

УДК 351. 778.53

Б. Е. Братко,  
аспірант, Навчально-науково-виробничий центр  
Національного університету цивільного захисту України

## СУЧАСНИЙ МЕХАНІЗМ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЦІНОУТВОРЕННЯ НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

B. Bratko,  
postgraduate student of educational-scientific-production center at National University of Civil Protection of Ukraine

### MODERN MECHANISM OF STATE REGULATION OF PRICING IN THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET

*У статті розглянуто та запропоновано оцінку факторів впливу на механізми державного регулювання ціни на ринку житлової нерухомості. Адже актуальна та практично неопрацьована для ринкових умов важлива економічно (у теоретичному осмисленні й практичному здійсненні) проблема розробки методів державного регулювання й системного розгляду відтворювальних і інвестиційних процесів у житловій сфері, орієнтованих на ринки нерухомості, їх економічну ефективність і соціальну спрямованість, досі науково мало досліджували українські науковці. Ключова проблема при виборі й реалізації житлової політики — забезпечення доступності житла для громадян.*

*The article considers and proposes an estimation of factors of influence on the mechanisms of state regulation of prices in the residential real estate market. After all, it is important to economically (in theoretical understanding and practical implementation), economically important (in theoretical comprehension and practical implementation) the problem of developing methods of state regulation and systemic consideration of reproductive and investment processes in the residential sector, oriented to real estate markets, their economic efficiency and social orientation, have so far not been studied scientifically Ukrainian scientists. A key issue when choosing and implementing housing policy is ensuring affordable housing for citizens.*

*Ключові слова: державно-управлінські відносини, ринок нерухомості, механізми державного регулювання.*  
*Key words: public-administration relations, real estate market, mechanisms of state regulation.*

### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

У сучасних умовах, українська держава знаходиться на етапі розвитку системи ринків, одним із яких є ринок нерухомості. Під цим поняттям розуміється система відносин між суб'єктами ринку нерухомості, що на відміну від існуючих, побудована з урахуванням регіональних організаційно-економічних засад функціонування державного регулювання, для забезпечення ефективного обігу об'єктів нерухомості між власниками, а саме: ціноутворюючих; соціальних; стимулюючих; інвестиційних. Трансформаційні процеси перетворення існуючих ринків нерухомості в Україні призвели до докорінних змін в інституційній організації внаслідок проведеної приватизації та комерціалізації, формування сучасного конкурентного середовища, розширення кола їх учасників, утворення нових механізмів державного регулювання та їх придбання. Ринки нерухомості в умовах трансформаційних процесів в Україні характеризуються інституційною асиметрією та структурною неповнотою, а їх кризове фінансове становище закономерно уповільнює розвиток ринків нерухомості через зниження показників ефективності економіки, недосконалість фінансово-кредитної системи, загальний спад виробництва, падіння реальних доходів та посилення

соціальної стратифікації населення. Ринок нерухомості — це особливий вид ринку в будь-якій країні, на якому об'єктом купівлі — продажу чи застави для отримання кредиту виступає нерухомість, яка в свою чергу приймає форму товару лише на ринку, який має вартість і володіє специфічними якостями задоволення потреби у житлових та виробничих приміщеннях, або земельних ділянках.

### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Проблеми розвитку й удосконалювання ринку нерухомості розглядають у фундаментальних роботах вітчизняні економістів та управлінців [1—7]. У роботах науковців досліджено локальні проблеми державного регулювання ринку нерухомості, що пов'язані із ціноутворенням, землекористуванням, кредитуванням, розкрито важливі елементи управлінських орієнтирів.

### МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

Метою дослідження є проаналізувати на основі зарубіжного досвіду, сучасний механізм державного регулювання ціноутворення на ринку житлової нерухомості України.

## ОСНОВНІ РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

На основі аналізу методів державного регулювання ціноутворення на ринку житлової нерухомості, державного досвіду регулювання в закордонних країнах та українського досвіду, для поліпшення цінової ситуації на ринку житлової нерухомості необхідні державні заходи економічного характеру, спрямовані на підтримку економічно обгрунтованого балансу пропозиції та попиту через розвиток сектору житла економ-класу.

Існуючи підходи до запровадження фінансового механізму державного регулювання за допомогою директивного встановлення цін в умовах ринку є неефективними [5].

Розвиток сектору житла економ-класу стримується як відсутністю документів територіального планування, правил землекористування й забудови, програм комплексного розвитку територій і систем комунальної інфраструктури, так і обмеженістю фінансових коштів регіональних і місцевих бюджетів у масштабах української бюджетної системи.

Джерелом вступів у місцеві бюджети найближчим часом повинен стати податок на нерухомість. Крім того, для залучення приватних фінансових ресурсів державі необхідне створення умов для реалізації проектів державно-приватного партнерства по будівництву житла економ-класу й модернізації інженерно-технічної й соціальної інфраструктури. Отже, державі необхідно постійно проводити:

- 1) взаємодію держави й приватного бізнесу в рамках державно-приватного партнерства при будівництві житла економ-класу й інженерної інфраструктури;
- 2) створення ефективного оподаткування нерухомості на базі Державного кадастру нерухомості.

Розвиток системи державно-приватного партнерства при будівництві будинків економ-класу й розвиток ринку житла для оренди за допомогою будівництва будинків для оренди. Співробітництво між державним і приватним сектором може стати успішною моделлю фінансування капіталомістких інвестицій в інфраструктуру й будівництво житла економ-класу.

Для вирішення такого роду проблем у закордонній практиці в останні десятиліття ефективно застосовується система державно-приватного партнерства (ДПП або PPP — Public Private Partnerships). Єдиного визначення Державно-приватного партнерства не існує. Воно створюється з метою одержання державним сектором приватних засобів для розвитку інфраструктури й прискорення надання суспільних послуг на умовах, які вигідні як для держави, так і для приватного сектору.

ДПП звертається до інноваційних методів, які застосовуються державним сектором для висновку контракту із приватним сектором, що використовують свій капітал і управлінський потенціал при реалізації проектів відповідно до встановлених тимчасових рамок і бюджетом, у той час як державний сектор зберігає відповідальність за забезпечення населення цими послугами вигідним для нього способом і впливає на економічний розвиток і підвищення якості життя населення [7].

Діяльність ДПП в Україні регулюється законодавчими актами як на державному, так і на регіональному рівнях, а саме "Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення до-

ступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов", "Про затвердження положення про Міжвідомчу комісію з розгляду пропозицій щодо формування переліку об'єктів житлового будівництва, на добудову (будівництво) яких або придбання житла в яких можуть спрямовуватися кошти", "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності".

Ключовими особливостями ДПП є:

- довгостроковий характер забезпечення й надання послуг, що дають бізнесу якісного клієнта, що забезпечує його обсягом робіт на тривалий строк;
- розподіл ризиків між державним і приватним сектором;
- передача частини завдань і функцій, що ставляться до діяльності органів державного або муніципального керування, приватному бізнесу;
- різноманіття видів довгострокових контрактів;
- обов'язкова наявність конкурентного середовища, коли за кожний контракт або концесію відбувається боротьба між декількома потенційними учасниками.

Існують різні форми ДПП залежно від ступеня залучення бізнесу на різних стадіях створення й експлуатації об'єктів. Максимальна участь припускає фінансування, створення, експлуатацію об'єкта з подальшою передачею об'єкта у власність державі. Мінімальна участь полягає в експлуатації об'єктів під керуванням приватної компанії на виділені державою гроші. Основне питання полягає в тому, яким образом повинне бути організоване ДПП для прояву кращих сторін у процесі взаємодії держави й бізнесу.

Існує певний перелік проблем, що перешкоджає розвитку інституту ДПП в Україні:

- недолік досвіду й кваліфікації в контрагентів з боку держави в організації проектів у формі приватної фінансової ініціативи;
- відсутність чітко поставлених цілей і завдань, більше схожих на перелік побажань ніж осмислених завдань;
- недолік відкритості в переговорах із замовником, особливо відносно обліку ризиків у процесі ціноутворення;
- високі витрати в ході підготовки необхідної документації через залучення консультантів;
- прагнення влади до максимізації контролю над управлінськими розв'язками й грошовими потоками при відхиленні від особистої відповідальності за прийняття або не прийняття розв'язків;
- короткостроковість бюджетного планування й часта зміна державою напрямку курсу політики;
- відсутність інституту гарантій публічності й відкритості взаємодії бізнесу й держави [3].

Для створення ефективно функціонуючого інституту ДПП у сфері будівництва житла необхідно ряд умов:

- вироблення стратегії застосування схем державно-часткової;
- наявність деталізованого бізнес-плану, забезпеченого правовий санкцією;
- доробка законодавчої бази;
- розробка рекомендованих форм і порядку висновку інвестиційних угод, враховуючи повноваження державних і муніципальних органів;

- ріст кваліфікації менеджерів з боку держави в напрямі розробки тендерної документації для конкретних інвестиційних проектів, проведення торгів на реалізацію конкретних проектів з метою залучення інвесторів, підготовки пакета юридичних і фінансових документів, необхідних для висновку контрактів між партнерами проектів;

- створення бази даних про проекти для акумулювання досвіду;

- розробка системи моніторингу проектів і створення інституту контролю над забезпеченням конкуренції й публічності взаємодії держави й бізнесу.

На сьогоднішній день в Україні державно-приватних партнерств, що діють на ринку житлової нерухомості, не існує, однак є приклади спільної роботи приватного бізнесу й муніципалітету. Муніципалітетом було засновано некомерційну організацію, яка залучає житлові кооперативи, підрядні й будівельні організації, що дозволяє знижувати ціну житла на 20% у порівнянні з ринковою ціною, а близько 10% побудованого житла передавати муніципальному об'єднанню під цільові житлові програми.

Така модель об'єднує в собі вільне ціноутворення й приватний капітал, а також фінансовий механізм державного регулювання й перерозподіл. Для успішної реалізації цього проекту в рамках ДПП необхідно:

- регулюючий орган і відповідні нормативно-правові акти, стабільна політична обстановка, яка б виражалася в наявності єдиної стратегії розвитку країни;

- створення Організаційної структури (робочої групи) для проектування й наступного моніторингу проекту;

- наявність деталізованого бізнес-плану, що відбиває його цільове призначення, вартість реалізації проекту, схему розподілу ризику;

- гарантованість грошових потоків, що має на увазі для приватного сектору одержання плати за користування об'єктом третіми особами, можливості використання не завантажених активів;

- підтримка зацікавлених сторін — має на увазі забезпечення зайнятості в суспільному секторі, врахування інтересів приватного сектору, профспілок, кінцевих споживачів, що досягається забезпеченням відкритого діалогу між партнерами.

Реалізація проекту в рамках ДПП буде сприяти доступу забудовника до фінансових ресурсів, за вартістю звітності, що дозволяє, будівництво житла економ-класу, сприяючи зниженню витрат на інженерне забезпечення територій, що дозволить скороченню витрат і зниженню кінцевої вартості житла.

На основі аналізу державного регулювання цін на житлову нерухомість у західних країнах ми дійшли висновку, що найбільш стабільні й ефективні ринки нерухомості функціонують у країнах, де розвинена альтернатива власності — орендне житло (як соціальне так і комерційне) — Франція, Фінляндія, Швеція, Німеччина. Орендне житло в Європі й США — це прибутковий і успішний вид бізнесу, що приносить своїм власникам стабільний дохід в 10—12% річні [2].

Враховуючи дефіцит коштів, субсидування первинного внеску або іпотечної ставки для окремих категорій громадян є серйозним навантаженням на бюджети місцевих

рівнів, тому передача частини житлових приміщень в оренду цим категоріям громадян на пільгових умовах буде сприяти зворотності засобів за рахунок майбутніх орендних вступів. Отже, будівництво орендного житла є ще одним інструментом довгострокової державної політики зниження цін на житлову нерухомість, коли громадянам буде вигідніше орендувати житло в держави за доступною ціною, чим збирати засоби на придбання житла у власність. Соціальне орендне житло припускає пільгові в порівнянні з ринком орендні платежі.

Будівництво будинку соціальної оренди в рамках ДПП багато в чому схоже з будівництвом житла економ-класу, різниця полягає в тому, що після будівництва квартири не продаються, а здаються в оренду. Причому, тому що будинок будується на земельній ділянці, наданій державою в особі муніципалітету в рамках договору на правах безоплатного термінового користування, квартири здаються по встановленому державою розміру орендного платежу пулу пільгових орендарів. Власник одержує дохід від оренди й від керування будинком, створюючи ТСЖ. Відшкодування інвестиційних витрат інвестора здійснюється за рахунок орендних платежів, а також за допомогою здійснення КК керування будинком. Після повного відшкодування інвестиційних витрат проводиться перехід права власності на об'єкт до муніципалітету.

Автором була проведена оцінка ефективності інвестиційного проекту по будівництву цегляно-монолітного 17-тіповерхового будинку з метою здачі квартир у наймання (загальна кількість квартир — 165) без участі ДПП. Розрахунки показали низький ступінь інвестиційної привабливості при закладеному рівні доходів і витрат, що може бути пояснене високою часткою вартості прав на земельну ділянку (18%), тривалим строком окупності проекту (26 років), високою вартістю залучення кредитних ресурсів. Автор вважає, що будівництво будинку для оренди в рамках державно-приватного партнерства з наданням земельної ділянки на правах безоплатного термінового користування, гарантіями з боку муніципалітетів буде сприяти зниженню витрат інвестора, зниженню вартості позикових засобів і підвищенню економічної ефективності інвестиційного проекту.

Однак нарощування обсягів будівництва без прогнозування попиту на житло й факторів його територіальної диференціації може привести до негативних наслідків: надвиробництво в регіонах з малою чисельністю населення й недовироблення в зростаючих містах. Тому будівництво житла повинне будуватися на базі соціально-економічного й містобудівного планування виходячи з аналізу потреби в житло.

У ході проведеного дослідження, нами пропонується спосіб вирішення житлової проблеми вузького кола домогосподарств — багатодітних родин. За законом, кожна багатодітна родина має право на земельні ділянки, призначені під індивідуальне житлове будівництво [2]. Як правило, засобів для зведення будинку в багатодітних родин не вистачає. Тому пропонується об'єднати земельні ділянки декількох родин (наприклад, 6 родин) у кооператив і побудувати на цьому місці малоповерховий будинок (наприклад, на 90 квартир). Схема реалізації виглядає так: кооператив для будівництва звертається до банку за іпотечним кредитом під гарантії му-

ніципалітету, частина квартир призначені багатодітним родинам, інша обтяжена на користь інвестора. Після будівництва 6 квартир передаються багатодітним родинам квартири, що залишилися, продаються й відбувається одноразове погашення кредиту, або кооператив здає "зайві" квартири в оренду й розплачується із кредитором поетапно [4].

Після будівництва квартири, що залишилися, продаються й відбувається одноразове погашення кредиту, або кооператив здає "інші" квартири в оренду й розплачується із кредитором поетапно.

Реалізація передбачених заходів суттєво відіб'ється на кінцевій ціні продажу житла у бік зниження, що зробить цей актив доступнішим для більш широкого кола домогосподарств.

Створення ефективного оподаткування нерухомості на базі Державного кадастру нерухомості. Адже головним завданням у рамках цього напрямку є створення ефективного оподаткування нерухомого майна виходячи з кадастрової вартості, наближеної до ринкової. Причому, створювана система, дотримуючись балансу інтересів у суспільстві, повинна служити наповненню місцевих бюджетів і не викликати соціальної напруженості.

Для виконання цих умов необхідно: система оподаткування, заснована на тому, що Урядом України затверджується рекомендації з оцінки ринкової вартості нерухомості й установлюються правила визначення порядку оцінки, а робота з розрахунків кадастрової вартості нерухомості для цілей оподаткування, наближеної до ринкової, на основі єдиних методичних рекомендацій виконується органом, уповноваженим органами місцевого самоврядування. До методичних рекомендацій входить:

- створення прозорої й зрозумілої методології оцінки об'єктів нерухомості;

- прозорість і ефективність у витратах податкових вступів місцевими органами влади (розвиток території і її інфраструктури);

- база податку — кадастрова вартість нерухомості, занесеної в Державний кадастр нерухомості.

## ВИСНОВКИ З ПРОВЕДЕНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Таким чином, введення системи оподаткування нерухомості, заснованої на перерахованих вище принципах, буде мати ряд важливих наслідків для ціноутворення на житлову нерухомість, а саме:

- залучення в оборот і ефективне використання житлової нерухомості;

- можливість зниження цін на житло в результаті збільшення пропозиції раніше куплених інвестиційних квартир;

- зниження угод по покупці квартир з інвестиційною метою;

- тенденції продажу житла великого метражу, що належить малозабезпеченим громадянам і, як наслідок, збільшення попиту на квартири малого метражу;

- підвищення ефективності використання території і сталий розвиток територій;

- зниження трансакційних витрат при угодах з нерухомістю.

Згідно із законодавством базою податку на нерухомість буде служити кадастрова вартість, яка визначається як установлена в процесі державної кадастрової оцінки ринкова вартість об'єкта нерухомості, певна методами масової оцінки, або, при неможливості визначення ринкової вартості методами масової оцінки, ринкова вартість, певна індивідуальна для конкретного об'єкта нерухомості відповідно до законодавства про оцінку діяльності.

### Література:

1. Зотов І.В., Моченков А.В. Искусство проведения операций с недвижимостью. — Х.: РИП Оригинал, 2008. — 320 с.

2. Кривов'язюк І.В. Трансформація сутності та суб'єктна структура регіональних ринків нерухомості на сучасному етапі [Текст] / І.В. Кривов'язюк, Н.Ю. Смолярчук // Регіональна економіка. — 2009. — № 1. — С. 233—241.

3. Манн Р.В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р.В. Манн // Економіка & держава. — 2007. — № 9. — С. 15—17.

4. Олійник Н.І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного регулювання: монографія / Н.І. Олійник. — К.: НАДУ, 2011. — 288 с.

5. Райзберг Б.А. Государственное управление экономическими и социальными процессами. — М.: Инфра-М, 2010. — 384 с.

6. Рибалкін В.О., Бодрова В.Г. Політична економія: навчальний посібник. — К.: Академвидав, 2007. — 627 с.

7. Савруков А.Н. Методы эффективного государственного регулирования системы ипотечного жилищного кредитования // Финансы и кредит. — 2012. — № 6-0. — С. 45—52.

### References:

1. Zotov, I.V. and Mochenkova, A.V. (2008), *Iskustvo provedeniya operatsiy s nedvizhimiostyu* [The Art of Real Estate Operations], RIP Original, Kharkiv, Ukraine.

2. Krivovjazyuk, I.V. and Smoljarchuk, N.Yu. (2009), "The transformation of the essence and the subjective structure of the regional real estate markets at the present stage", *Regional'na ekonomika*, vol. 1, pp. 233—241.

3. Mann, R.V. (2007), "Features of diagnosing the state and prospects of the real estate market", *Ekonomika ta derzhava*, vol. 9, pp. 15—17.

4. Oliinik, N.I. (2011), *Rozvytok rynku zhytla v Ukraini: teoriya ta praktyka dergavnogo reguluvannja* [Development of estate market in Ukraine: the theory and practice of state regulation], NADU, Kyiv, Ukraine.

5. Rajzberg, B.A. (2010), *Gosudarsvennoe upravlenie ekonomicheskimi i social'nymi processami* [State management of economic and social processes], Infra-M, Moscow, Russia.

6. Rybalkin, V.O. and Bodrova, V.G. (2007), *Politichna ekonomija* [Political Economy], Akademvydav, Kyiv, Ukraine.

7. Savrukova, A.N. (2012), "Methods of effective state regulation of the system of mortgage estate loans", *Finansy i kredit*, vol. 6, pp. 45—52.

*Стаття надійшла до редакції 09.01.2018 р.*