с.
12. Офіційний сайт Міністерства юстиції України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua>
13. Офіційний сайт Державної служби статистики України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>
14. Офіційний сайт Національного банку України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua>.
15. Ризики фінансування будівництва. [Електронний ресурс]. / Інформаційно-правова газета "Правовий тиждень" – Режим доступу: <http://legalweekly.com.ua/index.php?id=16061&show=news&newsid=120743> – Назва з екрана.

Надійшла до редколегії 01.06.14