

УДК 347.466+338.51

## ПРО ПРИВАБЛИВІСТЬ ЖИТЛОВОЇ ІПОТЕКИ В КОНТЕКСТІ ЦІНОВОГО ФАКТОРА

В. І. Савич

Івано-Франківський ІМЕ, 76006, Івано-Франківськ, вул. Вовчинецька, 225, тел. (03422) 65588

*Анализируются вопросы влияния цены на жилье, уровня платежеспособного спроса населения на доступность ипотечных кредитов. Наведены характеристики современного рынка недвижимости в Украине, а также факторы существенного повышения цен на жилье. Аргументировано реальный спрос на ипотечный кредит.*

В системі чинників, що визначають перспективи розвитку житлової іпотеки, чільне місце належить ціновому фактору, який у поєднанні з рівнем доходів населення визначає характер співвідношення між попитом та пропозицією на ринку житла.

Достатньою умовою стабільного розвитку аналізованого сегменту ринку, функціонування іпотечних відносин виступає рівень платоспроможності населення загалом та передусім тих його груп, які формують потенційний та реальний попит на ринку житла. Водночас в якості достатньої фінансової бази розвитку житлової іпотеки платоспроможність може розглядатися лише в контексті її здатності створювати реальний попит, який у свою чергу визначається такими основними чинниками: рівнем реальних доходів суб'єктів, які формують фактичний та потенційний (тобто відкладений) попит на житло; рівнем цін на житло на первинному та вторинному ринках; динамікою співвідношення реальних доходів населення та цін на житло; доступністю до кредитних систем, рівень якої визначається характером цінової пропозиції кредитних ресурсів.

Недивлячись на те, що дослідженню проблеми доступності населення до ринку житла приділяється значна увага з боку науковців та фахівців, зокрема таких як О.Євтух, Л.Белих, М.Шнайдерман, О.Чечелюк, які платоспроможність населення відносять до чинників, що визначають попит на ринку нерухомості, пов'язують можливість іпотеки саме з рівнем доходів населення [1, 2, 3, 4], все ж вивчення взаємодії перелічених нами чинників в умовах високої мобільності ринку житла на нинішньому етапі його розвитку представляє неабиякий науковий, а тим більше практичний інтерес з огляду на забезпечення можливостей обґрунтування зважених пропозицій щодо удосконалення чинної системи іпотеки, підпорядкування останньої вирішенню завдань збалансування попиту і пропозиції в даному сегменті ринку, підвищення його реальної ємності. У даній статті переслідуються мета оцінити: які найбільш реальні чинники у найближчій та се-

*The questions of influence the price on the dwelling, the level of the solvent demand of population on the access of mortgage credits are analysed in article. The article involves the characteristics of the modern real estate market in Ukraine, and the factors of essential increase of the prices for habitation. It is argued the real demand for the mortgage credit.*

редньостроковій перспективі визначатимуть цінову пропозицію на ринку житла та яким чином динаміка такої пропозиції позначиться на привабливості житлової іпотеки.

Передусім слід зауважити, що на нинішньому етапі розвитку економічної системи, якому властива висока регіональна диференціація, до проблеми оцінки перспективної динаміки цінової пропозиції на ринку житла слід обов'язково підходити з урахуванням територіального фактора. Регіональний аспект у формуванні платоспроможного попиту визначає диференціацію пропозиції житла на ринку нерухомості, її цінову складову. Виявлення реальних перспектив прогресивних зрушень у сфері прикладання праці, в структурі доходів жителів окремих регіонів дасть змогу з досить високим ступенем ймовірності спрогнозувати майбутню поведінку ринку житла, а відтак – оцінити реальі розвитку інституту іпотеки в регіональному розрізі.

Звуженість сфери прикладання праці в периферійних територіях виступає головним чинником у формуванні платоспроможного попиту в локальних сегментах ринку. Як правило, такі території характеризуються значно нижчим рівнем доходів населення, головним чином внаслідок надзвичайно низького рівня зайнятості населення. У сільських регіонах в структурі доходів населення домінує заробітна плата у натуральному вигляді, що суттєво звужує контингент суб'єктів, спроможних формувати реальний платоспроможний попит на споживчому ринку, не кажучи вже про ринок нерухомості.

Внаслідок дії того ж чинника – звуженість сфери прикладання праці – значні території виявляються малопривабливими для припливу в них трудових ресурсів, спроможних сформувати реальний попит на житло. Чинні ж програми переселення громадян, зокрема на так звані важкодоступні території, через обмеженість фінансових ресурсів держави, а, зрештою, і через відсутність достатніх контингентів громадян, бажаючих переселитися та такі території, є малоефективними і загалом незначними за обсягом. На сьогодні фактично не застосовуються



механізми здешевлення банківських кредитів на придбання чи будівництво житла для переселенців.

В трудових потоках продовжує домінувати міграція населення у великі міста, сфера прикладання праці та споживчий ринок яких на порядок вищі за ємністю порівняно з периферійними територіями. Відтік населення, головним чином працездатного віку, з таких територій в поєднанні з таким чинником як висока смертність населення зумовлює інтенсифікацію процесу звуження контингенту осіб, які формують реальний платоспроможний попит. Окремі ж території, де домінує населення передпенсійного та пенсійного віку, а такими є, переважно сільські поселення (такими з них, зокрема, що відносяться до категорії занепадаючих та вмираючих, налічується понад 8 тис., або третина від загальної кількості), взагалі випадають з переліку територій, в яких формується попит на житло. Останній на таких територіях як правило "мертвий". Поодинокі операції купівлі-продажу нерухомості в них, головним чином на умовах низької ціни та низької якості об'єкта (через його фізичну зношеність та моральну застарілість), здійснюються без залучення кредитних ресурсів.

Слід зазначити, що за відсутності прогресивних зрушень у напрямі розширення сфери прикладання праці в периферійних територіях, спроможної забезпечити ефективну зайнятість як місцевого населення, так і стимулювати приток працездатних жителів з інших регіонів, зазначені території і надалі залишатимуться фактично виключеними з процесу інституціональних трансформацій, невід'ємним елементом яких є створення інституту іпотеки.

З огляду ж на динаміку розвитку економічної системи в Україні, як на наш погляд, навіть при збереженні нинішніх темпів економічного росту (хоча, за нашими оцінками, таке зростання носить більше статистичний, а не реальний характер), в найближчій та середньостроковій перспективі економіка розвиватиметься за так званім „точковим” сценарієм, якому властиві вагомі позитивні зрушення в окремих галузях економіки, поживавлення в локальних сегментах ринку, у чітко обмежених територіях, в яких традиційно формуватиметься значний за обсягом споживчий попит. За таких умов зберігатиметься ситуація, за якої в периферійних, загалом віддалених від урбанізованих центрів та із звуженою сферою прикладання праці, регіонах традиційно утримуватимуться низькі ціни на житло при одночасно низькому попиті на нього з боку потенційних суб'єктів, незалежно від місця їх проживання.

Діаметрально протилежною складається ситуація на ринку житла у великих, та розташованих поблизу них містах, де одночасно як рівень платоспроможного попиту на житло, так і цінова пропозиція на останнє на первинному та вторинному ринках відзначаються значно вищими параметрами та надзвичайно високою мобільністю їх зміни. Характерними рисами сучасного ринку нерухомості у таких містах є:

високий рівень цін на житло;  
прогресивна динаміка підвищення цін на житло;  
інтенсивне згладжування цінової диференціації між первинним та вторинним ринком житла;

інтенсивне згладжування цінової диференціації на ринку житла між великими містами та так званими містами-супутниками (або містами-спальнями, розташованими поблизу (на відстані не більше 50 км) від великих урбанізованих центрів).

Закономірністю динаміки цінової пропозиції на ринку житла впродовж останнього періоду є суттєве підвищення цін як на новозбудоване, так і на бивше в користуванні житло. Чинників, що спричиняють таку тенденцію, як засвідчує аналіз, декілька, основними з яких можна назвати такі.

У першу чергу, високий рівень цін на житло формується за рахунок наявності значного контингенту громадян з високим рівнем доходів. Стабільний попит на новозбудоване житло з боку останніх є досить стабільним. Така стабільність зумовлена оцінкою нерухомості як засобу збереження капіталу який порівняно з комерційними та "скляними" (у прямому розумінні цього слова) банками є більш надійним; засобу інвестування капіталу, адже річний дохід у разі продажу придбаного житла (навіть з урахуванням витрат на ремонт) суттєво перевищує рівень прибутку, отриманого від депозитного банківського вкладу, рівноцінного за величиною вкладу у придбання нерухомості; засобу від інфляційного знецінення, ефективність якого значно вища порівняно як з банківськими вкладками, так і заощадженнями шляхом придбання іноземної валюти (навіть при 25-ти відсотках річних у гривневному еквіваленті по банківських вкладах у першому випадку, а тим більше при незмінному курсі гривні відносно долара США – у другому номінальний приріст додаткового доходу від операцій з нерухомістю за рахунок лише цінового фактора на практиці виявляється значно вищим); засобу вкладання капіталу у власну справу, якою є здавання в оренду житла (в Україні такий вид бізнесу набирав дедалі більшого розмаху і в перспективі слід очікувати формування досить потужного класу власників житла, що здаватиметься під найом; значні перспективи такого бізнесу простежуються також в умовах посилення трудової мобільності).

Наявність зазначених чинників дає змогу оцінити попит на житло з боку відповідних категорій громадян як постійний у часі та за обсягом. При цьому слід зазначити, що внаслідок дії цих же чинників відбувається процес активного скорочення пропозиції з боку будівельних організацій відносно дешевого житла (хоча, за великим рахунком, різниця в якості між звичайним і так званім елітним житлом досить незначна на відміну від різниці в цінах, яка перевищує 2-5 разів). Разом із тим, враховуючи той факт, що основна маса їх доходів формується, як правило, у „тіньовому” секторі, мина-



ючи податкову систему, можна зробити цілком реальний висновок, що інститут іпотеки є досить малопривабливим для зазначеної категорії населення, з одного боку, через наявність у них достатнього вільного фінансового ресурсу для придбання житла шляхом одноразового грошового внеску, а з другого – через небажання легалізації власних капіталів (чи їх частки), без чого неможливе оформлення іпотечного кредиту. Не слід також забувати і той факт, що значна кількість житла для співробітників фірм надається саме за рахунок коштів таких фірм. У такому разі потреба в іпотечному кредиті відсутня.

Черговим чинником суттєвого зростання цін на житло, у даному випадку на первинному ринку, виступає неконтрольована та загалом нічим не регульована система ціноутворення. З одного боку, такий ріст викликаний цілком реальними причинами – зростанням цін на будівельні матеріали, водночас з другого – почасти ціноутворення безпосередньо на самі будівельні матеріали базується на суб'єктивних рішеннях безпосередньо їх виробників (підставою для яких слугують, зокрема, бажання отримати надприбуток; відсутність на ринку товарів-аналогів, що унеможливило забезпечити цінову прив'язку; елемент зговору тощо).

Загалом невластивий ринковим системам, проте цілком застосовуваний у вітчизняних умовах, передусім у будівельному комплексі – має місце дефіцит будівельних матеріалів, який можна розцінювати як штучно створений. Йдеться передусім про дії цегельних заводів, які саме таким шляхом обмежують випуск продукції, одночасно суттєво (за підсумками 2003 року у 1,5-2 рази) підвищуючи ціну на неї.

Не стає перепорою для зростання цін на новозбудоване житло і система державної підтримки досить потужних будівельних організацій на кшталт “Київміськбуду”, продукція яких (тобто житло), недивлячись на створення пільгового податкового режиму, має постійну тенденцію до подорожчання, і останнє, як показує аналіз, є значним.

Зростання цін на житло на первинному ринку автоматично “тягне” за собою і вторинний ринок, який за ціною пропозицією на сьогодні незначно відстає від первинного. Не останню роль у цьому процесі відіграє посилення процесу своєрідної монополізації вторинного ринку різного роду посередниками, що дозволяє їм, знову ж таки за рахунок фактора зговору, утримувати бажаний для них рівень цін. Слід зазначити, що в даний сегмент ринку, знову ж таки через тих же посередників, попадає і нове житло, яке ще до моменту здачі новобудови вже виставляється на ринок за ціною, що у 1,5-2 рази перевищує ціну будівельної організації, яка продає житло на первинному ринку. Особливо така тенденція набуває поширення у містах-супутниках великих міст.

Суттєвий внесок у зростання цінової пропозиції на ринку житла впродовж останніх кількох років зумовлений ще одним для окремих регіонів, у першу чергу для міста Києва, досить

вагомим, чинником, яким є воєнні конфлікти в різних країнах світу, передусім у країнах з високим рівнем концентрації в них емігрантів з колишнього Радянського Союзу та деяких країн близького зарубіжжя. Під тиском цих подій, їх наслідків значна частина таких емігрантів повертається або ж має намір повернутися в Україну, відповідним чином формуючи тут додатковий попит на ринок житла. Варто зазначити, що і для даного контингенту суб'єктів інститут іпотеки є теж малопривабливим.

У перспективі слід очікувати появи ще одного чинника, який суттєво впливатиме на ціну житла. Йдеться, зокрема, про умови виділення земельних ділянок під забудову. В Росії, наприклад, такі умови передбачають продаж ділянок на умовах тендеру, основним критерієм якого є максимальна ціна. Запровадження такої схеми в Україні, а цього, на нашу думку, як свідчить практика запровадження різноманітних новацій з російського досвіду, слід очікувати у недалекій перспективі, відповідним чином позначиться на ціні вітчизняного житла, у першу чергу новозбудованого.

В процесі аналізу динаміки цінової пропозиції на ринку житла в Україні, її співвідношення з динамікою платоспроможного попиту логічно поставити питання – на який же контингент може розраховувати вітчизняна іпотечна система, яка щойно зароджується?

Громадяни, яких можна характеризувати як надбагаті, реальними споживачами іпотечних кредитів зможуть стати лише за умов, перше, суттєвого здешевлення кредитних ресурсів банківської системи, а, по-друге, і найголовніше, після легалізації власних доходів. У цьому напрямі можна сподіватись на дієвість запроваджуваного з 1 січня 2004 року єдиного податку з доходів фізичних осіб на рівні 13%.

Очевидно, що навіть за умови суттєвого здешевлення іпотечних кредитів можна прогнозувати збереження відсутності попиту на іпотечні кредити з боку громадян, які проживають за межею бідності.

За умови збереження нинішньої ціни іпотечних кредитів та умов їх надання тривалий час не входитьимуть до споживачів таких кредитів і громадяни з рівнем доходів на члена сім'ї в межах не вище подвійного розміру прожиткового мінімуму (на сьогодні це на рівні 680 грн. на місяць).

Найбільш реальними споживачами іпотечних кредитів, і це, зрештою, підтверджує поточна практика вітчизняних банків, виступатиме контингент громадян із середніми та вищими за середні доходами. Під середніми, у даному випадку, слід розуміти легальні доходи на рівні, щонайменше починаючи з 1000 грн. на місяць з розрахунку на кожного члена сім'ї, а не так званий статистичний рівень – середня заробітна плата по економіці в цілому, яка ледь перевищує прожитковий мінімум. До зазначеного контингенту громадян варто додати і тих, у кого хоча б легальна частина доходів знаходиться на визначеному рівні (тобто починаючи з 1000 грн.). Такі висновки підтверджуються оцінками



фахівців Інституту соціальної та політичної психології АПН України, якими було проведено спеціальне маркетингове дослідження, одним з елементів якого є оцінка респондентами можливих щомісячних виплат у погашення кредиту. Відповіді останніх розподілилися таким чином [5]:

Сума щомісячної виплати, грн.	Число опитаних, %
ДО 200	29,42
Від 200 до 400	30,46
Від 400 до 800	22,78
Від 800 до 1500	6,87
Більше 1500	3,04
Немає відповіді	7,43

Як можна побачити з наведених даних, понад 800 грн. на місяць в якості платежу за кредитом готові платити не більше 10% громадян.

Водночас слід враховувати, що при подальшому зростанні цін на житло та одночасній відсутності дієвих кроків у напрямі здешевлення іпотечних кредитів коло потенційних та реальних споживачів таких кредитів буде звужуватися.

У даному випадку ми розглянули ситуацію з привабливістю іпотечної системи за умови зростання цін на житло та збереження нинішньої ціни іпотечних кредитів. Разом із тим, неоднозначною є і ситуація за умови підвищення привабливості іпотечних кредитів за рахунок їх здешевлення за наявності загального дефіциту житла та високого попиту на нього з боку контингентів осіб, перед якими стоїть проблема саме першого житла. Як не парадоксально, але сама іпотека за умови реалізації її за світовими канонами, тобто за умови реального здешевлення іпотечних кредитів, в умовах дефіциту на житло може виступати чинником, що провокуватиме зростання цін на відповідному ринку. Відбуватиметься це, у першу чергу, за рахунок ймовірного зростання попиту на житло, яке супроводжуватиметься збільшенням контингенту осіб, що вирішуватимуть власні житлові проблеми із залученням саме таких дешевших іпотечних кредитів. Логічно припустити, зрештою це підтверджує практика, що за вітчизняних умов зростання цін на ринку як первинного, так і вторинного житла буде неминучим. Така си-

туація призведе до чергового відмітання певної частини тих, хто відчуває потребу у покращанні власних житлових умов із ринку нерухомості, а відтак – з контингенту суб'єктів, які формують реальний попит на іпотечний кредит. Разом з тим, можна зробити припущення, що така ситуація зберігатиметься певний час до моменту відносного насичення ринку житла, переважанням його пропозиції на попитом за умови суттєвого зниження останнього за рахунок зменшення згаданого вже контингенту громадян, які формують так званий первинний попит на житло (головним чином черговики). Надалі ж ринок житла розвиватиметься на якісно новому рівні, основними елементами якого можна вважати зростання контингенту громадян, які мають намір збільшити розмір власної оселі, покращати її якість, переселитися за межі міста, тимчасово орендувати житло у зв'язку із зміною роботи тощо.

Підсумовуючи результати аналізу, можна зробити висновок про перспективність наукових досліджень проблеми взаємодії таких чинників як ціна житла, рівень платоспроможного попиту на нього та доступність системи іпотечних кредитів, на результати яких в умовах високої мобільності даного сегменту ринку відчуватиметься постійний попит.

### Література

- 1 Евтух А.Т. Ипотека – механизм эффективного использования ресурсов. – Луцк: Изд-во “Волинская областная типография”, 2001. – 314 с.
- 2 Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 1999. – 246 с.
- 3 Шнайдерман М. Управление портфелем недвижимости: Пер. с англ. / Под ред. С.Беляева. – М.: ЮНИТИ, 1998. – 284 с.
- 4 Чечелюк О. Модель фінансування житлового будівництва в Україні // Вісник Національного банку України. - №7. – 1999. – С. 54-56.
- 5 Поляченко В.А. Основні цілі, досвід та результати експерименту в житловому будівництві на базі ХК “Київміськбуд” та АКБ “Аркада” // Іпотечний ринок в Україні. – Міжнародна науково-практична конференція “Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв’язання”; Київ, 7-8 грудня 2001 року. – К., 2002. – С. 24.

