

О. А. Кириченко,
д. е. н., професор, Головний науковий консультант,
Інститут законодавства Верховної Ради України
В. С. Нотевський,
генеральний директор "Інбуд", заслужений будівельник України

ФОРМУВАННЯ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА ЯК АНТИДЕПРЕСИВНИЙ ФАКТОР РОЗВИТКУ ЕКОНОМІКИ РЕГІОНІВ

Стаття присвячена формуванню ринку доступного житла. Розкривається сутність фінансового забезпечення будівництва, а також розроблені рекомендації щодо вдосконалення механізму фінансування житлового будівництва та забезпечення ним громадян України як важливий фактор антидепресивного розвитку регіонів. Наводиться досвід іпотечного кредитування за кордоном та в Україні.

The article is devoted to forming of market of accessible accommodation. Essence of the financial providing of building opens up, and also worked out to recommendation in relation to the improvement of mechanism of financing of housing and providing with it citizens of Ukraine, as important factor of the antidepressed development of regions. Examples of experience over the mortgage crediting abroad and in Ukraine.

Ключові слова: ринок доступного житла, механізм фінансування будівництва житла, програма доступного житла, іпотечне кредитування.

Key words: market of accessible accommodation, mechanism of financing of accommodation building, program of accessible accommodation, mortgage crediting.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Існуючі темпи житлового будівництва недостатні для вирішення проблеми забезпечення населення житлом, насамперед, громадян, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства. Середня забезпеченість населення України житлом на 1 січня 2008 р. становила 22,5 м² загальної площі на одну особу.

На початок 2008 р. житловий фонд України становив 1057,6 млн м² загальної площі (на 42,6 млн м² більше, ніж у 2000 р.). Майже весь житловий фонд (98 %) розміщується в житлових приміщеннях, частка нежитлових будівель у загальному житловому фонді становила 2% — 21,3 млн м²). Сукупний обсяг інвестицій в основний капітал житлового будівництва станом на 2007 р. у фактичних цінах дорівнював 30343 млн грн.

Зберігається тенденція старіння житлового фонду, який здебільшого перебуває у незадовільному технічному стані. За минулий рік кількість аварійних будинків зросла на 679 одиниць (або на 5,8 %), а загальна площа зменшилася на 52,7 тис. м² (або на 4,9 %). Хронічна незабезпеченість однієї з базових потреб значної частини громадян України в належних житлових умовах зумовлює важливість надання нового імпульсу розвитку ринку житла і житлового будівництва. Глибокий спад у цій сфері в період кризи 2008—2010 р. засвідчив необхідність узгоджених стимулюючих заходів на державному, регіональному і муніципальному рівнях управління соціально-економічним розвитком країни. Все нагальнішим завданням держави стає розробка національного проекту з питань забезпечення громадян житлом.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Дослідженням проблем інвестування займалися і займається багато вітчизняних вчених: Адамов Б.І., Єрохін С.А., Львович С.В., Паливода К.В., Пересада А.А., Федоренко В.Г. Але, не дивлячись на їх значний вклад в теорію та практику інвестування, проблема інвестування залишається недостатньо дослідженою і практично не пов'язується з соціальними перетвореннями в державі.

Метою статті є аналіз ринку житла в Україні та його фінансове забезпечення, а також розробка рекомендацій щодо вдосконалення механізму фінансування житлового будівництва та забезпечення ним громадян України як важливий фактор антидепресивного розвитку регіонів.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

При розгляді нагальних питань реформування ЖКГ слід враховувати, що чи не найважливішим показником життєвого рівня населення в будь-якій країні є стан забезпечення його належними умовами проживання. Наявність житла — не лише невідомна потреба людини, але індикатор рівня життя населення. Разом з тим, формування сучасного ринку житла в Україні обмежене низькими матеріальними можливостями переважної більшості наших громадян. Нерозвинутість системи іпотечного кредитування практично вилучає з числа учасників ринку житла групу населення з невисоким рівнем добробуту. Тому однією з проблем в Україні, яка не вирішена ще з часів СРСР, є відсутність у значної частки сімей окремого власного житла. Крім того, незважаючи, що більшість домогосподарств у нашій країні все ж має

окреме житло, його розмір не завжди відповідає ustalеним нормам. Так, понад 10% сімей мають житлову площу помешкання менше 7,5 кв. м на одну особу, ще більше 30% — від 7,5 кв.м до 13,65 кв.м. Все нагальнішим завданням держави стає розробка національного проекту з питань забезпечення громадян житлом.

Основною метою проекту має бути реалізація природного і конституційного (ст. 47, 102 Конституції України) права громадян на житло шляхом будівництва доступного житла, яке спроможні придбати або орендувати громадяни з відносно невисоким рівнем доходів. У рамках проекту варто передбачити створення окремого сегмента орендованого (без права власності) житла та стимулювання індивідуального житлового будівництва в сільській місцевості.

Світовий досвід будівництва доступного житла свідчить про пріоритетне значення цієї проблеми в усіх країнах, незалежно від рівня їх розвитку. В Російській Федерації третину фінансування федеральної програми "Жилище" становлять кошти федерального бюджету та 60% — кошти приватних інвесторів і громадян. Між тим, реалізація цього проекту виявила й суттєві проблеми закладеного в ньому механізму: тривалий час очікування житла; недосконалість механізмів змішаного фінансування; недостатність позабюджетного фінансування; корупція при розподілі ресурсів; зростання цін на житло через надмірний акцент на іпотечне кредитування; великі витрати часу на оформлення дозволів.

У США з метою поповнення житлового фонду, подолання розриву у окремих місцевостях між потребою у робочій силі й житлі, збалансування вартості житла і рентних платежів із платоспроможністю населення зазначеною проблемою держава опікується з 1937 року. Вирішення проблеми покладено на Департамент житла та міського розвитку, бюджетне фінансування якого у 2009 році становило 61,8 млрд доларів. Департамент уповноважений викупати іпотечне житло, гарантоване державою, і виставляти на продаж за ринковою ціною. Пільгове іпотечне кредитування з державними гарантіями надається співробітникам органів внутрішніх справ, пожежникам, вчителям, певним категоріям лікарів, неприбутковим організаціям і органам місцевого самоврядування у депресивних місцевостях. Здійснюється масштабна, спрямована на субсидіювання рентних платежів, адресна допомога, обсяги якої в минулому році сягнули 18,2 млрд доларів.

У Канаді забезпечення громадян доступним житлом є завданням муніципального рівня. У країні діють організації, які надають інформацію про ринок доступного житла, вживають заходів для його будівництва, оптимізують надання послуг мешканцям будинків шляхом їх оптової закупівлі та впровадження енергоефективних технологій, що дозволяє знизити вартість житла та його експлуатації. Діє національна програма грантів, яка фінансує діяльність муніципалітетів і будівельників щодо створення доступного житла. Надання такого житла регулюється Біллем С-304, прийнятим у 2009 році, та так званім "Актом безпечного, достатнього та доступного житла". Доступним житлом вважається житло, утримання якого не потребує скорочення базових потреб індивіда (харчування, одягу, доступу до освіти). Доступне житло має бути адаптованим до потреб індивіда, міцним, надавати достатній захист від факторів навколишнього середовища.

У країнах ЄС відсутня єдина програма доступного житла, проте у 14 країнах здійснюються виплати на утримання соціального житла і понад 40% населення ЄС може претендувати на таку допомогу. Середньостатистичні виплати у такий формі становлять третину суми рентних платежів. У Великобританії пільги на придбання соціального житла надаються лише на нові квартири. У Франції 75% державної допомоги спрямовується на субсидіювання рентних платежів. У Естонії доступне житло є засобом подолання диференціації в розвитку регіонів. У Ірландії на будівництво доступного житла витрачається біля 1,25% ВВП, передба-

чене рівномірне його розміщення по регіонах. В Іспанії виплати за іпотечним кредитом вираховуються з персонального податку на доходи, активізується розвиток ринку орендованого житла. У багатьох країнах світу реалізуються програми організованої забудови територій навколо великих міст комфортними міні-котеджами із продажем їх на основі довгострокових позик, формуються фонди орендного житла, підтримується індивідуальне житлове будівництво в сільській місцевості.

Включення завдання формування ринку доступного житла у число пріоритетних національних проектів визначає соціальну спрямованість системних реформ у країні та створюватиме матеріальну базу соціальної підтримки цих реформ. Створення реальних можливостей для громадян заробити на пристойне житло сприятиме активізації економічної діяльності значної частки населення. В результаті реалізації проекту має бути сформована модель забезпечення житлом основних груп населення, досягнуті суттєві зрушення у вирішенні проблеми поліпшення житлових умов всіх громадян України.

Проект розвитку будівництва доступного житла матиме значний антидепресійний ефект, оскільки сприятиме подоланню надмірної диференціації в розвитку регіонів країни, а також розвитку вітчизняного будівельного комплексу та суміжних з ним галузей, зокрема нарощуванню виробництва засобів облаштування житла, побутової техніки, меблевої промисловості, підвищенню споживчого попиту на багатьох сегментах ринку тощо. В процесі реалізації проекту має здійснюватися масова апробація вітчизняних прогресивних будівельних матеріалів і конструкцій, енергозберігаючих технологій будівництва, а також енергоефективних інженерних комунікацій і систем експлуатації житлових будинків.

Реалізація проекту має створити сприятливі умови для досягнення похідних цілей проекту:

- поліпшення кадрового забезпечення економіки за рахунок закріплення молодих кадрів, підвищення мобільності трудових ресурсів, зниження структурного безробіття;
- поліпшення соціального клімату і підвищення рівня соціального оптимізму;
- поліпшення демографічних показників; зміцнення сталості родини як традиційної національної цінності;
- забезпечення бази для постійного поліпшення житлових умов шляхом купівлі більш дорогого житла за рахунок продажу раніше придбаного доступного житла або кредитування під його заставу.

Будівництво доступного житла вимагатиме реформування ліцензійно-дозвільної системи у сферах землевідведення та будівництва, формування сучасних механізмів субсидованого кредитування, використання важелів прямого бюджетного інвестування та гарантування, вдосконалення іпотечного законодавства і системи контролю за його дотриманням.

Для усунення перешкод у реалізації проекту вимагається системне реформування нормативно-правової бази, яка є основою регулювання питань, пов'язаних з житловим будівництвом, наданням державної підтримки громадянам при вирішенні житлових проблем, а також житлово-комунальним господарствам. Зокрема, потребуватиме розвитку і вдосконалення законодавча база, спрямована на формування ринку доступного житла, в тому числі Житловий кодекс і Містобудівний кодекс України. Має бути відповідним чином модифікована система будівельних норм і правил для забезпечення можливостей впровадження нових матеріалів, конструкцій і технологій житлово-цивільного будівництва.

Для реалізації проекту необхідне налагодження широкомасштабних скоординованих дій на всіх рівнях державної влади і місцевого самоврядування та узгоджене здійснення заходів у нормативно-правовій, адміністративно-організаційній й бюджетно-фінансовій сферах.

На законодавчому рівні варто було б розробити та вне-

сти на розгляд Верховної Ради України законопроект про будівництво доступного житла, в якому передбачити: планування бюджетних видатків на будівництво доступного житла, критерії доступного житла, категорії громадян, яким надаватиметься державна допомога на будівництво такого житла і порядок надання цієї допомоги, механізм визначення на конкурсній основі забудовника (замовника) доступного житла, умови його звільнення від участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, порядок визначення земельних ділянок для будівництва доступного житла під час планування територій населених пунктів, умови безоплатного надання в користування цих земельних ділянок, заходи запобігання зловживанням із доступним житлом, побудованим за державної підтримки.

З метою подальшого вдосконалення іпотечного ринку в Україні із врахуванням його недоліків, що виявилися під час кризи, необхідно скоригувати законодавство про іпотечні облігації, іпотечні кредити на придбання житла, діяльність Державної іпотечної установи.

На регіональному рівні має бути визначений можливий обсяг коштів, які можуть бути спрямовані на фінансування будівництва доступного житла, та джерела їх надходження, передбачене під час планування територій відповідних населених пунктів відведення земельних ділянок для будівництва доступного житла, модернізацію комунальної інфраструктури і забезпечення нею земельних ділянок для будівництва доступного житла.

Відтак, механізм реалізації проекту мав би забезпечити ефективну взаємодію всіх ресурсів і зусиль його учасників шляхом використання таких інструментів:

- визначення мінімальної норми видатків з державного бюджету на будівництво доступного житла;
- запровадження механізмів державних гарантій залучення для фінансування будівництва житла коштів інвесторів;
- запровадження державних житлових сертифікатів для цільової допомоги при здійсненні першого внеску у будівництво доступного житла;
- запровадження прогресивних організаційних форм управління витратами, собівартістю та податковим обліком доступного житла;
- встановлення в приватизаційних угодах зобов'язань інвесторів щодо забезпечення доступним житлом працівників приватизованих підприємств;
- встановлення в рамках тристоронніх угод прав працівників щодо забезпечення житлом (надання можливості утримання житла) і відповідних зобов'язань роботодавців;
- надання державних гарантій для іпотечного кредитування на пільгових умовах житла для співробітників органів внутрішніх справ, пожежників, вчителів, певних категорій лікарів, працівників неприбуткових організацій та органів місцевого самоврядування у депресійних місцевостях (для забезпечення доступності іпотечного кредитування для широких верств населення відсоткова ставка іпотечного кредиту має бути меншою за рівень інфляції);
- надання адресної допомоги на субсидювання рентних платежів;
- розробка програм державної підтримки іпотечного кредитування капітального ремонту житла в містах із значною часткою старих та аварійних будинків;
- скорочення строків та спрощення процедур видачі документів дозвільного характеру у сфері містобудування, вдосконалення порядку громадського обговорення містобудівної документації;
- створення сприятливих умов для науково-проектного і матеріально-технічного забезпечення будівництва доступного житла, орієнтація вітчизняної будівельної науки й системи проектних організацій на розробку нових об'ємно-планувальних і конструктивних рішень, типових та індивідуальних проектів міських багатоквартирних житлових будинків і міні-котеджів, енергозберігаючих технологій їх будівництва та експлуатації;

динків і міні-котеджів, енергозберігаючих технологій їх будівництва та експлуатації;

— забезпечення сприятливих умов для збільшення потужності вітчизняної промисловості будівельних матеріалів і будівельних організацій з метою уникнення додаткового інфляційного тиску на житловий ринок при реалізації національного проекту, регулювання імпорту будматеріалів для безперешкодного будівництва доступного житла;

— створення фонду службового житла Міністерства оборони України для додаткового забезпечення житлом військовослужбовців, проведення у військових містечках інвентаризації вільних приміщень для переобладнання їх під житло.

Важливою умовою забезпечення доступності житла має стати зниження його експлуатаційної вартості. Цьому сприятимуть реформування житлово-комунального господарства, формування мережі організацій, які спеціалізуються на наданні послуг мешканцям будинків шляхом їх оптової закупівлі та впровадження енергоефективних технологій. До переліку послуг, що надають такі організації, мають входити також страхування, комунальне обслуговування та інформаційні послуги домовласникам.

Важливу роль у вирішенні проблем соціального житла відіграє система фінансування. У розвинутих країнах житлові кредити надаються, як правило, спеціалізованими фінансовими установами, які задіюють інші підходи як для мобілізації кредитних ресурсів, так і при наданні кредитів. Ринкова практика поступово запровадила спеціальні фінансові механізми для кредитування будівництва житла, в яких ця суперечність нехай не зникає, але втрачає певною мірою свою гостроту.

Суть цього спеціального фінансового механізму полягає у єдності процесів залучення коштів фінансовими установами, які спеціалізуються на роботі з житловими кредитами, і надання кредитів, коли в усіх випадках саме нерухомість є основою і гарантією як залучення коштів, так і надання кредитів. Саме такий механізм називається іпотечним на відміну від простих кредитів під заставу.

Науковці дають таке визначення іпотечному механізму — це взаємозв'язок різних суб'єктів та об'єктів ринку на основі певних принципів, соціально-економічних важелів, методів, норм і процедур, які забезпечують прибутковий рух ресурсів при довгостроковому кредитуванні під заставу нерухомості, яка залишається в користуванні заставодавця або третьої особи.

Зрозуміло, що застосування іпотечного механізму зовсім не виключає, навпаки — найчастіше в обов'язковому порядку вимагає, щоб у процесі фінансування будівництва житла були залучені не лише кредитні кошти, а і власні заощадження самого позичальника іпотечного кредиту. Це необхідно хоча б для того, щоб впевнитися, чи здатен клієнт заробляти і робити заощадження, адже іпотекодавець хоч і отримує житло в заставу, однак насправді зовсім не прагне стати його власником, в його інтересах отримати в належний час наданий кредит у повному розмірі за узгодженою схемою погашення і, зрозуміло, відсотки за користування ним. Практика показала, що ризик припинення обслуговування іпотечних кредитів має тісний зв'язок з розміром самостійного внеску позичальника — чим більша частка першого внеску, тим рідше зустрічаються випадки утворення заборгованості і тим більше припинення внесків на погашення. Тому схема іпотечного кредитування насправді не застосовується в чистому вигляді, правильніше назвати її змішаною, однак це не принципово, адже проблема ефективності фінансового механізму відноситься саме до частини вартості житла, взятої в кредит, і мова надалі йде саме про цю частину.

Завдяки іпотечному кредитуванню в багатьох країнах світу успішно вирішено житлову проблему. Його розвиток є одним із найважливіших напрямів соціально-економічних перетворень і в нашій країні. Теоретичні дослідження вітчизняного і світового досвіду розвитку іпотечного кредитування мають важливе наукове і практичне значення.

На жаль, в Україні ці проблеми мало досліджені: науковці здебільшого визначають загальні підходи до запровадження іпотеки в Україні, висвітлюють становлення іпотечного ринку та розвиток іпотечного кредиту. Лише останнім часом з'явилися серйозні наукові дослідження іпотеки як особливого фінансового механізму [8]. На нашу думку, в Україні недостатньо уваги приділяється аналізу зарубіжного досвіду, практиці розвитку іпотечного кредитування, зокрема діяльності на ринку іпотечних кредитів піонерів цієї справи — холдингової компанії "Київміськбуд" та АКБ "Аркада". Ці суб'єкти господарювання відпрацьовують нові організаційно-економічні та фінансово-кредитні механізми житлового будівництва, у тому числі в ході експерименту на базі ХК "Київміськбуд", що провадиться відповідно до спеціального законодавства України. Існують дискусійні та поки що не вирішені питання: достатнього законодавчого забезпечення іпотечного кредитування, практики надання й погашення іпотечних кредитів, їх рефінансування, роботи із заставою, захисту прав кредитора, випуску іпотечних цінних паперів і державного регулювання ринку цих паперів, а також деякі проблеми практичної діяльності банків у цьому напрямі.

Взаємодія учасників іпотечної системи досить наочно ілюструється схемою на рис. 1.

Взагалі кажучи, іпотека не зводиться до житлового кредитування, вона може застосовуватися скрізь, коли потенційний позичальник має у своєму розпорядженні нерухомість (наприклад, фермер — землю, яку обробляє). Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. у п. 1. ст. 575 визначає іпотеку як заставу нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи. Тобто не обмежує її якою-небудь однією сферою. Пункт 3 ст. 575 Цивільного кодексу наголошує: правила про іпотеку землі та інші окремі види застав встановлюються законом. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. у ст. 133 регламентує, що земельні ділянки, які належать фізичним і юридичним особам на праві власності, можуть передаватися ними у заставу. Стаття 347 Господарського кодексу містить перелік форм та видів банківського кредиту, серед них — іпотечний, знову-таки без обмеження сфери застосування. Стаття 1 Закону України "Про іпотеку" подає визначення іпотеки як вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні й користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право, у разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання, одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника. Тобто законодавство всюди має на увазі нерухомість взагалі, а не лише житло, і не обмежує напрям використання кредитів під заставу цієї нерухомості.

ВИСНОВКИ

Поширення системи іпотечного кредитування в Україні сьогодні гальмується недостатнім розвитком ринку цінних паперів, відсутністю інвесторів, які готові на низьку прибутковість по іпотечним закладним, слабкий розвиток страхової системи, високі ставки по кредитам у комерційних банків та високі темпи інфляції. В Україні для застосування масової програми іпотечного кредитування необхідне кардинальне поліпшення фінансово-економічної ситуації у країні, без якого основні механізми іпотечного кредитування не функціонують. Слід зазначити, що одного розуміння можливостей і варіантів залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла недостатньо. Держава повинна створити необхідні умови для розвитку галузі, а також завершити формування нормативно-правової бази, яка забезпечила б збільшення інвестицій у будівництво житла.

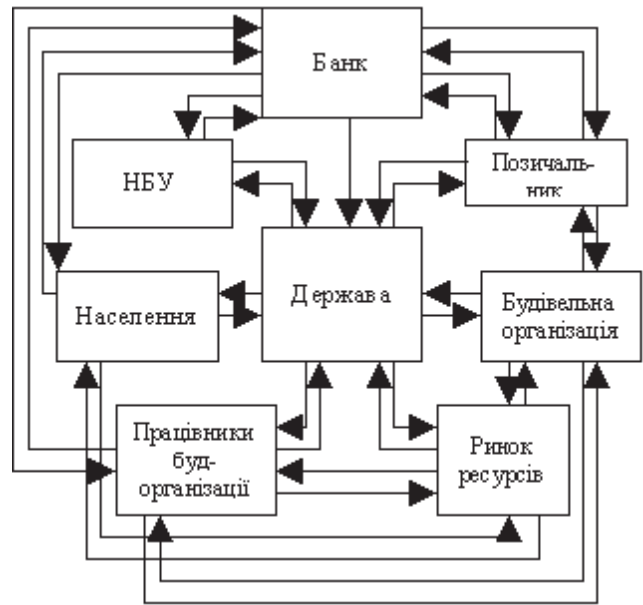


Рис. 1. Схема взаємодії учасників іпотечної системи

Література:

1. Адамов Б.І., Пілюшенко В.Л., Шкрабак І.В. Управління інноваційно-інвестиційним розвитком території: монографія. — Донецьк: ВІК, ДонДУУ, 2007. — 317 с.
 2. Дорофійенко В.В., Гончаров В.М., Лобас В.М., Алфьорова І.Є., Гончаров Є.В. Фінансовий та організаційно-інституційний механізм державного управління розвитком соціально-економічної інфраструктури: монографія. — Донецьк: СПД Купріянов В.С., 2010. — 220 с.
 3. Качала Т.М. Житлово-комунальне господарство в системі міського комплексу / Т.М. Качала; М-во освіти і науки України, Черкас. держ. техн. ун-т. — К.: Наукова думка, 2008. — 416 с.
 4. Кириченко О.А., Ерохін С.А. та ін. Фінансово-економічні механізми інноваційно-інвестиційного розвитку України. Монографія / За ред. О.А. Кириченка. — Київ, НАУ, 2008. — 345 с.
 5. Кириченко О.А., Ерохін С.А., Харченко О.І. та інші. Інвестування: підручник. — Київ: Знання, 2009. — 647 с.
 6. Кириченко О.А., Харченко О.І. та інші. Інвестиційний бізнес в Україні. Навч. посіб. — К.: Дорадо, 2008. — 477 с.
 7. Кириченко О.А. Системну кризу треба долати системними методами / / Урядовий кур'єр. — №83 від 14 травня 2009.
 8. Паливода К.В. Капітальні інвестиції (на прикладі житлового будівництва в Україні) / К.В. Паливода. — К.: Знання, 2009. — 711 с.
 9. Первинне публічне розміщення акцій (IPO): теорія та практика вітчизняних компаній: монографія / В.І. Грушко, О.Г. Чумаченко. — К.: Дорадо-друк, 2009. — 252 с.
 10. Пересада А.А. Управління інвестиційним процесом. — К.: Лібра, 2002. — 472 с.
 11. Пересада А.А., Коваленко Ю.М. Фінансові інвестиції: підручник. — К.: КНЕУ, 2006. — 728 с.
 12. Федоренко В.Г. Інвестування: підручник. — К.: Алєута, 2006. — 443 с.
 13. Федосов В., Опарін В., Львовчкін С., Фінансова реструктуризація в Україні: проблеми і напрями: монографія. — К.: КНЕУ 2002. — 432 с.
 14. Фінанси: підручник / За ред. С.І. Юрія, В.М. Федосова. — К.: Знання, 2008 — 611 с.
 15. Шевчук В.Я., Рогожин П.С. Основи інвестиційної діяльності. — К.: генеза, 1997. — 457 с.
- Стаття надійшла до редакції 22.12.2010 р.