

УДК 332.852.1:332.834

С.Ю. БІЛОУСОВА, В.І. УСПАЛЕНКО

*Харківський державний технічний університет
будівництва та архітектури*

ПРОБЛЕМА КУПІВЛІ ЖИТЛА НА ПЕРВИННОМУ РИНКУ ПІД ЗАСТАВУ МАЙНОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМІСТЬ В РАМКАХ ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА

У статті було виокремлено переваги та недоліки купівлі житла на первинному ринку нерухомості в рамках фонду фінансування будівництва (ФФБ). Розглянуто та проаналізовано первинний ринок нерухомості України. Розглянуто поняття доступності житла. Проаналізовано рівні доступності житла на первинному ринку нерухомості України та Росії. Сформовано фінансовий кластер взаємодії суб'єктів первинного ринку нерухомості. Детально розглянута взаємодія суб'єктів первинного ринку нерухомості та побудована модель учасників фінансового кластера на цьому ринку. Виокремлено переваги об'єднання основних суб'єктів первинного ринку нерухомості у фінансовий кластер.

Ключові слова: *первинний ринок нерухомості, фонд фінансування будівництва, житло, кластер, кредит.*

Сучасний ринок житла формується за рахунок пропозиції житла як на первинному, так і на вторинному ринку житла, що забезпечує наявність різної за якістю та ціною пропозиції на ринку житла [1]. В останні роки значного поширення на первинному ринку нерухомості набирає купівля житла під заставу майнових прав на нерухомість в рамках фонду фінансування будівництва (ФФБ).

В наш час багато науковців досліджують та вивчають ринок нерухомості. Серед них особливої уваги заслуговують праці Т. Завори, В. Павлова та І. Кривов'язюк, Р.В. Манн та інших. Зокрема Т. Завора у своїй праці основну увагу приділяє визначенню загальних рис ринку не-

рухомості та виокремленню особливостей його функціонування на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні. В свою чергу В. Павлов та І. Кривов'язюк підкреслюють визначальні риси сучасного ринку нерухомості, окреслюють тенденції та обґрунтовують механізми стимулювання його розвитку. Р.В. Манн присвячує працю дослідженню проблем, що впливають на формування ціни на об'єкти нерухомості на первинному та вторинному ринках.

Метою даної статті є розробка теоретичних положень та практичних рекомендацій, щодо поліпшення і подальшого розвитку стану системи кредитування житла на первинному ринку нерухомості України.

ФФБ – це грошові кошти, отримані Банком від фізичних та юридичних осіб в довірче управління, які будуть використані Банком в майбутньому на фінансування будівництва. Схема роботи через ФФБ покликана зробити будівництво житла відкритим та прозорим для всіх учасників будівельного ринку. Фонди фінансування будівництва надають низку привілей та додаткових гарантій покупцям квартир в новобудовах. Між учасником фонду фінансування будівництва та банком укладається договір, в якому передбачено різні форми співпраці. Під час будівництва нового будинку довіритель може змінити об'єкт інвестування, передати право вимоги третім особам, вийти з фонду та повернути свої грошові кошти. Крім цього, Довіритель має право самостійно обирати поверх та кількість кімнат нової квартири, перепланувати квартиру або об'єднати декілька квартир в одну через внесення змін в проект на етапі будівництва [2].

Але поряд із низкою переваг, які отримує покупець є один дуже великий недолік, - це житлова проблема, яка сформувалася у нашій країні, особливо серед молоді. Доступність житла є комплексною оцінкою соціальної орієнтованості житлового ринку. Параметри доступності житла відображають збалансованість попиту і пропозиції на ринку житла, наявність «цінового пузиря», співвідношення доходів домашніх господарств та умов іпотечного кредитування. Проте в реальності висока доступність житла може означати зовсім не високий рівень розвитку житлового ринку території, а, навпаки, його соціально-економічний колапс, коли житло стає недефіцитним товаром і населення прагне покинути депресивний ринок [3].

У практиці ООН для оцінки доступності житла використовується показник "коефіцієнт доступності житла» (housing price to income ratio), який розраховується як відношення медіанної вартості житла до медіанного розміру доходу домогосподарства за рік. Величина такого показника відповідає числу років, протягом яких сім'я може накопичити на квартиру при припущенні, що всі одержувані грошові доходи будуть відкладатися на придбання квартири [4].

Зважаючи на відсутність даних про медіанних доходи та медіанних цінах на житло вважається допустимим розрахунок коефіцієнта доступності житла на основі значень наступних показників: середньої ціни 1 кв. м житла, середньорічного доходу домогосподарства, що складається з 3 чоловік, і відповідної даному розміром сім'ї середньої площі житла (двокімнатної квартири) - 45 кв. м. Таким чином, коефіцієнт доступності житла розраховується наступним чином:

$$K = (V \cdot S) / I, \quad (1)$$

де K – коефіцієнт доступності житла;

V – середня вартість одиниці площі житла, кв.м. / дол. США;

S – площа житла, кв.м.;

I – середньорічний дохід домогосподарства (сім'ї), дол. США.

Згідно зі шкалою, запропонованою американською консалтинговою компанією «Демографія», ступінь доступності житла в країні або місті може визначатися наступними значеннями коефіцієнта K (табл. 1).

Таблиця 1

Ступінь доступності житла

Ступінь доступності	Значення
Вкрай недоступне	більше 5,1
Важкодоступне	4,1-5
Середньо доступне	3,1-4
Доступне	3 і менше

Оптимальними в світовій практиці вважаються значення коефіцієнта доступності житла, що знаходяться в діапазоні 3-4 року (середня доступність житла) [4].

Отже, було проаналізовано коефіцієнт доступності житла по Україні і Росії. В якості вихідних даних для розрахунку коефіцієнта доступності

житла використовувалися середньомісячні сукупні ресурси домогосподарства (сім'ї), що складається з трьох осіб, і середні ціни на первинне житло за період 2008 – 2010 рр.. Дані отримані у результаті розрахунків занесені до табл. 2.

Таблиця 2

Коефіцієнт доступності житла в Україні

Рік	КДЖ	Абсолютний приріст		КДЖ	Абсолютний приріст	
		Ланцюговий	Базисний		Ланцюговий	Базисний
2008	16,1	-	-	4,7	-	-
2009	14,8	-1,3	-1,3	4,2	-0,5	-0,5
2010	11,4	-3,4	-4,7	4,5	0,3	-0,2

Дані розрахунків коефіцієнта доступності житла по Україні показали, що значення цього показника дуже високе, тобто житло для українського населення є вкрай недоступним. Але на протязі аналізованого періоду показник стрімко зменшується, що свідчить про позитивну тенденцію. Натомість, дані розрахунків коефіцієнта доступності житла по Росії показали, що значення цього показника за аналізований період не значно коливалося, але в цілому можна сказати, що житло для російського населення є важкодоступним.

Отже, з табл. 2 видно, що значення коефіцієнту доступності житла України більш ніж у 2 рази перевищує значення цього показника в Росії. Водночас порівняно із майже стабільним станом КДЖ Росії, КДЖ України має тенденції до зменшення. Але поки що, коефіцієнт доступності житла на Україні перевищує оптимальне значення цього показника (3,5) у 3,26 разів. Це означає, що більшості українців вкрай важко, майже неможливо придбати своє житло. І насамперед це стосується молоді. Отже, як метод пошуку шляхів вирішення цієї проблеми пропонуємо застосувати кластерні ініціативи. Метою формування кластеру – є пошуки шляхів, як зробити житло більш доступним для населення України на первинному ринку нерухомості.

Враховуючи основних суб'єктів первинного ринку нерухомості можлива наступна взаємодія суб'єктів кластеру первинного ринку нерухомості. На рис. 1 представлені відношення між елементами, де напрямок стріл-

ки обумовлюється направленістю залежності: стрілка вказує на елемент від якого залежить елемент, з якого вона виходить.

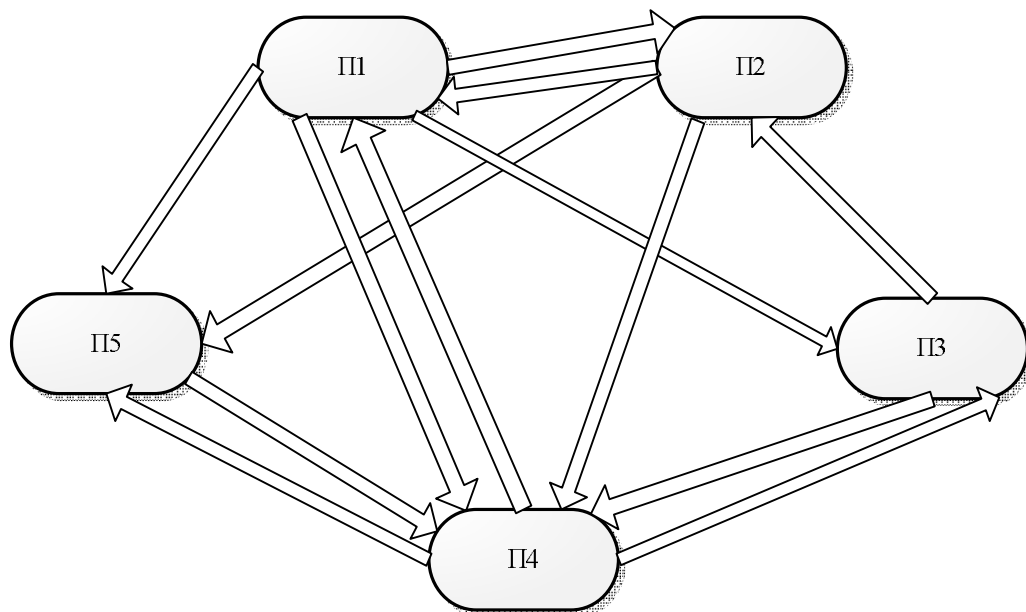


Рис. 1. Взаємодія суб'єктів кластеру первинного ринку нерухомості:
 П1 – будівельна компанія, П2 – страхова компанія,
 П3 – клієнт (позичальник), П4 – банк (кредитор),
 П5 – компанії по управлінню активами (КУА)

Далі, на підставі рис. 1 побудовано матрицю досяжності. Для її побудови формується бінарна матриця $(I + B)$, де I – одинична матриця і підноситься до ступеня k .

Матриця досяжності, яка дозволяє розділити всю множину вершин (H) на підмножину рівнів, має вигляд табл. 3.

Таблиця 3

Матриця досяжності учасників фінансового кластера

Показник	П1	П2	П3	П4	П5
П1	1	1	1	1	1
П2	1	1	0	1	1
П3	0	1	1	1	0
П4	1	0	1	1	1
П5	0	0	0	1	1

Досяжні вершина h^i із вершин h^j формують підмножину $R(h^i)$, посередині вершини h^i вершинам h^j формують підмножину $A(h^j)$. Для формування підмножини $R(h^i)$ із i -го рядка матриці досяжності виписуються ненулеві елементи. Для формування підмножини $A(h^j)$ із j -го стовпця матриці досяжності виписуються ненулеві елементи. Підмножина $R(h^i) \cap A(h^j)$ формується як логічне перетинання елементів двох підмножин $R(h^i)$ та $A(h^j)$. У табл. 4 наведено першу ітерацію елементів кластера.

Таблиця 4

Перша ітерація аналізу залежності елементів фінансового кластера

h^i	$R(h^i)$	$A(h^j)$	$R(h^i) \cap A(h^j)$
П1	1,2,3,4,5	1,2,4	1,2,4
П2	1,2,4,5	1,2,3	1,2
П3	2,3,4	1,3,4	3,4
П4	1,3,4,5	1,2,3,4,5	1,3,4,5
П5	4,5	1,2,4,5	4,5

Елементи, для яких виконується умова $R(h^i) = R(h^i) \cap A(h^j)$ складають перший рівень моделі. Перший рівень моделі фінансового кластера складають банки (П4) та КУА (П5). У табл. 5 наведено другу ітерацію аналізу залежності елементів фінансового кластера.

Таблиця 5

Друга ітерація аналізу залежності елементів фінансового кластера

h^i	$R(h^i)$	$A(h^j)$	$R(h^i) \cap A(h^j)$
П1	3	1,2,4	1,2,4
П2	1,2	1,2,3	1,2
П3	2	1,3,4	3,4

Елементи, для яких у результаті другої ітерації виконується умова $R(h^i) = R(h^i) \cap A(h^j)$ складають другий рівень моделі. Це страхові компанії (П2). У табл. 6 наведено третю ітерацію аналізу залежності елементів фінансового кластера. Елементи, для яких у результаті другої ітерації виконується умова $R(h^i) = R(h^i) \cap A(h^j)$ складають третій рівень моделі. Це клієнти (П3). Четвертий рівень моделі складає – Будівельні компанії (П1).

Таблиця 6

Третя ітерація аналізу залежності елементів фінансового кластера

$h^1 h^1$	$R(h^1)$	$A(h^1)$	$R(h^1) \cap A(h^1)$
П1	3	1,2,4	1,2,4
П3	3,4	1,3,4	3,4

Спираючись на отримані дані, побудовано модель фінансового кластера, яку доцільно використовувати в Україні (рис. 2).

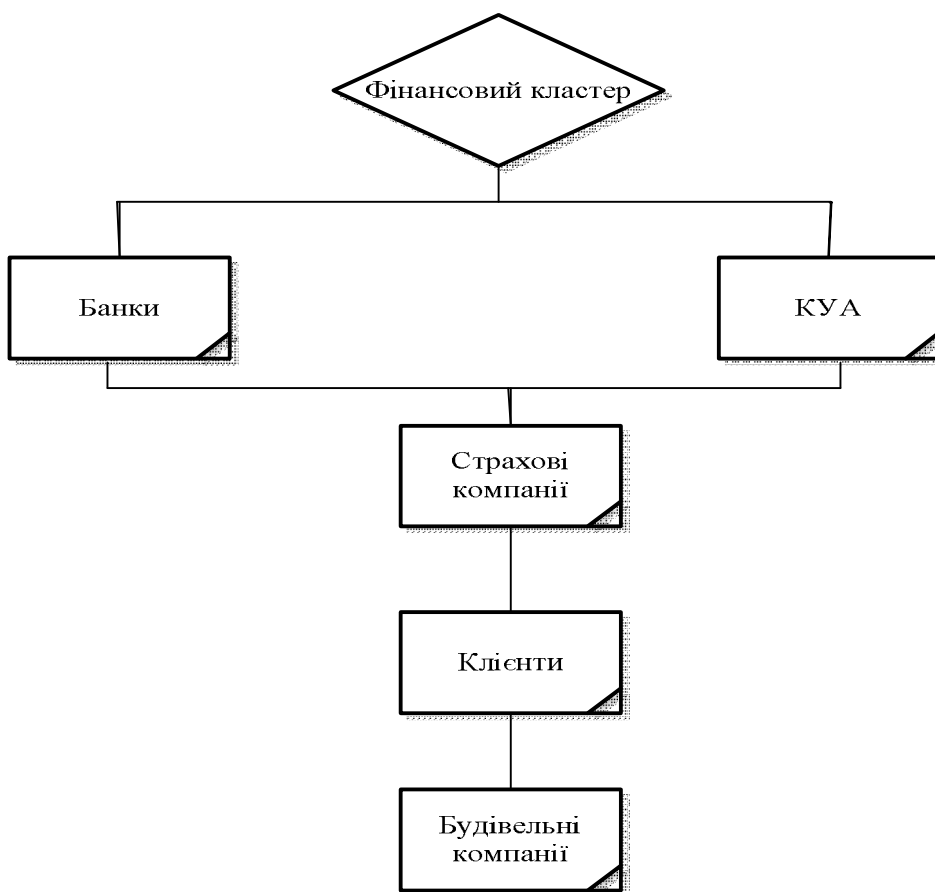


Рис. 2. Модель учасників фінансового кластера на первинному ринку нерухомості

Проведений аналіз показав рівні розташування фінансових установ за умови об'єднання їх у кластер. Результатом цього стало виявлення рівнів взаємодії учасників – на першому рівні отриманої моделі вступають у вза-

ємодії банки та компанії з управління активами, на другому до них приєднуються страхові компанії. На третьому рівні знаходяться клієнти (позичальники), а на завершальному етапі формування кластера фінансових послуг до них приєднуються будівельні компанії. Отже, з метою зробити житло більш доступним на території України учасники фінансового кластеру повинні взаємодіяти між собою на рівнях і у послідовності запропонованій у даному дослідженні.

Отже, купівля житла на первинному ринку під заставу майнових прав на нерухомість в рамках ФФБ на сучасному етапі є майже неможливим через високу недоступність придбання житла для більшості населення України. Насамперед, це стосується молоді, для якої гостро стоїть питання придбання окремого житла через систему кредитування. Для того, щоб зробити житло на первинному ринку нерухомості більш доступним для населення запропоновано застосування фінансових кластерних ініціатив. Основні переваги об'єднання основних суб'єктів первинного ринку нерухомості у кластер є такі: сприяння суттєвому скороченню витрат, завдяки співтовариству бізнесів; зниження собівартості послуг; широкий спектр інновацій; фінансування масштабних проєктів; висококваліфікований персонал та зниження витрат на його утримання; можливість придбання житла на більш вигідних умовах і тарифах для населення.

Література

1. *Ринок житла в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://revolution.allbest.ru/economy/00033866_0.html.*
2. *Житло на первинному ринку [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.mercury-dom.com/>.*
3. *Квартиры в провинции будут дешевле до осени [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://ipocredit.ru/news/03_08_2009/2284179/.*
4. *Что показывает коэффициент доступности жилья [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.demoscope.ru/weekly/2007/0307/tema03.php>.*

Надійшла до редакції 3.11.2010

Рецензент: д-р екон. наук, проф. зав. кафедри "Економіки" **О.С. Іванілов**, Харківський державний технічний університет будівництва та архітектури, Харків.

**ПРОБЛЕМА ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ
ПОД ЗАЛОГ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ
В РАМКАХ ФОНДА ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА**

С.Ю. Белоусова, В.І. Успенко

В статье были выделены преимущества и недостатки покупки жилья на первичном рынке недвижимости в рамках фонда финансирования строительства. Рассмотрен и проанализирован первичный рынок недвижимости Украины. Рассмотрено понятие доступности жилья. Проанализированы уровни доступности жилья на первичном рынке недвижимости Украины и России. Сформирован финансовый кластер взаимодействия субъектов первичного рынка недвижимости. Подробно рассмотрено взаимодействие субъектов первичного рынка недвижимости и построена модель участников финансового кластера на этом рынке. Выделены преимущества объединения основных субъектов первичного рынка недвижимости в финансовый кластер.

Ключевые слова: первичный рынок недвижимости, фонд финансирования строительства, жилье, кластер, кредит.

**THE PROBLEM OF BUYING REAL ESTATE IN THE PRIMARY
MARKET UNDER THE PLEDGE OF PROPERTY RIGHTS
IN REAL ESTATE IN THE FUND FINANCING THE CONSTRUCTION**

S.Y. Belousova, V.I. Uspalenko

The article highlighted the advantages and disadvantages of buying a habitation at the primary real estate market within the framework of the fund financing the construction. The primary property market of Ukraine is reviewed and analyzed. The concept of housing affordability is examined. The levels of housing affordability at the primary real estate market in Ukraine and Russia are analyzed. A financial cluster of interaction of the primary real estate market subjects is formed. The interaction of the subjects of the primary real estate market and the model of financial cluster participants at this market is examined in detail. The advantages of combining of the basic primary real estate market subjects in the financial cluster are highlighted.

Key words: primary real estate market, fund construction financing, housing a cluster loan.

Білоусова Світлана Юріївна – студентка кафедри «Фінанси та кредит», Харківський державний технічний університет будівництва та архітектури, Харків, e-mail: sb1989@ukr.net.

Успенко Віталій Ілліч – канд. техн. наук, професор, завідувач кафедри «Фінанси та кредит», Харківський державний технічний університет будівництва та архітектури, Харків.