

О. П. Ковалевська,
к. ю. н., доцент, докторант, Академія муніципального управління

РОЗРОБКА І РЕАЛІЗАЦІЯ МОДЕЛІ РОЗВИТКУ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА

O. Kovalevskaia,
Ph.D., Assoc., Ph.D., Academy of Municipal Management

DEVELOPMENT AND REALIZATION MODEL THE ACCESSIBLE HABITATION OF MARKET

У статті розроблено організаційну модель макрорегіонального ринку доступного житла. Представлено систематизацію показників дослідження функціонування ринку житла.

The organizational model of macroregional market of accessible habitation is developed in the article. Systematization of indexes of the dslidzhennya functioning of market of habitation is presented.

Ключові слова: доступність житла, ринок житла, макрорегіон, модель, показники, розвиток.
Key words: availability of habitation, market of habitation, macroregion, model, indexes, development.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Трансформаційні процеси, що сьогодні відбуваються в Україні, значною мірою позначаються на нерухомості як на важливій складовій ринку України, визначальною складовою якої є житлова нерухомість. Володіння житлом є первинною, життєво важливою проблемою для кожного мешканця України, регіону.

Загалом кожна країна, в тому числі й Україна, розробляє програми допомоги населенню з метою забезпечення житлом родин з низькими і середніми доходами, в межах яких передбачається безпосереднє будівництво житла або надання їм допомоги в його оплаті. Проте у нинішніх умовах держава перестала бути ключовою фігурою на ринку житла [1, с. 96]. Тому існує необхідність в удосконаленні житлової реформи в регіоні, яка б розширювала ринок житла: збільшувала частку житлового фонду, що належить громадянам на правах власності.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Основи формування та функціонування ринків житла вивчають тривалий час. Істотний внесок у розвиток теорії регіонального розвитку житлового господарства внесли такі вітчизняні та зарубіжні науковці: О.І. Амоша, І.К. Бистряков, О.А. Гриценко, Я.А. Жаліло, Т.М. Качала, А.С. Новоселова, П.В. Павлова, Дж. Фрідман, С.М. Чистов та ін. Разом з тим слід відзначити недостатню розробленість науково-обґрунтованих положень з розробки та реалізації організаційної моделі ринку доступного житла.

МЕТА РОБОТИ

Мета статті полягає у дослідженні передумов розробки і реалізації організаційної моделі розвитку ринку доступного житла.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Розробка і реалізація організаційної моделі розвитку ринку доступного житла є визначальною для ефективного функціонування територіального (регіонального, макрорегіонального) ринку житла. Її розробку необхідно почати з усвідомлення того, що є певна множина принципів побудови даного ринку як такого, а також деяка множина функцій, виконуваних ними у територіальній (регіональній, макрорегіональній) економіці. При цьому кожному набору принципів побудови ринку відповідає деяка множина функцій, з якого при розробці ринку необхідно визначити їхню оптимальну кількість, достатню для реалізації обраних принципів. Зі сказаного випливає, що завдання синтезу оптимальної структури регіонального ринку житла полягає у визначенні принципів його побудови, визначенні функцій, достатніх для реалізації обраних принципів, кількості взаємозалежних елементів ринку, що раціонально відображають множину виконуваних ним функцій.

Обмін ресурсами виражає відношення сторін власника засобів, що передає їх в обмін на відповідні права. Учасниками даного ринку, які взаємодіють між собою є: обласна державна адміністрація, регіональні іпотечні агентства, інвестори, позичальники-покупці, іпотечні консалтингові компанії, інвестиційні будівельні компанії, ріелторські компанії, продавці (рис. 1).

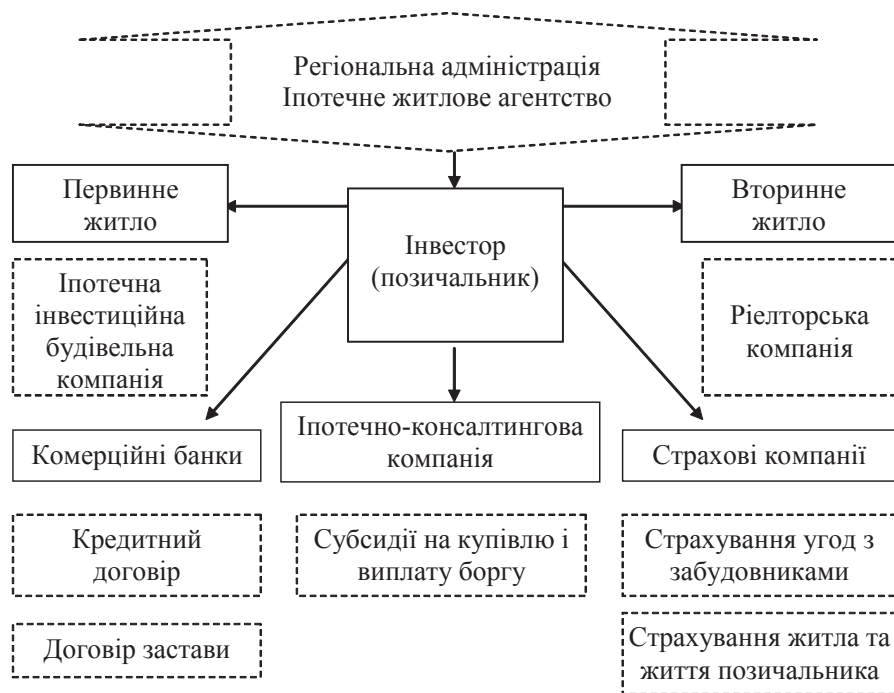


Рис. 1. Організаційна модель макрорегіонального ринку доступного житла, що враховує взаємодію між інститутами регіональної економіки

Запропонована організаційна модель може бути стратегічним орієнтиром, і реалізована в довгостроковій перспективі регіональними органами влади. Представлена модель демонструє те, що з метою розвитку територіального ринку житла на нього залучається все більша кількість учасників, що забезпечує формування конкурентного середовища на цьому ринку і підвищення доступності житла для населення.

Ринок доступного житла перебуває під значним впливом різних чинників, що визначають соціально-економічний розвиток як країни в цілому, так і окремих регіонів, і чинників, що визначають політичну стабільність. Класифікація даних чинників представлена в працях багатьох авторів.

Поряд із уже виділеними доцільно відзначити особливу значимість екологічно-географічних особливостей макрорегіонального ринку нерухомості, що найчастіше впливає на активність ринку нерухомої власності на даній території.

З урахуванням запропонованих розробок, пропонується наступна система чинників: чинники державного регулювання; загально-економічна ситуація; макроекономічна ситуація; соціальне становище в макрорегіоні; еколого-географічні характеристики.

Попит на житло при ринкових відносинах є споконвічним чинником, що визначає основні напрямки розвитку житлового будівництва. З метою регулювання ринку житла, необхідні конкретні соціологічні і економічні дані для певного моменту часу і населеного пункту, що враховують високу динаміку процесів у всіх сферах економіки, її нестабільність, зміна потреб і можливостей громадян у міру розвитку ринку. При виявленні попиту встановлюється потреба в житлі і набір необхідних споживчих якостей житла (розміри, типологія, розміщення і інше), а також рівень платоспроможності населення.

В основі проведення досліджень лежить аналіз найважливіших показників функціонування ринку житла. Набір досліджуваних показників визначається в кожному конкретному випадку індивідуально, відповідно до мети вивчення і з урахуванням доступності інформації про об'єкт [3]. Тому доцільно запропонувати найбільш повний перелік аналітичних показників, систематизованих за певними ознаками у відповідні

групи: економічні (виробничий потенціал макрорегіону, інвестиційний потенціал, трудовий потенціал, нормативно-правове забезпечення, рівень інфляції, рівень доходів населення, доступність фінансування, рівень розвитку будівельної індустрії, наявність розвинутої інфраструктури, наявність ринкових інститутів, обсяги й структура угод на первинному й вторинному ринку); соціально-демографічні (демографічна структура населення, перспективи зростання населення, структура населення міської й сільської місцевості, ступінь забезпеченості населення житлом, ступінь зайнятості населення, структура населення за рівнями доходів, інвестиційний потенціал населення); якісно-вартісні (природно-географічні особливості макрорегіону, якісні характеристики житлової власності, структура нерухомості за категоріями житла, структура житла за формами власності, зростання цін на будівельні послуги й матеріали, вартість різних типів житла на первинному й вторинному ринках, вартість оренди нерухомої власності).

На нашу думку, метою проведення досліджень макрорегіонального ринку житла є визначення якості його функціонування, що визначається ступенем відповідності наявних житлових ресурсів і їхньою доступністю кінцевим споживачам (населенню).

Для визначення якості функціонування ринку необхідно виділити основні характеристики процесів, що протікають на ньому, які передбачають виділення чотирьох основних груп: якість житла (структура житлового фонду за формами власності; структура житлового фонду за основними категоріями; рівень зношеності споруд та комунікацій; ступінь забезпеченості житлового фонду зручностями); доступність житла (чисельність населення; середня забезпеченість населення житлом; кількість жителів, що стоять у черзі на отримання житла; рівень реальних доходів; структура населення за рівнем доходів; рівень цін на житло); інвестиційна активність (обсяги та структура інвестицій у будівництво; темпи будівництва та введення в експлуатацію; незавершене будівництво; індекси цін на будівельні матеріали та послуги; рентабельність будівництва); розвиненість ринку (кількість будівельних організацій; кількість фірм-посередників на ринку нерухомості; структура угод на ринку; ціни на первинному та вторинному ринках; нормативно-правове забезпечення).

Для їхньої оцінки повинні застосовуватися показники, що найбільш повно відображають стан ринку житла на момент проведення дослідження.

Доступність житла є складним багатограним індикатором, що не тільки відображає хід ринкових реформ у житловій сфері, їхню соціальну спрямованість, але і пов'язаний із загальним протіканням соціально-економічних процесів у суспільстві, їхню успішність, враховує поведінку населення на ринку житла, його очікування, ступінь довіри до державних і комерційних інститутів.

Можливість поліпшити житлові умови є складною категорією, у якій тісно переплітаються демографічні, соціально-економічні характеристики поточного рівня добробуту населення, параметри бюджетно-нормативної і кредитно-фінансової системи, цінова і тарифна політики в сфері житлового будівництва і житлово-комунального обслуговування.

Говорячи про доступність житла необхідно враховувати не тільки можливість його вільного придбання для подальшого проживання. Одночасно із придбанням виникає необхідність і обслуговувати це житло, з відомими витратами, до яких відносяться податкові відрахування, поточний ремонт, різні види страхування, оплата комунальних послуг і деякі інші. Плата за утримання житла і комунальні послуги в умовах росту тарифів є додатковою складовою зростаючих обов'язкових платежів, що впливають на оцінки споживачів щодо їхніх потенційних можливостей нести тягар зростаючих у динаміці витрат.

Головним критерієм доступності житла є, безумовно, його вартість. Її вплив проявляється при всіх формах придбання житла: і при одноразовій оплаті, і при різних формах кредитування (субсидування). У свою чергу, вплив цих форм також істотно і диференційовано відображається на динаміці доступності поліпшення житлових умов. Пільги, різноманітні форми кредитування (особливо довгострокові) і субсидування впливають на динаміку доступності.

Вплив вартості житла на доступність придбання, залежить від розподілу доходів і заощаджень (накопичень) населення. Якщо поточні і прогнозовані доходи впливають на їхню майбутню платоспроможність, тобто можливість обслуговувати кредит і нести тягар зростаючих обов'язкових платежів, то заощадження визначають в основному можливість домашніх господарств по одноразовій оплаті житла, оплаті початкового внеску або доплаті до надаваних субсидій при придбанні соціального житла. Причому при короткостроковому кредитуванні заощадження впливають на доступність, тому що роль доходів на коротких інтервалах часу є мало-значною (за винятком високоприбуткових груп населення). Важливою є і та обставина, що при оцінці доступності приймаються в розрахунок і накопичення у формі нерухомості, зокрема, наявного житла, що може бути реалізовано на вторинному ринку (зростання заощаджень) або бути предметом застави при кредитуванні.

Для оцінки можливостей населення регіону в придбанні житла необхідно враховувати всі джерела фінансування даної потреби, опираючись на існуючу в Україні практику, можна запропонувати кілька варіантів.

Комбінації джерел коштів можуть бути такими: 1) використовуються власні кошти, включаючи поточний сімейний дохід і заощадження; 2) використовуються власні кошти і наявне житло; 3) використовуються власні кошти і іпотечний кредит; 4) використовуються власні кошти, житлова субсидія і іпотечний кредит; 5) використовуються власні кошти, приватна власність громадян і іпотечний кредит; 6) використовуються власні кошти, приватна власність громадян, житлова субсидія і іпотечний кредит.

У міжнародній і вітчизняній практиці використовуваний термін "доступності житла" означає можливість споживачем його оплати. Доступність житла для населення можна визначити як інтегральну категорію, у якій поєднані основні соціально-економічні (наприклад, грошові доходи населення), географічні характеристики регіону, параметри кредитно-фінансової системи тощо. Інакше кажучи, він, володіє, не тільки соціально-економічним, але і політичним змістом.

На нашу думку, показник доступності житла можна розділити на дві складові: соціальну і комерційну доступність. Критеріями першої є різниця між встановленим мінімальним житловим стандартом проживання і фактичними житловими умовами тих категорій населення, які мають доходи нижче прийнятого рівня. Критеріями комерційної доступності об'єктів житлової нерухомості є можливість її покупки в частині оплати первинного внеску, що становить у середньому 30%, а також здатність домогосподарства погашати кредит. Можна виділити чинники, що впливають на доступність житла, які умовно можна розділити на три блоки:

Територіальний ринок житла, як уже було відзначено, взаємозалежний з житловим фондом ринкового простору території, який можна представити як інструмент для його регулювання.

Попит на житловий фонд, що веде за собою попит на житлові послуги, пов'язаний з його обслуговування, представлений кількістю житла, що купується населенням для задоволення своїх первинних потреб. Він залежить від багатьох чинників, у тому числі від: демографічних умов; необхідних обсягів заощаджень і стійкості фінансового стану покупця, необхідного у випадку залучення іпотечного кредиту; сукупної вартості бажаного обсягу житлового фонду; рівня цін на інші товари і послуги, які можуть сприяти перенесенню дати здійснення угоди по купівлі-продажу квартири на деякий проміжок часу; величини доходу на вкладений капітал у випадку придбання житла з метою наступного перепродажу; індивідуальних переваг.

Пропозиція житлового фонду обмежує функцію попиту і характеризує собою ту кількість житлового фонду, що населенню має можливість придбати за цінами, що склалися на ринку. Визначимо основні чинники, що впливають на пропозицію: сукупний житловий фонд території і його стан; обсяг валових інвестицій у підприємства будівельного комплексу; обслуговування житлового фонду і швидкість його вибуття; величина капіталізації об'єктів житлової нерухомості.

Таким чином, обсяги зведення додаткових житлових площ залежать від таких чинників: співвідношення попиту та пропозиції на житловий фонд; зміни цін на об'єкти житлової нерухомості; співвідношення між цінами на нерухомість і витратами будівельних організацій на зведення будинків і інших.

Слід зазначити, що житловий фонд території зростає на невелику величину, що обумовлено використанням уже зведених і експлуатованих об'єктів. Виходячи із цього, можна сформулювати висновок про те, що вартість житла впливає на його пропозицію тільки в довгостроковій перспективі, а, отже, необхідно планувати житловий фонд території, що є основним об'єктом, на який спрямовані інтереси учасників ринку іпотечного житлового будівництва. Розвиток житлового фонду можливий на основі розроблювальних моделей його планування.

ВИСНОВКИ

Розроблено організаційну модель макрорегіонального ринку доступного житла, яка може бути стратегічним орієнтиром та реалізована в довгостроковій перспективі регіональними органами влади. Обґрунтовано, що організаційна модель розвитку ринку доступного житла повинна враховувати взаємодію між інститутами регіональної економіки щодо формування конкурентного середовища і підвищення доступності житла для населення. Таким чином, представлена модель демонструє те, що з метою розвитку макрорегіонального ринку житла на нього залучається все більша кількість учасників.

Література:

1. Корнило І.М. Регіональні проблеми ринку житлової нерухомості // І.М. Корнило // Экономика и управление. — 2007. — № 2. — С. 96—101.
2. Лубнев Ю.П. Краткий энциклопедический словарь по экономической теории и практике / Ю.П. Лубнев, Н.И. Кравцова, А.М. Лозовой. — Ростов н/Д.: Рост. гос. экон. акад., 1997. — 386 с.
3. Шокурова Н.В. Формування системи моніторингу регіональних ринків нерухомості / Н.В. Шокурова // Економічний форум. — 2012. — № 2 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/.../39.pdf

Стаття надійшла до редакції 21.05.2013 р.