

УДК 332.72

Костянтин Качура

Constantine Kachura

**ДЕРЖАВА ЯК УЧАСНИК ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЦЕСУ НА РИНКУ
НЕРУХОМОСТІ****THE STATE AS A MEMBER OF INVESTMENT PROCESS ON REAL ESTATE**

В статті розглядається інвестиційна діяльність держави в житловому сегменті ринку нерухомості. Проаналізовані державні програми підтримки молодіжного кредитування житлового будівництва та придбання нерухомості громадянами, що потребують поліпшення житлових умов. Виявлені проблеми реалізації таких державних програм.

Ключові слова: ринок нерухомості, інвестиційні процеси, інвестори, житлова нерухомість, пільговий кредит

The paper considers the investment activities of the State in the residential segment of the market real estate. Analyzed government programs to support youth housing lending and acquisition of real estate by citizens in need of better housing conditions. The problems of such government programs.

Keywords: real estate, investment processes, government support, the state program, residential real estate, privilege credit

Постановка проблеми. Держава як один із потенційних інвесторів і одночасно регулятор ринку не інвестує ні в які проекти, пов'язані із ринком нерухомості, через складні механізми відбору пріоритетних проектів, брак коштів у державному бюджеті, невирішеність першочергових завдань соціального спрямування і головне ще й через те, що реально оцінює рівень розвитку вітчизняного ринку нерухомості.

Винятком є державна підтримка житлового кредитування громадян, що потребують поліпшення житлових умов (особливо для молоді). Це інвестиційна діяльність соціальної спрямованості метою якої є забезпечення житлом населення та збільшення обсягів квадратних метрів житла.

На сьогодні невирішеність житлових питань призводить до кола проблем соціально-економічного характеру. Передусім до негативної демографічної тенденції. Відбувається скорочення кількості населення і це пов'язане насамперед як зі здоров'ям громадян, так і соціально-економічним становищем молоді.

Відсутність власного житла є стимулюючим чинником при створенні сім'ї, народженні дитини і стимулом для переїзду на іншу територію.

Нині ситуація на первинному ринку житла в країні дуже складна. Динаміка будівництва житла має негативну тенденцію. При цьому протягом останніх 10 років постійним залишається дисбаланс кількості сімей та одиноких громадян, які перебувають на квартирному обліку, і кількості одержаних квартир. У середньому кількість тих, хто стоїть у черзі на квартиру, у 50 разів перевищує кількість тих, хто отримав житло.

Вторинний ринок житла більш активно функціонує. Більший попит на товар вторинного ринку порівняно з первинним в основному зумовлений тим, що ціни на житло на цьому ринку в переважній більшості міст та районів області на 25–30 % менші. На тлі тих доходів, що має більша частина населення регіону, дешевші квартири більш доступні, тому простіше і вигідніше купити готову квартиру, і навіть зробити в ній ремонт, аніж вкладати гроші в будівництво, що вимагає набагато більше коштів. При чому варто зазначити, що будівництво в різних районах і містах країни має різну вартість. Так, наприклад, за даними виконкомів міських рад та райдержадміністрацій, заснованими на експертних оцінках, станом на 01.07.2012 1 кв. м площі в новобудовах коштує в середньому 6200 гривень (крім Києва).

У такій ситуації молодь на ринку житла є неплатоспроможною і не може бути повноцінним учасником товарно-грошових відносин на цьому ринку. І єдиним рішенням цієї проблеми із боку держави є надання молоді можливості для успішного життєвого старту (освіта, робота, житло), створення власного добробуту, стимулювання молодих сімей до

народження дітей. Реалізація дієвої державної політики в забезпеченні молоді житлом можлива за умови сприяння розвитку молодіжного будівництва, удосконалення механізмів придбання житла і забезпечення на цій основі подальшого розвитку системи іпотечного житлового кредитування.

Аналіз останніх джерел і публікацій. У дослідження проблем державної підтримки житлового сектора ринку нерухомості значний внесок зробили такі вітчизняні й зарубіжні вчені: А. Асаул, О. Євтух, В. Лагутін, К. Паливода, В. Прокопенко та ін.

Постановка завдання. Метою статті є аналіз дієвості держави як учасника інвестиційного процесу в житловому сегменті ринку нерухомості, виокремлення проблемних питань і пошук шляхів їх вирішення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Держава як учасник інвестиційного процесу в житловому сегменті ринку нерухомості діє через запровадження і реалізацію державних програм, що розробляються в межах загальнодержавної стратегії розвитку.

На сьогоднішній день в Україні програми державної підтримки спрямовані передусім на підвищення доступності житла та покращення житлових умов для громадян, які згідно із законодавством потребують цього.

У сегменті ринку житлової нерухомості відповідно до чинного законодавств діють такі програми: Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002–2012 роки, затверджена Постановою КМУ від 29.07.2002 р. № 1089 [2]; Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки, затверджена Постановою КМУ від 11.11.2009 № 1249 [3]; Державна цільова програма розвитку українського села на період до 2015 року затверджена Постановою КМУ від 19 вересня 2007 р. № 1158 [4]; «Комплексна програма забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу, посадових осіб митної служби та членів їх сімей» затверджена Постановою КМУ від 29.11.1999р. №2166 (у редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 15.12.2010 р. №1191) [5].

Із перелічених програм найбільш профінансованими є Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002–2012 роки; Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки.

Основні умови забезпечення молодих сімей житлом установлені Законом України «Про сприяння соціальному становленню і розвитку молоді в Україні» [1].

У межах проведення державної соціальної політики в 1992 році рішенням Кабінету Міністрів України в 1992 році був створений Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, із 2002 року Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву (далі – Фонд).

У 2002 році Фонд визначено виконавцем–адміністратором Державної програми забезпечення молоді житлом, а згодом і за іншими переліченими програмами.

Проаналізуємо реалізацію Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002–2012 роки на практиці.

Державні інвестиції в житлову нерухомість у період із 1992 до 2002 року, за даними Фонду [7], дозволили ввести в експлуатацію 3,4 млн. кв. метрів житла, завершити будівництво 57–ми тис. квартир. У процесі реалізації прийнятої в 2002 році Державної програми побудовано 648 житлових об'єктів і забезпечено житлом понад 30,5 тис. молодих сімей.

Виконання програми Фондом проходило за двома напрямками: 1) пільгове кредитування молоді безпосередньо Фондом; 2) часткова компенсація відсоткової ставки за кредитами, виданими комерційними банками.

На рис. 1 репрезентуються напрями за якими здійснювалася реалізація цієї програми.

Відповідно до чинного законодавства, молода сім'я, одинокий молодий громадянин, члени родини якої віком від 18 до 35 років включно, мають право отримати пільговий довготерміновий кредит на будівництво (реконструкцію) і придбання житла із розрахунку 21 кв. м загальної площі житла на одного члена сім'ї та 20 кв. м додатково на сім'ю (далі – нормативна площа). У разі перевищення нормативної площі або/та нормативної вартості будівництва, встановленої кредитним договором, 1 кв. м позичальник сплачує за власний рахунок різницю між фактичною вартістю житла і вартістю встановленою кредитним договором, а також додаткові витрати на страхування. Термін надання кредиту до 30 років, але не більше ніж до досягнення одним із подружжя пенсійного віку. Позичальником вноситься

перший внесок (не менше 6 % від опосередкованої вартості 1 кв. м житла, що склалася в регіоні відповідно до даних Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України в II етапи. При наявності дітей отримує пільгу від 0 % по сплаті за користування кредитом до 50 % від суми зобов'язань по кредиту. Таким чином, кредити, що видаються і обслуговуються Фондом без участі комерційних банків, надаються молодій родині віком до 35 років включно. Строком до 30 років. Власний внесок – 6%. Процентна ставка – 3% річних.

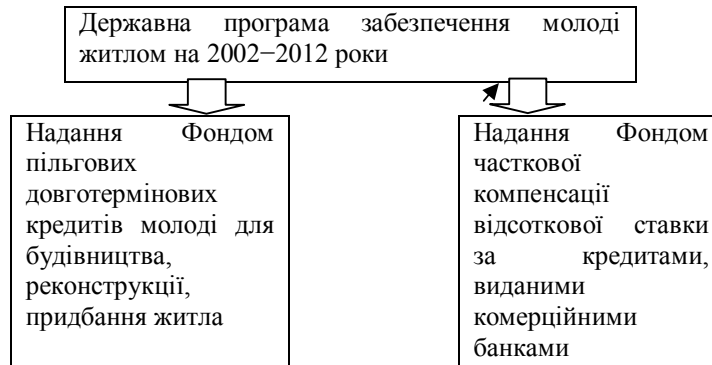


Рис. 1. Основні напрями Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002–2012 роки

Складено автором

Програма має соціальну спрямованість, оскільки стимулює народжуваність. На будь-якому етапі дії кредитного договору, при народженні дитини встановлюються пільги: від звільнення оплати відсотків за користування кредитом до списання 50 % тіла кредиту.

Джерелом фінансування за цим напрямом програми виступає Держаний та місцеві бюджети, а також кошти громадян. Кошти від повернення кредитів спрямовуються на подальше кредитування. За даними Фонду, в ході реалізації цієї державної програми освоєно 1,4 млрд. грн., що дозволили видати 10,5 тис. кредитів і ввести в експлуатацію понад 35 тисяч квартир. Сьогодні Фонд обслуговує 8700 кредитних договорів, кредитний портфель становить 890 млн. грн.



Рис. 2. Умови пільгового довготермінового кредитування молоді на будівництво і придбання житла

Складено автором

Другим напрямом реалізації програми є надання часткової компенсації відсоткової ставки, який було введено в дію на практиці із 2003 року (рис. 2).

За цим напрямом джерелом фінансування виступають кошти Державного бюджету. Умови, що пропонуються такі: компенсація надається громадянам віком до 35 років, які згідно із законодавством потребують поліпшення житлових умов, на строк до 5 років. При цьому кредит надається комерційними банками за звичайною процедурою. Фонд за рахунок коштів державного бюджету компенсує позичальникові частину відсотків за користування кредитом у розмірі однієї облікової ставки Національного банку України. Участь у реалізації програми взяли майже 18 тис. молодих сімей. Укладення нових договорів припинено із 2009 року.

За даними Фонду до реалізації програми залучено 2,4 млрд. грн. небюджетних коштів. Крім того, загальна сума виділених коштів із державного бюджету на часткову компенсацію за розрахунками складає близько 1 млрд. грн., із яких 690 млн. вже виплачено молодим сім'ям. Фонд виконує зобов'язання за договорами із громадянами на компенсацію, які уклалися в 2003–2008 рр. Сьогодні Фонд продовжує обслуговувати 8960 договорів про надання часткової компенсації.

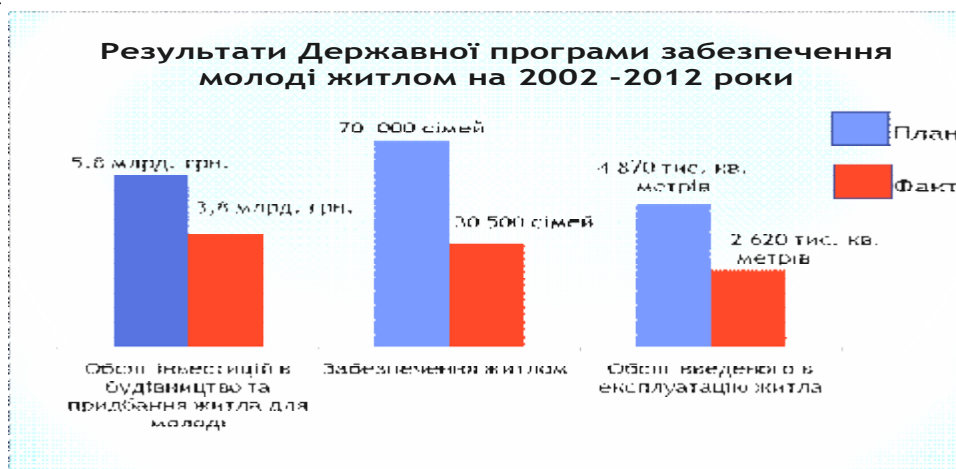


Рис. 3. Результати Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002–2012 рр. [2]

Найбільші обсяги фінансування і краща динаміка пільгового кредитування будівництва житла для молодих сімей за рахунок коштів із державного бюджету спостерігалася в 2004 році. Саме в цьому році видано найбільшу кількість кредитів – 1600 (нижній графік) (рис 3–4). із 2004 року розпочався поступовий спад, а в 2009 році напрям програми пільгового кредитування із державного бюджету зовсім не фінансувався, і не припинився повністю тільки завдяки підтримці місцевих бюджетів. У 2010 році відновлено фінансування за напрямом часткової компенсації.

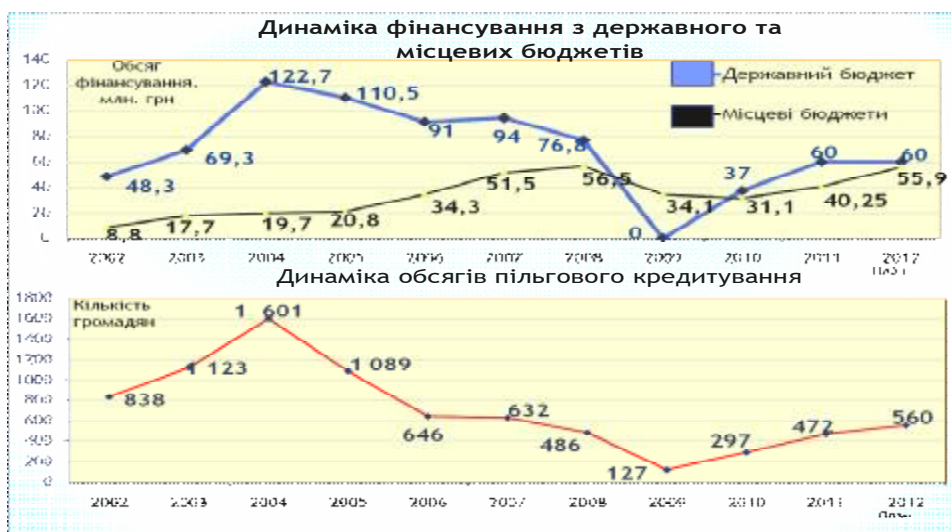


Рис. 4. Динаміка фінансування із державного та місцевих бюджетів (графік 1) та Динаміка обсягів пільгового кредитування (графік 2) [2]

За даними Фонду, результати реалізації напряму часткової компенсації такі: біля 10 500 молодих сімей отримали державні пільгові кредити на будівництво/придбання житла; за рахунок цих коштів у будівельну галузь було залучено майже 1, 669 млрд.грн; майже 18 тис. молодих сімей уклали договори на часткову компенсацію відсотків. Як наслідок, у будівництво було вкладено 2 000 000 000 грн. небюджетних коштів.

Державна програма була дієвою, коли вона була доступною в 1998–2005 роках. Як видно із рис. 2–3, фінансування програми за напрямами скорочувалося, що не давало реалізувати програму в запланованих обсягах. А в кризовий 2009 рік фінансування за напрямом часткової компенсації відсоткової ставки зовсім припинилося. Більш того, в 2009 році також утворилася заборгованість за частковою компенсацією відсоткової ставки із державного бюджету в сумі 62 млн. грн. Це створило реальну загрозу втрати житла близько 11 тис. молодих сімей, які не мали змоги вчасно розрахуватися із банками за раніше укладеними договорами. Загальна кількість, так званих, проблемних об'єктів, що виникли в той час досягла 19, а число постраждалих позичальників складає 622 людини. Прорахунки топ менеджерів привели до розчарування і зневіри населення в державну підтримку житлового будівництва і молодіжного кредитування.

За весь час дії із 2002 до 2012 року програма недофінансована майже на 50%.

Другою програмою, що активно реалізує держава в особі Фонду, як вже зазначалося є Державна цільова соціально–економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки, затверджена Постановою КМУ від 11.11.2009 № 1249 [3]. Програма виконується за такими напрямами: забезпечення населення доступним житлом (30х70); пільговий кредит + державна підтримка.

За першим напрямом джерелом фінансування виступає державний бюджет. Умовами передбачається надання громадянам на будівництво житла безповоротної субсидії у розмірі 30% від вартості житла; участь можуть брати громадяни без вікових обмежень, які згідно законодавства потребують поліпшення житлових умов.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності та вдосконалення державного регулювання у сфері містобудівної діяльності» від 22.12.2011р. внесено зміни до Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», передбачено можливість отримання державної підтримки (30 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла) та пільгового іпотечного житлового кредиту під 3% річних, таким чином з'являється другий напрям програми «Пільговий кредит + державна підтримка».



Рис. 5 Обсяги фінансування Державної цільової соціально–економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки в 2010–2012 роках [2].

За даними Фонду результатами виконання програми за 2010–2012 роки є: за рахунок освоєння 169 600 000 грн. бюджетних коштів видано субсидію 1382 родинам на будівництво житла; в сферу будівництва залучено 463 100 000 грн. власних внесків громадян; добудовано 73 об'єкти, будівництво більшості із яких було призупинено під час кризи [7].

Висновки. Оглянувши діяльність держави як учасника інвестиційного процесу в житловому сегменті ринку нерухомості, можна зробити такі висновки: одним із ключових факторів, який однозначно стримує кредитний попит, – відсутність законодавчих гарантій, що держава упродовж всього часу дії програми буде компенсувати частину відсотків – 13% із 16% [8, с.278]. Також необхідно зазначити, що держава не виконує свої зобов'язання і на постійній

основі недофінансовує розпочаті державні програми, чим породжує недовіру в громадян до держави. Також до проблем можна віднести недоступність для більшості громадян пільгового кредитування (через різні причини). Інформаційну обмеженість та відсутність гарантій, що програми будуть реалізовуватися на практиці в запланованих обсягах.

Список літератури

1. Закон України «Про сприяння соціальному становленню і розвитку молоді в Україні» від 05.02.1993р. №2998–ХІІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2998-12>.
2. Постанова КМУ від 29.07.2002 р. № 1089 «Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002–2012 роки» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1089-2002-p>.
3. Постанова КМУ від 11.11.2009 № 1249 «Про затвердження Державної цільової соціально–економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки» // Офіційний вісник України від 07.12.2009р. №92. – С.51.
4. Постанова КМУ від 19.09.2007 р. № 1158 «Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1158-2007-p>.
5. Постанова КМУ від 29.11.1999р. №2166 (у редакції Постанови КМУ від 15.12.2010 р. №1191) «Про затвердження Комплексної програми забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу, посадових осіб митної служби та членів їх сімей» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2166-99-p>.
6. Постанова КМУ від 29.05.2001р. №584 «Про затвердження порядку надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/>
7. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.molod-kredit.gov.ua>
8. Прокопенко В.Ю. Фінансово–кредитні інструменти на ринку нерухомості: теорія та практика: монографія/ В. Ю. Прокопенко. – Харків : ВПП «Контраст», 2012. – 416с.

References

1. Zakon Ukrayiny «Pro spryyannya sotsial'nomu stanovlenniu i rozvytku molodi v Ukrayini» vid 05.02.1993r. #2998–KhII [Elektronyy resurs]. – Rezhym dostupu : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2998-12>.
2. Postanova KМУ vid 29.07.2002 r. # 1089 «Pro zatverdzhennya Derzhavnoyi prohramy zabezpechennya molodi zhytlom na 2002–2012 roky» [Elektronyy resurs]. – Rezhym dostupu : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1089-2002-p>.
3. Postanova KМУ vid 11.11.2009 # 1249 «Pro zatverdzhennya Derzhavnoyi tsil'ovoyi sotsial'no–ekonomichnoyi prohramy budivnytstva (prydbannya) dostupnoho zhytla na 2010–2017 roky» // Ofitsiyyny visnyk Ukrayiny vid 07.12.2009r. #92. – S.51.
4. Postanova KМУ vid 19.09.2007 r. # 1158 «Pro zatverdzhennya Derzhavnoyi tsil'ovoyi prohramy rozvytku ukrayins'koho sela na period do 2015 roku» [Elektronyy resurs]. – Rezhym dostupu : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1158-2007-p>.
5. Postanova KМУ vid 29.11.1999r. #2166 (u redaktsiyi Postanovy KМУ vid 15.12.2010 r. #1191) «Pro zatverdzhennya Kompleksnoyi prohramy zabezpechennya zhytlom viys'kovosluzhbovtsiv, osib ryadovoho i nachal'nyts'koho skladu, posadovykh osib mytnoyi sluzhby ta chleniv yikh simey» [Elektronyy resurs]. – Rezhym dostupu : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2166-99-p>.
6. Postanova KМУ vid 29.05.2001r. #584 «Pro zatverdzhennya poryadku nadannya pil'hovykh dovhoterminovykh kredytiv molodym sim'yam ta odynokym molodym hromadyanam na budivnytstvo (rekonstruktsiyu) i prydbannya zhytla» [Elektronyy resurs]. – Rezhym dostupu : <http://zakon0.rada.gov.ua/>
7. Derzhavnyy fond spryyannya molodizhnomu zhytlovomu budivnytstvu [Elektornyuy resurs]. –

Rezhym dostupu : <http://www.molod-kredit.gov.ua>

8. Prokopenko V.Yu. Finansovo-kredytni instrumenty na rynku nerukhomosti: teoriya ta praktyka: monohrafiya/ V. Yu. Prokopenko. – Kharkiv : VPP «Kontrast», 2012. – 416s.

*Качура Костянтин Миколайович, здобувач кафедри фінансів
ВНЗ «Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна»*

Стаття подана до редакції 02.10.2013