

Инновационные принципы формирования систем развития жилищного строительства

*Торкатюк В.І., Пан М.П., Димченко В.В., Карлова О.А., Журба Н.Н.,
Аксёнова С.В., Харківська національна академія міського господарства*

За последние годы в Украине объемы ввода жилья в эксплуатацию являются недостаточными, государство не может удовлетворить потребность в жилье даже социально незащищенных слоев населения. Невозможность на сегодняшний день удовлетворения потенциального спроса населения на жилье требует исследования динамики объемов строительства жилья за предшествующие годы, когда спрос на жилье удовлетворялся в значительно большей степени. Концепция государственной жилищной политики направлена на расширение жилищного строительства, улучшение условий удержания и сохранения жилого фонда.

Кризисное состояние жилищного сектора во многом вызвано объективными обстоятельствами, вызванными переходом от плановой экономики (государственного управления) к рыночной (отказ государства от монопольной роли инвестора, подрядчика, собственника в сфере жилья), что отразилось на тенденции изменения показателей объемов жилого фонда по формам собственности.

Отсутствие готовности Украины к рыночным отношениям ухудшило состояние жилищной сферы, что характеризуется резким ростом на строительную продукцию. Выделяемые на выполнение социальных программ средства государства являются недостаточными, что повлекло за собой снижение темпов предоставления жилья гражданам, снижение платежеспособности населения на приобретение жилья.

Сокращение объемов государственных капитальных вложений, сформировавшаяся динамика цен и жесткая налоговая политика (высокий уровень налогов) привели к тому, что местные органы власти и бюджеты не в состоянии обеспечить необходимые объемы жилищного строительства, а во многих регионах при остром дефиците жилья объемы его строительства резко снизились. В результате в системах организации жилищного строительства происходит существенное снижение загрузки и простаивание производственных мощностей домостроительных предприятий.

Сохраняющийся низкий уровень материального благосостояния большинства населения требует проведения такой жилищной политики, которая обеспечит реальную возможность строительства или приобретения жилья мало- и среднеобеспеченным семьям. Поэтому государственная жилищная политика должна всемерно способствовать росту доли жилищного фонда в частной собственности граждан путем приватизации существующего государственного и муниципального жилищного фонда, а также развитию частного коммерческого жилищного строительства. При этом важно стимулировать индивидуальное и кооперативное жилищное строительство, а также жилищное строительство за счет средств приватизированных

предприятий, акционерных обществ и других негосударственных организаций.

Одним из способов удовлетворения спроса населения на жилье является предоставление банками ипотечных кредитов на доступных для населения условиях. С макроэкономической точки зрения, для Украины использование технологий ипотечного кредитования финансовыми институтами, обеспечивающими выпуск необходимых для этого ценных бумаг – закладных – реальная возможность решения экономических вопросов при реализации программ жилищного строительства. Здесь следует отметить следующее. Рынок ипотечного капитала – это часть финансового рынка, на котором перераспределяется заемный капитал, обеспеченный залогом недвижимости. Привлечение в этот процесс финансовых институтов становится объективной необходимостью, так как они обладают большими возможностями, по сравнению с другими участниками финансовых рынков.

Практика использования ипотечных кредитов в Украине имеется пока только для элитного, престижного, а также для жилья повышенной комфортности, поскольку предоставляемые кредиты могут быть обеспечены залогом любого другого имущества потребителя. Однако, эти условия являются реально возможными для первичного рынка недвижимости, где потребители – обеспеченный слой населения (5-8 % жителей Украины), на что и сориентированы интересы этого банка. Остальные потенциальные потребители, которые также имеют потребность в улучшении своих жилищных условий, – мало- и среднеобеспеченный слой населения, и, к тому же, социально не защищенные в вопросах получения кредита. Возникает необходимость в обеспечении доступности ипотечных кредитов потенциальным потребителям жилья мало- и среднеобеспеченным слоям населения на взаимовыгодных условиях.

Среди основных причин, тормозящих развитие этого ипотечного рынка выделяют:

- отсутствие конечной концепции его построения;
- краткосрочная и дорогая ресурсная база банков;
- относительно низкая доходность ипотечных кредитов по сравнению с другими сферами банковской деятельности;
- недостаточно развитая законодательная и регуляторная база.

Исходя из экономической ситуации, Украина как государство, не в состоянии брать на себя обязательства обеспечивать граждан безвозмездным жильем. Ныне жилищные права граждан обеспечиваются правом па собственности путем приватизации квартир государственного жилого фонда и осуществление кооперативного, индивидуального жилищного строительства, предоставления льготных кредитов молодым семьям для строительства частного жилья. Но и на этом пути возникает много проблем, в том числе и правового характера.