

# КОМПЛЕКСНИЙ ПІДХІД ДО РЕФОРМУВАННЯ СФЕРИ РЕГІОНАЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА З УРАХУВАННЯМ СОЦІАЛЬНИХ ПРІОРИТЕТІВ РОЗВИТКУ

**Обґрунтовано комплексний підхід до реформування сфери житлового будівництва з урахуванням соціальних пріоритетів розвитку. Проаналізовано основні тенденції в розвитку регіонального житлового будівельного ринку.**

**Complex approach is grounded to reformation of sphere of housing building taking into account social priorities of development. Basic tendencies are analysed in regional housing building market development.**

*Ключові слова: державна політика, житлове будівництво, реалізація прав власності, система управління, формування.*

## ВСТУП

Проблеми перехідного періоду і пов'язана з ними обмеженість місцевих бюджетів вимагають значної державної підтримки в розв'язанні названих завдань, у першу чергу, при розв'язанні завдань, що мають загальнонаціональне значення. Це стосується, зокрема, формування стабільних, прозорих і захищених механізмів, що забезпечують реалізацію прав власності, переходу прав на майно, рівність прав усіх осіб, що беруть участь у майновому обороті незалежно від форми власності — це принципові умови модернізації всієї економіки України. Необхідна участь національного центру як через удосконалення законодавчої й нормативно-правової бази в житловій сфері й стимулювання проведення на місцях ряду організаційних заходів, так і через безпосереднє використання коштів державного бюджету для розв'язання деяких основних завдань.

## АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Сучасні концепції і методи вдосконалення механізму управління житловим будівництвом відображені в роботах А. Асаула, Ю. Вінслава, А. Беркути, І. Мазура та ін. Серед зарубіжних розробок у сфері управління в інвестиційно-будівельній сфері слід виділити дослідження Р. Арчібальда, Ф. Бег'юлі, К. Грея, Е. Ларсона.

## ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

— обґрунтувати комплексний підхід до реформування сфери житлового будівництва з урахуванням соціальних пріоритетів розвитку;  
— проаналізувати основні тенденції в розвитку регіонального житлового будівельного ринку.

## РЕЗУЛЬТАТИ

Важливе значення для ефективного функціонування будівельного ринку в усіх регіонах країни має наявність розвиненої інформаційної системи, що обслуговує цей ринок. Потреба в розробці такої системи гостро відчувається в

сфері матеріально-технічного і нормативно-правового забезпечення будівництва, у тому числі житлового. Наявність такої інформації дозволила б виробити цілеспрямовану й ефективну інвестиційну політику в регіонах, а також сприяла б більш активному розвитку іпотечної справи на місцях.

У цей час оперативні дані про ресурси й продукцію регіонального будівельного комплексу в повному обсязі (тобто в кількості, номенклатурі, цінах, споживчих і технологічних властивостях і т.п.) виявилися недоступні ні для підприємств, ні для споживачів, ні для органів влади, у тому числі на регіональному рівні.

На сучасному етапі, аналізуючи основні тенденції в розвитку регіонального житлового будівельного ринку, слід позначити наступні "полюси" його зростання [3, с. 1296]:

- забезпечення ефективного функціонування житлового комплексу;
- забезпечення доступності житла для громадян з різним рівнем доходу;
- розвиток механізмів довгострокового іпотечного кредитування для цілей придбання житла;
- удосконалювання нормативно-правової бази, що регламентує оформлення угод у сфері нерухомості;
- зниження вартості 1 м<sup>2</sup> загальної площі житла (як за рахунок використання ефективних будівельних технологій і матеріалів, так і за рахунок вдосконалювання системи містобудування й землекористування, які в цей час не сприяють активному залученню приватних інвестицій у житлове будівництво й створюють передумови для значного подорожчання кінцевої продукції будівельної галузі).

По суті, усі перераховані вище проблеми зводяться до одного результату — недоступності якісного житла для основної маси населення.

Коло завдань, що вимагають докладного розгляду, розв'язання й фінансування з метою розв'язання ряду соціальних проблем щодо забезпечення сприятливого середовища проживання населення, пов'язаних з розвитком житлового будівництва, досить велике і визначається цілим комп-

лексом супутніх і взаємозалежних питань соціального, екологічного, адміністративного, економічного, правового характеру, що й підтверджує необхідність їх об'єднання в рамках єдиного національного проекту.

Так, як вже було зазначено, при розробці розвитку й розміщення об'єктів будівництва особливе значення приділяється питанням використання земельних ресурсів. При цьому важливого значення набуває специфікація прав власності на землю. У сучасних наукових дослідженнях відзначається, що специфікація прав власності (державна, муніципальна, корпоративна та ін.) на землю, природні ресурси, нерухомість, об'єкти протяжної лінійної інфраструктури значно впливає на форму й силу внутрішніх зв'язків територіальної структури (земле- і природокористування, розселення, просторової організації господарства). Єдина раніше територіальна структура землекористування дробиться на державну і комунальну, накладення яких приведе до поліструктурності. Розвиток муніципальної територіальної структури землекористування пов'язаний з розробкою проектів межування міської території на земельні ділянки (ділянки виступають відособленими об'єктами права) і формуванням їх обороту, впровадженням системи правового зонування, спрощенням процедур і посиленням правових гарантій землекористування й забудови. Правове зонування визначає маркетингову основу житлової нерухомості на території міст регіону за рахунок установа різних "стандартів" житлових зон, що залежать від місця розташування житла, щільнісних характеристик і пов'язаних із цим вартісних характеристик житла й споживчих якостей житлового середовища. У зв'язку з цим величезну роль у формуванні ринку землі й нерухомості, мають інститути, які визначають права земельної власності, до них, насамперед, відноситься земельний кадастр [1, с. 30; 2].

Попередній земельний кадастр створювався в умовах державної власності на землю й описував лише сільськогосподарські землі, тому на сучасному етапі необхідні відповідні трансформації в напрямку переорієнтації використуваної кадастром інформації й документації під ринкові умови. Новий кадастр повинен дозволяти ідентифікувати земельні ділянки, забезпечити гарантії прав їх власникам, швидше розв'язувати майнові права. Він включає докладний геодезичний, географічний, екологічний, господарський опис земельних ділянок, відомості про їхній юридичний статус. Удосконалювання інститутів права власності на землю й кадастру з погляду розвитку житлового будівництва в регіонах є неможливим без прийняття рішень як загальнодержавного, так і місцевого рівнів. Це тільки один із прикладів необхідних завдань, що вимагають розв'язання в контексті розглянутого питання.

Проблема доступності житла в цей час є однією із пріоритетних і зумовлена безліччю взаємозалежних факторів. Реалізація ідеї зробити житло доступним для українців залежить від великої кількості зовнішніх факторів. Вирішальними з них є:

- виконання макроекономічних прогнозів уряду по зниженню інфляції й зростанню реальних доходів населення;
- збалансований розвиток попиту та пропозиції на ринку житла;
- своєчасне прийняття нормативно-правових документів на національному та місцевому рівнях;
- повне й своєчасне фінансування державних цільових програм за рахунок бюджетних коштів [4, с. 100].

Слід також зазначити, що використовувати поняття "соціальна іпотека" можна з певною часткою умовності. Іпотека — це, насамперед, банківський кредитний продукт і соціальним не може бути за визначенням (хоча можуть бути такими якісь окремі аспекти, що пов'язані із взаємодією фізичної особи і, скажімо, керівництва підприємства). Однак при цьому іпотека — це фінансовий інструмент, який може бути ефективно використаний для розширення купівельної спроможності громадян на ринку житла. Тому тенденції житло-

вого ринку безпосередньо впливають на ринок іпотеки. Вкрай обмежена пропозиція житла і, як наслідок, експонентний ріст цін на нерухомість призводять до зниження обсягів іпотечного кредитування.

Субсидування іпотечного кредитування (у тому числі шляхом фінансування за рахунок бюджету частини першого внеску) є розповсюдженим способом підтримки населення при розв'язанні житлової проблеми, що добре зарекомендував себе у світовій практиці. Однак, на наш погляд, через деякі деталі програми її справжня ефективність у вирішенні проблем молодих родин може виявитися суттєво нижчою від запланованої.

Згідно з новими умовами підпрограми із усіх молодих родин, що стоять у черзі на поліпшення житлових умов, на допомогу можуть розраховувати лише платоспроможні, тобто ті, що володіють або власними коштами на покриття 70% вартості житла, або доходами, достатніми для одержання й обслуговування відповідної величини іпотечного кредиту на ринкових умовах.

Заміна зобов'язання держави безкоштовно надати житло на співфінансування при його придбанні, безумовно, є кроком уперед у порівнянні з багаторічним перебуванням у чергах на житло. При цьому встановлення субсидії в розмірі 30 % від вартості житла означає відповідне зниження граничного рівня доходу, необхідного для одержання й обслуговування іпотечного кредиту, використовуваного при покупці квартири, тобто реальне збільшення його доступності.

Очевидним є те, що досягнення очікуваного ефекту від субсидування (з погляду доступності участі в програмі широкого кола сімей, які потребують поліпшення житлових умов) можливе лише при забезпеченні з боку місцевої влади пропозиції дешевого житла.

Довгострокові кредити на покупку житла повинні розглядатися як один з елементів цілісної державної програми по створенню ринку доступного житла. Без збільшення нового будівництва й зниження адміністративних бар'єрів на будівельному ринку житло доступним зробити неможливо. Ріст цін буде завжди випереджати платоспроможний попит. Так, при зростанні доходів населення й перенасиченості ринку пропозиціями банків по іпотечному кредитуванню явно відчувається недостатність житла, як результат спостерігається ріст цін на нерухомість. Таким чином, іпотека сама по собі навіть при зниженні процентних ставок до рівня інфляції не в змозі розв'язати проблему забезпечення громадян житлом.

Слід також погодитися з думкою, що спроби розв'язувати проблему житла за допомогою однієї тільки іпотеки будуть неминуче підштовхувати ціни вгору. Треба зменшити корумпованість процесу відвоювання землі й видачі дозволів на забудову, створити сприятливі умови для входження на ринок нових девелоперів, створивши тим самим конкуренцію, стимулювати ріст уведення житла, і, на додачу до всіх цих заходів, розвинути ринок іпотечного кредитування, не виключаючи інші форми кредитування покупки житла. Тільки такий комплексний і збалансований підхід може реально привести до поліпшення ситуації.

Головна проблема іпотеки на сьогоднішній день полягає в тому, що, будучи за своєю суттю фінансовою послугою, вона розглядається як інструмент житлової політики, інструмент будівництва. Однак у рамках необхідності вирішення житлових проблем необхідно говорити про проблеми з фінансами, зокрема про відсутність у країні довгих грошей. Якщо іпотека — це фінансова послуга, то потрібно говорити про ємність фінансових ринків в Україні і про ємність іпотечного ринку в їхньому числі.

Іпотеку можна розділити, по суті, на два механізми:

1. механізм споживчого кредитування під заставу прав на нерухомість;
  2. механізм рефінансування.
- Якщо говорити про частину, яка стосується споживчого

кредиту, то головна складність сьогодні в тому, що країна не має довгих грошей. Помилково вважати, що довгі гроші повинні бути в банках. В усьому світі довгі гроші формуються у фондах. Більше того, вони інституціонально виділені в самостійну групу, і тому довгі гроші від коротких на ринку помітно відрізняються й стимулюються різними механізмами.

На ринку житлового кредитування сьогодні змагаються іпотека й будівельні дольові схеми. Фактично ці схеми конкурують сьогодні із цивілізованим іпотечним кредитуванням, тому що вони заманюють своєю низькою собівартістю.

Ризики будівельних компаній — це найбільш серйозні ризики в нашій країні. Наприклад, сьогодні практично будь-яка будівельна компанія поєднує в собі і проектувальника, і менеджера, що залучає кошти на будівництво. Тобто фактично одна компанія поєднує в собі й організацію, що пропонує фінансову послугу, і будівельника, і проектувальника, і замовника, що приводить до істотного подорожчання вартості будівництва, і на даний момент ніяких механізмів, які протидіяли б цьому, не існує. Будівельник і проектувальник в одній особі може при цьому спроектувати й виконати проект без обліку реальних потреб і можливостей кінцевого споживача.

Необхідно створити інститут агентів споживача, які виступають на його стороні як фінансові агенти, що й вступають у взаємодію із проектувальниками, з будівельниками, щоб у проекту були повноцінні, незалежні від будівельників замовники. У цьому випадку різко збільшиться надійність механізмів житлового кредитування. Ризики банків або фондів, які кредитують по дольових схемах будівництва будуть значно нижчими, що призведе до зниження кредитних ставок. Головним тут є створення фондів і створення ринку довгих грошей. Стимулювання розвитку ринку довгих грошей може призвести до зниження ставки по довгостроковим кредитам, до зміни строків кредитування, до різкого зниження ризиків.

На користь іпотечних фондів говорять наступні фактори:

— наявність сформованої й налагодженої нормативної бази;

— можливість реінвестування отриманого доходу;

— можливість формування пайового інвестиційного фонду, як кредитними правами вимоги, так і коштами;

— можливість вибору стратегії управління, як пасивної, так і активної;

— можливість регулювання виплати доходів інвесторам правилами фонду.

Створити ефективну систему залучення ресурсів для іпотечного кредитування й у результаті значно здешевити кредити населенню можна за допомогою розвитку системи іпотечних облігацій або цінних паперів з іпотечним покриттям.

Світовий досвід показує, що іпотечні облігації — високоліквідний ринковий інструмент, вони продаються їхніми емітентами з метою рефінансування своєї ресурсної бази. При цьому гарантія погашення таких облігацій забезпечується заставою іпотечних кредитів. Більш простими словами: банк, що видав позичальникам кредити на покупку нерухомості, може повністю або частково повернути витрачені на це гроші, якщо продасть на ринку свої цінні папери. Особливість таких паперів у тому, що інвестиції в них захищені від ризику неплатежу з боку банку-емітента. Кінцевими платниками по них є самі покупці нерухомості, а вона, у свою чергу, служить заставою повноти й своєчасності платежів. Якщо позичальник, що купив на іпотечний кредит, наприклад, квартиру, з якихось причин не оплатить у строк борг, ця квартира буде виставлена на торги, і необхідна частина отриманих від її продажу коштів дістанеться інвесторам — власникам облігації.

Зрозуміло, цей інвестор не буде сам розшукувати позичальника, ходити по судах і організувати торги. Усі ці дії здійснюються спеціалізованими організаціями за встановленими правилами.

Таким чином, банки, випускаючи облігації з іпотечним покриттям, фактично виступають посередниками в органі-

зації грошових потоків між кредиторами — покупцями облігацій і позичальниками — набувачами нерухомості з використанням іпотеки. Найбільшими власниками іпотечних облігацій є, як правило, найбільш консервативні інвестори: пенсійні фонди й страхові компанії. Вони володіють більшими обсягами "довгих" грошей і у відповідності зі своєю політикою можуть інвестувати їх лише в найменш ризикові, високонадійні активи.

Звичайно, надійність облігацій з іпотечним покриттям підтверджується високим рейтингом одного або декількох міжнародних рейтингових агентств. Метою одержання рейтингу служить підвищення привабливості таких цінних паперів для інвесторів і, отже, можливість їх продажу на ринку за більш високою ціною. Для ухвалення рішення рейтингові агентства аналізують такі параметри облігаційної позики, як правова структура угоди; якість пулу кредитів, що перебувають у заставі по облігаціях; якість обслуговування кредитів пулу, і інші параметри. При цьому рейтинг по облігаціях з іпотечним покриттям може бути вищим, ніж рейтинг самого емітента таких паперів, що, до речі, сприяє досягненню однієї з головних цілей використання іпотечного покриття при випуску облігацій зменшенню вартості залучення фінансування. Дійсно, ставки залучення ресурсів за допомогою випуску облігацій з іпотечним покриттям найчастіше виявляються нижчими, ніж ставки за внесками фізичних і юридичних осіб, міжбанківськими кредитами і звичайними облігаціями. Це, в свою чергу, дозволяє здешевити саме іпотечне кредитування.

### ВИСНОВКИ

Таким чином, загалом на сьогоднішній день у сфері житлового будівництва питання організації ефективного механізму фінансування житлового будівництва є одним з найпріоритетніших. Це пояснюється тим, що для свого розвитку й функціонування житловий сектор відволікає досить істотну частину інвестиційних, матеріальних і трудових ресурсів, а створення ринку доступного житла зараз стримується в основному такими факторами, як проблема довгих кредитних ресурсів і високою вартістю коштів. Ринок житла зв'язаний з ринком фінансів більш, ніж ринок яких-небудь інших товарів через велику тривалість виготовлення й терміну служби продукту будівництва, а також високу його вартості. Саме тому будівництво страждає як від недостачі інвестиційних ресурсів, так і від нерозвиненості споживчого попиту в більшості населення. Організація ефективного фінансування будівництва житла може стати ключовим інструментом державної житлової політики, здатним з'яшати не тільки житлову проблему населення, але й гостроту демографічної ситуації.

### Література:

1. Левіт Л.Г. Прогнозування обсягів введення житлових будинків / Л.Г. Левіт // Зб.наук.праць "Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин". — К.: КНУБА, 2003. — Вип. 12. — С. 29—33.

2. Поворозник В. Можливі напрями удосконалення житлової політики в Україні: аналітична записка / В. Поворозник, Я. Белінська. Інститут стратегічних досліджень. Електронний ресурс: — Режим доступу: <http://old.niss.gov.ua/Monitor/May08/10.htm>

3. Пушкар Т.А. Формування синергетичних ефектів в діяльності будівельного комплексу регіону / Т.А. Пушкар // Економічні науки: проблеми теорії і практики: зб. наук. пр.: в 5 т. — Дніпропетр.: ДНУ, 2007. — Т. V. — Вип. 232. — С. 1293—1299.

4. Степаненко А.В. Проблеми регулювання розвитку територій засобами містобудування в нових соціально-економічних умовах / А.В. Степаненко, Ю.М. Манцевич // Регіональна економіка. — 2002. — №4. — С. 99—108.

*Стаття надійшла до редакції 21.06.2011 р.*