

Формування структури ринку житла в Україні (врахування ринку вторинного житла при плануванні реконструкції житла)

Манцевич Ю. М.

Комітет Верховної Ради України з питань будівництва, містобудування
і житлово-комунального господарства, м. Київ

Запропоновано дворівневу систему класифікації житлового фонду, яка включає категорії і класи житла. У цієї класифікації відсутні посилання на поверховість, належність до багатоповерхової чи садибної забудови. Класифікація розроблена з врахуванням потреб розвитку населених пунктів та базується на інформації про стан ринку житла.

При прийнятті управлінських рішень виникають проблеми регулювання фінансових потоків, які генеруються житловим господарством та поглинаються ним. В практичній діяльності постійно існує проблема ринкової оцінки житлового фонду як матеріального активу. Велике значення проблеми структуризації мають для учасників ринку житла, як продавців, так і покупців, а також для керівників підрозділів органів місцевого самоврядування, проектувальників-містобудівельників, оцінювачів та багатьох інших фахівців. В повсякденній практичній діяльності вони часто стикаються з потребою передусім чітко класифікувати житло, а лише після того приймати відповідні рішення щодо визначення ціни того чи іншого об'єкта.

Зараз найбільш розповсюдженим методом оцінки житла є визначення його зносу. Тобто, оцінка стану житлового фонду здійснюється переважно за технічними параметрами. Вартість застосовується як похідний показник технічного стану для визначення кошторису витрат або для визначення відновної вартості об'єкту. Агрегований показник вартості здебільшого сприймається як сума затрат по окремих елементах. Проте, житло є унікальним об'єктом, для якого ринкова вартість має не менш важливе значення ніж кошторисна і, на думку автора, має враховуватись навіть при прийнятті суто технічних рішень. Ці два види вартості мають абсолютно різну економічну природу, і одна не може підміняти іншу, але за сучасних умов ігнорувати ринкову вартість вже неможливо.

Особливо гостро проблеми структуризації житлового ринку виникають при вирішенні проблем забудови населених пунктів. Зважаючи на надзвичайну чутливість житлового господарства до соціальних явищ, провідна роль у систематизації діяльності у сфері житлового господарства має належати державі.

27 липня 2006 р. Українська будівельна асоціація на засіданні круглого столу представила класифікацію новобудов. Вони розподіляються на такі класи: 1) «соціальне житло»; 2) «економ-клас»; 3) «бізнес-клас»; 4) «преміум-клас»; 5) «де-люкс».

Необхідно зазначити, що така класифікація з певними застереженнями може застосовуватись забудовниками для власного позицювання на ринку новоствореного житла, але вона практично не придатна для більш широкого використання у сфері управління міським господарством в цілому й житловим господарством як його складової.

Найбільший інтерес органів державної влади та органів місцевого самоврядування у структуризації ринку житла полягає в наступному:

- можливості більш чіткого планування фінансового забезпечення створення та експлуатації житла з державного та місцевих бюджетів з врахуванням його споживчих якостей;
- визначені об'єктивних критеріїв для оцінки сучасного стану житлового фонду та можливості побудови територіальних моделей розподілу того чи іншого типу житла за вартісними показниками;
- реформуванні системи розподілу субвенцій та інших форм фінансової підтримки розвитку житлового фонду різних типів.

Зокрема, таке регулювання може здійснюватись як через систему законодавства, так і через розроблення та реалізацію містобудівної політики в країні в цілому, в регіоні або конкретному населеному пункті. Особливо гостро потреба у зміні існуючої системи управління розвитком житлового

фонду відчувається після прийняття законів України «Про реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» та «Про житловий фонд соціального призначення».

Відповідно до статті 12 Закону «Про реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» реалізація інвестиційних проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду здійснюється за умови попереднього і повного відшкодування вартості власникам жилих приміщень втрат шляхом надання за їх згодою іншого житла або грошової компенсації. Розмір грошової компенсації за жиле (нежиле) приміщення визначається на основі експертної оцінки жилого (нежилого) приміщення, проведеної відповідно до закону.

Саме тут і виникає потреба адекватної оцінки житлового фонду. При реалізації проекту реконструкції кварталу цілком імовірні два варіанти маніпуляції з цінами на житло у кварталі, що підлягає реконструкції:

Перший варіант – відповідно до статті 11 Закону орган місцевого самоврядування протягом одного місяця з дня прийняття оприлюднює у засобах масової інформації своє рішення про реалізацію проекту реконструкції, заміни житлового фонду з визначенням конкретного району, але через судову тяганину не може забезпечити своєчасне відселення власників та наймачів жилих (нежилих) приміщень із застарілого житлового фонду, що підлягає знесенню, на попередньо погоджених з інвестором-забудовником умовах. Процес реалізації проекту затягується і ринок реагує на це встановленням ціни нижче за ціну на вільному ринку. Отже чим довше період реалізації проекту, тим нижча ціна житла – страждають власники житла, які хотіть отримати грошову компенсацію.

Другий варіант – власники квартир, які не проживають в кварталі, що підлягає реконструкції, але мають там у власності житло, починають реалізовувати житло не по його реальній ринковій ціні, а по ціні майбутнього житла після реконструкції кварталу (покращеного планування і збільшено у 1,5 рази загальною площею квартири – частина дев'ята статті 12) з врахуванням ринкової поправки. Ринок реагує відповідним підняттям ціни, що робить реалізацію проекту для інвестора безглуздою з економічної точки зору, він відмовляється від його реалізації – страждають мешканці, що реально проживають у такому застарілому житлі.

В обох варіантах експертна оцінка має адекватно відображати ринкові коливання цін, що може поставити під загрозу реалізацію всього проекту в цілому. Отже, в таких ситуаціях має спрацьовувати інший механізм формування викупної ціни на житло. Запропонована система дозволяє забезпечити неупереджений погляд на класифікацію житла ще до початку реалізації проекту реконструкції, тому будь-які штучні коливання

ціни стануть одразу помітні. Фіксація таких коливань дасть підстави для захисту своїх прав кожній з сторін, яка приймає участь у реалізації проекту реконструкції.

Якщо ми спробуємо застосувати згадану на початку статті класифікацію новобудов, запропоновану Українською будівельною асоціацією, до всього існуючого житлового фонду України, то зрозуміємо, що три найдорожчі типи житла «бізнес-клас», «преміум-клас» і «де-люкс» складуть менше 5 % наявного житлового фонду. До «економ-класу» може потрапити ще 5-10 %, а все інше буде становити «соціальне житло» за умови, що нижня планка вимог до цього типу житла встановлюватись не буде. В іншому разі майже 60 % існуючого житлового фонду залишиться взагалі за межами цієї класифікації. Випадання з класифікації 60-80% об'єктів класифікації робить її застосування безглуздим. Причина дуже проста – ця класифікація не призначалась для всього житлового фонду, а отже і не може бути застосована до нього. Насправді, соціальне житло буде становити лише незначну частку від житла, яке попаде в нижній клас системи, запропонованої УБА.

Після численних спроб створити досконалу систему класифікації житлового фонду автор вирішив зупинитись на (може не зовсім досконалій, але зрозумілій) дворівневій системі, яка включає категорії і класи.

Категорія I. Дороге житло:

Клас I. 1.

Житло, розташоване в міських ядрах та історичних частинах міст з прийнятним станом несучих конструкцій та плануванням.

Клас I. 2.

Високоякісне житло в центральній та серединній частині міст з високим запасом міцності.

Клас I. 3.

Новозбудоване (не більше 10 років) дорогое житло з відповідним рівнем облаштування (незалежно від місця розташування та поверховості).

Категорія II. Середнє за вартістю житло:

Клас II. 1.

Житло, розташоване в спальних районах з прийнятним станом несучих конструкцій та плануванням.

Клас II. 2.

Житло середньої та низької якості в центральній та серединній частині міст з достатнім запасом міцності.

Клас II. 3.

Новозбудоване (не більше 10 років) масове житло з відповідним рівнем облаштування (як правило багатоповерхове).

Категорія III. Дешеве житло:

Клас III. 1.

Житло, розташоване в промислових та прилеглих районах з прийнятним станом несучих конструкцій та плануванням, а також житло у віддалених необжитих районах.

Клас III. 2.

Житло низької якості в периферійній частині міст з малим запасом міцності.

Клас III. 3.

Аварійний та ветхий житловий фонд.

Необхідно звернути увагу на відсутність в цій класифікації посилань на поверховість, належність до багатоповерхової чи садибної забудови. Мають діяти однакові принципи для всіх типів житла незалежно від форми власності. Єдиною умовою має бути можливість бути проданим та придбаним на ринку житла.

Ключовим у цій схемі є віднесення житла до однієї з базових категорій (І – дороге, II – середнє за вартістю, III – дешеве). Категорії визначаються ринковими цінами і не можуть встановлюватись директивно.

При цьому слід зазначити, що розподіл між категоріями може встановлюватись як певна фіксована доля відповідного житла на ринку, незалежно від абсолютних показників. Автор пропонує взяти за основу пропорцію 30:40:30. Тоді не буде потреби терміново переглядати плани та затверджені програми при різких коливаннях цін. Так, протягом 2006 р. в Києві ціни на житло в середньому зросли на 64%, а за прогнозами аналітиків, у 2007 р. можуть впасти до 30%. В разі фіксованих меж категорій в абсолютних показниках (не має значення у якій валюті) такі коливання можуть стати катастрофічними для планування діяльності в сфері житлового господарства та формування ринку житла, а в разі визначеного долі у ціновому діапазоні потрібні будуть лише корегування поточних показників та приведення їх у відповідність до затвердженої стратегії діяльності органу самоврядування чи компанії.

Зрозуміло, що для кожного регіону, і навіть для кожного населеного пункту, буде існувати власна шкала цінових діапазонів. Але скорегувати показники цін з врахуванням особливостей населених пунктів (чисельності населення, статусу, господарського профілю тощо) значно легше, ніж порівнювати якісні характеристики з різних предметних сфер.

Якщо спробувати побудувати єдину шкалу для всього українського ринку житла, то найдешевші київські квартири попадуть в одну групу з найдорожчими чернігівськими. При побудові цінової шкали в кожному місті виявляться власні дорогі і дешеві типи житла, але вони мають базуватись на аналізі локальних ринків.

Класи (1, 2, 3) швидше позиціонують той чи інший тип житла на ринку та пояснюють причини віднесення до тієї чи іншої категорії без зайвої деталізації основних характеристик. Класи роблять систему набагато стабільнішою, оскільки вони лише опосередковано пов'язані з фінансовими показниками. Тим не менше, саме вони дають можливість здійснювати середньострокове прогнозування стану ринку житла та займатись плануванням.

Так, наприклад, якщо у історичному центрі міста поруч розташовані будинки, віднесені до класу I.1 і III.3, то без зайвих пояснень стає зrozумілим, що перший будинок має достатній запас міцності і прийнятне планування, а другий є аварійним, і тому вже не має значення його планування. Перший будинок при будь-яких коливаннях цін на ринку житла буде займати верхню частину цінового діапазону. Другий будинок після віднесення його до аварійних підпадає під адміністративне регулювання і операції з нерухомістю мають бути заблоковані взагалі.

Щодо довгострокового прогнозування, то принципово запропонована система класифікації житла може бути придатною для визначення бази для майбутнього стану ринку житла, але з врахуванням досягнутого на період прогнозування стану житлового фонду. Знесення або заміна певних типів житла на нове призведе до зміни містобудівної ситуації і відповідно ринкової ціни прилеглого житлового фонду, а масиви існуючого житла мають коригуватись на величину його фізичного і морального зносу в прогнозному періоді.

Такий підхід до структуризації ринку житла дає абсолютно нове сприйняття міського середовища та відкриває нові можливості для містобудівної діяльності, її прогнозування та проектування. Особливо варто наголосити на відсутності в цій системі структурних елементів з інших класифікацій, зокрема, соціального чи приватного житла, багатоповерхівок або гуртожитків. Не треба плутати різні системи розподілу та різні методологічні підходи при формуванні різних класифікацій.

Запропонована система є відкритою, тобто дозволяє вводити нові класи і рівні. Проте слід мати на увазі, що будь-яке удосконалення структуризації ринку житла не повинно перетворюватись на механічну гру у класи і підкласи.

Отримано 24.05.07