

УДК 332.8

Т.Є.ОДАРЕНКО, канд. екон. наук

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ

Обґрунтовано концептуальні основи вдосконалення державної політики як інструменту стимулювання розвитку житлового будівництва. Визначено принципи побудови механізму розвитку ринку житлового будівництва.

Обоснованы концептуальные основы совершенствования государственной политики как инструмента стимулирования развития жилищного строительства. Определены принципы построения механизма развития рынка жилищного строительства.

Conceptual bases of perfection of state policy are grounded as instrument of stimulation of development of housing building. Principles of construction of mechanism of market development of housing building are certain.

Ключові слова: бюджетне фінансування, державна політика, житлове будівництво, побудова механізму, ринкове саморегулювання.

Актуальність питання розробки нових підходів до вдосконалення державної політики житлового будівництва зумовлена, перш за все, тим, що сформовані форми та методи управління не дозволяють досягнути поставлених цілей соціально-економічного розвитку, а саме підвищення забезпечення житлом та поліпшення житлових умов населення.

Проблема реалізації державної політики у сфері житлового будівництва, зокрема її регіональні аспекти, є предметом дослідження багатьох вчених, зокрема І. І. Коркуни, І. М. Кучеренка, В. І. Кравченка, К. В. Паливоди, В. А. Поляченка, П. Т. Бубенка [1-4] та ін.

Але залишаються дискусійними вихідні методологічні аспекти державної житлової політики, зокрема визначення складових модернізації механізму розвитку ринку житлового господарства. Метою даної статті є спроба обґрунтувати концептуальні основи вдосконалення державної політики як інструменту стимулювання розвитку житлового будівництва та визначити засади реформування механізму розвитку ринку житлового будівництва.

Організаційно-економічний механізм розвитку ринку житлового будівництва можна визначити як взаємодіючий комплекс нормативно-правових, економічних, організаційних, фінансових та інших методів і способів впливу на учасників ринку житлового будівництва, представлений у вигляді сукупності принципів, форм, методів та інструментів управлінського впливу на процес розвитку ринку житлового будівництва.

Призначення механізму розвитку ринку житлового будівництва полягає в цілеспрямованій взаємодії учасників ринку житлового будівництва за підтримки державних управлінських структур в інтересах досягнення намічених рубежів його перспективного соціально-економічного розвитку.

Національний житловий проект, це бізнес-проект, реалізований за участю бюджетних ресурсів на принципах державного-приватного партнерства (ДПП). У цьому сенсі повчальний досвід Казахстану, де вже реалізується подібний державно-приватний бізнес-проект. У Казахстані інженерна інфраструктура фактично створюється на принципах ДПП.

Приватний забудовник одержує майданчики й здійснює будівництво за рахунок державного кредиту за погодженими з інвестором (державою) цінами, а потім реалізує побудоване житло за допомогою іпотечних кредитів, які видаються приватними банками, що викупляються Державною іпотечною корпорацією за рахунок коштів Пенсійного фонду за погодженою з ним ставкою. Усі фінансові потоки й строки пов'язані між собою.

Доступність житла забезпечується тим, що держава є специфічним інвестором: для нього прибуток – кількість забезпечених житлом родин. Крім того, вона розподіляє обтяження, пов'язані зі створенням інженерної інфраструктури, між покупцями конкретного житла і всією громадою, що проживає в даному муніципальному утворенні.

Економічний ефект у житловій сфері здатна дати тільки правильно вибудована фінансова політика держави, спрямована на:

- реальне підвищення доступності житла для всіх категорій громадян, незалежно від їхніх доходів;
- розвиток ринкових відносин у житловій сфері, що забезпечують динамічне й одночасно збалансоване збільшення пропозиції житла й платоспроможного попиту на нього.

Розв'язання перерахованих завдань лежить у площині як державного, так і приватного інвестування через механізми:

- бюджетного фінансування будівництва соціального житла (для незаможних громадян);
- залучення довгострокових фінансових ресурсів на створення сектору орендного житла;
- державної підтримки у формі адресних житлових субсидій окремим категоріям громадян;
- іпотечного житлового кредитування, що включає механізми рефінансування організацій, що надають іпотечні кредити (позики), за

рахунок залучення довгострокових ресурсів з фінансових ринків, у тому числі акумульованих у пенсійній системі;

- нагромадження коштів громадянами на цілі будівництва й придбання житла (ощадно-позичкові каси, будівельні ощадкаси і т.д.);

- інвестування й кредитування (у тому числі, за рахунок коштів громадян) будівництва житла.

Повернення коштів здійснюється за рахунок продажів, у тому числі продажів за допомогою іпотечних кредитів; залучення ресурсів для інвестування й кредитування, створення комунальної інфраструктури; інвестування в розвиток бази будівельної індустрії.

У цьому випадку державні ресурси відіграють лише роль катализаторів інвестиційних процесів, знижують ризики вкладень і підвищують їхню привабливість, зменшують майнові диспропорції серед різних верств населення й, тим самим, зменшують соціальну напруженість, підвищуючи політичну стабільність суспільства. Як наслідок, вони створюють сприятливі умови для наступних вкладень.

У якості об'єкта регулювання державної політики у сфері житлового будівництва виступає ринок житла й житлові інвестиції. У західній економічній науці механізм реалізації державної економічної політики в житловій сфері досліджується економікою суспільного сектору, економікою міста, новою інституціональною економікою. Державне регулювання житлової сфери передбачає процес створення інституціонального середовища на основі інституціоналізації відносин власності в сфері житла. Держава повинна створювати правові інструменти, що полегшують економічний розвиток. Це означає таку зміну правових інститутів, яка б дозволила зробити володіння власністю повсюдним і безперечним, коли кожен міг би бути впевнений в одержанні законних вигод від вкладення капіталу.

Роль держави в системі житлового інвестування полягає, насамперед, у створенні інституціональних умов розвитку даної системи на основі таких інститутів як надійні права власності, правовий захист контрактів, воля підприємництва. Житлова політика являє собою сукупність форм і методів державного впливу на житлову сферу – житлове будівництво й ринок житла – для досягнення певних цілей та передбачає розробку концепції, форм і методів державного впливу.

Житлова політика повинна поєднувати принципи бюджетного фінансування й ринкового саморегулювання. Державне регулювання ринку житла й процесів житлового інвестування є об'єктивно необхідним в умовах ринкової економіки. Відповідно до теорії суспільного сектору державне регулювання житлових інвестицій набуває форми

державних екстерналій на ринку житла, які виступають у наступних формах:

- явних (прямих) екстерналій, які створюються у грошовій формі (житлові дотації, субсидії, субвенції, соціальні виплати) або у формі безкоштовних житлових послуг і безкоштовного житла (суспільні блага);

- економічних (непрямих) екстерналій, обумовлених втручанням держави в економіку за допомогою реалізації державою відповідної діяльності як імперативного суб'єкта ринку;

- адміністративно-правових екстерналій, пов'язаних з діяльністю держави як законодавця (охорона прав власності, фінансова система, тобто система формальних інститутів).

Державні економічні екстерналії реалізуються за допомогою житлових програм, що виступають однією з форм регулювання ринку житла й впливу на інвестиційний процес у житловій сфері. Механізм реалізації житлової політики містить у собі систему форм і методів державного впливу. У ринковій економіці державна житлова політика розвивається за двома напрямками: політика стимулювання пропозиції житла і політика стимулювання попиту з метою підвищення попиту на житло з боку бідних і середніх домогосподарств.

Політика стимулювання пропозиції реалізується через будівництво державного житла й здійснюється у формах:

- капітальних субсидій: державне житло може будуватися за рахунок випуску цінних паперів, звільнених від оподатковування, після їхньої оплати державою житло стає власністю муніципалітету;

- субсидій по експлуатації житла для покриття різниці між квартплатою й фізичними витратами експлуатації житла;

- субсидій на ремонт і відновлення старих будинків;

- відбору мешканців: держава встановлює обмеження (зверху) доходу мешканців, які мають право користуватися державним житлом.

Будівництво муніципального житла знижує попит на приватне житло для родин з низьким доходом. У короткостроковій перспективі всі споживачі житла виграють від будівництва державного житла: одні родини переселяються в субсидовані державні будинки, інші менше платять за оренду житла в приватному секторі. У довгостроковій перспективі зниження квартплати внаслідок будівництва державного житла приводить до зниження прибутковості приватного, тому пропозиція низькоякісного житла на ринку падає, що сповільнює процес фільтрації. Реакція ринку приватного житла виражається в зменшенні обсягів нового приватного будівництва, уповільненні житлової фільтрації, а відхід з ринку низькоякісного житла підсилюється. На наш погляд, в

Україні напрям будівництва державного житла використовується явно недостатньо.

Альтернативою будівництву муніципального житла виступає субсидування приватного житла. Державне субсидування будівництва є розповсюдженим методом нівелювання негативних зовнішніх ефектів функціонування ринку житла й одним з основних елементів державного регулювання. Крім розповсюджених індивідуальних житлових субсидій субсидіюється будівництво інфраструктури, окремі види кредитних інститутів, ставка урядової позики для кредитних інститутів, існують субсидовані гарантії й страхування. Податкові пільги, державні гарантії, страхування й інші елементи стимулювання не відносяться безпосередньо до субсидування, однак полегшують кредитування для позичальників і збільшують доступність кредиту, в силу чого можуть розглядатися як субсидування.

Таким чином, головна роль у реалізації сучасних завдань у рамках житлової політики приділяється ринковим суб'єктам діяльності, що створюють товари й послуги в житловій сфері, а також забезпечують інфраструктуру ринку житла. Прийняття законодавчих і нормативно-правових актів, реалізація заходів кредитно-фінансової, податкової, антимонопольної політики повинні бути спрямовані на усунення бар'єрів на шляху конкуренції, входження на ринок нових підприємств, підтримку розвитку малого й середнього бізнесу, зниження ризиків підприємницької діяльності в житловій сфері.

Органам державної влади і місцевого самоврядування повинна бути надана науково-методична допомога в підготовці нормативних актів з питань житлової політики в межах компетенції відповідних органів, що й конкретизують положення державної житлової політики. Це включає розробку модельних договорів соціального найму і найму державного й муніципального житлового фонду, правил і процедур, пов'язаних з обліком громадян, що першочергово потребують поліпшення житлових умов і т.д.

1. Коркуна І.І. Фонд фінансування будівництва виду «А» [монографія] / І.І. Коркуна. – Львів : ТРАНСБАНК, 2007. – 128 с.

2. Кучеренко І.М. До питання гарантування фінансовими установами інтересів інвесторів у житловому будівництві / І.М. Кучеренко // Університетські наукові записки. – 2006. – № 2 (18). – С. 102-106.

3. Кравченко В.І. Основи житлової економіки: [навч. посіб.] / В.І. Кравченко, К.В. Паливода, В.А. Поляченко. – К.: Основа, 2007. – 416 с.

4. Бубенко П.Т. Інституційна динаміка просторової організації економічного розвитку [монографія] / П.Т. Бубенко. – Х.: ХНАМГ, 2008. – 295 с.

Отримано 30.04.2013