

---

# I. ФУНКЦІОНУВАННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ СИСТЕМИ

---

УДК 351.82:338.23

## ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ПРОЦЕССЫ И РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ

**В. П. ПИЛИПЧУК**, кандидат экономических наук  
(ГВУЗ «Киевский национальный экономический  
университет имени Вадима Гетьмана»)

***Аннотация.** Рассмотрена проблематика инвестиционного обеспечения развития рынка жилой недвижимости с учетом роли государства, региональной специфики и прочих субъектов формирования вектора развития рынка. Представлены результаты изучения зарубежного опыта активизации инвестиционных процессов на рынке объектов недвижимости.*

***Ключевые слова:** рынок недвижимости, сегмент жилой недвижимости, инвестиционное обеспечение, инвестиционный процесс, зарубежный опыт.*

Рынок недвижимости имеет важное значение в экономике любой страны, так как оказывает значительное влияние на макроэкономические пропорции, денежное обращение и инвестиционную сферу. В секторе оборота недвижимого имущества объединяются в первую очередь интересы граждан, агентства недвижимости, строительных организаций и государства. Особенно остро проблемы адаптации и развития стоят на сегменте жилой недвижимости. В настоящее время управление инвестиционным обеспечением развития сферы строительства, кредитования и приобретения в собственность жилья имеет существенные недостатки, что вызывает необходимость его совершенствования.

Прежде всего речь идет о необходимости решить проблему удешевления стоимости приобретаемого жилья в собственность. Кроме этого, следует найти более эффективную

форму кредитования как строительных организаций, так и покупателей квартир с учетом последствий финансового кризиса 2008 г., в результате которого сформировалась четкая тенденция отсутствия ипотечного кредитования. Наряду с этим, при строительстве многоквартирных жилых домов следует учитывать финансовые возможности конкретных групп граждан при приобретении квартир в собственность.

Таким образом, можно отметить, что ряд важнейших вопросов управления и оценки инвестиционных проектов, инвестиционного обеспечения процессов девелопмента жилой недвижимости в регионах, реализуемых за счет средств граждан, раскрыт не в полном объеме, что определяет постановку задачи данного исследования.

Особенности рынка недвижимости рассмотрены в работах таких авторов, как А. Н. Асаул

[1], В. А. Горемыкин [3], В. В. Григорьев [4], И. М. Крекотень [5], Р. В. Манн [7], В. З. Черняк. В работах этих авторов рассмотрены финансовые аспекты экономики недвижимости, методы определения эффективности строительства объектов недвижимости на различных стадиях создания и функционирования, экономика землепользования, а также вопросы налогообложения недвижимости и сделок с ней. Вопросы управления инвестициями в жилищном секторе на уровне национальной экономики рассмотрены в работах Е. А. Божко [2], В. И. Павлова, Н. И. Липовской-Маковецкой [6], Е. И. Тарасевич [8]. Кроме этого, в работах данных авторов освещены общие понятия, особенности и риски инвестиций в недвижимость, классификация недвижимости.

Несмотря на большое количество нормативной и экономической литературы по исследованию вопросов управления инвестиционным обеспечением дальнейшего развития рынка жилья, не все вопросы, связанные с темой исследования, рассмотренные вышеуказанными авторами, раскрыты в полном объеме. В экономической литературе недостаточно изучены вопросы обоснования принципов, критериев и условий реализации инвестиционных проектов применительно к первичному рынку жилья. Указанное обстоятельство требует серьезных исследований в данном направлении, так как отражает практическую востребованность данных инструментов и технологий операторами рынка недвижимости (девелоперами) на принципиально новой основе.

Цель статьи – на основе систематизации характеристик инвестиционного обеспечения развития рынка жилой недвижимости выявить специфику и противоречивость данных процессов в современных условиях. Это позволит усовершенствовать теоретическое и методическое обоснование управления процессами инвестирования средств в жилищное строительство.

Нет такой страны, в которой не осуществляется государственная поддержка развития жилищной сферы, однако степень активности такой поддержки неодинакова. Степень государственной поддержки и участия в жилищной сфере составляет существенное различие

жилищных систем различных стран. Существует активная и пассивная государственная политика, отличие которых состоит в способах влияния на развитие жилищного сектора со стороны государства.

Активная государственная поддержка в жилищной сфере предполагает постоянное функционирование государства и муниципальных жилищных организаций, также наличие муниципального и государственного жилищных фондов, которые частично подчиняются рыночному регулированию. Пассивная жилищная политика предполагает создание правовых условий для воздействия на рыночные отношения в жилищной политике. Поэтому в одних странах государственная поддержка в основном направлена на приоритет рыночных отношений в жилищной сфере и увеличение доли собственников жилья, а в других странах приоритетным направлением является сохранение контроля государства и развитие арендного сектора жилья.

В западно-европейских странах специалисты отмечают общую тенденцию для большинства европейских стран к сокращению государственной поддержки в жилищной сфере экономики, что выражается в следующем: приватизация государственного жилья и увеличение частного жилищного сектора; увеличение государственной поддержки потребителей в жилищной сфере и снижение государственной поддержки производителей; сокращение объемов государственного финансирования жилищного строительства [5, 6].

Во всех странах существует социальное жилье, предназначенное для предоставления его на льготных условиях отдельным категориям граждан, которые в официальном порядке признаются неспособными решить свою жилищную проблему самостоятельно. К таким категориям граждан относятся семьи с низкими доходами, многодетные семьи, одинокие матери, престарелые и инвалиды. Мировая практика свидетельствует, что в развивающемся государстве на обеспечение граждан жильем расходуется не более 25 % внутреннего валового продукта. Примерно треть от этих расходов направляется на жилищное строительство, треть – на эксплуатационные и иные текущие расходы, оставшаяся треть – на амор-

тизацию или оплату банковских кредитов. В США, например, на жилье расходуется всего около 20 % ВВП [9, с. 45–49].

Среди различных инструментов финансирования жилищного сектора зарубежных стран можно выделить ипотечное кредитование, которое получило свое развитие и в нашей стране. Однако необходимо отметить, что в настоящее время размер ставок по ипотечному кредитованию в Украине существенно выше, чем в других странах, а после кризиса 2008 г. число сделок в секторе ипотечного кредитования снизился на 80 %, что указывает не на невозможность рассмотрения этого инструмента как решающего фактора инвестиционного обеспечения развития рынка жилой недвижимости. Запустить очередной виток обновления жилого фонда можно только при обширной государственной поддержке застройщиков, потребителей, банков и других участников инвестиционной деятельности в жилищном секторе экономики страны. Требуется масштабная государственная программа по кардинальной замене жилищного фонда и повышению доступности жилья, включая широкий диапазон социальных проектов.

Размер процентных ставок по кредитам и депозитам напрямую влияет на уровень покупательной способности населения в части приобретения жилья. Так как многие люди не могут позволить себе покупать квартиру за наличные деньги, они прибегают к различным кредитным программам, которые сейчас пользуются особой популярностью у населения различных стран мира. Если ставки по кредитам будут слишком высокими, то у людей со средним достатком не будет возможности покупать жилье.

Размер процентных ставок по кредитам и депозитам напрямую влияет на уровень покупательной способности населения. Проведенный анализ зарубежного опыта по финансированию жилищного сектора показал снижения процентных ставок по кредитам (рис. 1А). Самые высокие ставки по кредитам наблюдаются в Бразилии. В конце 2008 г. этот показатель равен 47,25 %, а самая высокая ставка наблюдалась в 2004 г., где ее размер составлял 67,08 %. Однако ставки по депозитам в

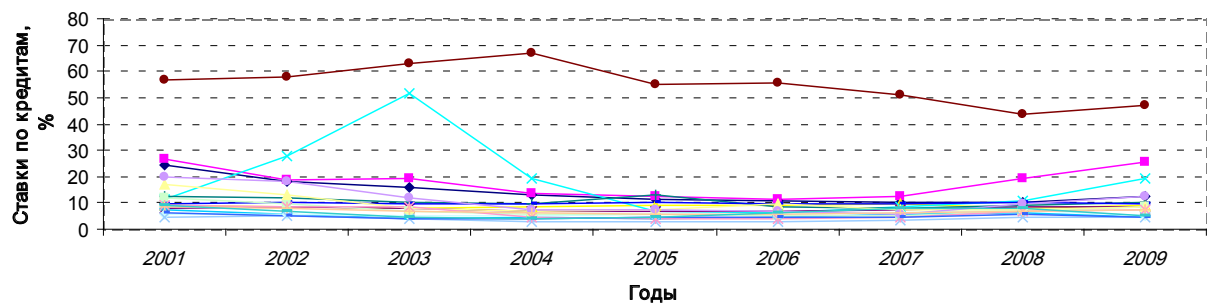
четыре раза ниже и составляют всего 11,66 % [9, с. 11].

В Украине этот показатель намного ниже и составляет 13,23 % по кредитам и всего 5,76 % по депозитам. Однако ставка по кредитам в 13,23 % также является достаточно высоким показателем для нашей страны, так как переплата процентов за пользование кредитом составляет по ипотеке, которую обычно берут на 10–25 лет, 70 % до 200 % от размера самого кредита. Самые низкие ставки по кредитам наблюдаются в Японии, США, Великобритании, Нидерландах, Китае, где этот показатель не превышает и 5 %.

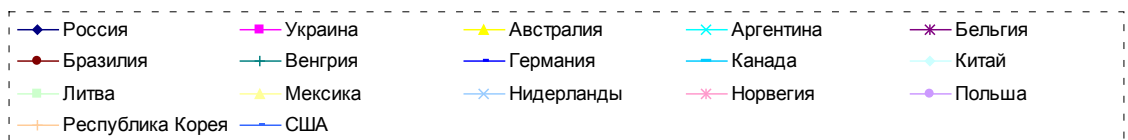
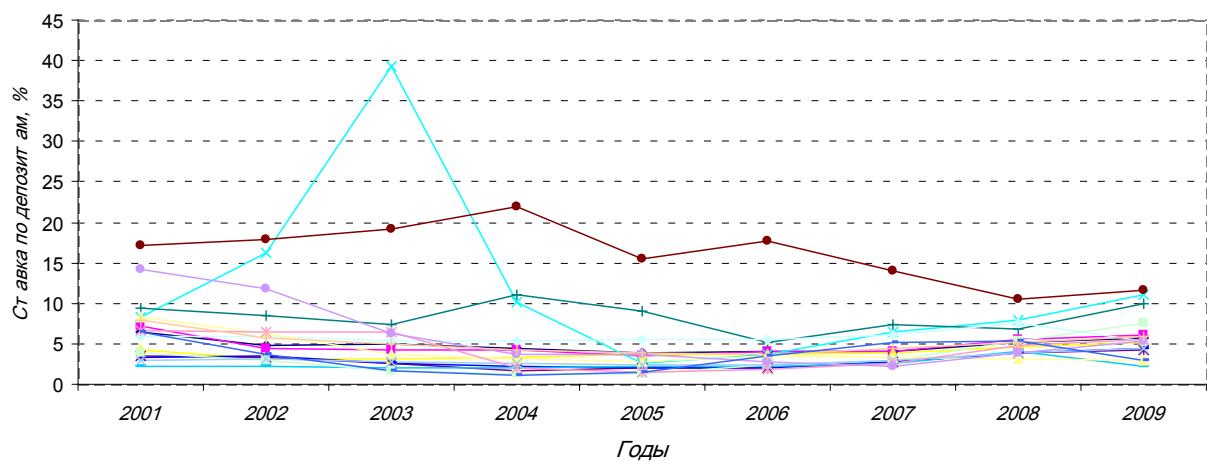
Во многих странах наблюдается такая тенденция, когда ставка по депозитам намного ниже ставки по кредитам. Банки не хотят рисковать своими деньгами, однако охотно принимают деньги от населения, но предлагают за это очень низкие процентные ставки по депозитам. Однако есть такие страны, в которых ставка по кредитам и депозитам придерживается примерно одинакового уровня, это касается таких стран, как Венгрия, Литва, Нидерланды.

С помощью ипотечного кредитования решаются не только социальные вопросы доступности и обеспечения жильем граждан, но и экономические, когда происходит увеличение спроса на жилье, то увеличивается и воспроизводство жилья. Однако благодаря ипотечному кредитованию, решается главный вопрос между высокой и недоступной стоимостью жилья, и финансовыми возможностями покупателей, так как будущие доходы покупателей жилья превращается в их текущую платежеспособность.

Таким образом, в основу разработки любой системы организации инвестиционного обеспечения развития жилищного сектора должны закладываться следующие исходные принципы: создание условий для максимального ускорения процесса улучшения жилищных условий различных категорий граждан посредством механизмов обеспечения потребительского и инвестиционного сервиса через систему строительных инвестиций; обеспечение совместного финансового участия местных органов власти и граждан и (или) их общественных объединений в улучшении ими



А)



Б)

Рис. 1. Ставки по кредитам (А) и ставки по депозитам (Б) за период 2001–2009 гг. в Украине и за рубежом

жилищных условий; активная опора на общественные объединения граждан и обеспечение «прозрачности» создаваемых механизмов для общественного контроля и корректировки в ходе реализации системы.

Для решения многих проблем в жилищной сфере в Украине необходим комплексный подход. Не последнюю роль в улучшении си-

туации играет сотрудничество между муниципальными, государственными и частными предприятиями и общественными объединениями, которые, только объединившись, могут содействовать устойчивому развитию жилищного сектора на местном уровне.

Среди путей решения проблем ценовой политике в жилищном секторе можно выделить

следующие: необходимо снижать рыночную стоимость жилья, до уровня нормативной стоимости, что положительно скажется на развитии жилищного сектора экономики Украины; приблизить рыночную стоимость одного квадратного метра жилья до нормативного уровня, в частности путем снижения уровня инфляции, а также снижения уровня затрат на строительство и приобретение жилья в собственность; повысить уровень прозрачности в проектно-сметной документации застройщиков, для расчета рыночной стоимости жилья; сократить уровень инфляции, до минимального уровня в 3–5 %, что обеспечит сдерживание цен на рынке недвижимости; увеличить количество социальных программ для различных категорий граждан, нуждающихся в жилье. Дальнейшим направлением исследования можно назвать необходимость уточнения существующей системы принципов для оценки эффективности инвестиционных проектов девелопмента, реализуемых в рамках жилищного сектора национальной экономики.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул. – СПб. : Питер, 2004. – 512 с.
2. Божко Е. А. Удосконалення управління нерухомим майном як складова регіонального розвитку / Е. А. Божко // Фінансовий механізм сталого економічного розвитку. – Х. : ХІБМ, 2007. – С. 120–124.
3. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости / В. А. Горемыкин. – М. : Проспект, 2004. – 848 с.
4. Григорьев В. В. Управление муниципальной недвижимостью / В. В. Григорьев, И. А. Острина, А. В. Руднев. – М. : Дело, 2001. – 704 с.
5. Крעותень І. М. Розвиток нерухомості: світовий досвід та українська практика (регіональний вимір) / І. М. Крעותень // Прометей. – 2007. – Вип. 1 (22). – С. 62–66.
6. Ліповська-Маковецька Н. І. Проблеми розвитку регіональних ринків комерційної нерухомості / Н. І. Ліповська-Маковецька // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природного потенціалу регіону. – 2007. – Вип. XIII, № 2. – С. 12–20.
7. Манн Р. В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р. В. Манн // Економіка та держава. – 2007. – № 9. – С. 15–17.
8. Тарасевич Е. И. Современные принципы анализа рынка недвижимости / Е. И. Тарасевич // Вопросы оценки. – № 3. – 1999. – С. 22–35.
9. Шевчук Д. А. Ипотека: простое о сложном / Д. А. Шевчук. – М. : ГроссМедиа ; РОСБУХ, 2008. – 160 с.

**В. П. Пилипчук**, кандидат економічних наук (ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана»). **Інвестиційне забезпечення розвитку ринку житлової нерухомості: процеси та результативність.**

**Анотація.** Розглянута проблематика інвестиційного забезпечення розвитку ринку житлової нерухомості з урахуванням ролі держави, регіональної специфіки та інших суб'єктів формування вектора розвитку ринку. Представлено результати вивчення зарубіжного досвіду активізації інвестиційних процесів на ринку об'єктів нерухомості.

**Ключові слова:** ринок нерухомості, сегмент житлової нерухомості, інвестиційне забезпечення, інвестиційний процес, зарубіжний досвід.

**V. P. Pilipchuk**, Cand. Econ. Sci. (Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman). **Investment software development residential real estate market: processes and performance.**

**Summary.** Reviewed problems of investment maintenance of the real estate market in view of the role of the state, regional specificity and other entities forming the vector of market development. The results of the study of foreign experience in the investment processes in the market of real estate.

**Keywords:** real estate market, the segment of residential real estate, investment support, investment process, foreign experience.