

УДК 332.834

**Павлов К.В., ст. викладач кафедри фінансів і економіки природокористування** (Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне)

## **ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ПОЛОЖЕННЯ РОЗВИТКУ ІНВЕСТИЦІЙНО-ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ**

**У статті визначено теоретико-методологічні основи розвитку інвестиційно-житлових відносин в умовах ринку**

**В статье определены теоретико-методологические основы развития инвестиционно-жилищных отношений условиях рынка**

**The article outlines the theoretical and methodological foundations of residential investment relations in the market environment**

**Вступ.** На сьогоднішній день в Україні житло, як невід'ємний компонент соціально-економічної сфери, являється однією з найактуальніших проблем. У ринковій економіці забезпеченість житлом є визначальним індикатором економічного та соціального розвитку країни. А специфічний він тим, що з однієї сторони, він є товаром, а з іншої – важливою соціальною послугою.

**Аналіз останніх досліджень.** Визначено, що наша країна стоїть перед необхідністю вирішення проблеми істотного підвищення рівня забезпечення населення житлом. Відсутність необхідного житла в нашій країні є найбільш гострою проблемою сьогодення. В Україні потребують житла 2,3 млн. сімей, з них 650 млн. пільговиків, яких житловими умовами має забезпечити держава. Поряд з цим велика кількість громадян очікують на покращення житла. Так, на квартирному обліку перебуває 1138 тис. сімей. На жаль, у 2010 році з них лише 0,94% були забезпечені житлом.

**Постановка завдання.** Метою є дослідження теоретико-методологічних основ розвитку інвестиційно-житлових відносин.

**Результати дослідження.** В процесі пошуку шляхів розвитку інвестиційно-житлових відносин було виявлено, що в економічній теорії та сучасній практиці все ще відсутні науково обґрунтовані термінологічний та понятійний апарати досліджуваного процесу. Значне різноманіття таких близьких за своїм призначенням понять як «житлова сфера», «житлові відносини», «інвестиційні відносини» та «інвестиційно-житлові відносини», що визначають зміст дисертаційного дослідження, зумовило необхідність уточнення їх сутності.

Слід зазначити, що поняття «житлова сфера» пов'язане з двома видами економічної діяльності: будівництво та житлово-комунальне господарство.

Вони відповідно представляють два види суспільного розподілу праці – сфера виробництва та сфера послуг. Саме їх функціонування визначають сутність та взаємозв'язок житлових та інвестиційно-житлових відносин. Так, «житлові відносини» - складаються стосовно житлової забудови, яка віднесена до складу житлового фонду, охоплює відносини, що виникають щодо житла, а саме: будівництво, управління та експлуатація житлового фонду; користування житловим приміщенням, надання житлових приміщень, придбання житлової нерухомості тощо.

В період планової економіки, коли домінувала державна власність, житлові відносини знаходились під жорстким державним регулюванням. В умовах ринкової економіки житло не може надаватись безкоштовно, а тому поняття «житлові відносини» у попередньому його тлумаченні вже не відповідає реаліям сьогодення. Вони доповнюються «інвестиційними відносинами», а згодом на їх основі виникають «інвестиційно-житлові» відносини.

Інвестиційно-житлові відносини представляють складну сукупність взаємозв'язку підсистем, що передбачає фінансово-кредитне забезпечення, як сфери виробництва, так і сфери послуг, які пов'язані з проектуванням, будівництвом, капітальним ремонтом і реконструкцією житлового фонду, його технічним обслуговуванням, а також іншими послугами, що надаються населенню в цілях забезпечення умов придбання житлової нерухомості, або проживання в житловому фонді будь-яких форм власності. Вона є відокремленою та має своє як внутрішнє, так і зовнішнє середовище.

Рушійною силою формування та реалізації інвестиційно-житлових відносин виступає закон «попиту та пропозиції», що забезпечує в свою чергу взаємодію всіх складових об'єктів (інститутів) системи інвестиційно-житлових відносин. До основних об'єктів інвестиційно-житлових відносин автор відносить житлові потреби населення, житловий фонд, ринок будівництва та відтворення житла, ринок житлової нерухомості, ринок житлових інвестицій. Суб'єктами інвестиційно-житлових відносин виступають всі учасники процесу будівництва, відтворення та придбання житла.

В основі інвестиційно-житлових відносин лежить розвиток житлових потреб населення, тобто є їх провідною підсистемою і виконує стимулюючу роль в функціонуванні інституційно-житлових процесів. За ознакою соціально-майнової стратифікації населення запропонована класифікація житлових потреб населення (табл.1).

Для виявлення тенденції формування житлових стандартів для різних верств населення, в процесі дослідження важливо визначити поняття суспільного житлового фонду, його призначення та форми державного регулювання.

Таблиця 1. Класифікація видів житла  
за ознакою соціально-майнової стратифікації населення

Вид житла	Власники житла	Джерело інвестування	Мотив придбання	Критерії оцінки житла	Рівень якості
1	2	3	4	5	6
Супер елітне (приватне)	Дуже заможні Заможні	Власник	Престиж Вкладення капіталу	Якість	Замовляє власник
Елітне (приватне)					
Доступне (приватне)	Високозабезпечені Середньозабезпечені	Власник	Комфорт	Якість Ціна	Замовляє власник
Соціальне	Малозабезпечені Малодостатні	Держава	«Дах над головою»	Соціальні норми житла	Нормативний рівень якості

Основою поліпшення житлового фонду є будівництво та відтворення житла. Технічна політика будівництва та відтворення житла має бути спрямована на вдосконалення будівельних технологій, матеріалів та конструкцій в цілому тощо. Потребують спрощення адміністративна процедура узгодження будівельних проектів формування та дозвільної документації. Процес забезпечення безперервного розвитку житлового фонду, передбачає застосування методів простого та розширеного відтворення житла. Визначені такі форми його відтворення як капітальний ремонт, модернізація та реконструкція.

Особливе місце в задоволенні потреб населення займає ринок *житлової нерухомості*. Як свідчать результати дослідження, на сьогодні придбання нерухомості на первинному і вторинному ринках є надзвичайно доступним явищем, але яке в то й же час має високий ступінь ризику. При визначенні чинників та методів регулювання попиту та пропозиції на ринку житлової нерухомості, встановлено, що виправити катастрофічну невідповідність більшості показників їх співвідношення можуть лише вірно спрямовані інвестиції.

*Ринок житлових інвестицій*, механізми та інструменти фінансування будівництва, відтворення та придбання житла повинні бути орієнтованими на різні верстви населення і неоднакові умови реалізації їх житлових потреб. Вони не взаємовиключають, а навпаки доповнюють один-одного. Тобто жоден з засобі інвестування не може існувати відокремлено від інших та претендувати на самостійне вирішення проблеми в цілому. Пропонується удосконалити державну систему регуляторів процесу інвестування будівництва, відтворення та придбання житла за уніфікованими правилами, які слід розглядати в комплексі, а також провести ранжування їх значущості для кожної конкретної ситуації.

Безумовно, розвиток інвестиційно-житлових відносин потребує державного регулювання в цій сфері. В сучасних умовах регулююча роль держави повинна проявлятися у інвестиційному забезпеченні житла, тобто у формі державної інвестиційно-житлової політики. Однак, на сьогодні,

державна політика в нашій країні є недосконалою, вона все ще орієнтована на рішення лише проблем житлового будівництва.

Основою державної інвестиційно-житлової політики є комплексне рішення завдань, що направлені на реалізацію конституційного права громадян на житло на ринковій основі. Саме з цих причин, державну інвестиційно-житлову політику слід сприймати як ринковий інститут управління. Мова йде про забезпечення законодавчої нормативної бази, підтримку конкурентного середовища, використання системи держзамовлення, формування системи державних гарантій, запобіганням страховим будівельним ризикам тощо.

Економіко-організаційний механізм державного регулювання інвестиційно-житлових відносин, означає сукупність принципів, критеріїв, показників, механізмів і інструментів управлінської дії учасників інвестиційно-житлової діяльності, направлених на реалізацію їх цілей та інтересів. Так ключовим моментом економіко-організаційного механізму державної політики у житловій сфері визначено регулювання інвестиційних процесів. Інвестиційний процес у сфері будівництва, відтворення та придбання житла, розглядається автором, як процес направлений на ефективне використання залучених інвестицій з метою досягнення необхідних об'ємів поповнення житлового фонду за певний період часу. Він передбачає організаційний взаємозв'язок між суб'єктами інвестиційної діяльності, який дозволяє забезпечити у повному обсязі потребу у фінансових ресурсах житлової сфери в умовах обмеженості бюджету та позабюджетних коштів. Модель регулювання інвестиційних процесів у житловій сфері представлена на рис. 1.

Між тим, одного розуміння можливостей і варіантів залучення інвестиційних ресурсів у процес будівництва, відтворення та придбання житла недостатньо. Збільшення житлових інвестицій можливе на основі прямих державних вкладень, а також за рахунок надходжень інвестицій існуючих компаній та перетворення засобів населення на працююче джерело інвестицій. Однак, доводиться визнати, що на сучасному етапі розвитку інвестиційно-житлових відносин об'єкти використання державних інвестицій, не великі.

У структурі капітальних вкладень національного господарства останніми роками доля засобів державного бюджету постійно скорочувалась. Щодо позабюджетного, фінансово-кредитного забезпечення будівництва, відтворення та придбання житла, то воно базується, як на традиційних формах залучення засобів, так і нових напрямках, що тільки починають опрацьовуватися. До «старих форм» слід віднести пайову участь, іпотечне кредитування, непряме інвестування, власні кошти тощо. Нові форми та методи фінансово-кредитного забезпечення житлового будівництва реалізуються за різними схемами залучення бюджетних, кредитних ресурсів та коштів населення.

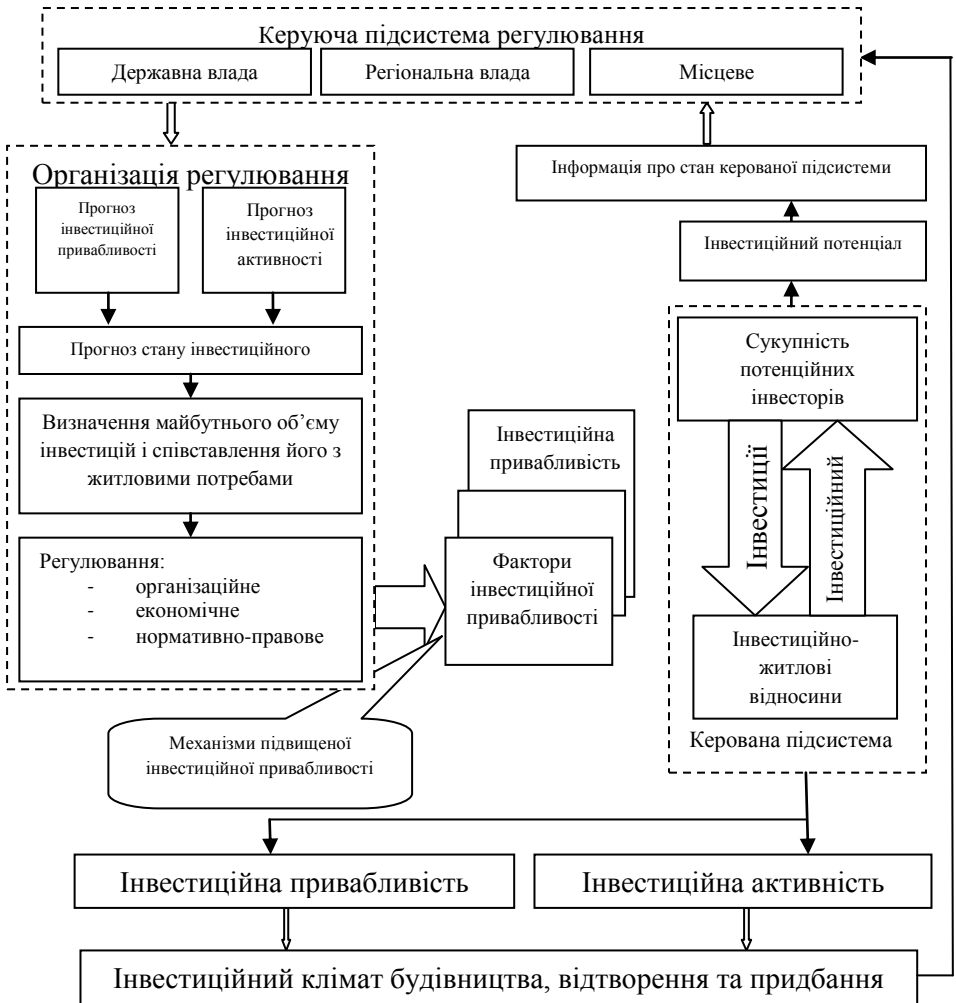


Рис.1. Модель регулювання інвестиційних процесів у житловій сфері

Сучасні підходи до фінансово-кредитного забезпечення житлового будівництва регламентується Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Процес фінансування масового будівництва житла передбачене встановлення загальних норм щодо залучення коштів фізичних та юридичних осіб в управлінні шляхом створення фінансовою установою – управителем фонду фінансування будівництва (ФФБ), або фонду операцій з нерухомістю (ФОН). Визначено, що будівництво може здійснюватись

«управителем» за рахунок отриманих в управління інвестиційних коштів на спорудження об'єктів за умови договору.

**Висновки.** Слід зазначити, що загалом це позитивно вплинуло на розвиток житлового будівництва. Про те їх фрагментарність та направленість на врегулювання лише окремих аспектів інвестування будівництва, відтворення та придбання житла створює проблеми як в загальнодержавному, так і в регіональному рівнях інвестиційно-житлових відносин.

1. Кравченко В.І. Фінансування будівництва житла: новітні тенденції / В.І. Кравченко, К.В. Паливода. –К:Вид. Дім «Киево-Могилянська академія». – 4.1. – 2006.- 175с. 2. Доценко - Белоус Н.А. Стратегии финансирования строительства. – К.: Ю.Ф. «Василь Кисиль и партнеры», 2009. – 500 с. 3. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операціях з нерухомістю: Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. - №52. – С.377. 4. Про інститути спільного інвестування (пайові й корпоративні інвестиційні фонди): Закон України // Відомості Верховної Ради України. -2001. -№21. –С.103. 5.Юридична компанія «Бі Ен Сі»: Правове регулювання інвестиційної діяльності у будівництві за участю інститутів спільного інвестування. – bnc.in.ua. 6. Лега Ю.Г. Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки [Текст] // Ю.Г. Лега, Т.М. Качала, Н.Ф.Чечетова. – Черкаси: ЧДТДУ, 2003 – 220 с. 7. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела: <http://www.minregionbud.gov.ua>. 8. Овчаренко С. Інвестиційна політика України в умовах сучасної фінансової кризи // Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право). - 2010. -№1(48). - С. 99-104.