

УДК 332.83:504

**ТРАНСФОРМАЦІЯ ЧИННИКІВ ТА ПРІОРИТЕТІВ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА  
В УМОВАХ ЕКОНОМІЧНОЇ ГЛОБАЛІЗАЦІЇ**

**Алієв Р. А.**, аспірант кафедри міжнародної економіки, ДВНЗ «Придніпровська Державна Академія Будівництва та Архітектури», м. Дніпропетровськ.

**Алієв Р. А. Трансформація чинників та пріоритетів житлового будівництва в умовах економічної глобалізації**

В статті розглянуто процес трансформації чинників та пріоритетів житлового будівництва в умовах економічної глобалізації. Визначено, що житло належить до категорії складних товарів і, як наслідок, вибір житла являє собою тривалий і трудомісткий процес, на якій впливають певні чинники. Від інших товарів житло відрізняється п'ятьма ознаками, серед яких основними є іммобільність та неоднорідність. Обґрунтовано, що в умовах глобалізації до основних чинників слід додати екологічний, який трансформується в інноваційний, оскільки саме за рахунок впровадження нових технологій в процеси будівництва та використання житла якість останнього починає відповідати сучасним екологічним стандартам. Отримано визначення інноваційного житла та сформовано основні принципи, що його характеризують. Запропоновано подальші напрями дослідження спрямовування на визначення, формування та впровадження механізмів регулювання будівництва інноваційного житла на різних рівнях економічної системи.

**Aliyev R. The transformation of factors and priorities of housing in the context of economic globalization**

The article deals with the transformation of factors and priorities of housing construction in the context of economic globalization. It is determined that housing belongs to the complex products category; as a result, the choice of housing is a long and laborious process, which is affected by certain factors. Housing differs from other goods by five different aspects, the most important of which are, as we see it, immobility and heterogeneity. It is proven that, in the context of globalization, the ecological factor should be also considered, since it merges with the innovation factor by meeting modern ecological standards through the introduction of new technology to building and using housing. The term "innovative housing" is defined; the main principles, which characterize it, are formed. Further directions for researching the determination, development and implementation on different levels of the economy of regulatory mechanisms for innovative housing are proposed.

**Алиев Р.А. Трансформация факторов и приоритетов жилищного строительства в условиях экономической глобализации.**

В статье рассмотрен процесс трансформации факторов и приоритетов жилищного строительства в условиях экономической глобализации. Определено, что жилье относится к категории сложных товаров и, как следствие, выбор жилья представляет собой длительный и трудоемкий процесс, на которой влияют определенные факторы. От других товаров жилье отличается пятью признаками, среди которых основными являются имобильность и неоднородность. Обосновано, что в условиях глобализации к основным факторам следует добавить экологический, который трансформируется в инновационный, поскольку именно за счет внедрения новых технологий в процессы строительства и использования жилья, качество последнего начинает отвечать современным экологическим стандартам. Получено определение инновационного жилья и сформированы основные принципы характеризующие его. Предложено дальнейшие

направлення дослідження нацеленные на определения, формирования и внедрения механизмов регулирования строительства инновационного жилья на разных уровнях экономической системы.

**Актуальність проблеми.** Глобалізація економічних процесів, що охопила весь світ, в тому числі економіку України, визнана об'єктивним і неминучим явищем. Процес уніфікації в умовах глобалізації призводить до глобальної експансії «суспільства споживання» і зростання значущості споживання як процесу, а разом з тим, актуалізації проблеми культури споживання. Це відображається не тільки на характеристики товарів та асортименту, а й на ступеню затребуваності тих чи інших продуктів через споживчі переваги. Причому ці процеси у своєму розвитку переходять від ринків щоденного споживання до все менш мінливим ринкам, таким як ринок житла, повторюваність покупок на якому одна з найнижчих. Більше того, кожен товар по суті є унікальним. Це пов'язано з тим, що ринок житла визначається багато в чому місцем свого розташування і в цьому виявляється його локалізованість та закритість. З іншого боку, глобалізація змінює структуру потреб суб'єктів ринку, детермінує локальну ситуацію, тим самим трансформуючи фактори і пріоритети житлового будівництва, що і актуалізує проведення досліджень за обраною тематикою.

**Аналіз останніх наукових досліджень.** Окремим аспектам ринку житла за кордоном в останні роки було приділено чимало досліджень, серед яких особливо слід виділити праці Н. Норта, Г. Поляковського, Р. Страйк, Г. Харісон та ін. Особливе місце в цих дослідженнях займає житлова економіка як самостійний напрям економічних знань, що розробляється Дж. Брауном, У. Грісбах, Б. Гуттінгом, І. Екхоффом, І. Кірхером, М. Хубертсом. Отримані опрацювання складають теоретичну та методологічну основу для проведення даного дослідження. Високо оцінюючі внесок віще названих вчених і отримані ними результати дослідження, слід констатувати, що визначення напрямків трансформації чинників, а також формування нових пріоритетів житлового будівництва в глобалізованому світі є недостатньо дослідженими.

Таким чином **метою дослідження** є аналіз процесу змін детермінант та пріоритетів житлового будівництва в умовах глобалізації.

**Виклад основного матеріалу.** Стан житлового будівництва будь якої країни відображає як рівень розвитку будівельних технологій, так і спосіб адаптації суспільства до негативних впливів зовнішнього середовища в умовах глобалізації. Кінцевим результатом процесу житлового будівництва є житло, яке як об'єкт економічних відносин є по-перше товаром, а по-друге капіталом в речовій формі. У контексті даного дослідження уваги заслуговує визначення сутності житла як товару, яке у світовій практиці дослідження має вже шестидесятирічну історію. За результатами аналізу відкритих джерел стає можливим визначити, що житло відрізняється від інших товарів такими п'ятьма ознаками:

- іммобільність об'єкта в просторі обмежує можливості реалізації угоди тільки параметрами регіонального ринку,
- неоднорідність об'єктів - внаслідок неповторності комбінації вельми великого числа характерних ознак (абсолютні аналоги відсутні) - призводить до унікальності кожної угоди на ринку нерухомості;
- довговічність об'єкта забезпечує присутність його на ринку в якості складової частини пропозиції (прихованого або явного) протягом тривалого часу при будь-яких коливаннях кон'юнктури;
- обмеженість земельних ресурсів і тривалість створення поліпшень призводять до відносно низької еластичності пропозиції цього товару і до відповідних особливостям ринкового ціноутворення;
- низька ліквідність призводить до істотного подовження часу експозиції при продажу нерухомості за ринковими цінами.

Саме іммобільність вплинула на те, що в перших роботах значну увагу було приділено визначенню питань, пов'язаних з процесами так званої «житлової мобільності» [14]. Теоретичною основою для проведення досліджень житлової мобільності є два підходи: «рівноваги» і «незадоволеності». Рівноважний підхід передбачає порівняння поточної корисності житла з потенційною користю від альтернативного житла. Цей підхід передбачає, що рішення про переїзд виникає як наслідок існування порушення рівноваги між поточним і оптимальним для конкретної сім'ї рівнем споживання житла, з урахуванням її бюджетних обмежень. Підхід незадоволеності, в свою чергу, розглядає мобільність як результат незадоволеності характеристиками дому та зовнішнє оточення. Згодом багато роботи, присвячені дослідженню житла як економічної категорії, спиралися на комбінацію двох розглянутих підходів.

Одна з таких моделей була розроблена Томасом П. Боєм в 1982 році [4]. Метою даної роботи було розширення традиційних моделей житлового вибору шляхом включення в аналіз додаткових характеристик житла, які свідчать про його неоднорідність (друга ознака). Результати дослідження показали, що сім'ї з дітьми більш стурбовані якістю прилеглої території, ніж одинаки або пари без дітей. Також було виявлено, що великий розмір сім'ї збільшує ймовірність вибору великого будинку, однак обмежує розмір витрат на житло, оскільки більший розмір сім'ї передбачає більшу величину повсякденних витрат. Тобто якість житла багато в чому визначається як рівнем доходу, так і характеристиками минулого житла.

В силу того, що житло належить до категорії складних товарів і, як наслідок, вибір житла являє собою тривалий і трудомісткий процес, багато авторів прагнули розділити процеси вибору даного товару на кілька етапів або рівнів. Так, в роботах Ланкастера [13] і Кінга [12] розглядалися такі рівні споживчого вибору на ринку житла, як вибір району, вибір типу житла, вибір конкретного житла. Цей підхід послужив концептуальною основою для багатьох подальших досліджень.

Дослідження, проведене Акселем Борщ-Супаном і Джоном Пітіріном в 1988 році [6], враховували дві змінних, що впливають на вибір житла: демографічні змінні (наприклад, сімейний стан, кількість дітей, вік, раса, міграційні процеси) і фінансові змінні (дохід, витрати, альтернативні витрати капіталу, доходи від приросту капіталу за рахунок володіння будинком як активом).

Ще в одному дослідженні, проведеному Янг Т. і Джуді Голдфінч [17], також була запропонована модель прогнозування попиту на житло, що включає два етапи вибору. Перший етап - вибір ключових компонентів житла, а саме просторових характеристик (характеристик оточення), таких як фізичні умови (рівень шуму), послуги (магазини, кінотеатри, спортивні центри), якість шкіл (кількість випускників, вступників до вузів), торгова інфраструктура (кількість житлових операцій щорічно), транспортне сполучення (авто-, ж / д-, автобусні дороги), охорона і безпека (рівень злочинності). Другий етап - вибір неключових компонентів житла, включає вибір непросторових характеристик (житлових характеристик), таких як тип житла (будинок, квартира), розмір житла (кількість кімнат), вік житла, матеріал будівництва, інші (кухня, гараж, центральне опалення, сад, другий санвузол, парковка).

Як вже зазначалось, демографічні змінні також відносяться до найважливіших детермінант, які характеризують житло як товар. Дослідження, проведене Алленом С. Гудманом в 1990 році [10], показало, що включення демографічних змінних в систему рівнянь попиту на житло дозволяє підсилити описову здатність даних моделей. Ще одна детермінанта - стиль життя, також може мати сильний вплив на споживчу поведінку на ринку житлової нерухомості: споживачі вибирають те житло, яке сумісне з їх способом життя. Існує ряд праць, які наочно демонструють, що окремо взяті житлові райони найчастіше є місцем зосередження людей і домогосподарств зі схожим способом життя [3,7,16]. Прийнято вважати, що вибір житла є одним з найбільш важливих рішень, що відображають приналежність людини до того чи іншого соціального класу. Зокрема,

соціальний статус впливає на вибір споживачами соціального оточення, тобто сусідів, які належать до тієї ж соціальної групи, а також визначає і зовнішній архітектурний дизайн житла [9]. Також прийнято вважати, що специфіка житла як товару багато в чому визначається таким зовнішнім фактором, як культура. Один з основоположників теорії культурної інтерпретації - П'єр Бурд'є, стверджував, що накопичення культурного і символічного капіталу є причиною просторової та соціальної диференціації споживання [5]. Прикладом просторової диференціації може бути дослідження жителів Гуанчжоу (місто в провінції КНР), яке показало, що жителі Китаю асоціюють малоповерхові багатоквартирні блоки зі старим неякісним житлом, в той час як висотні будівлі символізують для них відхід від неприємного спадщини ветхість, перенаселеності і відсталості і високий соціальний статус [17].

Особливе місце у розвитку методології дослідження житла як товару займають якісні методи, зокрема, глибинні інтерв'ю із споживачами та експертами ринку. Даний тип отримання даних неодноразово застосовувався для пошуку нових гіпотез, які згодом служили основою для розробки різних моделей кількісних досліджень. Одне з таких досліджень було проведено К.Грам-Хассеном і Бех-Даніельсон [8] з метою вивчення впливу культурних відмінностей на переваги в стилі й архітектурі житла. Інтерв'ю з сім'ями, що живуть в старих віллах і в стандартних будинках Данії, показали, що район може володіти певними символічними значеннями для споживачів. Результати дослідження показали, що вибір дому та місця його розташування багато в чому залежить від сімей, які проживають в даному районі.

Ще одне якісне дослідження Д. Леві, Л. Мерфі і С. Лі було присвячено вивченню переваг споживачів житлової нерухомості в Голландії. Результати глибинних інтерв'ю з сім'ями показали, що для більшості споживачів характеристики самого житла, такі як функціональність і місткість, набагато важливіше, ніж характеристики розташування і околиці [11]. У роботі детально розглядаються всі етапи процесу прийняття рішень на ринку житла Окленда. Автори також використовували метод глибинного інтерв'ю, проте крім самих споживачів в опитуванні взяли участь агенти з нерухомості (в якості експертів). Згідно з результатами даного дослідження, жінки і чоловіки виконують різні ролі, і, як наслідок, ступінь їх впливу варіюється на різних етапах процесу пошуку і придбання житла.

Системне дослідження змісту «житла» як економічної категорії дозволив виявити сутність «житла», яка полягає не тільки в його здатності задовольняти постійні або тимчасові житлові потреби людини в якості товару або капіталу, але й бути одночасно товаром, що обумовлює багатоваріантність цілей регулювання житлових відносин. Такий підхід дозволяє виділити ті особливості житла, які повинні бути враховані при формуванні житлової політики: житло для самовикористання, житло як сфера бізнесу, житло як частина соціального середовища. Отже слід зазначити, що формування ефективного вектора розвитку житлових відносин має виходити з розуміння житла як складнострукурованих поняття, обумовленого територіальною диференціацією і необхідністю інтеграції інтересів суб'єктів господарювання та регулювання територіальної житлової системи. Особливо це є актуальним в умовах посилення глобалізаційних процесів в світі, оскільки відбувається трансформація чинників житлового будівництва за рахунок підвищення вимог до якості житла.

Формування дефініції «якість життя» має тривалу історію і велику розмаїтість підходів. Інтерес до категорії проявляли багато поколінь філософів, соціологів і економістів, у тому числі певні подання про рівень добробуту як про деякі стандарти життя викладалися в роботах філософа І. Канта, економістів А. Сміта, К. Маркса, П. Самуельсона. Практично всі дослідники пов'язують початок його формування в новітній історії з відомим американським економістом Дж. Гелбрейтом, який у монографії «Суспільство достатку» визначив його як можливість споживання різних благ і послуг, відображені через економічні показники і які характеризують певний спосіб життя [1, с.

26]. На наш погляд, ємність такого підходу визначається тим, що Дж. Гелбрейт пов'язав якість життя людини як з конкретним споживанням, описуваним через економічні показники, так і способом життя, що певною мірою характеризує нематеріальні потреби людини. Прихильники психологічного підходу вважають, що правдива характеристика якості життя індивіда відображена в його суб'єктивних відчуттях і для її одержання необхідно мати комплекс оцінок її задоволеності різними сторонами життя. У такому підході є об'єктивна основа. Складність самого суб'єкта – людини спричиняється неоднозначністю взаємозв'язків об'єктивних і суб'єктивних умов життя і не підтверджує аксіому оцінки якості життя на основі тільки об'єктивних показників, відповідно до якої люди, що перебувають у кращих матеріальних умовах живуть краще і повинні бути більше задоволені своїм життям.

Поєднати ці підходи, на наш погляд, найбільшою мірою вдалося А. Пігу, що розділяв терміни «добробут» і «якість життя». Економічний добробут ні в якій мірі не рівнозначний загальному, тому що не включає багато елементів, які властиві якості життя: характер роботи, навколишнє середовище, взаємовідносини між людьми, положення в суспільстві, житлові умови і громадський порядок [2, с. 98].

Слід зазначити, що в сучасних умовах якість будь якого товару визначається рівнем технологій, які були використані в процесі його виробництва. Тобто позитивні тенденції інноваційного розвитку властиві для всіх без винятку галузей і виробництв, навіть для тих, що характеризуються певним консерватизмом та інертністю техніко-технологічних процесів. Будівництво в цьому випадку не є винятком, оскільки нововведення, що з'являються на галузевому рівні, суттєво не змінюючи технологічного укладу, сприяють забезпеченню певних видів ефекту, зокрема, стосовно економії ресурсів, скорочення строків будівництва, поліпшення якості робіт тощо. Отже, інноваційність житла можна розглядати як складову якості житла, яка до того ж визначає розмір витрат з експлуатації житла. Таке житло відповідає вимогам ефективного мінімального використання енергії, палива, газу, води та будівельних матеріалів і скороченням впливу на навколишнє природне середовище (викидів CO, CO<sub>2</sub>) при одночасному збереженні і підвищеній якості будівлі та комфортності його внутрішнього середовища на всіх стадіях життєвого циклу будівлі (проекування, будівництва, експлуатації, технічного обслуговування та знесення). Також трансформація пріоритетів життя, висуває нові додаткові вимоги як безпосередньо до самого житла так і до житлової забудови в цілому. Так, сучасне житло повинне забезпечувати можливість користуватися автомобілем, що припускає наявність гаража або місця для його стоянки.

Підсумовуючі можна визначити що сучасне інноваційне житло це доступне житло високої якості, в процесі будівництва та експлуатації якого використовуються сучасні інноваційні технології. За рахунок цього таке жило характеризується високою енергоефективністю, впровадженням відновлювальних джерел енергії, раціональним водокористуванням і рециркуляцією води, будівництвом з використанням нетоксичних, екологічності матеріалів місцевого видобутку з низьким потенціалом забруднення, а також ефективним видаленням відходів та максимальними можливостями для їх рециркуляції

**Висновки та пропозиції.** В результаті проведеного дослідження зміни чинників та напрямів житлового будівництва в сучасних умовах було визначено, що житло належить до категорії складних товарів і, як наслідок, вибір житла являє собою тривалий і трудомісткий процес, на якій впливають певні чинники. Від інших товарів житло відрізняється п'ятьма ознаками серед яких основними, на наш погляд, є іммобільність та неоднорідність. Але в умовах глобалізації до основних чинників слід додати екологічний, який трансформується в інноваційний, оскільки саме за рахунок впровадження нових технологій в процесі будівництва та використання житла якість останнього починає відповідати сучасним екологічним стандартам. В результаті було отримано визначення інноваційного житла. Подальші напрями дослідження необхідно спрямовувати на

визначення, формування та впровадження механізмів регулювання будівництва інноваційного житла на різних рівнях економічної системи.

**Список використаних джерел:**

1. Гэлбрейт Дж. Общество достатка / Дж. Гэлбрейт. – М, 1968. – 216 с.
2. Пигу А. Економічна теорія достатку / А. Пигу. – М, 1985. – 192 с.
3. Bettman J.R. Effects of Framing on Evaluation of Comparable and Noncomparable Alternatives by Expert and Novice Consumers // *Journal of Consumer Research* (14), September, 1987, pp. 141-154.
4. Boehm T.P. A Hierarchical Model of Housing Choice // *Urban Studies*, 1982, No.19, pp. 7–31.
5. Bourdieu P. *Distinction: a social critique of the judgement of taste.*- London: Routledge & Kegan Paul, 1984.
6. Borsch-Supan A., & Pitrin J. On Discrete Choice Models of Housing Demand // *Journal of Urban Economics*, 1988. – pp. 153-172.
7. Corfman K.P. Comparability and Comparison Levels Used in Choices among Consumer Products // *Journal of Marketing Research* (28), August, 1991, pp. . 141-154.
8. Gram-Hanssen, K., & Bech-Danielsen, C. House, home and identity from a consumption perspective // *Housing, theory and society* (21(1)), 2004, pp. 17-26.
9. Gibler D.M. and J. Tir. Settled Borders and Regime Type: Democratic Transitions as Consequences of Peaceful Territorial Transfer // *American Journal of Political Science* (54), 2010, pp. 951–968.
10. Kauko T. Expressions of Housing Consumer Preferences: Proposition for a Research Agend // *Housing, Theory and Societ*, 2006, pp. 92-108
11. Levy D., Murphy L., & Lee C.K. *Influences and Emotions: Exploring Family Decision-making Processes when Buying a House.*- Auckland, New Zealand: Department of Property, University of Auckland Business School, 2007.
12. King A. The demand for housing: a Lancastrian approach // *Southern Economics*, October 1976. – pp. 1077-1087.
13. Lancaster K.J. A new approach to consumer theory // *Journal of Political Economy*, April 1966. – pp. 132-157.
14. Nicosia F.M. *Consumer Decision Processes.* – NJ: Prentice-Hall: Englewood Cliffs, 1966.; Engel J.F., Kollat D.T., & Blackwell R.D. *Consumer Behavior.* – Hinsdale: Illinois: Dryden Press., 1978.; Howard J.A. *The Theory of Buyer Behavior.* – New York: Wiley, 1969.
15. Rossi P.H. *Why Families Move.* – New York: Macmillan, 1955; Brown L.A., & Moore E.G. The intra-urban migration process: a perspective // *Geografiska Annaler* (52), 1970. – pp. 1-13.
16. Rossi P.H. *Why Families Move.* – New York: Macmillan, 1955; Brown L.A., & Moore E.G. The intra-urban migration process: a perspective // *Geografiska Annaler* (52), 1970. – pp. 1-13.
17. Johnson M.D. The Differential Processing of Product Category and Noncomparable Choice Alternatives // *Journal of Consumer Research* (16), December, 1989, pp. 300-309.
18. Jim C.Y. and Geoforum W.C. Consumption preferences and environmental externalities: A hedonic analysis of the housing market in Guangzhou – Hong Kong: Department of Geography, The University of Hong Kong. – 2007, pp. 414-431

**Ключові слова:** житло, житлове будівництво, екологічні, інноваційні чинники, «якість житла».

**Ключевые слова:** жилье, жилищное строительство, экологические, инновационные факторы, «качество жилья».

**Keywords:** housing, housing, environmental, innovative factors "quality housing."