

Братко Б. Е., аспірант ННВЦ НУЦЗУ, м. Харків

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

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

FOREIGN EXPERIENCE OF THE PUBLIC REGULATION OF THE REAL ESTATE MARKET

У статті розглянуто та запропоновано оцінку факторів впливу на механізми державного регулювання ціни на ринку житлової нерухомості. На основі порівняльного аналізу регулювання цін на житлову нерухомість в Україні й за кордоном запропоновані організаційно - економічні заходи з вдосконалення державного регулювання цін, в основу яких покладена модель взаємодії органів державної влади й приватного сектору в рамках державно-приватного партнерства. Основним інструментом такого регулювання повинен стати ціновий механізм, що включає методи прямого й непрямого регулювання. Результатом подібного регулювання стане задоволення інтересів різних учасників ринку житлової нерухомості.

Ключові слова: державно-управлінські відносини, ринок нерухомості, механізми державного регулювання.

The assessment of the influence factors on the mechanisms of public regulation of prices in the residential real estate market are considered and proposed in the article. On the basis of the comparative analysis of the residential property prices regulation in Ukraine and abroad, the organizational and economic measures for improving the public regulation of prices are proposed which are based on a model of interaction between public authorities and the private sector within the framework of public - private partnership. The price mechanism should become the main instrument of such regulation which includes methods of direct and indirect regulation. The result of such regulation will be the satisfaction of the interests of different players in the residential real estate market.

Keywords: public-administration relations, real estate market, mechanisms of state regulation.

Постановка проблеми. В Україні, як і в багатьох країнах, розвиток ринку нерухомості відбувається при участі держави. Фактично формування ринку нерухомості почалося на початку 90-х років, у період, який характеризувався загальним спадом проведення, зниженням ефективності економіки, недосконалістю фінансово-кредитної системи, падінням реальних доходів і

посиленням соціальної диференціації населення, розширенням тіньового обороту в житловій сфері. У цих умовах роль і значення держави зростали.

У цей час ціноутворення на ринку житлової нерухомості формується під впливом ринкових механізмів, що не завжди гарантує високу ефективність економічної діяльності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вивченням закономірностей і концепцій державного регулювання, удосконалювання механізмів використання державної власності займалися такі провідні вчені як [1, 2, 3, 4, 7].

Дослідження закордонних учених, що спеціалізуються на проблемах державного регулювання економікою, вплинули на методологію управління й оцінки нерухомості. Серед них відомі вчені [5, 8, 9, 10, 11].

Постановка завдання. Отже, метою статті є проаналізувати зарубіжний досвід державного регулювання ринку нерухомості.

Виклад основного матеріалу. Виходячи із соціальної й економічної важливості ринку житлової нерухомості для розвитку економіки, підвищення добробуту населення, поліпшення умов мобільності трудових ресурсів – підвищення ефективності фінансового механізму державного регулювання на ринку житлової нерухомості є головним завданням, що стоїть перед державою.

У ході проведеного аналізу ми дійшли висновку, що ринок нерухомості розбудовується синхронно із ситуацією в економіці: у країнах, що пережили важку кризу з повільним відновленням економіки, відбувається стагнація ринків нерухомості, у країнах, особливо не потерпілих у результаті кризи, ринок житла демонструє швидкі темпи росту. Західний ринок відрізняється різноманіттям інструментів державного регулювання: субсидування будівництва житла економ-класу й соціального орендного житла, субсидування орендної плати наймачів [7].

Сучасний західний ринок нерухомості відрізняється використанням різноманітних інструментів державного регулювання.

Аналіз закордонного досвіду дозволяє виділити 3 типу державного регулювання земельно - майнової політики:

- перший тип — це політика, заснована на орендних методах регулювання в умовах домінування муніципальної власності на землю й нерухомість (Фінляндія, Швеція, Великобританія, Швейцарія, Канада, Індія та ін.);
- другий тип — це політика в умовах досить вільного ринку, заснована на залученні інвестицій у нерухомість, що використовує непрямі інструменти регулювання, такі як податки (Іспанія, Португалія, Греція, Кіпр);
- третій тип — політика, що включає елементи перших двох типів (США, Німеччина, Великобританія, Італія й інші країни) [5, с. 89].

У Фінляндії муніципалітети віддають перевагу виділенню земельних ділянок на правах оренди, що є основним джерелом доходів місцевих бюджетів (під житлове будівництво на 60 років). Розмір орендної плати

визначається залежно від оцінної вартості ділянки. Виконуючи регулюючу й відтворювальну функцію, податок на нерухомість становить 1,2% від оцінної вартості, а розмір орендної плати залежить від індексу вартості життя.

Найбільші міста у Великобританії при досить вільному ринку землі будують свої відносини на основі оренди, максимальний строк якої становить 99 років. Крім того, в останні роки виникла тенденція зниження цін на землю в містах і зростання у пригородах. Особливості відтворення житлового фонду Швеції укладаються у варіюванні субсидій і пільгових кредитів і перерозподіл коштів залежно від ситуації на ринку нерухомості.

У країнах, де реалізується другий тип земельних відносин, ринковий механізм сполучається із твердими обмеженнями й умовами з боку органів влади, орієнтованими на дотримання інтересів муніципалітетів. Відповідно до вимог законодавства, власник земельної ділянки під будівництва підприємства зобов'язується створити необхідну соціальну інфраструктуру. Здобуваючи земельну ділянку у власність, власник відповідно до вимог законодавства зобов'язується створити на ділянці необхідну соціальну інфраструктуру (житлові будинки, дитячі садки, школи, парки, супермаркети тощо). Крім того відрахування, що відповідають, повинні бути зроблені на охорону навколишнього середовища, розвиток охорони здоров'я й культури. Продаж муніципальної землі й нерухомості можлива тільки на відкритих аукціонах, контрольованих членами муніципалітету [8].

Більшість розвинених закордонних країн може бути віднесене до третього типу.

У США основну роль при здійсненні міської політики у сфері нерухомості відіграє купівля-продаж. Розвинений іпотечний ринок, який займає істотне місце у фінансовій системі. Тому що в США очолює ринок держава прямо не бере участь у регулюванні ринку нерухомості й не є власником житла. Соціальне житло забезпечується через спеціальні програми доступного житла, які є результатом співробітництва між міською владою, девелоперами й власниками житла. Основний механізм програми — субсидії: у цей час у Нью-Йорку є 150 тис. одиниць муніципального житла, купівля якого самими бідними жителями субсидіюється міськими влада [1, с. 15].

Національна політика заохочує придбання нерухомості у власність, використовуючи іпотечний кредит: федеральні податки для землевласників на період виплати позики скорочуються. Ціни на нерухомість регулюються тільки попитом та пропозицією, а також бажанням та інтересом покупця.

Істотним фактором у системі землекористування є державне регулювання. Муніципалітети наділені правом викупу землі в приватних власників навіть без їхньої згоди, але з компенсацією повної ринкової вартості, при наявності генерального плану розвитку території. Дані землі на пільгових умовах продаються новим власникам, згодним реалізувати плани муніципалітетів.

Влади Німеччини впливають на ринок нерухомості, у першу чергу на

будівництво соціального житла, квартир, які здаються за невисокою ціною малозабезпеченому населенню. Ступінь потреби в соціальному житлі визначається міською владою в кожному конкретному місті. Влада й дає замовлення приватним компаніям на будівництво соціального житла.

Зведення й наступне використання соціального житла регулюється особливим способом. При проведенні будівельних робіт забудовник одержує податкові пільги і в той же час орендна плата в такому будинку не перевищує середньої за ринкову. Соціальна оренда допомагає розв'язати питання з незаможними громадянами, однак створює й додаткові складності - такі райони перетворюються в етнічні гетто. Для боротьби із цією проблемою влада вживає різних заходів, як, наприклад, розселення мігрантів серед корінних французів у Франції. Мерії французьких міст викуповують квартири в різних районах міста й здають їх в оренду, щоб перемішати населення й включити мігрантів у соціальне життя.

У Франції на державному рівні існує закон, що стимулює міську владу до будівництва соціального житла. При цьому не менш 20% житлового фонду в поселенні повинне бути муніципальним інакше на нього накладаються штрафи [11].

Уряди закордонних країн займаються й проблемою стрімкого зростання цін на нерухомість. Різкий стрибок цін на житлову нерухомість із початку 2005 року практично в усьому світі, за винятком, Німеччини і Японії, привів до створення урядових комісій для аналізу високих цін на житлову нерухомість й можливих спекуляцій на ринку. Паралельно з розслідуваннями влади активно підтримували різноманітні архітектурні конкурси й дослідницькі програми, що розробляють тему доступного житла.

В Іспанії в 2007 році був прийнятий законопроект, спрямований на обмеження спекуляцій з нерухомістю на узбережжі й збільшення прозорості ринку нерухомості. Згідно з даним законопроектом 30% споруджуваного житла повинне бути призначене для соціального наймання. Крім того, нове законодавство посилило контроль над проектами, які могли побільшати населення конкретних міст більш ніж на 20%, а також приділило особливу увагу історії переходу прав власності на об'єкти.

Антимонопольне відомство Великобританії, провівши аналіз ринку нерухомості в 2017 році, дійшло висновку, що ринок монополізовано декількома великими компаніями, що створюють перешкоди для входу нових гравців. Міністерство житлового будівництва розробило житлову програму будівництва нових будинків, згідно з якою бюджет програми був збільшений на 8 млрд. фунтів стерлінгів (16 млрд. доларів). Уряд планував будівництво десяти екоміст з обліком енергозберігаючих і екологічних технологій. Згідно із планом у Великобританії до 2020 року повинне бути 3 млн. будинків, 500 тис. з яких муніципальні. Світова фінансова криза скорегувала плани уряду, значно знизивши інвестиції в будівництво [2].

Уряд Китаю жорстко регулює ринок нерухомості. У 2015 році уряду

вдалося запобігти наростанню цінового «міхура» за допомогою ряду заходів: заборона на одержання другого іпотечного кредиту, підвищення ставок і первісного внеску за кредитами, уведення додаткового п'ятивідсоткового податку на продаж житла протягом першого року після покупки. Уряд Китаю почав ряд заходів, спрямованих на стабілізацію росту цін на житло й поліпшення житлової забезпеченості родин з низькими доходами. В 2016 році уряд оголосив про початок програми цінового обмеження. Згідно із законопроектом, будівництво житла площею менше 90 квадратних метрів, повинне досягти 70% від загального обсягу будівництва; земельні ділянки повинні бути використані переважно для будівництва доступного житла. Крім того, держава встановила цінові обмеження: ціна житла повинна перебувати в межах 85%-90% від ринкової ціни й прибуток забудовника обмежено 8%-10%. Девелопер має право варіювати ціну в межах 5%-ої маржі від загальної вартості залежно від характеристик житла (поверховості й планування). Експерти вважаються, що ці заходи сприяють стабілізації цін на житло. На основі аналізу ринків нерухомості європейських країн, виділимо основні інструменти державного регулювання цін на житлову нерухомість, а також заходу регулювання, застосовувані під час світової фінансової кризи. В основному у всіх європейській країнах держава підтримує будівельний сектор і домогосподарства через систему субсидій, крім того, майже у всіх країнах на державному рівні регулюється вартість оренди залежно від доходу й існує контроль витрат у будівництві [6].

Наслідком світової фінансової кризи стала зміна в політику регулювання ринку нерухомості більшості європейських країн. Період активного інвестування коштів у будівництво соціального житла як соціального амортизатора й способу стимулювання будівельного сектору змінився скороченням державних видатків у ряді країн Європейського союзу.

Безсумнівно, ринки нерухомості окремих країн, що входять до складу ЄС, досить специфічні й сильно відрізняються друг від друга. Рецесія на ринках нерухомості була викликана загальним дестабілізованим станом економік країн, однак, можна відзначити різну глибину й інтенсивність прояву кризи на ринку нерухомості в тому числі й залежно від державної житлової політики, заходів державного регулювання в період кризи, вагою державного фінансування, перевагою різних форм володіння нерухомістю, системою житлового кредитування й альтернативних джерел фінансування.

Країни, де довгострокова політика влади спрямована на розвиток сектору орендного житла (Німеччина, Швеція, Фінляндія), виявилися найбільш стійкими під впливом кризи. Зміна цін на нерухомість у цей період виявилася незначною: у Німеччині ціни на нерухомість знизилися всього на 0,1%, у Швеції збільшилися на 2,8%, у Фінляндії – на 2,3% [10].

Тверда політика регулювання орендної плати у Швеції й скасування податку на оцінну орендну плату житла в 2017 році, зробила нерухоме майно більш кращим для оренди. Існуючі податкові бар'єри для негайного спекуля-

тивного перепродажу сприяють формуванню ціни на основі балансу попиту та пропозиції і тому демонструють стабільний приріст навіть в умовах кризи.

Висновки. На основі вищесказаного можна зробити наступні висновки. По-перше, розглядаючи закордонний досвід державного регулювання ринку нерухомості виявляються деякі подібності: вирішальну роль в управлінні міста відіграють місцеві муніципалітети; також муніципалітети віддають перевагу оренді нерухомості перед її продажем; регулярно проводиться комплексна оцінка земель і нерухомого майна, а податки розраховуються виходячи з ринкової вартості.

По-друге, глобальні зв'язки світових ринків нерухомості й фінансових ринків сприяли посиленню кризових явищ. Найбільший спад цін на житло відзначений у країнах, де спостерігалася глибока криза з повільним відновленням економіки (США, Великобританія, Греція, Іспанія). Ринки нерухомості країн, де довгострокова політика влади спрямована на розвиток сектору житла для оренди (Німеччина, Швеція, Фінляндія), виявилися найбільш стійкими під впливом кризи.

По-третє, для адаптації закордонного досвіду до сучасних українських умов необхідно враховувати національні особливості ринку нерухомості, його ємність, законодавчу й податкову систему.

По-четверте, проведений аналіз заходів державного регулювання цін на житлову нерухомість дозволяє зробити висновок про те, що політика в даній області спрямована в першу чергу на фінансову підтримку вузького кола осіб-домогосподарств із низькими доходами й не прагне розв'язати проблему в масштабі країни.

Список використаних джерел:

1. Кречотень І. П. Формування ринку нерухомості на регіональному рівні в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.00.05 / І. П. Кречотень. – Полтава, 2009. – 20 с.
2. Кошева А. М. Стратегічні напрями регулювання розвитку житлової сфери [Електронний ресурс] / А. М. Кошева // Державне управління: теорія та практика. – 2009. – № 2 (10). – Режим доступу: http://www.academy.gov.ua/ej10/doc_pdf/Koshevas.pdf.
3. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва [Електронний ресурс] : Закон України від 25 грудня 2008 р. № 800-VI. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=800-17>.
4. Савруков А.Н. Методы эффективного государственного регулирования системы ипотечного жилищного кредитования / А.Н. Савруков // Финансы и кредит. – 2012. – № 6. – С. 45-52.
5. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости : пер. с англ. / Дж. Фридман, Н. Ордуэй. – М. : Дело Лтд, 1997. – 425 с.
6. Проблеми законодавчого регулювання ринку нерухомості України. [Електронний ресурс] : Оф. сайт Рахункової палати України. – Режим доступу:

http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=1025281.

7. Юрченко Є. О. Сутність та зміст державного архітектурно-будівельного контролю / Є. О. Юрченко // Державне управління та місцеве самоврядування : тези XII міжнар. наук. конгресу, 29 березня 2012 р. – Х. : Марістр, 2012. – С. 292–293.

8. Michail Hlavacek and Lubos Komarek Property price determinants in the Czech regions. *Financial Stability* 2008/ p. 82-91.

9. Jan Eadil Housing price bubble analysis - case of the Czech Republic // *Prague Economic Papers*, 1, 2009.

10. G. Bulligan Housing and the Macroeconomy: The Italian Case// *Conference papers Macroeconomics of Housing Markets Banque de France*, 14.12.2009.

11. Ferrara L., Vigna O. Evidence of Relationships Between Macroeconomics and Housing Market in France // *Conference papers Macroeconomics of Housing Markets Banque de France*, 14.12.2009.

References:

1. Krekoten, I.P. "*Formuvennya market on the regional basis in Ukraine.*" Abstract. dis. Cand. Of Econom. Sciences: spec. 08.00.05. Poltava, 2009. Print.

2. Kosheva, A.M. "Strategic directions of regulation of housing development." *Public Administration: Theory and Practice* 2 (10) (2009). Web. 05 Sep. 2018. <http://www.academy.gov.ua/ej10/doc_pdf/Koshevas.pdf>.

3. Ukraine. *Verkhovna Rada of Ukraine*. On preventing the impact of the global financial crisis on the development of the construction industry and housing. Web. 05 Sep. 2018. <<http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=800-17>>.

4. Savrukov, A.N. "Methods of effective state regulation of mortgage housing lending." *Finance and credit* 6 (2012): 45–52. Print.

5. Friedman, J. and Ordway, N. *Analysis and evaluation of income-generating real estate*. Moscow: Case Co., Ltd., 1997. Print.

6. Ukraine. Chamber of Ukraine. *Problems of legislative regulation of the real estate market of Ukraine*. Web. 05 Sep. 2018. <http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=1025281>.

7. Yurchenko, Ye.O. "The essence and content of state architectural and building control." *State administration and local self-government* 12 (2012): 292–293. Print.

8. Hlavacek, M. and Komarek, L. *Property price determinants in the Czech regions*. *Financial Stability* 2008. Print.

9. Eadil, J. "Housing price bubble analysis – case of the Czech Republic." *Prague Economic Papers* 1 (2009). Print.

10. Bulligan, G. "Housing and the Macroeconomy: The Italian Case." *Conference papers Macroeconomics of Housing Markets Banque de France* (2009). Print.

11. Ferrara, L. and Vigna, O. "Evidence of Relationships Between Macroeconomics and Housing Market in France." *Conference papers Macroeconomics of Housing Markets Banque de France* (2009). Print.