УДК 621.45.038.7

Корнило І. М.

Гнип О. П.

Корнило І.М., к.е.н., доц.,
доцент кафедри організації будівництва та охорони праці,
Одеська державна академія будівництва та архітектури,
65029 м. Одеса, вул. Дидрихсона, 4,
☎ +38 (048) 686 54 09 ✉ irina_kornylo@ukr.net
Гнип О.П., к.т.н., доц.,
доцент кафедри процесів і апаратів
в технології будівельних матеріалів,
Одеська державна академія будівництва та архітектури,
65029 м. Одеса, вул. Дидрихсона, 4,
☎ +38 (048) 723 60 50 ✉ gnypolgaop@gmail.com

I. Kornylo., PhD, Economics, Associate Professor
at the Department of organization of construction and safety,
Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture,
4, Didrihsona st., Odessa, 65029, Ukraine,
☎ +38 (048) 686 54 09 ✉ irina_kornylo@ukr.net
O. Gnyp, Ph.D, Engineering Sciences,
Associate Professor at the Department of processes and apparatus
in the technology of building materials,
Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture,
4, Didrihsona st., Odessa, 65029, Ukraine,
☎ +38 (048) 723 60 50 ✉ gnypolgaop@gmail.com

СОЦІАЛЬНО–ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ В СИСТЕМІ УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ

SOCIO–ECONOMIC PROBLEMS IN THE REGIONAL REAL ESTATE MANAGEMENT SYSTEM

СОЦИАЛЬНО–ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ В СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ НА РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ

Анотація. У статті досліджується економічна значущість житлового будівництва для ефективного розвитку регіонального ринку нерухомості. Представлені схеми і підходи, які регулюють усі взаємозв'язки і взаємозалежності на ринку нерухомості в системі іпотечного кредитування.
Ключові слова. Система управління нерухомістю; житлове будівництво; регіональний ринок; іпотечне кредитування, інститути інвестування, фінансування і кредитування; купівельна спроможність.
Annotation. The article examines the economic importance of housing for the effective development of the regional real estate market. The schemes and approaches that regulate all interconnections and interdependencies in the real estate market in the mortgage lending system are presented.
Keywords. Real estate management system; housing; regional market; mortgage lending, investment, financing and lending institutions; purchasing power.
Аннотация. В статье исследуется экономическая значимость жилищного строительства для эффективного развития регионального рынка недвижимости. Представлены схемы и подходы, которые регулируют все взаимосвязи и взаимозависимости на рынке недвижимости в системе ипотечного кредитования.
Ключевые слова. Система управления недвижимостью; жилищное строительство; региональный рынок; ипотечное кредитование, институты инвестирования, финансирования и кредитования; покупательская способность.

Постановка проблеми

Проблеми формування та ефективного функціонування організаційно-економічного механізму розвитку житлової нерухомості регіону зумовлена економічною значущістю житлового будівництва для ефективного розвитку регіонального господарського комплексу і країни в цілому; належністю житла до першочергової людської потреби

Аналіз досліджень і публікацій

Інвестування в житлове будівництво – це самостійний вид інвестування, який включає інструменти і технології накопичення, фінансові джерела, фінансових інвесторів і посередників, іпотечне кредитування, інститути інвестування, фінансування і кредитування, емісійні інститути. Основною метою є акумуляція інвестиційного капіталу та інвестування в створення об'єктів нерухомості[1].

Будівництво житлової нерухомості є одним з найпривабливіших об'єктів інвестицій. Слід вважати, що будівництво об'єктів житлової нерухомості вельми привабливе для інвесторів, оскільки об'єкти нерухомості є реальним активом і володіють більшою надійністю.

Житлове будівництво може фінансуватися з різноманітних джерел, зокрема це: бюджетні кошти, як базові для фінансування муніципальних житлових програм, включаючи розвиток інженерної інфраструктури (але дане фінансування необхідно здійснювати в цілому, а не за залишковим принципом); кошти від муніципальної житлової позики, яка повинна бути направлена не на посередницькі фінансові структури, а на кінцевих покупців житла.

Під інвестуванням слід розуміти вкладення капіталу в основні фонди з метою подальшого його збільшення. За фінансовим визначенням інвестиції – це всі види активів (коштів), що вкладаються у господарську діяльність із

метою отримання доходів (прибутку) [2]. За економічним визначенням інвестиції – це капітальні вкладення (витрати) на створення, розширення, реконструкцію й технічне переобладнання основного капіталу, а також пов'язане з цим збільшення оборотного капіталу.

З урахуванням ознак інвестування можна виокремити інвестиції залежно від форми власності на інвестиційні ресурси: приватні, державні, іноземні та спільні інвестиції.

Приватні інвестиції – це вкладення засобів громадянами (частіше всього шляхом придбання акцій, облігацій та інших цінних паперів), а також підприємствами й організаціями недержавної форми власності.

Державні інвестиції здійснюються республіканськими, регіональними та місцевими органами влади за рахунок засобів бюджетів, позабюджетних фондів і позикових засобів.

Іноземні інвестиції здійснюються іноземними громадянами, юридичними особами та державами.

Спільні інвестиції – це вкладення суб'єктів даної країни й іноземних держав.

В сучасному світі склалися три основні схеми житлового інвестування:

1. Однорівнева схема іпотечного кредитування (німецька модель). У даній моделі виділяють два загальні типи схем кредитування: зв'язок позичальника і кредитора за допомогою іпотечних банків і позичково-ощадних установ.

При реалізації даної моделі передбачений висновок наступних основних видів договорів:

– між позичальником і кредитором – договір про накопичувальний житловий внесок і потім – кредитний договір і договір про іпотеку;
– між позичальником і страховою організацією – договір страхування закладеного житла;
– між позичальником і продавцем (будівельником) житла – договір купівлі-продажу житла.

Останнім часом в Європі посилилася тенденція об'єднання декількох кредитних установ з використанням єдиної технології роботи з позичальником, що веде до збільшення термінів кредитування. Пояснимо на прикладі. При об'єднанні інтересів іпотечного банку і позичково-ощадної установи позичальник бере одночасно «два кредити», які гасить послідовно: спочатку – кредит позичково-ощадної установи, а потім – іпотечного банку.

2. Дворівнева схема іпотечного кредитування (американська модель). У цій моделі, окрім позичальника і кредитора, беруть участь посередник (іпотечне агентство) або учасник фінансового ринку (іпотечна фінансово-інвестиційна компанія), які діють на вторинному ринку застав.

Дворівнева модель почала формуватися в США з 1938 р., коли урядом була установлена Федеральна національна іпотечна асоціація (Fannie Mae). Головною метою Fannie Mae була покупка і продаж застав, застрахованих Federal Housing Administration (FHA) – федеральною житловою адміністрацією. У 1970 р. в США була створена Корпорація житлового кредитування (Federal home Loan mortgage corporation – Freddie Mac).

Світовий досвід показує, що іпотека дає кредитору гарантований дохід, а населенню – можливість покупки житла.

3. Схема будівельного кредиту. Поряд з обов'язковими учасниками (позичальником і кредитором) в даній моделі присутня будівельна організація, яка здійснює будівництво житла, на яке позичальником отриманий іпотечний кредит. При цьому кредитором, який видає будівельний та іпотечний кредити, можуть бути один кредитний заклад або два різних спеціалізованих кредитних заклади. Таким чином, для житлового інвестування в цій схемі використовуються три види капіталу: позичковий капітал будівельної організації (будівельний кредит), а також власний і позичковий капітал (іпотечний кредит) позичальника.

Кредитор сплачує етапи будівельно-монтажних робіт, що виконуються будівельною організацією відповідно договору щодо фінансування будівництва.

В умовах хронічного недоліку державних коштів традиційним завданням для органів влади всіх рівнів стало залучення позабюджетних грошових ресурсів в сферу житлового будівництва. Найбільш перспективним рішенням "квартирного питання" фахівці в області нерухомості вважають розвиток системи іпотечного кредитування [3,5].

Іпотека – це обмеження майнових прав власності на об'єкт нерухомості.

Іпотечне кредитування – це кредитування під заставу нерухомості, тобто кредитування з використанням іпотеки як забезпечення зворотності кредитних коштів.

Розвиток іпотечного кредитування позитивно впливає на подолання соціальної нестабільності.

Іпотека впливає на проблему зайнятості (додаткові робочі місця в будівництві і інших галузях) і допомагає задовольнити потребу населення в житлі.

Іпотечне кредитування є привабливим для населення лиш тоді, коли здатність населення обслуговувати іпотечну заборгованість перевищить суму регулярних платежів, які необхідні родині здійснювати за рахунок погашення кредиту (та відсотків), виданих на покупку житла[3,5]:

$$д \times м \times Д > К_р + п \times К_р \qquad (1)$$

Де $Д$ – середньомісячні доходи родини;

$д$ – коефіцієнт відрахувань з щомісячних доходів родини на погашення кредиту на покупку житла та відсотків по цьому кредиту;

$м$ – кількість місяців, які складають термін кредиту;

$К_р$ – розмір виданого кредиту;

$п$ – коефіцієнт співвідношення плати за кредит за весь час користування кредитом до розміру виданого кредиту.

Сума кредиту дорівнює вартості придбаного житла за вирахуванням платежу, який позичальник робить за рахунок власних коштів:

$$К_р = В_р - П \qquad (2)$$

Де $К_р$ – розмір виданого кредиту;

$В_р$ – ринкова вартість житла;

$П$ – платіж, який позичальник здійснює за рахунок власних коштів.

Перетворення формул (1) і (2) дає нерівність:

$$Д > (В_р - П) \times (1 + п) : д \times м \qquad (3)$$

З формули (3) виходить, що шанси кожної окремої сім'ї на придбання житла за допомогою іпотечного кредиту тим вище, чим нижче ринкові ціни на житло ($В_р$), чим більше у такої сім'ї накопичено коштів для платежу, який позичальник здійснює за рахунок власних коштів ($П$), чим менше коефіцієнт співвідношення платні за кредит до розміру виданого кредиту ($п$), чим більша кількість місяців, які складають термін кредиту ($м$) і, чим більше коефіцієнт відрахувань з щомісячних доходів сім'ї на погашення кредиту на покупку житла і відсотків по цьому кредиту ($д$).

Збільшення показника $д$ обмежує деяка мінімальна величина доходів сім'ї, яка, безумовно, повинна залишитися у розпорядженні сім'ї.

З формули (3) виходить нерівність:

$$д > (В_р - П) \times (1 + п) : м \times Д \quad (4)$$

яка дозволяє розрахувати мінімально необхідний рівень навантаження на бюджет конкретної сім'ї, яке (навантаження) створюють платежі, які направлені на обслуговування заборгованості по іпотечному кредиту.

Сума коштів, яку з цією метою відраховує сім'я, дорівнює $д \times Д$. Відповідно, те, що залишається в сім'ї, дорівнює $Д - д \times м$ або $Д \times (1 - д)$.

Отже, чим нижчий цей показник, чим меншу частку своїх доходів сім'я повинна віддавати на погашення кредиту і виплату відсотків, тим привабливіше дані умови кредитування.

З іншого боку – будь-який позичальник може погодитися із зростанням цього показника тільки до певного рівня, вище за який умови кредитування стають неприйнятними, оскільки коштів, що залишилися, не вистачить на покриття витрат по придбанню благ і послуг, важливість яких для даної сім'ї значніше, ніж нове житло.

Невідповідність купівельної спроможності населення і затрат на будівництво житла представлено на рис.1.

Таким чином, за сприятливих для позичальника обставин покупки житла та умовах кредитування його сім'я повинна мати середньомісячний дохід вище 45 тис.грн. (точка В на рис.1), саме більше в 5 разів перевищений щомісячний середньомісячний існуючий дохід середньо статичної української сім'ї.

За даними Держкомстату України, існуючий середньомісячний дохід на одну родину у 2019 році складає 9400 грн. (точка А на рис. 1) [4]. Виходячи з рис. 1, умовами кредитування є доступне житло для тієї категорії сімей (сім'ї розташовані на рис. справа від точки В), які мають доходи як мінімум в 5 разів вище доходів середньостатистичної української сім'ї. Для більшої частини сімей (розташовані зліва від точки В) нове житло залишається недоступним. Тому, необхідний інший фінансовий інструмент, який би зробив житло більш доступним для населення. А для того, щоб житло було доступним більшості необхідно або підвищити існуючі доходи середньостатистичної української сім'ї, або фінансово підтримати населення.

Дослідження переконують, що питання забезпечення житлом розв'язуються і на загальнодержавному, і на місцевому рівнях повільно. За таких обставин громадянам залишається розраховувати лише на власні кошти, саме середня вартість 1 м2 житла в Україні дорівнює 12572 грн., а рівень середньої заробітної плати в країні складає 10847 грн.[4].

Висновки

Власне, така складна ситуація у сфері забезпечення та фінансування житлового будівництва й спонукала до вивчення умов розвитку процесів фінансування житлового будівництва, пошуку шляхів виходу із такого критичного становища в країні, враховуючи ситуацію, яка склалася для кожного окремо взятого регіону.

Особливий вплив на розвиток фінансування сфери житлового будівництва справляє державна житлова політика, яка спроможна шляхом використання спеціальних методів забезпечити перспективність підтримки будівництва житла кредитно-фінансовими механізмами.

В Україні, як у державі, що будує інвестиційний ринок, також приділяється багато уваги створенню інфраструктури інвестиційного ринку.

Важливу роль у створенні належних умов функціонування ринку нерухомості відіграє й формування системи управління нерухомістю, яка дозволяє задіяти зазначені механізми, розв'язувати загальні державні соціально – економічні проблеми.

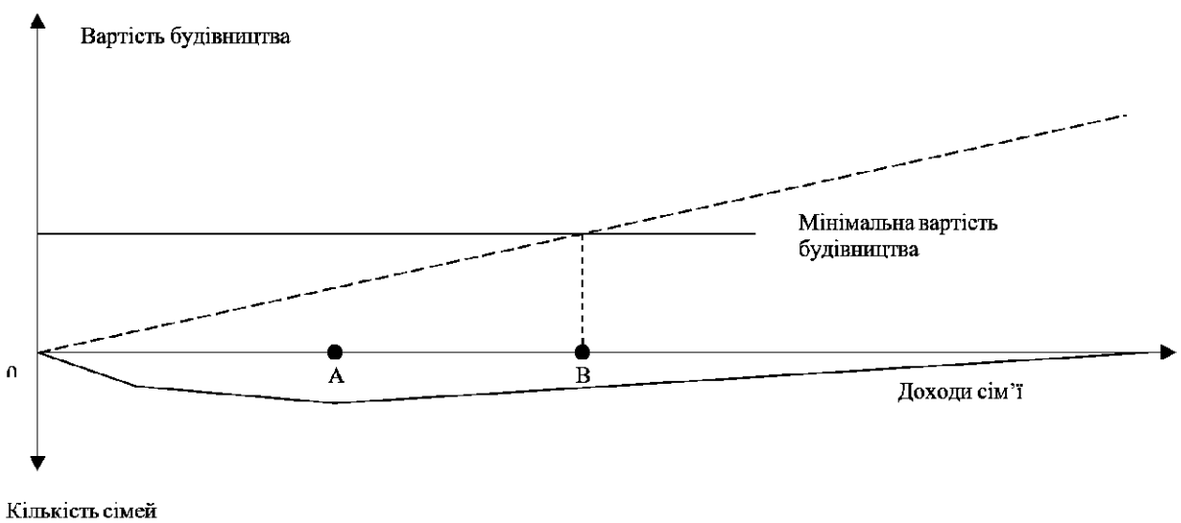

Рис. 1. – Купівельна спроможність населення і затрат на будівництво житла [2]

Література:

1. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.
2. Шабалін, В. Г. Угоди з нерухомістю / В. Г. Шабалін. - М .: Філін, 2007.
3. Лютий І.О., Савич В.І., Калівошко О.М. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку: монографія. К.: Центр учбової літератури, 2009. 548 с.
4. Офіційний сайт Державного комітету статистики України URL: http://www.ukrstat.gov.ua
5. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15