

Євген Мержинський, к. е. н.

Тетяна Вакуленко

Запорізька державна інженерна академія, Україна

ВІДСУТНІСТЬ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА ЯК ЗАГРОЗА ДЛЯ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ДЕРЖАВИ

Yevhen Merzhynskyy, PhD in Economics

Tetiana Vakulenko

Zaporizhzhia State Engineering Academy, Ukraine

LACK OF MARKET AFFORDABLE HOUSING AS THREATS TO ECONOMIC SECURITY

Crisis fluctuations in the housing market have a significant social impact on the economy because the market lack of affordable housing is a significant threat to economic security. In this regard, an urgent need arose, based on analysis of the causes and consequences of domestic crises create affordable housing market model is able to allow the purchase of residential population with average incomes based on market principles on the free housing on the housing market monopoly at their own expense of citizens and long-term mortgage loans. Development and implementation of market model of affordable housing requires the implementation of possible tools available to develop and implement tasks in residential construction, which include: further development of mechanisms of bank mortgage lending, transparent and safe relationships between all stakeholders at all stages of the construction process and implementation of housing, implementation of transparent mechanisms to implement the land, supplement public sector management mechanisms building elements of market self-regulation, and so on.

Key words: Real estate, mortgage, house prices, the housing market model, economic security.

Постановка проблеми. Сьогодні об'єкти житлової нерухомості виступають реальними активами, які можна розглядати як чи не найпривабливішу і низькоризикову форму інвестування заощаджень громадян та одну з основ соціально-економічної захищеності населення в умовах циклічних фінансово-економічних криз, що актуалізує роль ринку житла в світі та Україні. Значимість ринку житлової нерухомості також полягає в тому, що, збалансовуючи інтереси учасників цього ринку, він сприяє реалізації однієї з найбільш пріоритетних життєво необхідних людських потреб — потреби у житлі¹. Розвиток вітчизняного ринку житлової нерухомості безпосередньо залежить від виваженості ухвалених рішень, які базуються на його ґрунтовному дослідженні, тому існує об'єктивна необхідність у здійсненні аналізу функціонування даного виду ринку, причин і наслідків відзначених негативних тенденцій, а також заходам поліпшення ситуації

¹ Карапетян, Е. Т., Квасовський, О. Р. (2013). Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні. *Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції*, 2. Офіційний сайт Національна бібліотека України імені В. І. Вернадського. <http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Nvfbi_2013_2_23.pdf>.

на ринку нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретико-методологічні основи та прикладні проблеми функціонування ринку житлової нерухомості знаходяться в епіцентрі уваги широкого кола науковців. Серед вітчизняних дослідників, наукові праці яких присвячено зазначеним питанням, варто відзначити І. Геллера, О. Гриценко, Б. Данилишина, А. Драпівського, О. Євтуха, І. Іванову, С. Кручка, Ю. Манцевича, О. Мірошниченка, О. Мендрула, В. Онищенко, Г. Онищука, В. Павлова, К. Паливоду та ін. Фундаментальні наукові дослідження у цьому напрямі також здійснювали такі російські та західні автори як Л. Белих, І. Балабанов, С. Максимов, Г. Стернік, М. Федотова та Дж.К. Еккерт, Дж. Фрідман, Н. Ордуей, Г. Харісон та ін. Не применшуючи значення робіт, присвячених проблемам на ринку нерухомості, слід зазначити, що велика кількість теоретичних питань функціонування ринку не мають на сьогоднішній день розв'язання. Також недостатньо уваги приділяється причинам і наслідкам негативних тенденцій на ринку нерухомості, а також заходам, які мають за мету поліпшення ситуації на ринку нерухомості.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Кризові коливання на ринку житлової нерухомості мають значний соціальний вплив на економіку, тому відсутність ринку доступного житла є значною загрозою для економічної безпеки держави. В зв'язку з цим, постала гостра необхідність, на основі аналізу причин та наслідків вітчизняних криз сформулювати модель ринку доступного житла здатного забезпечити можливість придбання об'єктів житлової нерухомості населенням із середніми доходами, заснованого на ринкових принципах придбання житла на вільному від монополізму житловому ринку за рахунок власних коштів громадян і довгострокових іпотечних кредитів.

Виклад основного матеріалу дослідження. Український ринок нерухомості затримується у розвитку відносно інших ринків. Крім того, відсутність офіційних достовірних даних про обсяг проведених операцій із нерухомістю на ринку з боку суб'єктів цього ринку не дозволяють оцінити реальний оборот операцій з нерухомим майном, а відповідно – і ринкову вартість¹.

Останнім часом в Україні спостерігаються загрозливі для економічної безпеки явища на ринку нерухомості, пов'язані з корупційними схемами, підвищеною спекулятивною активністю та створенням тіншових „пірамід” на ринку житла. В період з 2002 по 2007рр в Україні відбувалося різке підвищення цін на нерухомість. Ціни на початку 2008 року досягли критичної межі для покупця, в деяких регіонах зростання цін досягло 500-600 %. Оскільки за цей час ВВП збільшився всього на 40 %, а середня заробітна плата – у 2,7 рази, очевидно, що лише зростанням цих фундаментальних економічних чинників не може бути пояснене настільки стрімке подорожчання нерухомості².

Це стало причиною різкого зниження кількості угод. Зникла гостра конкуренція між «кінцевим покупцем» та «посередником-спекулянтом». Відбувся деякий відтік спекулятивних коштів на тлі негативних очікувань.

Нинішня криза для нерухомості, хоч і має негативні тенденції, фахівці вважають їх не настільки руйнівними для галузі. Натомість шукають у них позитивних змін для формування дійсно цивілізованих методів та форм роботи. Справа у тому, що падіння ринку почалося задовго до тих трагічних подій, які стали каталізатором кардинальних змін в країні. Причинами являються і високий рівень корупції, і відсутність нормального іпотечного кредитування, і низький рівень доходів населення, і фактичну відмова від єдиної цінової політики на ринку нерухомості та завищену вартість житла. Значна кількість спеціалістів ринку нерухомості вважають, що деяка шокова терапія галузі не завадить. До того ж, ситуація із ціноутворенням сьогодні не така вже й критична. Так, приміром, реальний відсоток торгу (показник, що свідчить, наскільки готовий продавець знизити ціну від первинної, аби насправді продати свою квартиру) складає лише 6,8%. За для порівняння, в першій половині 2013 році, до початку політичних перетворень, цей показник становив 6,5%. При тому, що середній термін експозиції (від моменту виставлення об'єкту на

¹ Ключко, А.М. Некеерованість ринку нерухомості – загроза для економічної безпеки держави. *Бібліотека студента*. <<http://uchebnik-online.net/book/5-shlyaxi-rozvitku-operativno-rozshukovoyi-diyalnosti-v-suchasnix-umovax-zbirnik-klochko-am/88-nekerovanist-rinku-nerukhomosti-zagroza-dlya-ekonomichnoyi-bezpeki-derzhavi.html>>

² Негативні тенденції вітчизняного ринку нерухомості та засоби їх пом'якшення. *Офіційний сайт Національного інституту стратегічних досліджень*. <http://old.niss.gov.ua/Monitor/Monitor_34/02.htm>.

продаж до підписання угоди) лишається, як і в докризові роки, на рівні 4,5-5 місяців¹.

Динаміка цін при цьому, хоч і негативна, але не свідчить про різкий обвал ринку. За даними Асоціації фахівців з нерухомості України, за 2014 рік середня ціна на нерухомість впала лише на 0,3-6,8%, в залежності від регіону, причому для Києва показник виявився найгіршим, звичайно, без урахування проблемних регіонів. За перший квартал 2015 р. ціни ще знизилися на 1,5-5,1%. Слід зазначити, що під ціною мається на увазі доларовий еквівалент вартості, адже вторинний ринок нерухомості досі традиційно прив'язаний саме до нього, а коливання курсу національної валюти не дозволяє робити показовий аналіз динаміки у гривні².

Подальше вирішення ситуації на ринку нерухомості залежить, переважно, від зовнішніх факторів – загальної економічної і політичної ситуації, розвитку чи згорання воєнних дій на сході країни, стабілізації чи падіння гривневого курсу тощо.

За відсутності ж додаткових негативних впливів, тобто якщо сьогоднішня ситуація у тому чи іншому вигляді зберігатиметься й надалі, зниження цін на нерухомість у доларовому еквіваленті становитиме 1-2% на місяць до кінця 2015 року з подальшою стабілізацією ситуації. Статистика цін на житло на вторинному ринку за 1 квадратний метр в доларовому еквіваленті по основним регіонам України за період з 2008 по 2015 рр. представлена в таблиці 1. Таблицю складено за даними³.

Інша картина має місце на первинному ринку. Тут так само прогнозується стабільне зниження цін, але цей ринок прив'язаний до гривні, тож задля залучення капіталу девелопери будуть пропонувати додаткові акційні знижки та програми лояльності до 10-15%. У цьому сегменті конкуренція доволі висока, тож, окрім цінової політики, користувачі дедалі більше звертатимуть увагу на якість житла та послуг забудовника чи рієлтора.

Таблиця 1.

Статистика цін на житло на вторинному ринку за період з 2008 по 2015 рр.

Регіон	01.01.2008	20.04.2009	13.12.2009	08.08.2010	03.04.2011	26.11.2011	21.07.2012	16.03.2013	08.11.2013	04.07.2014	27.02.2015	23.10.2015
Київ	3440	1583	1667	1793	1789	1818	1862	1946	1917	1305	1199	1184
Дніпропетровськ	2294	1003	1041	1131	1130	1152	1182	1233	1208	845	770	759
Одеса	2890	1307	1393	1493	1485	1483	1494	1542	1521	1033	949	938
Харків	2067	905	941	1023	1018	1057	1087	1118	1101	779	720	711
Львів	2936	1314	1363	1416	1414	1419	1442	1497	1468	1021	942	931

Проте не зважаючи, на те що наслідки сучасної кризи на ринку нерухомості не несуть такого руйнівного характеру для галузі, як наслідки попередньої кризи, стежити за цінами житла у сучасних умовах розвитку ринку нерухомості непросто. Основна причина цього полягає в прояві тіньової економіки: задокументована у договорах на відчуження майна вартість відрізняється від ринкової у кілька разів, а іноді і на декілька порядків. Ціна продажу та будівництва суттєво відрізняються у регіонах. Крім того, ціна, за якою зареєстровані квартири, може на порядок відрізнятися від ціни продажу, що веде до зловживань, і як наслідок – ухилення від оподаткування. Але при всьому цьому ринок розвивався повільно, зростання цін, це ще не розвиток. Також на ринку спостерігається загрозна для економічної безпеки явища, пов'язані з корупційними схемами, підвищеною спекулятивною активністю та створенням тіньових схем на ринку житла і землі.

Поширюються прояви тінізації операцій на ринку нерухомості, які знаходять вираз у прихованій змові про монополю високих цін між основними суб'єктами ринку нерухомості, зумисне заниженні цін на нерухомість (як правило, державну), що характеризується високою ринковою вартістю для окремих суб'єктів, які мають доступ до тендерів з продажу об'єктів

¹ Інформаційний портал Українська правда. <<http://life.pravda.com.ua/dostupne-zhytlo/2015/06/9/195218/>>.

² Офіційний портал Асоціації фахівців з нерухомості України. <<http://www.asnu.net/news/2648/>>.

³ Інформаційний портал консалтингової компанії SV Development Real Estate Results. <http://www.svdevelopment.com/ua/web/flat_costs/>.

нерухомості.

За даними національного інституту стратегічних досліджень причинами відзначених негативних тенденцій слід вважати:

- корупційні дії чиновників (викликані складністю отримання дозволів і узгоджень, перевищенням попиту над пропозицією житла, утрудненістю доступу до комунальних мереж, невизначеністю статусу земельних ділянок, важкодоступністю програми молодіжного житлового кредитування тощо), що спричиняють штучне підвищення чи підтримання необґрунтовано завищених цін на житло;

- недосконалість закону „Про інвестиційну діяльність”, в якому не обмежується рівень готовності житлового об’єкту, який підлягає продажу;

- недостатню ефективність діяльності органів державної влади щодо унеможливлення створення фінансових „пірамід” на ринку нерухомості (часто дозвіл на будівництво житлового будинку одержує одна компанія, а реалізацією помешкань у цьому ж об’єкті займається інша, причому ці компанії ніяк не пов’язані між собою, відтак будівельні компанії уникають відповідальності перед покупцями);

- значні (часто неофіційні) валютні надходження з-за кордону, наприклад, доходи нелегальних мігрантів з України, що використовуються на купівлю житла (причому помешкання часто купується не для проживання, а для винайму чи в очікуванні його перепродажу із спекулятивною метою, тому скорочується пропозиція житла на ринку);

- зростання норм відрахувань у місцеві бюджети та компенсаційний фонд від операцій з нерухомістю;

- припинення відшкодування відсотків комерційним банкам за програмою Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву через недостатність коштів у бюджеті;

- кредитування не лише потенційних покупців житла, але й будівельних організацій, за якого самі банки вкладають кошти у великі інвестиційні проекти з огляду на їх високу дохідність, що робить для банків не вигідним і навіть ризиковим здешевлення житла чи навіть припинення тенденції до його подорожчання;

- створення ажіотажного попиту на житло (що пов’язано з: „роздмухуванням” проблеми майбутнього подорожчання житла у ЗМІ; поверненням коштів з-за кордону, яке зумовлене санкціями FATF та супутнім побоюванням щодо надійності зарубіжних активів; ймовірним посиленням процесів повернення до країни колишніх емігрантів).

Негативними наслідками відзначених несприятливих тенденцій на ринку нерухомості є:

- завищення вартості української нерухомості порівняно з іншими країнами світу за обома критеріями: „житло/заробітна плата” і „житло/рента”.

- „омертвіння” капіталу внаслідок надмірних вкладень у непродуктивні сектори ринку нерухомості;

- спотворення інвестиційних пріоритетів;

- збільшення потреби у зовнішніх запозиченнях через перевищення обсягами кредитування акумульованими на депозитних рахунках заощаджень;

- перерозподіл коштів на користь власників нерухомості, що означає поглиблення майнового розшарування та посилення соціальної напруженості;

- загроза дестабілізації фінансового сектора в разі некерованого падіння цін на нерухомість;

- створення перешкод для функціонування ринку праці у зв’язку з утрудненням мобільності робочої сили.

З метою поліпшення ситуації на ринку нерухомості вважаємо за доцільне здійснити такі заходи:

- 1) забезпечити організацію прозорих тендерів щодо будівництва житла за Програмою молодіжного житлового кредитування;

- 2) створити спеціальний фонд резервування та гарантування внесків при інвестуванні будівництва житла;

- 3) заборонити продаж житла інвестиційними компаніями, якщо його готовність не досягла 70-90 %;

- 4) запровадити обмеження банківського кредитування в іноземній валюті на придбання житла;

- 5) запровадити на законодавчому рівні порядок формування стратегічних планів забудови міст з метою унеможливлення корупційного надання ділянок під забудову місцевими органами влади;

6) запровадити прогресивний податок на нерухомість (розрахунки свідчать, що запровадження ставки податку на рівні 1-2% в середньому знижує вартість житла на третину);

7) цілеспрямовано здійснювати наближення цін на житлово-комунальні послуги до економічно обґрунтованої реальної вартості.

З точки зору інституціональної економіки, державне регулювання створення ринку доступного житла припускає процес формування інституціонального середовища на основі інституціоналізації відносин власності в сфері житла¹.

Головна мета в реалізації національних інтересів з формування ринку доступного житла полягає у створенні ефективно функціонуючого ринку, здатного забезпечити можливість придбання об'єктів житлової нерухомості населенням із середніми доходами, заснованого на ринкових принципах придбання житла на вільному від монополізму житловому ринку за рахунок власних коштів громадян і довгострокових іпотечних кредитів.

Формування і розвиток моделі ринку доступного житла здатні забезпечити: формування умов для активізації інвестиційної діяльності основними учасниками даного ринку і забезпечення економічного зростання на основі інвестиційної складової; приток вітчизняних і іноземних інвестицій; залучення банківської сфери в інвестиційну діяльність шляхом трансформації іпотечного кредиту в джерело фінансування житлового будівництва; трансформацію заощаджень населення в інвестиції, перерозподіл тимчасово вільних коштів промислово-фінансового комплексу і коштів, що надходять з інших джерел, в інвестиційні ресурси, що набувають форми іпотечних кредитів.

Крім певного економічного ефекту ринок доступного житла здійснює також соціальний вплив на розвиток держави, оскільки є чинником зниження соціальної напруженості в країні. Тобто забезпечення доступності житла для всіх верств населення, що може бути реалізовано за рахунок формування і розвитку ринку іпотечного житлового будівництва буде проявом соціально-економічної направленості державної житлової політики.

Сьогодні в Україні спостерігається недостатній платоспроможний попит населення на житло, що негативно впливає на масштаби іпотечного житлового кредитування. Для формування та ефективного функціонування ринку доступного житла, здатного поліпшити соціальні умови життя людей, необхідно вирішити ряд протиріч і проблем, що стоять на шляху реалізації цієї складової державної житлової політики. Їх можна розділити на три великих блоки: проблеми нерозвиненості інфраструктури ринку житла; проблеми в потенціалі розвитку елементів системи; пробіли правового поля.

До проблем першого і третього блоку можна віднести: висока ринкова вартість житла і низький рівень доходів населення при високій частці поточного споживання; високі відсоткові ставки; відсутність у громадян достатнього обсягу коштів для оплати першого внеску при одержанні іпотечного кредиту, що обумовлено низьким рівнем заощаджень; недостатність довгострокових кредитних ресурсів у банків при перевазі коротко- і середньострокових пасивів та обмеженість доступу на фінансовий ринок «довгих» грошей, джерелом яких є страхові фонди, пенсійні накопичення тощо; слабкий розвиток кредитування банками забудовників; перекручений механізм ціноутворення на ринку нерухомості і дисбаланс основних параметрів іпотечного й житлового ринків; недостатність інвестиційних структур, що здійснюють свою професійну діяльність на ринку іпотечного житлового будівництва і забезпечують достатній рівень залучення коштів на іпотечний ринок; слабкий розвиток ринку іпотечних цінних паперів і недостатня законодавча база з регулювання обігу даних цінних паперів; високі витрати на здійснення угод іпотечного житлового кредитування населення; недопрацьована система оподаткування учасників ринку іпотечного житлового будівництва; істотні розходження економічного розвитку регіонів; психологічні чинники (чинники низького попиту на продукти ринку іпотечних кредитів; чинники, що обмежують споживання в кредит тощо); можливе збільшення цін на житло в результаті підвищення платоспроможного попиту на нього.

Проблеми другого блоку, що криються в потенціалі розвитку елементів системи містять: недостатність пропозиції земельних ділянок, забезпечених необхідною інженерно-комунальною інфраструктурою; складні і непрозорі адміністративні процедури одержання земельних ділянок і

¹ Ковалевська, О.П. Принципи формування моделі ринку доступного житла. *Державне управління: удосконалення та розвиток*, 12. <<http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=636>>.

дозволу на будівництво; складності при підключенні земельних ділянок до мереж комунальної інфраструктури і обтяжні технічні умови; відсутність у країні розвинутого і прозорого будівельного ринку. Монополізація будівельних ринків, що проявляється у відсутності реакції пропозиції на попит, дозволяє тримати монопольну ціну, що породжує ситуацію, відому як «риннок продавця».

Вирішення питання про формування ефективно функціонуючого в Україні ринку житла, що розвивається й до цього часу доцільно розпочинати з визначення принципів його формування і регулювання.

При розробці структур різноманітних систем досить часто використовують комбінаторний принцип, відповідно до якого приймаються до уваги всі можливі поєднання між деяким набором елементів системи, оскільки, зневажаючи наявним досвідом у даній області, можна створити самодостатню, але ізольовану модель ринку житла, не здатну до подальшого розвитку та вдосконалення.

У розвинених країнах поліпшення житлових умов населенням здійснюється, в основному, шляхом залучення позикових ресурсів. З метою недопущення відриву платоспроможного попиту на житло від його пропозиції, у цих країнах приділяється велика увага залученню в процес вирішення житлової проблеми будівельних організацій, що забезпечують розширення житлового фонду. Тому в Україні сьогодні доцільне зниження вартості об'єктів житлової нерухомості, забезпечуючи при цьому ритмічне завантаження виробництва підприємств будівельного комплексу і залучення банківської сфери в інвестиційну діяльність, що сприятиме вирішенню житлових проблем.

Висновки. Взаємозв'язок між розвитком економіки та основними чинниками доступності житла є однозначним та потребує на формування ефективної моделі ринку доступного житла. Ця модель залежить від низки чинників запровадження яких, дозволить знизити загрози економічної безпеки держави. Серед найбільш значимих чинників визначено наступні: забезпечення реалізації права громадян на житло з урахуванням рівня їхнього доходу, а також спеціальних зобов'язань держави відносно окремих категорій громадян; забезпечення рівних конкурентних умов для всіх суб'єктів господарювання в наданні житлових послуг і житловому будівництві, забезпечення бюджетної підтримки споживачів у житловому секторі, забезпечення рівних умов для розвитку первинного й вторинного ринків житла, підтримки стану існуючого житлового фонду й створення нового.

Розробка і реалізація моделі ринку доступного житла вимагає впровадження можливих інструментів, доступних для розробки і реалізації завдань у житловому будівництві, до яких належить: подальший розвиток механізмів банківського іпотечного кредитування, забезпечення прозорих та безпечних взаємовідносин між усіма учасниками на всіх етапах процесу будівництва та реалізації житла, впровадження прозорих механізмів реалізації землі, доповнення державних механізмів управління будівельним сектором елементами ринкового саморегулювання, тощо.

References

1. Karapetyan, E. T., Kvasovs'kyi, O. R. (2013). Analiz rynku zhytlovoi nerukhomosti v Ukraini. *Naukovy visnyk: Finansy, banky, investytsiyi*, 2. *Ofitsiynyi sait Natsionalna biblioteka Ukrainy imeni V. I. Vernadskoho*. <http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Nvfb_i_2013_2_23.pdf> (2016, January, 10).
2. Klochko, A.M. Nekerovanist' rynku nerukhomosti – zahroza dlya ekonomichnoyi bezpeky derzhavy. *Byblyoteka studenta*. <<http://uchebnik-online.net/book/5-shlyaxi-rozvitku-operativno-rozshukovoyi-diyalnosti-v-suchasnix-umovax-zbirnik-klochko-am/88-nekerovanist-rinku-nerukhomosti-zagroza-dlya-ekonomichnoyi-bezpeki-derzhavi.html>>
3. Nehatyvni tendentsiyi vitchyznyanoho rynku nerukhomosti ta zasoby yikh pom'yakshennya. *Ofitsiynyy sayt Natsional'noho instytutu stratehichnykh doslidzhen'* <http://old.niss.gov.ua/Monitor/Monitor_34/02.htm>.
4. *Informatsiynyy portal Ukrayins'ka pravda*. <<http://life.ppravda.com.ua/dostupne-zhytlo/2015/06/9/195218/>> (2016, January, 12).
5. *Ofitsiynyy portal Asotsiatsiyi fakhivtsiv z nerukhomosti Ukrainy*. <<http://www.asnu.net/news/2648/>>.
6. *Informatsiynyy portal konsal'tynhovoyi kompaniyi SV Development Real Estate Results*. <http://www.svdevelopment.com/ua/web/flat_costs/>.
7. Kovalevs'ka, O.P. Pryntsypy formuvannya modeli rynku dostupnogo zhytla. *Derzhavne upravlinnya: udoskonalennya ta rozvytok - elektronne naukove fakhove vydannya*, 12. <<http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=636>> (2016, January, 5).