



## Державне управління: удосконалення та розвиток № 12, 2012

УДК 351.778.5

О. П. Ковалевська,  
к. е. н., доц.

### ПРИНЦИПИ ФОРМУВАННЯ МОДЕЛІ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА

*У статті визначено проблеми доступності житла в Україні, сформульовано та розкрито основні принципи формування моделі ринку доступного житла.*

*In the article the problem of affordable housing in Ukraine is formulated and solved the basic principles of market model of affordable housing.*

*В статье определены проблемы доступности жилья в Украине, сформулированы и раскрыты основные принципы формирования модели рынка доступного жилья.*

**Ключові слова:** житло, доступне житло, принципи, ринок житла, житлова політика.

**Keywords:** housing, affordable housing, principles, housing market, housing policy.

**Ключевые слова:** жилье, доступное жилье, принципы, рынок жилья, жилищная политика.

**Постановка проблеми.** Перехід до ринкової моделі розвитку в Україні призвів до того, що держава фактично перестала бути суб'єктом житлового будівництва, внаслідок чого обсяги нового житла в 1990-х роках значно скоротилися, а найнижчі показники були зафіксовані в 2000 р. [1, с. 6]. Проте навіть активний характер житлової політики, яку проводять європейські уряди та, як наслідок, відносно високий рівень задоволення житлових потреб громадян європейських країн не дозволяє в повній мірі вирішити житлові проблеми [1, с. 10].

Започаткована в Україні житлова реформа, як складова частина комплексу заходів зі стабілізації національної економіки, найважливішим завданням має поетапний перехід житлової сфери в режим розширеного відтворення. У системі структурної перебудови економіки житлове будівництво визначено одним із основних пріоритетів, з яким взаємопов'язаний розвиток багатьох поєднаних видів економічної діяльності будівельного комплексу, виробництво товарів народного споживання тривалого користування. На вторинному ринку об'єктом продажу виступає в основному житло, побудоване в попередні роки, тобто сьогодні практично відбувається перерозподіл житлового фонду. Однак в умовах величезного дефіциту і високої вартості житлових приміщень ринок житла навіть посилює процеси розшарування за рівнем забезпеченості і не знімає соціальної напруженості в цьому питанні.

В Україні сучасна модель організації ринку житла не повною мірою відповідає поточним вимогам. Зокрема, це відноситься до сукупності принципів його побудови, оскільки не узгоджує між собою всіх учасників, що забезпечують попит та пропозицію житлового фонду в Україні. Крім того, проблема доступності житла залишається однією з найбільш гострих соціальних проблем держави [2, с. 21] й отже повинна розглядатися як пріоритетна при формуванні організаційної моделі ринку доступного житла.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Формування та розвиток доступного ринку житла тривалий час є актуальним питанням, що активно обговорюється науковцями. Окремим аспектам розвитку ринку доступного житла присвячено роботи таких науковців, як: В.О. Минц, А.А. Осипов, А.В. Сердюк, А.С. Ушацький, С.Р. Хачатрян та ін. Проте, попри суттєві досягнення в даному напрямі доцільно детально представити основні принципи формування моделі ринку доступного житла.

**Мета роботи.** Мета статті полягає у визначенні проблем доступності житла в Україні та формулюванні основних принципів формування моделі ринку доступного житла.

**Виклад основного матеріалу.** З точки зору інституціональної економіки, державне регулювання створення ринку доступного житла припускає процес створення інституціонального середовища на основі інституціоналізації відносин власності в сфері житла.

Головна мета в реалізації національних інтересів з формування ринку доступного житла полягає у створенні ефективно функціонуючого ринку, здатного забезпечити можливість придбання об'єктів житлової нерухомості населенням із середніми доходами, заснованого на ринкових принципах придбання житла на вільному від монополізму житловому ринку за рахунок власних коштів громадян і довгострокових іпотечних кредитів.

Формування і розвиток моделі ринку доступного житла здатне забезпечити: формування умов для активізації інвестиційної діяльності основними учасниками даного ринку і забезпечення економічного зростання на основі інвестиційної складової; приток вітчизняних і іноземних інвестицій; залучення банківської сфери в інвестиційну діяльність шляхом трансформації іпотечного кредиту в джерело фінансування житлового будівництва; трансформацію заощаджень населення в інвестиції, перерозподіл тимчасово вільних коштів промислово-фінансового комплексу і коштів, що надходять з інших джерел, в інвестиційні ресурси, що набувають форми іпотечних кредитів.

Крім певного економічного ефекту ринок доступного житла здійснює також соціальний вплив на розвиток держави, оскільки є чинником зниження соціальної напруженості в країні. Тобто забезпечення доступності житла для всіх верств населення, що може бути реалізовано за рахунок формування і розвитку ринку іпотечного житлового будівництва буде проявом соціально-економічної направленості державної житлової політики.

Сьогодні в Україні спостерігається недостатній платоспроможний попит населення на житло, що негативно впливає на масштаби іпотечного житлового кредитування. Для формування та ефективного функціонування ринку доступного житла, здатного поліпшити соціальні умови життя людей, необхідно вирішити ряд протиріч і проблем, що стоять на шляху реалізації цієї складової державної житлової політики. Їх можна розділити на три великих блоки: проблеми нерозвиненості інфраструктури ринку житла; проблеми в потенціалі розвитку елементів системи; пробіли правового поля.

До проблем першого і третього блоку можна віднести: висока ринкова вартість житла і низький рівень доходів населення при високій частці поточного споживання; високі відсоткові ставки; відсутність у громадян достатнього обсягу коштів для оплати першого внеску при одержанні іпотечного кредиту, що обумовлено низьким рівнем заощаджень; недостатність довгострокових кредитних ресурсів у банків при перевазі коротко- і середньострокових пасивів та обмеженість доступу на фінансовий ринок «довгих» грошей, джерелом яких є страхові фонди, пенсійні накопичення тощо; слабкий розвиток кредитування банками забудовників; перекручений механізм ціноутворення на ринку нерухомості і дисбаланс основних параметрів іпотечного й житлового ринків; недостатність інвестиційних структур, що здійснюють свою професійну діяльність на ринку іпотечного житлового будівництва і забезпечують достатній рівень залучення коштів на іпотечний ринок; слабкий розвиток ринку іпотечних цінних паперів і недостатня законодавча база з регулювання обігу даних цінних паперів; високі витрати на здійснення угод іпотечного житлового кредитування населення; недопрацьована система оподаткування учасників ринку іпотечного житлового будівництва; істотні розходження економічного розвитку регіонів; психологічні чинники (чинники низького попиту на продукти ринку іпотечних кредитів; чинники, що обмежують споживання в кредит тощо); можливе збільшення цін на житло в результаті підвищення платоспроможного попиту на нього.

Проблеми другого блоку, що криються в потенціалі розвитку елементів системи містять: недостатність пропозиції земельних ділянок, забезпечених необхідною інженерно-комунальною інфраструктурою; складні і непрозорі адміністративні процедури одержання земельних ділянок і дозволу на будівництво; складності при підключенні земельних ділянок до мереж комунальної інфраструктури і обтяжні технічні умови; відсутність у країні розвиненого і прозорого будівельного ринку. Монополізація будівельних ринків, що проявляється у відсутності реакції пропозиції на попит, дозволяє тримати монопольну ціну, що породжує ситуацію, відому як «ринок продавця».

Вирішення питання про формування ефективного функціонуючого в Україні ринку житла, що розвивається й до цього часу доцільно розпочинати з визначення принципів його формування і регулювання.

При розробці структур різноманітних систем досить часто використовують комбінаторний принцип, відповідно до якого приймаються до уваги всі можливі поєднання між деяким набором елементів системи, оскільки, зневажаючи наявним досвідом у даній області, можна створити самодостатню, але ізольовану модель ринку житла, не здатну до подальшого розвитку та вдосконалення.

Принцип – це твердження <<http://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%B4%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F>>, яке сприймається як головне, важливе, суттєве, неодмінне або, принаймні, бажане, а при характеристиці різноманітних систем <<http://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BC%D0%B0>> – відображають ті суттєві характеристики, що відповідають за правильне функціонування системи, без яких вона не виконувала б свого призначення [3]. Принцип є основою, на якій побудовано будь-що [4]. Тобто саме поняття «принцип» означає основне, вихідне положення будь-якої теорії, навчання, світогляду, теоретичної програми. Принципи містять у собі здатність визначати напрями функціонування і розвитку моделі, що розробляється, тобто являють собою ті чинники, які визначають розвиток ринку житла. Необхідність розробки принципів формування даного ринку обумовлена досягненням ефективності його функціонування, його стійкості, доступності житла, оскільки вони підвищують якість методів адміністративного і економічного регулювання. Тобто розробка принципів визначається їхньою практичною реалізацією.

Принципи формування ринку житла з позначенням їхнього економічного змісту доцільно представляти трьома групами: загальні принципи побудови системи; принципи інтегральної побудови елементів моделі ринку житла (з урахуванням потенціалу розвитку, тенденцій до об'єднання ринків, розширення ринкового простору окремих ринків тощо); принципи контролю над розвитком ринку житла.

На нашу думку, до загальних принципів розвитку ринку доступного житла варто віднести наступні:

- відсутність обмежуючих «меж» національного ринку житла. Економічний зміст даного принципу полягає в тому, що завдяки його реалізації забезпечується вільний взаємний доступ на регіональні ринки, формування єдиного національного ринку через інтеграцію регіональних ринків у загальнодержавний ринок житла;

- стимулювання конкурентного розвитку на ринку житла. Конкуренція – одна з головних умов поліпшення якості послуг на ринку, зниження їх вартості для різних учасників. Прикладом зниження ставок за іпотечними кредитами одним банком, буде стимулювати до зменшення вартості послуг з боку інших кредитних організацій. Разом з тим, від конкуренції виграють споживачі позикових ресурсів і реальний сектор економіки, у який будуть спрямовані кошти ринку житла. Зазначений принцип може бути реалізований тільки через створення і удосконалення нормативно-правової бази, що створює сприятливі умови для ефективної діяльності учасників ринку;

- право вибору регіонами України моделі для формування власного ринку в межах національного ринку доступного житла. Принцип виходить із того, що модель організації ринку вибирається з урахуванням інтересів і особливостей регіону, яка повинна містити у своїй структурі достатній набір елементів для забезпечення повноцінного функціонування всіх учасників та вирішення регіональних завдань. Розвиток регіональних компонентів національного ринку повинен ґрунтуватися на сформованій інфраструктурі та бути здатним забезпечити: оптимальне співвідношення між показниками «прибутковість-ризик-ліквідність»; економічну безпеку ринку; можливість нарощування обсягів залучення інвестиційних ресурсів і іпотечних кредитів; вільний доступ на інші регіональні ринки і формування національного ринку доступного житла; формування умов для підвищення соціально-економічного рівня розвитку регіону та країни в цілому;

- забезпечення економічної безпеки ринку житла. Сутність зазначеного принципу полягає: у дотриманні прав і інтересів власників інвестиційних ресурсів на ринку житла; у забезпеченні гарантій, що полягають у поверненні збитків на вкладені кошти; у встановленні відповідальності за здійснення законодавчо заборонених дій на ринку. Дотримання даного принципу продиктоване необхідністю забезпечення економічного, нормативно-правового захисту всіх учасників національного ринку житла, незважаючи на те, що пріоритет залишається за інвестором у силу його соціальної і економічної значимості. Це обумовлено необхідністю залучення в процес формування інвестиційних ресурсів найбільшої кількості осіб, які надають свої кошти, як для будівництва житла, так і для його придбання на ринку, оскільки одним із джерел засобів є громадяни країни, а захист їхніх інтересів вимагає усунення можливих соціальних конфліктів;

- посилення регіональної складової на національному ринку житла. Даний принцип не означає необхідність переваги тільки регіональних учасників на відповідному ринку житла, емісії і обігу тільки регіональних цінних паперів на ринку, а закладений у необхідності розробки основ програми формування і розвитку ринку житла з посиленням державної влади на місцях в його регулюванні; формування сприятливого інвестиційного клімату, що буде сприяти

подальшому розвитку ринку житла. Позитивний інвестиційний клімат можливо сформувати тільки на основі комплексного підходу, де основними «точками впливу» є нормативно-правова база розвитку, розвинена інфраструктура, джерела інформації, що забезпечують оперативні дії всіх суб'єктів ринкового простору, консалтингова підтримка, розвиток інфраструктури ринку і його елементів, виходячи із соціально-економічного рівня розвитку території;

- нейтралізації диспропорцій у розвитку регіональних ринків в межах національного ринку житла. Відзначимо, що економічний простір України представляє єдиний господарський комплекс, що містить у собі значну кількість міжрегіональних зв'язків і інтересів, які спрямовані на досягнення практичної реалізації. Дотримання цього принципу дозволить, з одного боку, втілити саму ідею створення національного житлового ринку, його цілісність, забезпечити доступ до інвестиційних ресурсів громадянами, що потребують поліпшення житлових умов, а кредиторам доступ до найбільш привабливих об'єктів для інвестування, у тому числі до регіональних іпотечних цінних паперів; з іншого боку, дозволить вирішити проблему створення міжрегіональних об'єднань в межах національного житлового ринку, можливості їхньої керованості.

Основними принципами інтегральної побудови елементів моделі є:

- формування комплексної регіональної інфраструктури ринку житла, узгодженої з національною, що припускає самодостатність в межах регіонального ринкового простору. Необхідність власної інфраструктури обумовлено тим, що при розвитку ринку і появі іпотечних цінних паперів, але за відсутності інфраструктури їх обігу, не відбудеться збільшення обсягів торгівлі ними та приведе до зниження ефективного функціонування всього ринку, його ліквідності, зниження вартості цінних паперів. Все це може, в остаточному підсумку, привести до того, що регіональний ринок житла перестане бути привабливим об'єктом для інвесторів при реалізації інтересів з розміщення інвестиційних ресурсів. Реалізація принципу припускає створення в регіональному ринковому просторі власних інфраструктурних організацій для формування повноцінного ринку з урахуванням його інтеграції в національний. При цьому необхідно забезпечити рівність всіх регіональних організацій;

- створення єдиного інформаційного, телекомунікаційного і торговельного простору. Зазначений принцип відображає необхідність в інтеграції регіонального ринку житла в національний ринок, сприяючи, таким чином, розширенню інвестиційного простору, досягнення ефекту вільного переливу інвестиційних ресурсів. Дотримання даного принципу має сприяти створенню: єдиної інформаційної мережі і територіально розподілених банків даних; телекомунікаційної системи передачі інформації з метою збереження її конфіденційності; міжрегіональної позабіржової електронної торговельної системи; вільний доступ учасників на регіональний ринок житла;

- вільний доступ до інформації учасниками ринку. Інформація в цей час є цінним і дорогим ресурсом, від повноти і актуальності якої залежить розвиток ринку житла. Дотримання даного принципу веде до забезпечення учасників ринку повною і достовірною інформацією про його можливості, що протікають в умовах надання інвестиційних ресурсів і послуг, наявності іпотечних цінних паперів і їх емітентів, що буде впливати на ступінь відкритості ринку для власників коштів, а також на поліпшення інвестиційного клімату й інвестиційної активності;

- зниження можливих ризиків при розміщенні інвестиційних ресурсів інвесторами. Реалізація даного принципу дозволить сформувати гарантії на шляху залучення необхідних ресурсів на ринок житла;

- безперервність інвестиційного процесу. Даний принцип дозволяє створити систему підготовки інвестиційних проектів у сфері будівництва об'єктів житлової нерухомості для фінансування придбання житла, як джерела фінансування даних проектів;

- безперервність процесу консалтингової підтримки з метою розвитку ринку житла. Цей принцип є однією із умов формування і розвитку ринку, захисту прав і інтересів кредиторів, що вклали свої інвестиційні ресурси на даному ринку.

Принципи регулювання ринків житла повинні бути орієнтовані на світовий досвід, соціально-економічний рівень розвитку країни в цілому і окремих її територій, зокрема, до таких принципів можна віднести наступні:

- єдність нормативної бази і заснованих на ній методів регулювання ринків, оскільки регіони позбавлені самостійності у формуванні регіонального законодавства, тому важливо, щоб і регіональні програми не вступали в протиріччя з положеннями загальнонаціональних програм розвитку ринку доступного житла. У противному випадку, недотримання даного принципу може привести до порушення «правового поля» і замкнутості розвитку окремих територіальних ринків;

- делегування частини прав з регулювання регіональних ринків житла регіональній владі. Даний принцип виходить із необхідності створення системи, орієнтованої на втілення загальнонаціональних інтересів місцевими органами влади. На думку автора, даний принцип здатний максимально вплинути на розвиток регіонального ринку житла, оскільки особливості території, чинники, які прямо впливають на її соціально-економічний рівень розвитку, краще відомі місцевим органам влади. Після створення єдиної організації, відповідальної за проведення політики в області ринку іпотечного житлового будівництва, агентства з розвитку житлового ринку, що здійснює, зокрема, розробку основних напрямків розвитку ринку, стандартів і базових правил для учасників ринку, обов'язкових вимог до операцій з іпотечними цінними паперами, необхідно переорієнтувати зусилля на вирішення завдань з включення в процес регулювання і контролю за виконанням законодавства на даному ринку місцевим органам влади, у тому числі, через делегування їм частини повноважень і відповідальності за реалізацію контрольних функцій. Даними діями можна домогтися: по-перше, єдності регулювання регіонального ринку житла з боку держави; по-друге, зростання ефективності даного регулювання через реалізацію інтересів місцевими органами влади відповідальності за соціально-економічний розвиток своїх територій; по-третє, зменшення навантаження на державний бюджет. Результатом має стати збільшення привабливих інвестиційних ресурсів не із зовнішнього, а внутрішнього ринку за рахунок більшої довіри з боку кредиторів (населення);

- виділення державного і недержавного регулювання ринку житла. Зміст даного принципу полягає у розмежуванні функцій регулювання ринком з боку держави та функціями недержавних професійних організацій. Незважаючи на збіг інтересів як державних, так і приватних, що реалізуються на ринку з боку його учасників, доцільним, на думку автора, є збереження функцій регулювання винятково в руках держави та участь професійних об'єднань у розробці комплексної державної політики в межах законодавства про суспільні об'єднання. Необхідність дотримання даного принципу припускає також встановлення взаємодії між професійними об'єднаннями учасників ринку житла.

Вважаємо, що чим вищий рівень ринкових відносин, тим сильніший і багатобічний має бути вплив держави на ринкові механізми і регулятори. Таким чином, відведення опосередкованої ролі державному регулюванню на регіональному ринку житла пов'язано з його недооцінкою в можливостях з формування ефективного функціонування ринкових механізмів, підтримки конкурентної альтернативи. У той же час, саморегулювання більшою мірою характерно для функціональних економічних систем, які поєднують різні елементи ринкової інфраструктури для результативної діяльності всього господарського механізму [5, с. 28-39].

На основі даної групи принципів можна сформулювати та розкрити адміністративні й економічні методи регулювання ринку доступного житла:

- розробка і зобов'язання щодо обов'язкового виконання різних норм, правил, законів, що формують правове забезпечення розвитку ринку житла. Даний метод дозволяє встановлювати нормативи при складанні кошторисів, розрахунків величин орендної плати при експлуатації об'єктів, що знаходяться у державній власності, квартирної плати тощо, введення обов'язкового ліцензування окремих видів діяльності. Що стосується нормативів, то їхнє високе значення при

розрахунках, може привести до перекручувань у процесі ціноутворення і диспропорцій на ринку у вигляді великого цінового спреда між попитом та пропозицією й відповідно буде збільшено або зменшено економічну активність учасників ринку. Для усунення можливих негативних наслідків даного методу регулювання необхідно проводити моніторинг ринку і процесів, що складаються на ньому, швидко реагувати на зміни;

- формування і реалізація стратегії розвитку ринку житла, що забезпечує населення доступним житлом;
- планування і аналіз макроекономічних показників розвитку ринку житла. Даний метод орієнтований на прийняття управлінських рішень, спрямованих на виправлення диспропорцій у розвитку ринку житлової нерухомості, житлових послуг і інших, значимих для реалізації державної житлової політики ринків. Тільки держава і місцеві органи влади реалізують стратегію розвитку територій і запускають механізми, що впливають на різні параметри ринку житла;

- мотивація суб'єктів економічних відносин та розробка механізмів, що сприяють посиленню конкуренції на ринку житла для реалізації виробленої стратегії його розвитку, за допомогою пільг, конкурсного розподілу замовлень і інших методів економічного стимулювання. Метод досить значимий, оскільки дозволяє вмішуватися в процес ціноутворення і знизити, тим самим, грошове навантаження на населення, яке купує житло за свій рахунок або залучаючи кошти з місцевих ринків житла. Економічною його основою є активізація діяльності підприємств, які здійснюють підрядні роботи, через можливе надання пільг, застосування методу конкурсів, тендерів, контрактів, що посилить конкуренцію, знизить ціни і збільшить попит на житло. А це, у свою чергу, буде сприяти підвищенню соціально-економічного рівня розвитку країни в цілому, та регіонів – зокрема;

- удосконалення нормативної бази в сфері земельних правовідносин. Правила зонування території, встановлені плата і податки на землю впливають на політику ціноутворення при будівництві об'єктів нерухомості. Обсяги, якість і ціни пропозиції житлового фонду піддаються прямому державному регулюванню, що варто враховувати при реалізації політики з формування ринку доступного житла;

- стимулювання інвестиційної діяльності на національному та регіональних ринках житла з метою формування умов для розвитку відтворювального процесу. Інвестиційний клімат – важливий результативний показник, оскільки інвестиційна активність суб'єктів ринку житла дозволяє втягнути в реальний економічний оборот значну кількість коштів. Направляючи їх в інвестиційну галузь (будівництво), забезпечується виконання завдання зі збільшення ринку житла, де керованими характеристиками виступають обсяг, якість, ціна, попит та пропозиція.

У розвинених країнах поліпшення житлових умов населенням здійснюється, в основному, шляхом залучення позикових ресурсів. З метою недопущення відриву платоспроможного попиту на житло від його пропозиції, у цих країнах приділяється велика увага залученню в процес вирішення житлової проблеми будівельних організацій, що забезпечують розширення житлового фонду. Тому в Україні сьогодні доцільне зниження вартості об'єктів житлової нерухомості, забезпечуючи при цьому ритмічне завантаження виробництва підприємств будівельного комплексу і залучення банківської сфери в інвестиційну діяльність, що сприятиме вирішенню житлових проблем.

**Висновки.** Формування моделі ринку доступного житла передбачає реалізацію таких основних принципів житлової політики: забезпечення реалізації права громадян на житло з урахуванням рівня їхнього доходу, а також спеціальних зобов'язань держави відносно окремих категорій громадян; забезпечення рівних конкурентних умов для всіх суб'єктів господарювання в наданні житлових послуг і житловому будівництві; забезпечення бюджетної підтримки споживачів у житловому секторі; забезпечення рівних умов для розвитку первинного й вторинного ринків житла, підтримки стану існуючого житлового фонду й створення нового.

Розробка і реалізація моделі ринку доступного житла полягає у визначенні та використанні таких основних принципів: загальні принципи побудови системи; принципи інтегральної побудови елементів моделі ринку житла; принципи контролю над розвитком ринку житла. Дана група принципів передбачає застосування адміністративних й економічних методів регулювання ринку доступного житла.

#### **Література:**

1. Державна житлова політика України : проблема соціально-економічної ефективності : аналіт. доп. / О.А. Більовський. – К.: НІСД, 2012. – 60 с.
2. Ушацький С.А. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла : монографія / С.А. Ушацький, А.В. Сердюк. – Вінниця : ВНТУ, 2011. – 176 с.
3. Принцип. Матеріал з Вікіпедії – вільної енциклопедії. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://uk.wikipedia.org/wiki/Принцип>.
4. Словари и энциклопедии на Академике <<http://dic.academic.ru>> [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/ushakov/974554>.
5. Лексин В.Н. Государство и регионы: Теория и практика государственного регулирования территориального развития <<http://publications.hse.ru/view/70615520>> / В.Н. Лексин, А.Н. Швецов / Издание 6-е, стереотипное. – М.: Либроком, 2012. – 372 с.

*Стаття надійшла до редакції 17.12.2012р.*