

УДК 351.778.53

Братко Богдан Эдуардович,

аспирант Учебно-научно-производственного центра

Национального университета гражданской защиты Украины

**ФОРМИРОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА
УПРАВЛЕНИЯ РЫНКОМ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

В статье рассмотрена и предложена оценка факторов влияния на механизмы государственного регулирования цены на рынке жилой недвижимости. Ведь актуальная и практически необработанная для рыночных условий важная экономически (в теоретическом осмыслении и практическом осуществлении) проблема разработки методов государственного регулирования и системного рассмотрения воспроизведенных и инвестиционных процессов в жилой сфере, ориентированных на рынки недвижимости, их экономическую эффективность и социальную направленность, до сих пор научно мало исследовали украинские ученые. Ключевая проблема при выборе и реализации жилой политики - обеспечение доступности жилья для граждан.

Ключевые слова: государственно-управленческие отношения, рынок недвижимости, механизмы государственного регулирования.

The article considers and proposes an estimation of factors of influence on the mechanisms of state regulation of prices in the residential real estate market. After all, it is important to economically (in theoretical understanding and practical implementation), economically important (in theoretical comprehension and practical implementation) the problem of developing methods of state regulation and systemic consideration of reproductive and investment processes in the residential sector, oriented to real estate markets, their economic efficiency and social orientation, have so far not been studied scientifically Ukrainian

scientists. A key issue when choosing and implementing housing policy is ensuring affordable housing for citizens.

Therefore, our research consists in developing the foundations of the formation of economic mechanisms of state regulation of the residential real estate market, assessment of the state and justification of the trends of the housing market development, the development of socio-economic characteristics of this market, oriented towards affordable housing for the entire population of the country.

The practical aim of the study is to develop a methodological approach to the socio-economic justification of choosing the areas of the housing market, which is in line with market conditions and economic conditions and features of the regions. Proposed methods of integrated assessment of housing construction should contribute to the solution of tasks for the implementation of housing in a market economy.

Keywords: public-administration relations, real estate market, mechanisms of state regulation.

Удовлетворение потребностей населения в жилье – важнейшая предпосылка социально-политической стабильности в стране, улучшения здоровья народа, что в свою очередь повышает эффективность труда и является одним из факторов подъема экономики. Задача заключается в том, чтобы обеспечить доступность жилья для граждан.

Потребности в улучшении жилья испытывают более 70 % населения городов, а готовность приобрести отдельное жилье - более 30 %. Уже на основе этих данных можно утверждать об актуальности проблемы развития рынков доступного жилья, ориентированных на все социальные группы населения.

Жилье, как приобретаемая недвижимость, является аккумулятором накопленных и вложенных средств, вещественным результатом труда, и в этом качестве оно выполняет функцию экономического фактора в жизни

человека, являясь важнейшим базовым элементом института частной собственности, без которого невозможно становление и устойчивое развитие рыночных отношений. Жилье следует рассматривать как экономическую категорию. Но выполнять свои социальные и экономические функции жилье начинает только тогда, когда оно становится доступным практически всему населению страны. Именно потому жилищная политика является важнейшей составляющей экономической стратегии государства в целом.

Традиционные источники финансирования капитальных вложений – бюджетные ассигнования и собственные средства предприятий - не могут в ближайшие годы обеспечить подъем инвестиционной деятельности.

Несмотря на определенные трудности, отечественный рынок жилья находится на подъеме. Об этом свидетельствует увеличение количества разнообразных, в том числе и не банковских, схем, а также ставший уже регулярным выход на этот рынок новых участников. Концепцией развития системы жилищного кредитования определяется формирование системы ипотечного жилищного кредитования как одного из приоритетных направлений государственной жилищной политики. Сформирована основная законодательная база для развития кредитования: приняты законы о жилище, об ипотеке, новый Жилищный кодекс, Налоговый кодекс и др., которыми должны регулироваться вопросы создания благоприятного инвестиционного климата для развития рынка жилья.

Цель исследования состоит в разработке теоретических основ формирования экономических механизмов управления рынком жилой недвижимости, оценки состояния и обоснования направлений развития рынка жилья, развития социально-экономических особенностей этого рынка, ориентированного на доступное жилье для всего населения страны

Проблемами развития рынка жилья интенсивно занимаются крупные государственные и региональные администрации, управляющие организации, коммерческие банки, корпорации страны. Проблемы развития

и совершенствования рынка недвижимости рассматривают в фундаментальных работах отечественные экономисты и управленцы.

Регулирующая роль государства в области законодательства, способствующая развитию кредитных отношений, существенно активизировалась за последние 5-6 лет, имеются практически все основные правовые предпосылки для развития ипотечного кредитования в Украине. Появились рыночные схемы, которые внедряются небанковскими организациями: строительными, ссудосберегательными учреждениями, деятельность которых в данном направлении не регламентирована законодательно, и за ней не осуществляется необходимый для учреждений работающих со средствами населения контроль.

Таким образом, общей проблемой, стимулирующей выдвижение задач и обеспечивающей их осуществление, является объективно существующая потребность в жилье и связанных с ним объектах социальной инфраструктуры и их реализации в рыночных условиях. В работах современных экономистов и управленцев исследованы локальные проблемы рынка недвижимости, связанные, с ценообразованием, землепользованием, кредитованием, раскрыты важные элементы управленческих ориентиров. В то же время наименее проработанными остаются вопросы, рассматривающие как целостный механизм строительства и реализации жилья в украинских регионах по критериям рыночной экономики, предпринимательства и социальной эффективности, ориентация рынка недвижимости на платежеспособный спрос всех слоев населения в регионах.

В странах с развитой рыночной экономикой более 50 % богатства существует в форме недвижимости, строительство и реализация жилья до 70-85 % случаев осуществляются в кредит, экономическая эффективность которого достигается путем применения целесообразных для конкретных условий вариантов его погашения. В исследованиях зарубежных

экономистов рассматриваются проблемы, методы решения которых отличаются как традициями и спецификой подходов к развитию рынка жилья, так и взглядами отдельных ученых на методы развития этого рынка в разных регионах. Исследования зарубежных ученых, специализирующихся на проблемах рыночной экономики, оказали влияние на методологию управления и оценки недвижимости, особенно на первых стадиях перехода к рынку в Украине.

Принципиальная особенность взаимодействия объектов недвижимости и функционирования рынка жилья в настоящее время состоит в том, что ее массовость сдерживается неразвитостью рынка долговременных непропорциональных кредитов. Развитию жилищного рынка в стране придается ярко выраженная социальная ориентация, для осуществления этих задач необходимо преодолеть причины, влияющие на замедленный темп развития процессов воспроизводства в системе инвестиционно-строительной деятельности и рынка недвижимости.

Несмотря на то, что предложение всегда будет с опозданием реагировать на спрос с сопутствующим риском краткосрочного повышения цен, необходимо привести к максимальной эффективности функционирование рынка жилья за счет снижения себестоимости строительства, затрат на содержание зданий, гибкости реализации соответствующей спросу.

Стала актуальной практически неразработанная для рыночных условий важная экономическая (в теоретическом осмыслении и практическом осуществлении) проблема разработки методов управления и системного рассмотрения воспроизводственных и инвестиционных процессов в жилищной сфере, ориентированных на рынки недвижимости, их экономическую эффективность и социальную направленность. Ключевая проблема при выборе и реализации жилищной политики - обеспечение доступности жилья для граждан.

.Общеукраинский рынок недвижимости в силу абсолютной «привязанности» к конкретной территории, в больше степени, чем по другим товарам, распадается на относительно изолированные региональные рынки.

Жилье следует рассматривать как экономическую категорию. Особенности жилья как товара можно определить рядом его характеристик:

- жилье имеет длительный срок службы, что приводит к большим расходам на содержание и ремонт жилого фонда;
- предложение жилья всегда будет с опозданием реагировать на спрос с сопутствующим риском краткосрочного повышения цен. Существующий жилой фонд значительно превышает создаваемые новые площади, поэтому любое повышение спроса сказывается на ценах в краткосрочном плане и вызывает значительное изменение предложения лишь в долгосрочном плане;
- жилье это достаточно дорогой товар и далеко не все могут себе позволить его приобрести. Для покупки жилья люди должны иметь сбережения. Это привело к широкому распространению в развитых странах кредитного способа финансирования приобретения жилья. При этом значительное влияние на спрос оказывает уровень процентных ставок. Покупка жилья- дорогостоящее занятие, требует отвлечения значительной доли семейного бюджета на выплату ипотеки в течение длительного периода времени. Жилье это капитал, сфера дорогостоящих инвестиций, достояние, которое передается будущим поколениям.

При формировании жилищной политики следует учитывать четко выраженный региональный характер распределения доходов населения. Их величина сильно варьирует в зависимости от климатических условий (она повышается с юга на север по мере снижения комфортности климата, и отражает естественную компенсацию дополнительных расходов на жилье, более дорогое из-за сложности строительства и длительности

отопительного периода; питание и одежду) и демографического состава населения (в северных регионах страны значительная часть населения представлена трудоспособными мужчинами, которые имеют наиболее высокие зарплаты).

Каждый конкретный экономический район принято рассматривать как географическое понятие и особая социально-экономическая категория, а «регионообразование» - как объективный фактор упорядочения экономических зон государства, когда районы выступают как объекты исследования.

Наличие возможности обеспечить население жильем является важным фактором социально-экономического развития территории. Отсутствие достаточного количества жилья в данной местности снижает мобильность рабочей силы и развитие экономики. При этом важное значение имеет и качество жилого фонда. С одной стороны, отсутствие жилья, привлекательного для высокодоходных групп населения, усиливает проблемы с развитием данной территории, Это означает, что местные власти не могут обеспечить занятость на уровне среднего класса — бизнесменов, врачей. С другой стороны, отсутствие разнообразного жилья, наоборот, снижает возможности более низкооплачиваемых работников, так как им придется жить за пределами местности, где они работают, но не могут найти себе жилье. Кроме того, концентрации бедного населения приводит к появлению своего рода гетто, что часто происходит в крупных городах. Это в свою очередь способствует возникновению ряда социальных проблем.

Важное значение приобретают вопросы использования земли так как для строительства жилых домов все сложнее находить место в черте города. В результате жилищное строительство выходит в пригороды и, следовательно, острее встает вопрос транспортного обеспечения и благоустройства. С другой стороны, наблюдается ситуация, когда местные

жители недовольны дальнейшим развитием своей уже сложившейся территории.

Таким образом, сложность выявления потребности населения Украины в жилье определяется следующими обстоятельствами:

- нехваткой информации и ее несовершенной структурой, которая не дает возможности сравнения отдельных показателей. В Украине не проводятся жилищные цензы, а соответствующие данные переписи 2015 г. еще не обработаны и не опубликованы.
- постоянной подменой и в научных работах, и в официальной информации потребности в жилье спросом на него, очевидно, что между ними возможны существенные расхождения.

Следует также иметь в виду, что потребность может формироваться с одной стороны, по отношению к официально признанному в стране стандарту достойного жилья (потребность существует, когда жилищные условия населения не отвечают этим стандартам). С другой стороны, она формируется по отношению к предпочтениям населения, которые становятся все избраннее.

В социально-экономических региональных пропорциях находят свое отражение особенности развития социальной инфраструктуры, прежде всего уровень обеспеченности территорий жилищным фондом, объектами здравоохранения, образования, спорта, культуры и т. д. До настоящего времени большинство городов испытывают дефицит в этих объектах.

Поэтому, в настоящее время в стране сложились качественно новые условия и предпосылки для решения фундаментальных проблем экономического и социального развития Украины, в т. ч. положительная динамика основных макроэкономических показателей. Однако позитивные тенденции в экономике еще не приняли фундаментального, устойчивого характера. Нарастанию выпуска промышленной продукции препятствует, в частности, медленное восстановление реального платежеспособного

спроса потребителей. Хотя объем оборота розничной торговли приближается к уровню 1997 г., но происходило это во многом за счет снижения накопления и ухудшения структуры потребления населения.

Как показал проведенный анализ, приоритетными задачами экономической политики правительства на ближайшие годы являются создание базовых законодательных основ, обеспечивающих благоприятный инвестиционный и предпринимательский климат, приведение обязательств в соответствии с его ресурсами и концентрация последних на выполнении базовых государственных функций, что подразумевает:

- кардинальное улучшение условий инвестирования и хозяйствования;
- существенное снижение налогового бремени и повышение эффективности налоговой и таможенной системы;
- достижение сбалансированности бюджетной системы и повышение эффективности ее функционирования;
- стимулирование прогрессивных структурных сдвигов в украинской экономике;
- создание условий для развития финансовой инфраструктуры и достижения среднесрочной финансовой стабильности, в том числе на основе стабильности национальной валюты;
- создание условий для интеграции Украины в мировую экономику. Основными учреждениями финансовой инфраструктуры Украины являются банковско-кредитные организации (учреждения) и инвестиционные институты. Существуют четыре основных группы клиентов банков: а) население; б) предприятия (организации); в) другие банки; г) органы государственной власти.

Таким образом, продвижение рыночной идеи преимущества собственного жилья становится определяющим фактором развития жилищного сектора Украины. Экономическое преимущество этого

направления можно трактовать как снижение (но не отстранение) финансового участия государства в развитии доступного жилья. Реальное достижение этого возможно только при наличии на рынке большого выбора (различных типов) жилых зданий, рассчитанных на любой платежеспособный спрос, внедрение соответствующих регулирующих механизмов и развитие инвестиционной структуры.

Список используемой литературы

1. Акерлоф Дж. Рынок «лимонов»: неопределенность качества и рыночный механизм // Thesis. – 1994. – Вып. 5. – С. 91–104.
2. Житловий фонд України [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/zf_u/2006_u.htm
3. Коваленко Н. Я., Петранева Г.А., Романов А.Н. Экономика недвижимости. К.: Колос, 2007. - 240 с.
4. Лазарова Л. Особенности подхода к жилищной политике // Экономист — 2006-№ 10-с. 72-78.
5. Кошева А. М. Стратегічні напрями регулювання розвитку житлової сфери [Електронний ресурс] / А. М. Кошева // Держ. управління : теорія та практика. – 2009. – № 2 (10). – Режим доступу : http://www.academy.gov.ua/ej10/doc_pdf/Koshevas.pdf
6. Олійник Н. І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного регулювання : монографія / Н. І. Олійник. – К. : НАДУ, 2011. – 288 с.
7. Фатхутдинов Р. А. Разработка управленческого решения: Учебное пособие. - М. Бизнес-школа «Интел-Синтез», 1997
8. Ярыгин Г. Рынок инновационных услуг. - «Проблемы теории и практики управления», № 1, - 2005.