

Проблемы риэлтерской отрасли в Украине

Н. Г. РУСЛАНОВА

Харьковская национальная академия городского хозяйства

Одним из важнейших материальных благ в мире, обеспечивающих жизнедеятельность человека, является жилье. Оно имеет множество позитивных факторов, определяющих для человека: его физическое и психическое здоровье, трудоспособность и долголетие, возможность иметь семью и детей, а также заниматься саморазвитием. В то же время жилищная проблема продолжает оставаться в Украине достаточно острой и определяется непростой социально - экономической ситуацией. Согласно статистике, в течение 2003-2004 г.г. чуть более 50 тысяч семей получили социальное жилье, а средний срок ожидания квартиры в Украине с 2000 по 2005 гг. превысил 50 лет. Это значит, что надежд на получение жилья в рамках одного поколения - нет. Все это свидетельствует о том, что социальная защита населения в стране – не осуществляется и молодое поколение может рассчитывать лишь на собственные силы и средства. Однако, рынок недвижимости, а значит и риэлтерской отрасли в Украине, при широком спектре предложения квартир и домов, ориентируется лишь на состоятельных покупателей. Как показывают исследования, средняя стоимость квадратного метра в квартирах на первичном рынке жилья колеблется по крупнейшим городам Украины в пределах 1 тыс - 2 тыс. дол., а на вторичном рынке - 800-1400 дол./ кв.м. Самофинансирование (за счет покупателей) строительной отрасли, при незначительных вливаниях бюджетных средств, могло бы привести к позитивным результатам, но тормозится по причинам, как инвестиционного характера, так и в следствии нарастающих инфляционных процессов и неправильной политики застройки территорий. Кроме того, отмечается отток финансирования строительства жилья частными застройщиками из-за недоверия покупателей к строительным фирмам: их фиктивное или действительное банкротство и

невозможность выполнения обязательств по предоставлению квартир в оговоренные сроки.

Безнадежность, пессимизм, утрата доверия и невозможность получения и, даже, покупки собственного жилья - не лучшее подспорье для людей наиболее трудоспособного населения Украины, молодого и среднего возраста, призванных осуществлять реформирование экономики государства и стать его опорой. В тоже время, пока не работают государственные программы поддержки молодых семей, эту роль могли бы сыграть риэлтерские организации при условии надежности банковских заемных капиталов и льготного ипотечного кредитования на приемлемых условиях. Но, несмотря на наличие свободных банковских средств, помехой в широкомасштабном кредитовании населения являются слишком высокие процентные ставки на обслуживание кредитов (перестраховка банкиров в связи с инфляционными ожиданиями), а также нестабильность рынка труда. Все эти факторы приводят к ступору риэлтерской отрасли, падению доходов риэлтерских организаций (агентств) и текучке кадров, а, соответственно, – к падению доходов бюджета.

Рынки финансов и недвижимости тесно связаны между собой. Недвижимость – наиболее надежный и эффективный объект инвестиций; она служит важным источником пополнения бюджета (при продаже, приватизации или при сдаче в аренду государственных и муниципальных предприятий, зданий и сооружений). Инвестиции в крупную жилую недвижимость обычно дают более высокую отдачу, чем предоставление банковских средств в виде кредита конкретному заемщику. Поэтому, во многих странах мира покупку домов и их массовое строительство финансируют, в основном, за счет заемных средств, а значит без большой финансовой нагрузки на семейный бюджет.

Большое значение в рыночных экономических условиях имеет и то, что жилье приобретает такие дополнительные функции, как: возможность выступать товаром (рыночная стоимость), залогом при получении кредита

(залоговая стоимость), участвовать в арендных операциях (рента), а также в капитализации дохода (инвестирование в недвижимость). Но и главная задача жилья – служить основным средством комфортного проживания людей и залогом воспроизводства населения, может быть выполнена при условии изучения положения в риэлтерской отрасли Украины, реформировании ее с учетом многочисленных влияний и факторов.