

УДК 351.778.51 + 365(477)

ПАРАДОКС РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ ТА РОСІЇ

Вертиль Н.М.

Ключові слова: ринок житла, соціально-економічна політика, попит на житло, ціни на житло, доступність житла, доходи населення, статистичний аналіз, індекс доступності житла, чинники платоспроможного попиту житлового ринку.

ПАРАДОКС РЫНКА ЖИЛЬЯ В УКРАИНЕ И РФ

Вертиль Н.Н.

Проанализированы основные тенденции рынка жилья в Украине и Российской Федерации. Выявлена недостаточность доходов населения для приобретения жилья.

Определены и проанализированы факторы, позволяющие населению формировать платежеспособный спрос при существующем уровне цен.

Цель: выявление факторов, способствующих приобретению жилья населением Украины и Российской Федерации.

Методология: на основании балансового метода выявлена недостаточность доходов населения для приобретения жилья, на основе наблюдения, сравнения и анализа выявлены основные факторы, позволяющие преодолеть данный дисбаланс.

Результаты работы: определены факторы способствующие формированию платежеспособного спроса на рынке жилья.

Область применения результатов: повышение эффективности социально-экономического управления регионами.

Ключевые слова: рынок жилья, социально-экономическая политика, спрос на жилье, цены на жилье, доступность жилья, доходы населения, статистический анализ, индекс доступности жилья, факторы платежеспособного спроса на жилищном рынке.

PARADOX OF HOUSING MARKET IN UKRAINE AND RUSSIAN FEDERATION

Vertil N.N.

The main tendencies of Ukraine and Russian Federation were analysed. Revenues of citizens insufficiency for purchasing a house.

Factors that are allowing citizens to form effective demand on existing price level were defined and analysed.

The purpose: discovering factors that are promoting procurement of lodgings by citizens of Ukraine and Russia Federation.

Methodology: in virtue of balance method insufficiency of personal sector for procurement of lodgings was educed, in the virtue of method of enumeration, comparison method, analysis method the main factors that are allowing meet actual disbalance were educed.

The results: factors that are promoting to form effective demand on housing market were defined.

Application of results: improvement of the effectiveness of socioeconomic region management

Key words: housing market, social and economic policies, housing demand, housing prices, housing access, personal income, statistical analysis, index of housing access, factors of effectual demand on housing market.

Введение. Проблема жилья характерна для любого государства. В тоже время можно говорить о том, что подходы к ее решению в разных странах существенно отличаются по различным признакам. Однако в странах с рыночной экономикой обеспечение жильем является частью рыночных отношений с разной степенью вмешательства государства.

Рынок жилья имеет свои характерные особенности, изучением которых занимаются многие ученые. В тоже время в силу огромной социальной значимости такого блага как жилье, нельзя изучать процесс его распределения только с точки зрения рыночного механизма. Возникает потребность рассмотрения обеспечения жильем в рамках комплекса мер, в том числе и государственных, то есть жилищной политики.

Постановка проблемы. Основная ценность любого государства - люди, в нем проживающие, что обычно декларируется Конституцией. Россия и Украина не являются исключением, а наряду с тем определяют себя как государства социально ориентированные. Такой тезис предполагает наличие у государства задачи - повышения качества жизни населения. Исходя из сущности понятия «качество жизни», которое представляет собой степень удовлетворенности материальных, социальных, духовных и других потребностей людей, наряду с исследованием таких показателей как уровень доходов, качество питания, образования, здравоохранения, культуры, окружающей среды и других, целесообразно проводить мониторинг обеспечения жилищными благами. При этом мониторинг будет выступать только как первоначальный этап жилищной политики государства.

Однако уже на этапе мониторинга можно выявить некоторые несоответствия, которые существенно снижают эффективность жилищной политики. Прежде всего, целесообразно рассмотреть уровень цен на жилье.

Согласно данным Федеральной службы государственной статистики РФ в 2014 году средняя стоимость 1 м² составляла на первичном рынке 51714 руб., а в 2015г. – 51530, по типовым квартирам соответственно 49189 и 51370 руб., по квартирам улучшенного качества 50906 и 49266 руб., элитные квартиры 80804 и 87019 руб. По рынку вторичного жилья средняя стоимость 1 м² в 2014 году составила 58085 руб., а в 2015г. - 56283руб., при этом соответственно по квартирам низкого качества 51584 руб. и 49769руб, по типовому жилью данные показатели составляют 52664 и 51574 руб., квартирам улучшенного качества 62288 и 60347 руб., элитным квартирам 99261 и 85084 руб. Рассмотрев данные о средней стоимости жилья можно сделать вполне закономерный вывод: чем лучше жилье, тем оно дороже. Однако усредненные данные не могут дать точного представления о ситуации. Теоретические исследования многих авторов убедительно доказывают, что уникальность жилья состоит в том, что на его цену оказывает влияние такой фактор как его местоположение. В силу этого целесообразно проводить мониторинг в региональном разрезе. Разброс цен в регионах может составлять несколько сот процентов. Так, например, разница между стоимостью жилья в Москве (самые высокие цены на жилье) и в Республике Ингушетия (самые низкие цены) составляет около 600 %. Следовательно, логично предположить, что стоимость жилья в регионах зависит не только от его себестоимости, но и других факторов.

В Украине цены на жилье также являются неоднородными. В 2014 году наиболее высокие цены на жилье (более 10000 гривен за 1 м²) были зафиксированы в таких регионах как Киевская, Львовская, Одесская, Черновицкая области. Самое дешевое жилье было в Луганской области. Средняя цена по стране составляла 9184,5 грн. за 1 м².

Однако в данном случае представляет интерес возможность покупки жилья населением конкретного региона. Для этого необходимо взять за основу методику жилищных индикаторов по расчету доступности жилья, как с использованием кредитных ресурсов, так и без них.

Целесообразно рассмотреть данный показатель на примере двух указанных выше регионов - г. Москва и Республика Ингушетия. Индекс доступности жилья без использования кредитных ресурсов имеет следующий вид:

$$K_a = \frac{P_h}{I_f}, \quad (1)$$

где K_a – коэффициент доступности жилья;

P_h - средняя рыночная стоимость стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м;

I_f - средний годовой совокупный денежный доход семьи из 3 человек на определенной территории.

При этом согласно рекомендациям ООН затраты на покупку жилья в доходе семьи не должна превышать 30%.

Расчет данного показателя для обозначенных регионов показал, что при существующих ценах и доходах в Москве семье необходимо копить средства в течении 305 месяцев, а в Республике Ингушетия – 188. Таким образом, можно сделать вывод о том, что, несмотря на разницу в доходах, а также стоимости жилья в разных регионах, его доступность остается крайне низкой.

В Украине доступность жилья также является крайне низкой. Средний показатель равен 10,4, что говорит о трудности приобретения жилья.

Следовательно, при существующих условиях население обоих государств не может позволить себе приобретение жилья или возникает необходимость привлечения дополнительных ресурсов. Чаще всего такими ресурсами выступают банковские кредиты.

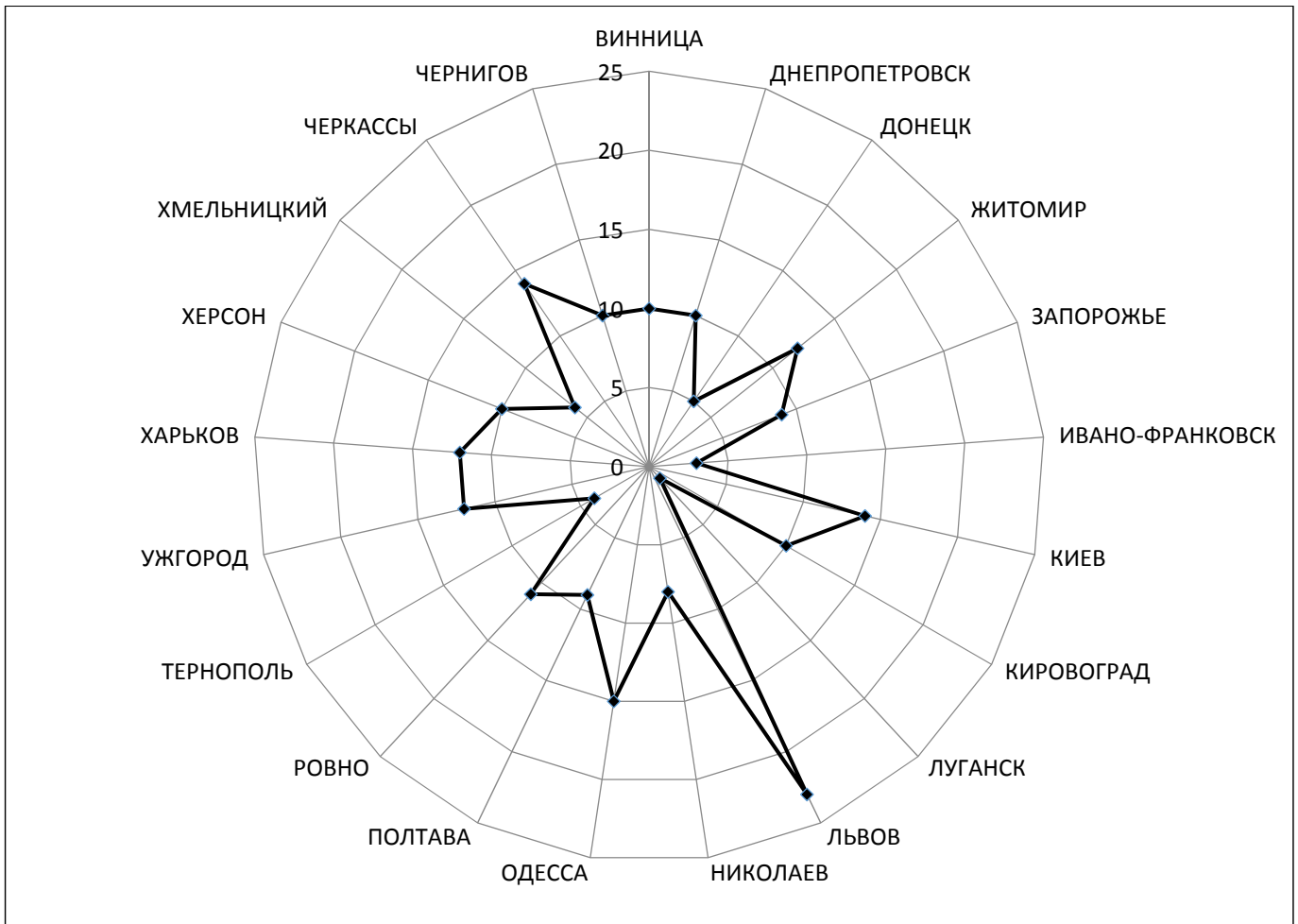


Рисунок 1. Доступность жилья в отдельных регионах Украины в 2015 году.

Необходимо определить размер дохода семьи для приобретения жилья с использованием кредитных ресурсов.

$$TI = \frac{\frac{LTV}{100\%} \times P \times 54 \times \frac{i}{12 \times 100\%}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12 \times 100\%}\right)^{-t \times 12}} \times \frac{100\%}{PI}, \tag{2}$$

- где TI – минимальный совокупный доход семьи (в рублях в месяц);
- LTV – часть заемных средств в стоимости приобретенного жилья (в %);
- P – средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья (в рублях в среднем за год);
- i – процентная ставка по кредиту (в % в год);
- t – срок кредита (в годах);
- PI – часть платежа по жилищному кредиту в доходах семьи (в %).

Данный показатель рассчитывался на семью из трех человек для стандартной квартиры площадью 54 кв.м. при части заемных средств в стоимости жилья - 70%, средней ставке по ипотечному кредиту – 11,5%, доли платежа по жилищному кредиту в доходах семьи – 30%.

Использование данной методики расчета позволяет выявить, что при использовании кредитных ресурсов семья должна получать совокупный доход не менее 9 тысяч в месяц в Луганской области (наименьшее значение по стране) и не менее 80 тысяч во Львовской области (наибольшее значение) при условии, что семья 70% стоимости жилья покрывает за счет кредитных ресурсов и доля платежей по кредиту составляет 30 % от доходов семьи.

В Москве доход семьи при использовании кредитных ресурсов для покупки жилья должен составлять 600345.9 рублей в месяц при среднедушевом месячном доходе равном 54504 рубля. В тоже время в Республике Ингушетия данный показатель равен 109372 руб. мес. при доходе в 14340 рублей. Таким образом, приобрести жилье с использованием кредитных ресурсов не представляется возможным. Исследования показали, что в других регионах необходимый доход превышает номинальный в 2-3 раза, исключение составляет только Мурманская область. В тоже время наблюдается ежегодный рост сделок купли-продажи жилья (рис.2).

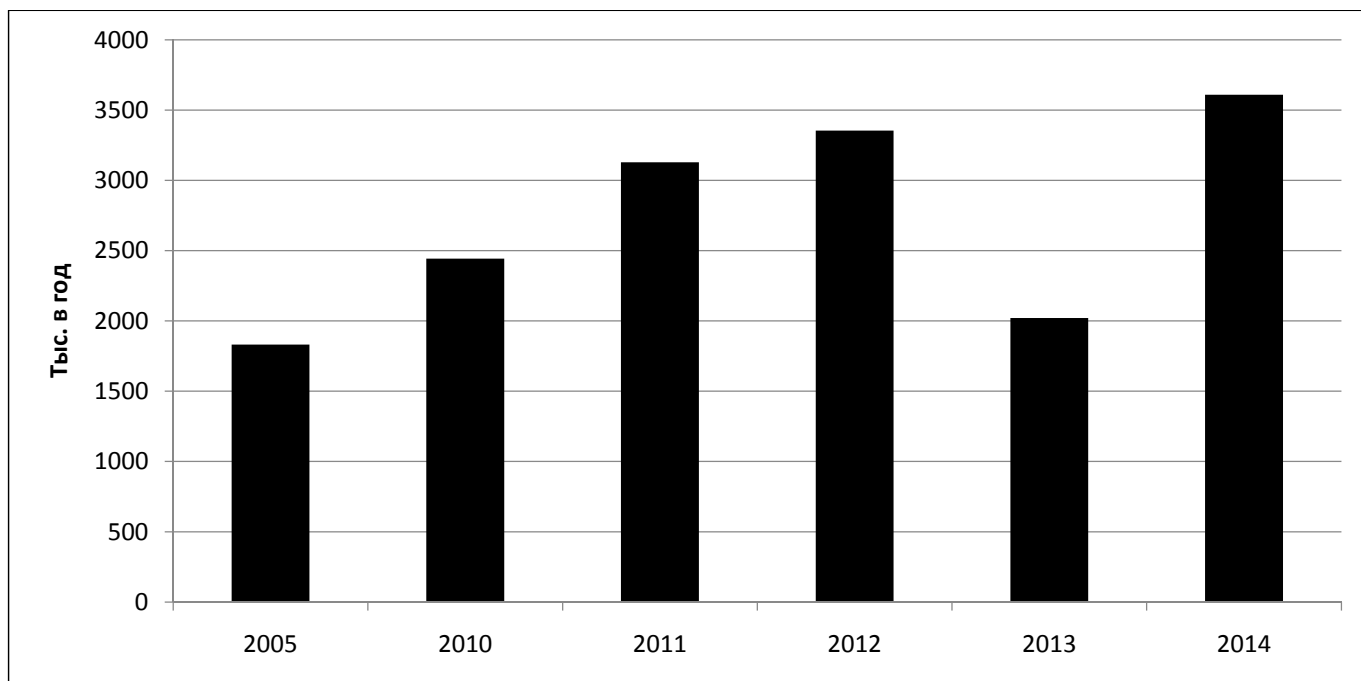


Рисунок 2. Число зарегистрированных прав на жилые помещения на основании договоров купли-продажи.

Методология проведения работы. возникает парадокс: стоимость жилья слишком высока для того, чтобы его можно было приобрести при существующих ценах, но при этом его покупают все больше. Собственно рост затрат на приобретение жилья подтверждает и Федеральная служба государственной статистики РФ, в Украине, к сожалению, данная информация является закрытой. В своем «Российском статистическом ежегоднике» данная организация приводит следующие данные (рис. 3).

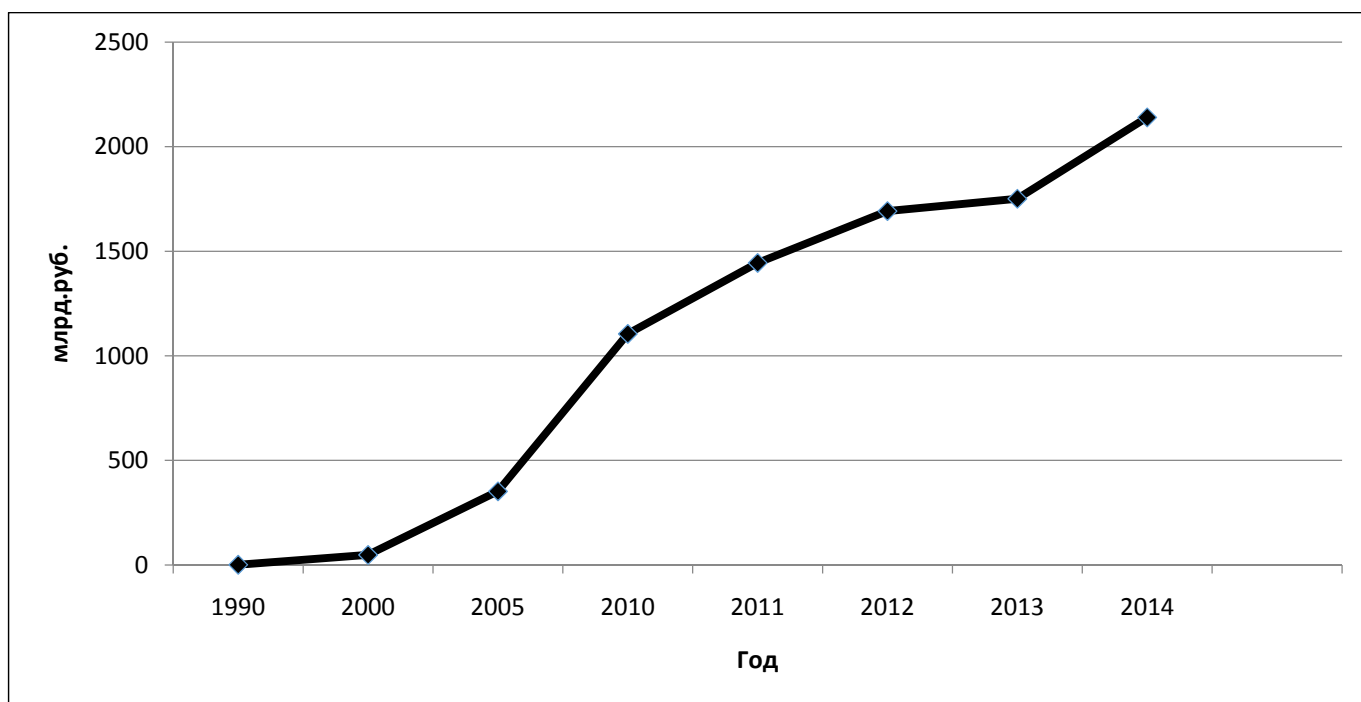


Рисунок 3. Расходы населения на приобретения недвижимости в РФ.

При этом растет не только номинальный показатель, но и удельный вес данной статьи расходов в общих расходах населения. Если в 1990 году затраты на приобретение недвижимости составляли 0,3%, то уже к 2000 году они выросли до 1,2%, к 2010г. – 3,4%. Далее данный показатель возрастал в 2011 году до уровня 4%, в 2012г. – 4,3%, 2013г. – 3,9%, 2014г. – 4,5%.

Если же рассматривать удельный вес затрат на приобретение недвижимости в региональном разрезе, то можно наблюдать следующее (рис.4).

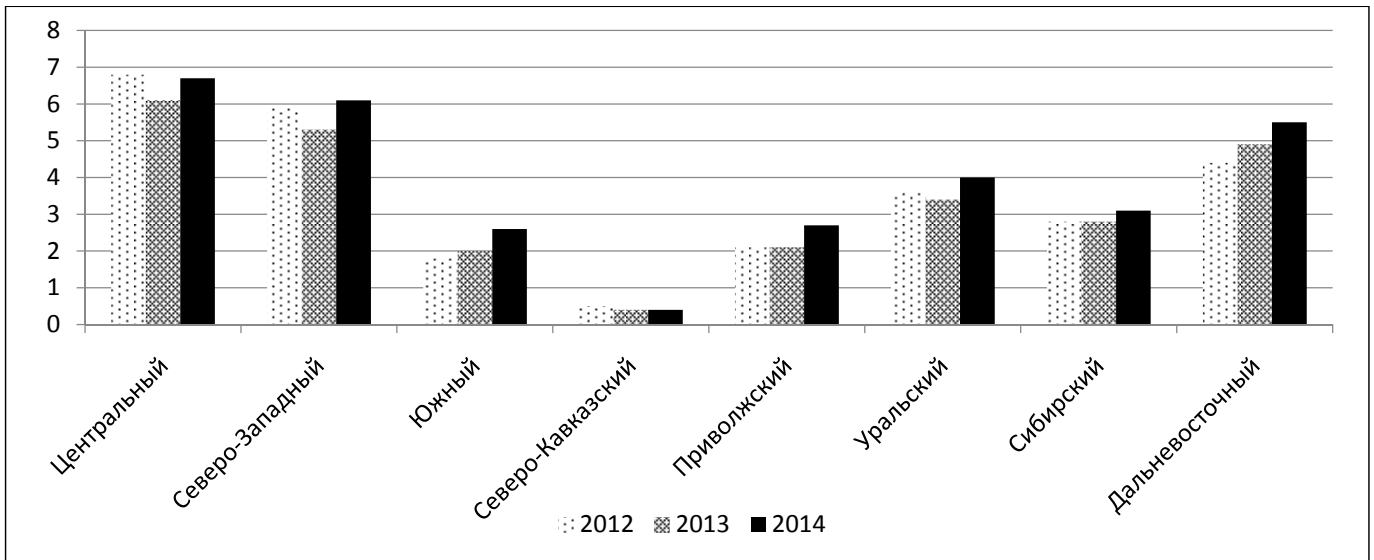


Рисунок 4. Удельный вес затрат на приобретение недвижимости в расходах населения РФ в разрезе федеральных округов в 2012-2014 г.г.

Каковы же причины данного парадокса? Прежде всего, семьи, которые решили приобрести жилье, тратят на его приобретение более чем 30% своего дохода, предпочитая экономить на других благах. Так, расчеты показали, что при условии использования 50% своего дохода на приобретение жилья, домохозяйства Камчатского края, Магаданской, Тюменской областей, Республики Саха (Якутия) могут приобрести жилье с привлечением банковского кредита. При использовании 70% дохода к ним присоединяются Астраханская область и Еврейская автономная область. Однако, даже тратя большую часть своего дохода, большинство домохозяйств страны не может позволить себе покупку жилья.

Наряду с увеличением удельного веса затрат на приобретение недвижимости необходимо увеличивать и срок кредитования. Только при сроке кредитования 25 лет и доле равной 70% дохода домохозяйства жители всех регионов РФ могут позволить себе приобрести жилье.

В Украине сложилась похожая ситуация. Здесь также для приобретения жилья необходимо тратить большую часть дохода домохозяйства. Если доля заемных средств составит только 50 % стоимости жилья, то для его приобретения семье достаточно будет получать доход в размере 7 тысяч в Луганской области и 57 тысяч во Львовской. По данным Львовского управления статистики в области менее 2 % населения имеют доход выше 12 тысяч в месяц, следовательно, приобрести жилье с использованием кредитных ресурсов 98 % населения не может.

Возникает вопрос о возможности реализации таких сценариев. Для ответа на него целесообразно проанализировать размер и структуру доходов и расходов домохозяйств.

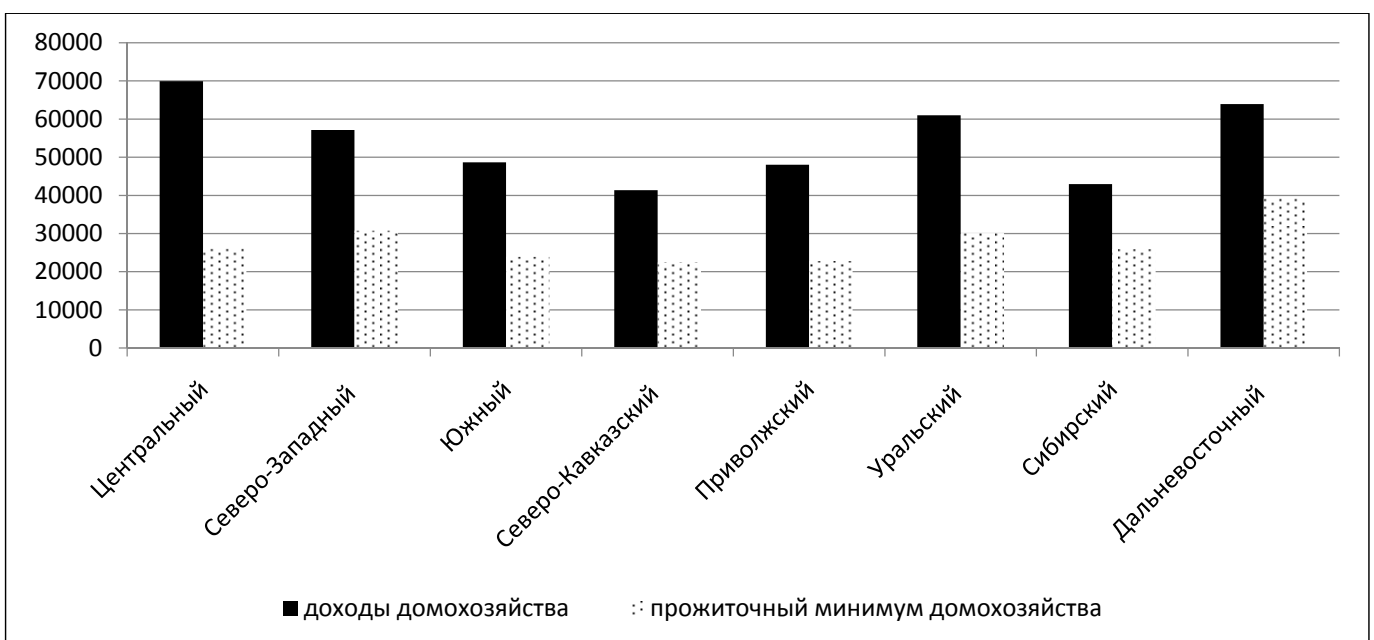


Рисунок 5. Величина доходов и прожиточного минимума домохозяйств по округам РФ в 2014 году.

Из рисунка 5 видно, что в Центральном федеральном округе домохозяйство, состоящее из двух трудоспособных и одного ребенка может использовать на приобретение жилья не более 63% своих доходов. Однако в других регионах ситуация обстоит иначе. Так в Северо-Западном федеральном округе домохозяйство на те же цели может потратить не более 46% своего дохода, в Южном - не более 50%, в Северо – Кавказском – не более 46%, в Приволжском – не более 52%, в Уральском – не более 51%, в Сибирском – не более 40%, в Дальневосточном – не более 39%.

Сопоставив среднемесячные доходы домохозяйства в Украине с величиной его прожиточного минимума, можно сделать вывод о том, что только 19,7% доходов может быть потрачено на приобретение жилья. Следовательно, парадокс рынка жилья все еще не объяснен.

Однако, необходимо отметить, что расчет производился по усредненным показателям, то есть те группы домохозяйств, у которых более высокие доходы обладают иными условиями для приобретения жилья. В Российской Федерации к такой категории относится только 15,6% населения страны. В Украине доля таких домохозяйств менее 5%. Но данные домохозяйства могут самостоятельно реализовать свое право на жилье.

Вторым фактором, способствующим приобретению жилья, в том числе и с привлечением кредитных ресурсов, является помощь родственников. К сожалению, в настоящее время не представляется возможным точно количественно оценить размер такой помощи. Однако можно говорить о ее формах. Их существует две. Первая из них - это прямая финансовая помощь. Чаще всего такую помощь оказывают родители. Они передают детям часть своих доходов, которую те используют для приобретения жилья или других благ, что позволяет экономить собственные средства домохозяйства и направлять их на улучшение жилищных условий.

Вторым видом помощи является помощь товарами. Чаще всего возможность оказывать такую помощь имеют родственники с приусадебным хозяйством или дачей. В этом случае они передают необходимые блага (чаще всего продукты питания), что также позволяет снизить затраты на них для домохозяйств-реципиентов, а следовательно и перенаправить часть своих доходов.

Третьим фактором, способствующим приобретению домохозяйствами собственного жилья, является наличие государственных программ. В Украине таких программ несколько. Наиболее масштабными среди них являются программы Фонда содействия молодежному жилищному строительству. Однако особенностью его программ является следующее условие: потенциальный участник должен состоять на учете по улучшению жилищных условий. В тоже время при функционировании старой нормативной базы, регулирующей взаимоотношения в жилищной сфере, не все желающие приобрести жилье могут участвовать в данных программах. Прежде всего, проблемой устаревшего законодательства является и установление норм необходимой жилой площади, который в настоящее время не отвечает даже санитарным нормам. Также наблюдается сложность механизма постановки на учет. Несмотря на обозначенные выше ограничения, посредством Фонда жилищные условия улучшили в 2013 году 3389 семей и одиноких граждан, хотя это и составило менее 0,5% от пребывающих на квартирном учете. В силу ограниченности финансирования показатель улучшивших жилищные условия за счет средств Фонда в 2014 году сократился до 577 семей, а в 2015 году – до 248.

В Российской Федерации также существует большое количество жилищных программ. На федеральном уровне такие программы направлены на улучшение жилищных условий военных, ветеранов, а также проживающих в ветхом и аварийном жилье. На региональном уровне происходит финансирование молодых семей. На городском уровне и уровне предприятий могут функционировать программы по обеспечению жильем определенных специалистов (например, врачей, учителей, молодых специалистов). Однако в программах федерального и регионального уровней также наблюдается необходимость соблюдения условия пребывания на квартирном учете. Недостатки этого условия такие же, как и в Украине.

Наряду с тем, российские семьи приобретают жилье, используя «материнский капитал». Его размер в 2014 году составил 429408 рублей, то есть, исходя из средней стоимости квадратного метра жилья, можно сделать вывод о том, что им можно погасить 15% стоимости стандартной квартиры 54 м². В тоже время многие семьи покупают жилье меньшей площадью, что естественно увеличивает долю материнского капитала в его стоимости.

Выводы. Выявлено наличие противоречия в функционировании рынка жилья в Украине и в Российской Федерации, а именно, исходя из доходов населения обеих стран, и при существующем уровне цен на жилье только незначительная часть домохозяйств может его приобрести. Это нашло свое отражение в низком показателе доступности жилья, а также доказано расчетом необходимого уровня дохода домохозяйства для приобретения жилья с использованием кредитных ресурсов.

Определено, что существуют факторы, позволяющие домохозяйствам решать данную проблему. К таким факторам относятся помощь третьих лиц, а также государства, несоблюдение рекомендаций международных организаций по обеспеченности жилищными ресурсами, но в тоже время соответствие законодательству обеих государств.

Список использованных источников

1. *Российский статистический ежегодник. 2015: Стат.сб./Росстат. - М., 2015. – 728 с.*

2. Вертиль Н.Н. Рынок жилья в условиях кризиса. // *Економічний вісник університету/Державний вищий навчальний заклад «Переяслав – Хмельницький державний педагогічний університет імені Григорія Сковороди»*. - Вип.26/2 . - 2015. – С.97-101

3. Вертиль Н.Н. Державне регулювання соціальної житлової політики в умовах ринкової економіки. // *Економічний вісник університету/Державний вищий навчальний заклад «Переяслав – Хмельницький державний педагогічний університет імені Григорія Сковороди»*. - Вип.20/2 . - 2013. – С.252-257.

References

1. Russian Statistical Yearbook. 2015. M., 2015. – 728 p.

2. Vertil' N.N. Housing market in crisis. // *University Economic Bulletin// State Higher Educational Establishment «Pereyaslav-Khmelnyskiy State Pedagogic University after Grygoriy Skovoroda»*. – Issue 26/2. - 2015. – P.97-101

3. Vertil' N.N. State regulation of social housing policy in a market economy facilities. // *University Economic Bulletin// State Higher Educational Establishment «Pereyaslav-Khmelnyskiy State Pedagogic University after Grygoriy Skovoroda»*. - Issue 20/2. - 2013. – P.252-257.

ДАНИ ПРО АВТОРА

Вертиль Наталя Миколаївна, к.е.н., доцент
Московський психолого-соціальний університет
e-mail: v3010@mail.ru

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРЕ

Вертиль Наталья Николаевна, к.э.н., доцент
Московский психолого-социальный университет
e-mail: v3010@mail.ru

DATA ABOUT THE AUTHOR

Vertil' N.N., PhD, assistant professor
Moscow psycho-social University,
e-mail: v3010@mail.ru

УДК 334.72

ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПИТАНЬ УПРАВЛІННЯ АКЦІОНЕРНИМИ ПІДПРИЄМСТВАМИ З ДЕРЖАВНОЮ ЧАСТКОЮ В УКРАЇНІ

Горбатенко О.А.

Предметом дослідження є розробка шляхів удосконалення питань управління акціонерними підприємствами з державною часткою в Україні.

Метою дослідження є проаналізувати діяльність акціонерних товариств, розробити шляхи удосконалення питань управління акціонерними підприємствами з державною часткою в Україні, необхідність дослідити особливості корпоративного управління таких товариств, теоретичні засади належної організації управління, які дають змогу усім учасникам корпоративних взаємовідносин прослідкувати відповідність діяльності товариств їх інтересам. Необхідно встановити можливість зберігання чи продажу дрібних пакетів акцій, які перебувають у власності держави.

Результати дослідження свідчать про те, що ступінь одержаних результатів полягає у розробці науково-обґрунтованих рекомендацій, методів та висновків, спрямованих на удосконалення питань управління акціонерними підприємствами з державною часткою в Україні.

Галузь застосування результатів: організація та проведення наукових досліджень на акціонерних товариствах, спрямованих на покращення та удосконалення корпоративного управління акціонерними товариствами з державною часткою в Україні.

Висновки: Розглянуто особливості контролю у акціонерних товариствах, досліджено основні види та суб'єкти корпоративного контролю. Сформульовано основні напрямки державної політики у акціонерних товариствах стосовно частки власності. Проаналізовано основні інструменти прихованого перерозподілу контролю на акціонерних товариствах, тобто прийняття рішення щодо емісії акцій. Запропоновано основні шляхи контролю державних органів влади над управлінням корпоративними правами держави, зокрема: процес контролю відносно акціонерних товариств з державною часткою; контроль за діяльністю керівників акціонерних товариств; контроль за ефективністю та доцільністю участі держави у статутних капіталах акціонерних товариств; контроль за процесом продажу державних пакетів акцій через аналіз та оцінку цього процесу.

***Ключові слова:** акціонерне товариство, корпоративний контроль, державна частка власності, емісія акцій, продаж акцій, пакет акцій.*