

10. International Monetary Fund: Global Financial Stability Report. Financial Stress and Deleveraging. Macro-Financial Implications and Policy October 2009.

Стаття надійшла до редакції 22.06.2011

УДК: 330.322:332.72

М. Г. Салмінська,
доктор філософії в галузі економіки,
Міжрегіональна академія управління персоналом

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПОЛІТИКИ У СФЕРІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗВИТКУ РЕГІОНАЛЬНОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

АНОТАЦІЯ. У статті розглянуто проблеми інвестиційної політики у сфері забезпечення розвитку регіонального ринку нерухомості в Україні.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: інвестиції, інвестиційна політика, інвестиційний процес, регіональний ринок нерухомості.

АННОТАЦИЯ. В статье рассматриваются проблемы инвестиционной политики в сфере обеспечения развития регионального рынка недвижимости в Украине.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: инвестиции, инвестиционная политика, инвестиционный процесс, региональный рынок недвижимости.

ANNOTATION. In the article the problems of investment policy are examined in the field of providing of regional market of the real estate development in Ukraine.

KEYWORDS: investments, investment policy, investment process, regional market of the real estate.

Постановка проблеми. Процеси трансформації економіки України мають відбуватися на засадах збалансованості та взаємоузгодженого розвитку всіх складових ринку, у тому числі нерухомості. Формування і розвиток ринку нерухомості мають здійснюватися у відповідності із загальним прогресом економічної системи для забезпечення її ефективності, оскільки він концентрує в собі вагомую частку національного багатства та забезпечує матеріальні підвалини для реалізації практично всіх видів діяльності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Серед вітчизняних науковців, що розробляли підходи до оцінювання нерухомості,

фінансового забезпечення проектів на ринку нерухомості, досліджували проблеми управління комерційною нерухомістю, розвитку системи іпотечного кредитування доцільно назвати А. Асаула, І. Геллера, О. Гриценко, Б. Данилишина, О. Євтуха, С. Кручка, О. Любоня, Ю. Манцевича, О. Мірошниченка, О. Мендрула, В. Онищенко, Г. Онищука, В. Павлова, К. Паливоду та ін. Серед зарубіжних науковців вказані проблеми досліджували Л. Белих, І. Балабанов, С. Максимов, Н. Ордуей, І. Рахман, Дж. Фрідман, Г. Харрісон та ін.

Невирішені раніше частини загальної проблеми. Незважаючи на високий рівень уваги до проблем ринку нерухомості та інвестиційного забезпечення регіонального розвитку, в економічній літературі не достатньо глибоко опрацьовані засади формування та функціонування регіональних ринків нерухомості. Найбільш актуальними в даному напрямі є теоретичні аспекти формування регіональних ринків нерухомості, проблеми залучення інвестиційних ресурсів, оцінювання інвестиційної привабливості регіональних ринків нерухомості та визначення шляхів її підвищення.

Метою статті є окреслення актуальних проблем інвестиційної політики розвитку регіонального ринку нерухомості в Україні.

Виклад основного матеріалу. Інвестиційна політика виступає одним із найважливіших компонентів економічної політики. Вона спрямовується на створення умов для залучення вітчизняних і закордонних інвестицій, їх перерозподілу у реальний сектор економіки. Інвестиційна політика — це важіль впливу як на економіку країни, так і на підприємницьку діяльність її суб'єктів господарювання. Під інвестиційною політикою держави розуміється комплекс цілеспрямованих заходів щодо створення сприятливих умов для всіх суб'єктів господарювання з метою поживлення інвестиційної діяльності, піднесення економіки, підвищення ефективності виробництва, а також вирішення соціальних проблем.

Головною метою інвестиційної політики є створення оптимальних умов для активізації інвестиційного потенціалу. Основними напрямками інвестиційної політики є організація сприятливого режиму для діяльності вітчизняних та іноземних інвесторів, збільшення прибутковості і мінімізації ризиків в інтересах стабільного економічного і соціального розвитку, підвищення життєвого рівня населення. Результат здійснення інвестиційної політики оцінюється залежно від обсягу залучених до розвитку економіки інвестиційних ресурсів [2].

Аналіз особливостей об'єктів нерухомості, свідчить про інвестиційний характер нерухомості, однак при цьому, для неї є характерними ряд ознак, що відрізняють її від інших фінансових активів. Унаслідок цього, на нашу думку, є доцільним виділення в системі інвестиційної державної політики окремого напрямку, спрямованого на розвиток ринку нерухомості.

Враховуючи існуючі підходи щодо формування економічної політики [1, с. 127—142; 8, с. 3—8; 10, с. 84—104], ми пропонуємо наступну послідовність етапів формування інвестиційної політики розвитку регіональних ринків нерухомості, що представлена на рис. 1.

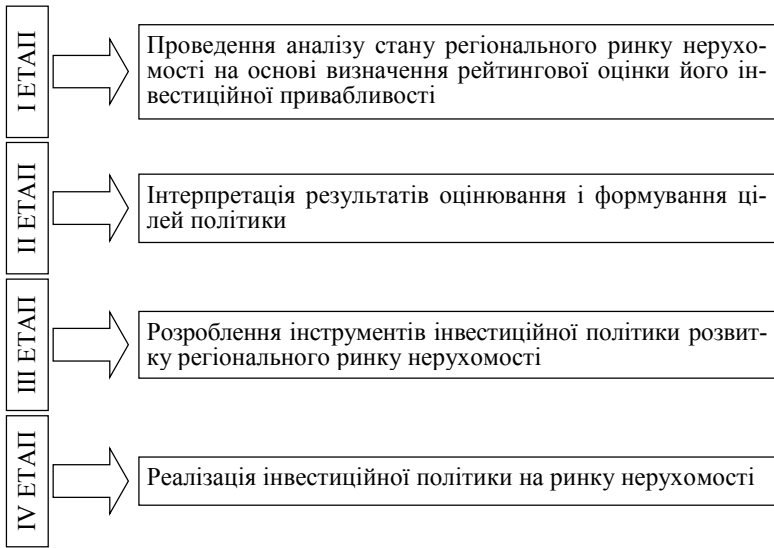


Рис. 1. Послідовність формування інвестиційної політики розвитку регіональних ринках нерухомості

На першому етапі формування політики проводиться аналіз стану регіональних ринків нерухомості на основі проведення рейтингової інтегральної оцінки їх інвестиційної привабливості. На другому етапі, проводиться формування цілей інвестиційної політики з врахуванням виявлених тенденцій. При цьому використовуючи інструменти, що здійснюватимуть і комплексний вплив на формування попиту та пропозиції, і ціленаправлений —

на формування окремих елементів регіональних ринків нерухомості.

Наступним кроком формування політики на регіональних ринках нерухомості проводиться розробка її інструментів відповідно до визначених тенденцій та їх реалізація.

В умовах світової фінансової кризи регіональні ринки нерухомості характеризують падінням ділової активності. За даних умов, інвестиційна політика розвитку регіональних ринків нерухомості має бути направлена на стимулювання попиту та пропозиції, з метою недопущення появи від'ємних тенденцій.

Ринок нерухомості представлений житловим, комерційним і земельним складовими. Ринок комерційної нерухомості представлений виробничою, торговельною, складською, готельною та іншими видами нерухомості, які прямо чи опосередковано приймають участь у створенні товарів, приносять дохід чи створюють умови для його отримання.

Збільшення попиту на комерційну нерухомість у регіонах України зумовлювався зростанням економіки країни, розвитком і розширенням українського бізнесу, активним приходом на ринок іноземних операторів у сфері торгівлі і логістики.

На сучасному етапі ринок комерційної нерухомості зіштовхнувся із проблемами подібними для ринку житлової нерухомості. Скорочення ділової активності та здороження кредитних ресурсів мають наслідком падіння попиту на нерухомість, що може призвести до згортання значної частки інвестиційних проєктів, і в результаті, до зменшення пропозиції.

Призначення ринку житлової нерухомості полягає у забезпеченні життєдіяльності людей, унаслідок цього ринок житлової нерухомості відіграє визначальну роль у розвитку ринку нерухомості в цілому[9].

Досвід економічних систем країн із розвинутими ринковими відносинами свідчить про визначальну роль житлового будівництва у подоланні кризових станів на різних етапах історичного розвитку (наприклад, у США в 30-х роках минулого століття, ФРН після Другої Світової війни). Такий вплив визначається величезним мультиплікативним ефектом, що справляє житлове будівництво на розвиток інших галузей і на рівень зайнятості в цілому по економіці. Ринок житлової нерухомості справляє не лише економічне, а і соціальне значення. Житлові умови відіграють визначальну роль у формуванні мотивації людей до створення сім'ї, і, відповідно, забезпечують відтворення населення країни. Внас-

лідок цього виникає гостра необхідність регулювання ринку житлової нерухомості на загальнодержавному та регіональному рівнях.

Функції держави у розвитку ринку житлової нерухомості визначаються Законом України «Про основи державної житлової політики», державною Програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства та рядом інших нормативних документів. Безпосередня реалізація житлової політики відбувається на регіональному рівні, відповідно, мають бути враховані регіональні фактори функціонування ринку житлової нерухомості.

Дослідження особливостей формування регіональних ринків житлової нерухомості, свідчить про появу на них рецесійних тенденцій. Одним із наслідків такої ситуації є сповільнення темпів зростання цін, однак, навіть за таких умов житло є недоступним для більшості громадян України. Певною мірою дана проблема вирішується за рахунок розвитку системи іпотечного кредитування, однак, зростання доступності іпотечних кредитів та доходів населення, що відбувалися протягом останніх років, сприяли збільшенню не лише попиту на нерухомість, але і цін.

В умовах світової економічної кризи основною проблемою, з якою зіштовхнувся ринок нерухомості, стало здороження кредитних ресурсів. Звична система міжбанківського кредитування дала збій, несприятливі очікування домогосподарств мають наслідком скорочення депозитних коштів. За даних умов відбулося скорочення обсягів іпотечного кредитування, поряд із цим торговельні мережі проводять корегування планів щодо розширення бізнесу у регіонах, унаслідок цього відбулося зниження попиту не лише на житлову, але й на комерційну нерухомість. Крім того відбувається здороження кредитних ресурсів, що використовуються в девелоперських проектах. За таких змін, та в умовах недосконалої конкуренції на ринку, забудовники незначно знижують ціни на нерухомість створення якої перебуває на завершальній стадії, відбувається часткове замороження щойно розпочатих проектів та відмова від нового будівництва. На вторинному ринку нерухомості, ціноутворення на якому тісно пов'язане з первинним, також спостерігається скорочення активності, але відчутного зниження цін не відбувається, продавці займають вичікувальну позицію [6].

Визначальна роль банків у інвестиційному процесі зумовлює необхідності розробки заходів, що забезпечать ліквідність банківської системи, та зниження вартості іпотечних кредитів.

В умовах стабільної економічної ситуації, не зважаючи на ряд проблем, банківська система України динамічно розвивалася. Відбувалося стабільне зростання обсягів іпотечних кредитів, розширення банківської мережі, поступове зниження процентних ставок і їх вирівнювання по регіонам України. Основним напрямком державного впливу на розвиток іпотечного ринку стало створення Державної іпотечної установи, діяльність якої направляється на рефінансування іпотечних кредитів.

У кризових умовах, виникає необхідність використання більш радикальних інструментів, що мають забезпечити стабільність банківської системи в цілому та збільшення обсягів іпотечного кредитування. Одним із таких інструментів є підвищення капіталізації банків за рахунок приватних ресурсів власників банків, а при їх відсутності, за рахунок участі держави у формуванні статутного капіталу банків. Використання даного інструменту є розповсюдженою світовою практикою, що надає можливість певним чином стабілізувати фінансову систему[5].

За даних умов особливо чітко проявилася необхідність розвитку альтернативних шляхів акумулювання коштів для видачі дешевих довгострокових кредитів. Одним із них є створення будівельно-ощадних кас, що представляють собою кредитно споживацькі кооперативи.

Використання вищезазначених інструментів надасть можливість певною мірою стимулювати попит на нерухомість, однак, у довготривалій перспективі розвиток ринку нерухомості може забезпечуватися лише за допомогою інструментів комплексної дії. Для цього інвестиційна політика розвитку ринку нерухомості в регіонах має бути направлена на збільшення обсягів будівництва та здешевлення нерухомості. У такому напрямку спрямована державна концепція «Доступне житло», що визначена Указом президента «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» від 8 листопада 2007 р., Законом України «Про забезпечення громадян доступним житлом», що вступив в силу 01.01.2009 р. Суть концепції полягає у консолідації зусиль держави, банківської системи, місцевих органів влади та учасників будівельного ринку. Держава надає субсидію у розмірі 30% від вартості житла, решту виплачує споживач через систему іпотечного кредитування в якій задіяні комерційні банки та Державна іпотечна установа. Здешевлення вартості житла відбувається за рахунок безкоштовного виділення земельних ділянок місцевою владою. Необхідність функ-

ціонування даної концепції обумовлюється тим, що на сьогодні в черзі на отримання житла перебуває 1,3 млн осіб, щорічно для них будується близько 87 тис. квартир, з них 20 тис. виділяється безкоштовно. Придбання житлової нерухомості на ринку для більшості громадян є неможливим через надмірно високі ціни, які, за підрахунками експертів, є штучно завищеними на 42 % [4].

З метою подолання рецесійних тенденцій на ринку нерухомості було прийнято Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» № 800-VI від 28.12.2008 р. Документ, серед іншого, передбачає: виділення державою з бюджету першого внеску у будівництво у розмірі 30 %, встановлення 10-відсоткової рентабельності виробництва матеріалів і будівельних конструкцій, введення обмежень кошторисного прибутку в розмірі 10 % від прямих загальновиробничих затрат. Встановлено граничний розмір усіх виплат, що можуть встановлюватися органами місцевої влади: максимально 4 % для житлових, 10 % для нежитлових будівель. Передбачено можливість відстрочки платежів на період кризи. Прийняття даного законопроекту надасть можливість здешевити вартість квадратного метра новозбудованої нерухомості, що в комплексі зі заходами, направленими на стимулювання попиту, мають забезпечити розвиток ринку нерухомості.

Крім зазначеного, закладено правову основу рефінансування комерційних банків на видачу кредитів забудовникам за спрощеною схемою. Визначено, що предметом іпотеки можуть виступати недобудовані об'єкти та права на них, що значно розширює можливості кредитування.

Необхідною складовою політики розвитку ринку нерухомості у регіонах України має бути формування механізму, що забезпечуватиме кінцеву реалізацію заморожених будівельних проєктів. Існування такого механізму є необхідним за будь-якої економічної ситуації, але особлива актуальність проявляється в умовах економічної рецесії [7].

Таким чином, формування в системі інвестиційної політики окремого напрямку — політики розвитку регіональних ринків нерухомості, зумовлюється складністю нерухомості як об'єкту інвестування. Цілі політики розвитку регіонального ринку нерухомості визначаються тенденціями у формуванні попиту та пропозиції на ринку, при цьому, враховуючи соціальну значимість

житлової нерухомості, основна увага приділяється розвитку ринку житлової нерухомості на регіональному рівні в Україні.

Висновки. Формування у системі інвестиційної політики окремого напрямку — політики розвитку регіональних ринків нерухомості, зумовлюється інвестиційним характером нерухомості та складністю нерухомості як об'єкту інвестування. На основі узагальнення існуючих підходів до формування інвестиційної політики, визначена послідовність етапів формування інвестиційної політики розвитку регіональних ринків нерухомості.

Література

1. *Герасимчук З. В.* Політика розвитку проблемних регіонів: методологічні засади формування та реалізації: монографія / З. В. Герасимчук, В. Л. Галушак. — Луцьк: Надстир'я, 2006. — 246 с.
2. *Економіка нерухомості: навчальний посібник* / [А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко та ін.]. — К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. — 350 с.
3. *Економічна енциклопедія* : у 3-х т. Т. 2 / редкол.: С. В. Мочерний [та ін.]. — К.: Видавничий центр «Академія», 2001. — 848 с.
4. *Крекотень І. М.* Методика оцінки інвестиційної привабливості регіональних ринків нерухомості / І. М. Крекотень // Науковий вісник. Одес. держ. екон. ун-т, Всеукраїнська асоціація молодих науковців. — О., 2009. — № 12 (90). — С. 53—64.
5. *Крекотень І. М.* Особливості інвестиційної діяльності в регіонах України / І. М. Крекотень // Наука: теорія та практика — 2006: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., Дніпропетровськ, 21—31 серп. 2006 р. — Д.: Наука і освіта, 2006. — С. 43—45.
6. *Мірошниченко О. В.* Організаційно-фінансові засади реалізації проектів розвитку (девелопменту) нерухомості / О. В. Мірошниченко // Економіка: зб. наук. праць. — Вип. 6. — Х.: ХДПУ, 2006. — с. 65—70.
7. *Мітал О. Г.* Інвестиційна діяльність регіонів на сучасному етапі розвитку економіки / О. Г. Мітал // Інвестиції: практика та досвід. — 2008. — № 1. — С. 13—17.
8. *Онищенко В. О.* Методика формування житлової політики на регіональному рівні в Україні / В. О. Онищенко, Т. М. Завора // Економіка і регіон: наук. вісн. — Полтава: ПолтНТУ, 2008. — № 1 (16). — С. 3—8.
9. Офіційний сайт Державної іпотечної установи [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.ipoteka.gov.ua>.
10. *Регіональна політика та механізм її реалізації* / за ред. М. І. Долішнього. — К.: Наукова думка, 2003. — 504 с.

Стаття надійшла до редакції 15.08.2011