

Наталія Тафій

здобувач,

Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича

**ДЕРЖАВНА ПОЛІТИКА ЯК ЧИННИК ФОРМУВАННЯ, ФУНКЦІОНУВАННЯ
ТА РОЗВИТКУ РЕГІОНАЛЬНОГО РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ**

Ринок житлової нерухомості регіону як складова частина регіонального ринку нерухомості являє собою сукупність трансакцій у сфері обігу житла, а також відповідних правил щодо їх здійснення і контролю та характеризується локальністю, неоднорідністю, взаємозв'язком субринків і регіональною специфікою. Сучасний підхід до дослідження ринку житлової нерухомості передбачає що він перебуває в постійному взаємозв'язку і залежності від чинників зовнішнього середовища. Виділення, опис та структурування чинників формування, функціонування та розвитку ринку житлової нерухомості є досить складним завданням, яке кожен з дослідників вирішує з огляду на цілі, завдання, доступні джерела та технології.

Чинники утворюють складу та багаторівневу множину, у них різна природа виникнення, вони формуються, у тому числі, такими сферами, на який окремі ринкові суб'єкти або навіть їх об'єднання, не мають впливу і нівелювати які практично неможливо (міжнародні відносини, політика, макроекономіка, демографія, клімат тощо), вони тісно пов'язані та взаємозалежні, і часто приходиться відкидати ці зв'язки, розглядаючи ситуацію «при інших рівних умовах», формулювати декілька сценарії, варіювати поняттями «з проектом» та «без проекту» тощо.

За висновком експертів міжнародного агентства нерухомості Savills: «індустрія житлового будівництва має вирішальне значення для економіки країни і тому вкрай важливо, щоб зводилася достатня кількість новобудов своєчасно і в потрібних місцях, і щоб ці будинки реалізовували по коректним ринковими цінами. Все це майже неминуче вимагає втручання держави» [6]. Державна політика у сфері житла реалізується в двох напрямках: політика регулювання житлового будівництва (формування цілісного та несуперечливого нормативно-правового забезпечення ринку нерухомості); політика з підтримки житлового фонду. В.Горемікін наділяє державу на ринку нерухомості наступними функціями: ідеологічної та законодавчої ініціативи (концепції розвитку окремих видів ринку і програми їх реалізації); інвестора в пріоритетні галузі матеріального виробництва, житлове будівництво та соціально-культурну сферу; професійного учасника при торгівлі житловими сертифікатами, державними будівлями і спорудами, та іншими об'єктами нерухомості; емітента державних і муніципальних цінних паперів під заставу нерухомого майна; регулятора, що встановлює правила і норми функціонування ринку нерухомості; верховного арбітра в суперечках між учасниками ринку нерухомості через систему судових органів; контролера стійкості і безпеки ринку (реєстрація прав та угод з нерухомістю) [1].

Державна політика впливає на ринок житла посередництвом методів (прямі, непрямі) та інструментів: довгострокові та короткострокові; такі що впливають на попит, на пропозицію, на їх збалансування; адміністративні (дозвіл, заборона, примус) та економічні; глобальні, національні, регіональні, локальні. І.Еєкхоф та Л.Ходов [8] наводять перелік інструментів державної житлової політики, які розглядаються в лекціях по житловому господарству одного з найбільших європейських університетів – Весторальському університеті міста Мюнтера: I. Інструменти впливу на якість житла. II. Інструменти забезпечення доступних ділянок під забудову, здешевлення земельних ділянок і стримування зростання квартирної плати. III. Інструменти полегшення мобілізації коштів для фінансування житлового будівництва. IV. Інші інструменти житлової політики.

За оціночними даними, близько 20% наших громадян мають проблеми з вирішенням житлового питання. Частково, проблему забезпечення українців житлом можна вирішити через ринок орендного житла. Однак, за оцінками експертів: «термін окупності такого проекту сягатиме не менше ніж 15-20 років ... і сьогодні проект орендного будинку буде економічно доцільним лише за умови будівництва дорогого «елітного» житла для оренди» [3]. Такий варіант вирішення проблеми, які засвідчує успішний досвід розвинутих країн (Швейцарія (2/3 жителів орендують житло), Німеччина (58%), Австрія (43%), Франція (44%), Ірландія, Хорватія) усе одно буде реалізовано. Свій інвестор знайдеться і на цей сегмент, однак їх прихід можна пришвидшити законодавчо гарантованими пільгами: «виділення земельної ділянки, підключення до інженерних мереж, звільнення від сплати пайового внеску на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, звільнення від сплати податку на прибуток протягом перших 5 років, коли квартири в такому будинку здаються в оренду» [3]. Головне, не загнати даний сегмент в тотальне державне цінове регулювання, яке, у свій час, стримало розвиток німецького ринку орендованого житла, ринків Великої

Британії, Австрії, Іспанії та інших. У Німеччині відміна цінового контролю одразу дала ринку орендованого житла потужний імпульс: у нього почали вкладати гроші індивідуальні та корпоративні інвестори. В результаті збільшилася пропозиція, зросла конкуренція, утвердилися високі стандарти якості переданого в оренду житла, які за рівнем оснащення і комфортності практично ні в чому не поступаються власним оселям аналогічного класу. Однак, парламент Німеччини продовжує послідовно удосконалювати законодавство в цій принципово важливій для виборців сфері, все більш детально прописуючи права і обов'язки як орендодавців, так і квартиронаймачів [4].

Однак, основні можливості та загрози будуть пов'язані з відміною мораторію на продаж землі та запровадження ринку сільгоспземель в Україні. Виникає безліч питань, на які відповідей поки що немає: чи змінить частина земель цільове призначення, чи не викличе поява нових земельних ділянок на ціну майданчиків для житлового будівництва; чи не мігрують житлові комплекси в сільську місцевість і т. д.? На даний момент спрогнозувати ці процеси неможливо, адже навіть у Міністерстві економіки, торгівлі та сільського господарства заявили про 35 «сценаріїв» запровадження ринку землі. Експерти прогнозують, що «в разі, якщо ринок буде все-таки відкритий, потенційним лендлордам знадобиться багато готівки. І не вся вона на офшорних або українських рахунках. Частково гроші зависли і в дорогих елітних об'єктах нерухомості, реалізувати які за поточними неадекватними цінами просто неможливо. Значить, ціни на «елітку» почнуть падати, адже земля майже на порядок актив більш «смачний», ніж самі ласі квадратні метри» [5].

Ринок житлової нерухомості вважається одним з найбільш перспективних для інвесторів та таким, що впливає на соціальну стабільність в державі, тому законодавець впливає на даний ринок законами та нормативними актами, які: визначають права володіння, розпорядження та користування об'єктами нерухомості; унормовують процеси переходу прав власності; супроводжують процеси приватизації об'єктів нерухомості; встановлюють нові сучасні та більш чіткі правила ведення бізнесу на цьому ринку; формують захисні механізми від рейдерства; регулюють та нормують інвестування, будівництво та торгівлю об'єктами нерухомості; регулюють діяльність ріелтерських фірм та девелоперських компаній; визначають податки та збори, правила оцінювання об'єктів нерухомості тощо.

Адміністративні методи визначають державною владою і реалізують концепти «дозвіл», «заборона», «примус», наприклад державне нормування житлової площі; розподіл житла в надзвичайних ситуаціях, дотримання стандартів житлового забезпечення; регулювання квартирної платні тощо. С. Фесак, додає: «зонування міського простору і державний кадастровий облік; операції з об'єктами нерухомості; державна реєстрація прав на нерухомість; оподаткування нерухомості» [7].

Економічні методи включають бюджетні, управлінські, маркетингові, грошово-кредитні інструменти, серед яких можна виділити наступні:

– Розробка державних програм та підтримка громадських ініціатив спрямованих на підвищення забезпеченості і доступності житла, розробка програм будівництва соціального житла.

– Формування та експлуатація соціальної інфраструктури районів житлової забудови: будівництво та експлуатація дитячих садків і шкіл, медичних установ, закладів культури і спорту, прибирання території і забезпечення безпеки [2, с.198].

– Розробка та реалізація заходів антимонопольної політики в будівельній індустрії, недопущення монополізації будівельних ділянок, протидія спекуляції земельними ділянками, розміщення державного та муніципального замовлення на конкурсних засадах, розвиток конкуренції в будівництві, обслуговуванні, експлуатації, утриманні та ремонті житлового фонду, виробництві будматеріалів, наданні послуг, виконанні робіт.

– Непряме регулювання конкуренції на ринку за рахунок введення квот залучення малого спеціалізованого будівельного бізнесу як правило регіонального чи місцевого, залучення приватних незалежних професійних забудовників (девелоперів) і будівельних компаній.

– Пільгове фінансування придбання житла для окремих категорій громадян, субвенції на придбання житла окремим категоріям громадян.

– Підтримка програм довгострокового іпотечного кредитування – надання іпотеки за зниженими цінами для окремих груп жителів, удосконалення законодавчої та нормативної бази субринку (первинного та вторинного) іпотечних кредитів.

– Реалізація державних проектів з підготовки інфраструктури (електропостачання, водопостачання та водовідведення, соціальна інфраструктура, дороги та внутрішньодворова інфраструктура), у тому числі на засадах концесії.

– Проведення ефективної тарифно-цінової політики в житловій сфері, податкове регулювання

свободи обороту житлової нерухомості, податкові пільги та субсидії.

– Стимулювання індивідуального житлового будівництва – надання ділянок для забудови, спрощення процедур отримання та чітка фіксація термінів видачі дозволів та узгодження документації, зрозумілі умови для приватних забудовників, кредити.

– Розробка програм підвищення привабливості ринку житлової нерухомості для вітчизняних та іноземних інвесторів.

– Залучення міжнародних кредитів та грантів в інфраструктурні проекти, державні гарантії інвесторам.

– Розробка та нормативне закріплення механізмів мінімізації та компенсації збитків для учасників житлового ринку в разі неналежного виконання зобов'язань будівельними та ріелторськими компаніями.

– Підготовка кадрів з урахуванням вимог суб'єктів ринку нерухомості до кваліфікації, спеціальностей, рівня професійної та технічної підготовки.

Застосування адміністративних та економічних методів повинне бути збалансованим.

Список використаних джерел

1. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости : учебник. М. : МГИУ. 2007. 345 с.
2. Еременко Н. Н. Функции государственной жилищной политики в республике Беларусь. *Жилищные стратегии*. 2018. №2. С.191-209.
3. Комнатный С. Ринок оренди житла: «підводні камені» та перспективи. *Юридична газета*. 2019. №15. URL: <http://jur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/rinok-orendi-zhitla-pidvodni-kameni-ta-perspektivi.html> (Дата звернення 10/10/2019 р.)
4. Немцы – народ квартиросъемщиков, и государство их поддерживает. URL: <https://p.dw.com/p/JtaB> (Дата звернення 10/10/2019 р.)
5. Основные факторы влияющие на рынок недвижимости Украины. URL: <https://meget.kiev.ua/news/view/16986/> (Дата звернення 10/10/2019 р.)
6. Офіційний сайт міжнародного агентства нерухомості Savills. URL: <https://www.savills.co.uk/>
7. Фесак С. Ринок нерухомості як об'єкт державного регулювання в Україні. *Публічне управління: теорія та практика*. 2013. Вип. 1. С. 147-154.
8. Эекхофф И., Ходов Л.Г. Цели и средства государственного регулирования жилищного хозяйства. *Жилищное право*. 2008. № 3. С. 51-70.