

УДК 332.834

Д.Л. Левчинський, канд. техн. наук

*Підніпровська державна академія будівництва та архітектури, м. Дніпропетровськ*

## Обґрунтування основних напрямів вдосконалення механізму регулювання інвестиційним процесом відтворення міського житлового фонду

У статті описані принцип і порядок планування і організації програми регулювання інвестиційним процесом відтворення міського житлового фонду. Також приведено обґрунтування використання ринкових механізмів і змішаних форм фінансування, посилення дії інвестиційних чинників на підвищення ефективності відтворення для раціонального співвідношення комерційного і соціального житла **житловий фонд, інвестиційний процес, напрями відтворення житлового фонду, стимулювання попиту та пропозиції**

Підвищення ефективності регулювання інвестиційним процесом відтворення ЖФ і збільшення житлової забезпеченості громадян є одними з пріоритетних напрямів державної політики в Україні на сучасному етапі. Варто також відзначити, що стимулювання зростання об'ємів ЖС (житлового будівництва) завдяки мультиплікативному ефекту сприяє розвитку інших галузей народного господарства і зростанню економіки країни в цілому.

На сучасному етапі в умовах відносин ринкового типу, що склалися, розробка відповідних програм ставить за мету або зміну умов пропозиції житла, або підвищення попиту на нього з боку населення. Реалізація цих програм повинна здійснюватися на державному рівні [2].

При цьому створення ефективного механізму відтворення ЖФ (житлового фонду) можливо тільки за обов'язкової умови збалансованого стимулювання попиту і пропозиції на ринку житла. Так, розвиток регіонального первинного ринку житла в містах України в 2004 – початку 2006 рр. є прикладом значного зростання попиту, зокрема з боку юридичних і фізичних осіб, що інвестують в житлі вільні фінансові ресурси, невірноваженого відповідним зростанням пропозиції. У результаті це привело до значного зростання цін в 2004 р. (приблизно на 60%), подальшій стагнації протягом 2005 р. і новому витку зростання в першому півріччі 2006 р.

Реалізація поставлених завдань повинна бути передбачена в рамках державної програми. Основною метою даної програми повинне бути комплексне вирішення проблеми переходу до стійкого функціонування і розвитку житлової сфери, що забезпечує доступність житла для громадян, безпечні і комфортні умови мешкання в нім. Основними завданнями програми повинні бути: створення умов для розвитку житлового і житлово-комунального секторів економіки і підвищення рівня забезпеченості населення житлом шляхом збільшення об'ємів ЖС і розвитку фінансово-кредитних інститутів ринку житла; створення умов для приведення ЖФ і комунальної інфраструктури у відповідність із стандартами якості, що забезпечують комфортні умови мешкання; забезпечення доступності житла і комунальних послуг відповідно до платоспроможного попиту громадян і стандартів забезпечення житловими приміщеннями [4].

Таким чином, основні заходи щодо стимулювання попиту і пропозиції на ринку житла, що будується, на нашу думку, зокрема повинні бути передбачені даною програмою (рис. 1).



Рисунок 1 - Основні напрями вдосконалення механізму управління процесом відтворення, що рекомендуються

Серед заходів щодо стимулювання попиту пропонується вирішення наступних завдань:

а) *підвищення загального рівня доходів населення.* Дане завдання має довгостроковий характер і повинна вирішуватися на федеральному рівні. В даний час показник періоду накопичення для придбання квартири (показник зворотний коефіцієнту доступності житла), розрахований як відношення середньої ринкової вартості житла до середньорічного доходу сім'ї, в середньому по країні складає 4,5 року, тоді як для європейських країн даний показник рівний 3 рокам, а для США - 2 рокам [6]. Очевидно, що без підвищення матеріального добробуту громадян про нормальну доступність житла говорити не доводиться.

Рішення цієї задачі вимагає загального кардинального поліпшення в економіці всієї країни, а саме: зростання собираемости податків, зростання ВВП, зниження темпів інфляції і так далі. Необхідною умовою для таких змін є, в першу чергу, політична стабільність в країні, наявність чіткої соціально орієнтованої програми економічних перетворень;

б) *розвиток іпотечного житлового кредитування населення, як основного інструменту підвищення купівельної спроможності громадян на ринку житла.*

Проте для подальшого підвищення рівня доступності іпотечних кредитів потрібна реалізація комплексу мерів. Так, в програмі повинні бути передбачені наступні заходи:

1) забезпечення нормативно-правових умов для розвитку іпотечного житлового кредитування і інших інститутів житлового фінансування населення;

2) створення уніфікованої системи рефінансування іпотечних житлових кредитів і забезпечення розвитку ринку іпотечних цінних паперів, зокрема за рахунок залучення засобів пенсійних фондів і страхових компаній на ринок іпотечних цінних паперів;

3) вдосконалення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно і операцій з ним шляхом створення інформаційної системи статистичних даних про ситуацію на житловому ринку, доступну для всіх зацікавлених сторін, організація збору статистичних даних про неповернення іпотечних житлових кредитів, дострокові погашення кредитів з метою інформаційного забезпечення кредитних організацій і страхових компаній;

4) бюджетне сприяння підвищенню рівня доступності житла і іпотечних житлових кредитів для населення, наприклад, у формі надання субсидій молодим сім'ям, що визнаним потребують житлових приміщень, на придбання житла, зокрема на погашення первинного внеску при отриманні іпотечного кредиту або позики;

5) розвиток нових ринкових інститутів і механізмів, що формують інфраструктуру іпотечного житлового кредитування і ринку житла (страхування іпотечних житлових кредитів, бюро кредитних історій, небанківські кредитні організації, що здійснюють кредитні операції за поданням іпотечних кредитів на придбання житла, та інші);

б) вдосконалення системи захисту прав громадян - набувальники житла і громадян, що беруть участь у фінансуванні житлового будівництва.

Велика частина даних заходів носить організаційний характер і не зажадає виділення додаткових бюджетних ресурсів. Виключенням є організація бюджетної підтримки у формі надання субсидій молодим сім'ям;

в) *вдосконалення форм державної підтримки населення в цілях поліпшення житлових умов.* Така підтримка повинна здійснюватися по наступних напрямках:

1) виконання державних зобов'язань по забезпеченню житлом категорій громадян, встановлених державним законодавством;

2) розробка і вдосконалення існуючих інвестиційних програм підтримки соціально незахищених верств населення з низьким рівнем доходів (неповних сімей, інвалідів і так далі);

- г) розвиток накопичувальних схем придбання житла;
- д) встановлення державного контролю за різними формами залучення засобів населення для фінансування будівництва і придбання житла:

В даний час відсутність належного контролю за діями забудовників часто приводить до таких негативних наслідків, як:

- 1) проблема встановлення права власності на готове житло унаслідок так званих «подвійних продажів»;
- 2) надання громадянам житла нижчої якості в порівнянні з житлом, вказаним в договорі;
- 2) повна або часткова втрата громадянами вкладених засобів у зв'язку із заморожуванням і збільшенням термінів будівництва.

Для стимулювання пропозиції на ринку житла пропонується здійснити заходи щодо наступних напрямів:

- а) розробка довгострокових програм відтворення ЖФ, зокрема що передбачають будівництво державного житла (виділення капітальних субсидій на будівництво). Наявність даних програм, підкріплених співфінансуванням з різних інвестиційних джерел, зокрема бюджетних, сприятиме розвитку житлової сфери в регіоні. Реалізація таких програм повинна бути підкріплена відповідними заходами по формуванню інженерної, транспортної і соціальної інфраструктури територій, призначених під ЖС [1];
- б) створення умов для розвитку конкуренції і зниження адміністративних бар'єрів на ринку ЖС, створення ефективних механізмів боротьби з високим рівнем монополізації і адміністративного протекціонізму на ринку.

Однією з таких умов є обов'язкова конкурсна система відбору постачальників будматеріалів і будівельних організацій для здійснення програм ЖС, що реалізуються регіональними властями, для ефективнішого використання наявних в регіоні ресурсів для розвитку ЖС. Іншим важливим напрямом є впровадження прозорих конкурентних процедур надання земельних ділянок для ЖС через конкурсні торги;

- в) забезпечення земельних ділянок комунальною інфраструктурою в цілях ЖС, створення умов для залучення кредитних засобів і приватних інвестицій для цих цілей;

- г) сприяння впровадженню механізмів проведення комплексної забудови територій, реконструкції і оновлення існуючих кварталів забудови.

До їх числа можуть бути віднесені квартали в історичному центрі міста з високим ступенем фізичного зносу ЖФ, території, що вивільняються, після виведення промислових підприємств за межі міста, житлові квартали забудови будинками перших масових серій. Здійснення такої забудови дозволяє створювати однорідне міське середовище, комплексно підходити до забезпечення територій необхідною інженерною і соціально-побутовою інфраструктурою, а також до питань впорядкування створюваних або таких, що реконструюються кварталів. Подібний підхід оптимізує структуру і об'єми інвестиційних витрат а також дозволяє зосередити відповідальність за реалізацію проекту в рамках обмеженого числа учасників проекту [8];

- д) стимулювання розвитку прогресивних форм і технологій ЖС, модернізації і оновлення устаткування для підвищення ефективності будівництва і виробництва будівельних матеріалів, а також впровадження прогресивних енергозберігаючих технологій. Застосування сучасних технологій сприятиме розвитку ЖС в регіоні за рахунок зниження собівартості і скорочення термінів виконання будівельно-монтажних робіт. Здійснення даних мір може проводитися шляхом надання податкових пільг підприємствам, впроваджувальним нові технології.

Одним з таких напрямів є технологія збірно-каркасного житлового будівництва. Дана технологія забезпечує зниження собівартості будівельно-монтажних робіт на 25-30% за рахунок промислового виробництва каркасних конструкцій. Іншою перевагою є швидкість зведення будівель за рахунок збірки на будівельному майданчику готових конструкцій [3]. Також каркасна технологія за рахунок вільного розташування сітки колон дозволяє забезпечити максимально вільний вибір просторово-планувальних рішень, зокрема включати максимально можливу кількість малогабаритних квартир, що є важливим чинником, враховуючи проблему забезпечення житлом молодих сімей. Окрім цього, істотним чинником на користь широкого застосування технології каркасного житлового будівництва є широка можливість по вибору архітектурної зовнішності будівель [7].

Окрім вищеназваних основних заходів можна виділити також такі заходи, як:

- формування системи територіального планування, створення умов для розробки правил землекористування і забудови, містобудівної документації для ЖС;
- розвиток кредитування забудовників ЖС;
- оптимізація процедур і скорочення термінів узгодження будівельної документації і контролю здійснення будівництва і їх ув'язка з існуючими вимогами по термінах реалізації інвестиційних проектів;
- методичне забезпечення підготовки професійних кадрів в області містобудівного проектування, діяльності по розробці генеральних планів, правил землекористування і забудови, документація по плануванню території для формування земельних ділянок, що надаються на відкритих аукціонах для ЖС;
- розробка і впровадження методології підвищення якості бізнес-планування на стадії підготовки проектів ЖС з метою залучення кредитних засобів для їх реалізації.

Приведемо також перелік загальних заходів, направлених як на стимулювання попиту, так і пропозиції:

- удосконалення законодавчих механізмів, що регламентують здійснення різних видів діяльності по залученню засобів населення для фінансування будівництва і придбання житла, а також захисту має рацію і інтересів громадян і інших учасників ринку житла, включаючи забезпечення права власності, найму, оренди, іпотеки. Важливим заходом є зрівнювання в правах інвесторів і забудовників, здійснюючих ЖС, законодавче визначення гарантій повернення вкладених засобів інвесторові у разі невиконання покладених зобов'язань забудовником.

Дотримання умов рівноправ'я важливе як для інвесторів - учасників пайового будівництва, так і для будівельних організацій, що здійснюють зведення житлових будівель. Інвестори повинні бути упевнені в отриманні житла належної якості і в строк, а забудовники - в реалізації запланованих фінансових потоків[5];

- вдосконалення правових і організаційних умов розвитку інфраструктури ринку житла, а саме девелоперської, оцінної, страхової діяльності, нотаріату, державної системи реєстрації, нерухомості і операцій з ним.

В цілому, підвищення ефективності управління процесом відтворення ЖФ вимагає створення такої системи організації інвестиційно-будівельної діяльності в місті, при якій були б чітко розмежовані функції держави і ринкові механізми; відносини власності і механізми містобудівного регулювання; інтереси, місце і роль забудовників і інвесторів; відносини забудовників з міськими властями і з підприємствами-монополістами.

Таким чином, весь комплекс заходів щодо вдосконалення регулювання інвестиційним процесом відтворення ЖФ можна підрозділити на дві групи: заходи по стимулюванню попиту і пропозиції на ринку житла. Кожна з цих груп містить декілька окремих завдань організаційного, нормативного і економічного характеру. Для найбільш

ефективного вирішення поставлених завдань потрібна їх комплексна реалізація, що передбачає рівномірний розвиток попиту і пропозиції на ринку. Дана умова є одним з основних для забезпечення стабільного розвитку ринку. І, як наслідок, для досягнення основної мети управління процесом відтворення ЖФ – збільшення житлової забезпеченості громадян.

### Список літератури

1. Стратегия управления обновлением и восстановлением ЖФ города.- СПб: издательство «Нестор», 2002
2. Марголин А. Финансовое обеспечение и оценка эффективности инвестиционных проектов.- М.: Мелиорация и водное хозяйство, 1997.
3. Меняйлова Н.И. Экономика строительства на современном этапе: Учебное пособие.- Белгород: Изд-во БелГТАСМ, 2001.
4. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финансирования. М.: Экономика, 1994.
5. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов/ В.В. Косов, В.Н. Лифшиц, А.Г. Шахназаров и др.; М.: Экономика, 2002.
6. Чикишева Н.М. Основы стратегического планирования и анализа предпринимательской деятельности в строительстве: Учеб. Пособие. СПб.: СПб ГУЭФ, 1999.
7. Краснянский Л.Н. Повышение инвестиционной активности в городском строительстве (состояние, проблемы, пути решения). М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2001.
8. Максимов С.Н. Инвестиционно – строительный комплекс крупного города и современные проблемы его развития /Экономический механизм регулирования инвестиционной деятельности в сфере городского хозяйства и недвижимости: СПб. науч. тр. / - СПб.: СПбГИЭУ, 2004.

*Д. Левчинский*

#### **Обоснование основных направлений совершенствования механизма регулирования инвестиционным процессом воспроизводства городского жилищного фонда**

В статье описаны принцип и порядок планирования и организации программы регулирования инвестиционным процессом воспроизводства городского жилищного фонда. Также приведено обоснование использования рыночных механизмов и смешанных форм финансирования, усиления воздействия инвестиционных факторов на повышение эффективности воспроизводства для рационального соотношения коммерческого и социального жилья.

*D. Levchinskiy*

#### **Ground of basic directions of perfection of mechanism of adjusting of reproduction of city housing fund an investment process**

Principle and order of planning and organization of the program of adjusting of reproduction of city housing fund an investment process is described in the article. The ground of the use of market mechanisms and mixed forms of financing, strengthening of influence of investment factors, is also resulted on the increase of efficiency of reproduction for rational correlation of commercial and social habitation.

Одержано 15.03.10