

# Ринок нерухомості потребує законодавчого опертя

Інтерв'ю з президентом Асоціації фахівців з нерухомості України  
Олександром Бондаренком

Розмову веде

**Валентина СОЛДАТЕНКО**

**– Пане Олександр, з якими показниками ринок житлової нерухомості ввійшов у 2008 рік і які тенденції розвитку властиві йому сьогодні?**

– На жаль, від середини 2007 року на цьому ринку триває стан стагнації. Відбувається невелика кількість транзакцій, тобто переходу прав власності набагато менше, ніж у попередні періоди. У цілому по Україні у 2007 році порівняно з 2006-м кількість транзакцій скоротилася на 22%. Якщо говорити окремо про Київ, то цей показник становить близько 28%.

На мою думку, основною причиною скорочення кількості угод на ринку є значне випередження темпів зростання цін на нерухоме майно порівняно з темпами зростання реального рівня доходів населення.

Аксіомою є таке положення: погіршення на ринку нерухомості зазвичай випереджає погіршення загальноекономічної ситуації в країні.

Доки не поліпшиться загальноекономічна ситуація в країні, коли реальні доходи населення не з'їдає страшна інфляція, коли стабілізується курс гривні до основної одиниці розрахунку на ринку нерухомості – долара, не можна буде говорити про вихід ринку житлової нерухомості зі стагнаційного стану і його перехід в активну фазу розвитку. Коли це відбудеться, прогнозувати важко.

Впливають на наш ринок і глобальні процеси у світовій економіці: іпотеч-

на криза в США переросла в загальнофінансову кризу в низці країн. Допоки різко не поліпшиться ситуація у світі, навряд чи зміниться на краще і ситуація в Україні.



Ми вже відчуваємо на собі результати цієї іпотечної кризи: наші банки зробили жорсткішими умови видачі кредитів населенню, підняли вартість кредитних ресурсів, скоротили строки кредитування. А це, безумовно, не сприяє поживаленню ринку.

Багато експертів пов'язують вихід зі світової кризи з виборами в США, що можуть призвести до радикаль-

них змін у зовнішній політиці країни. За їхніми даними, війна в Іраку коштує США 124 млрд дол. на рік, а в разі якщо Сполучені Штати виведуть свої війська з Іраку, ці кошти можуть бути спрямовані на оздоровлення економіки країни. Це, у свою чергу, викличе зміцнення долара, позитивні зміни на фінансових ринках, здешевлення кредитних ресурсів і т. ін.

**– Сьогодні ми говоримо про жорсткість умов іпотечного кредитування: низка банків відмовилася від надання іпотечних кредитів на купівлю житла, частина підняла процентні ставки до 20–22% річних і скоротила строки кредитування до 10 років. Чи позначилася жорсткість іпотечних умов на столичному ринку житла? Як можуть змінитися ціни до кінця року?**

– Якщо раніше до 80% угод купівлі-продажу житла укладалося із залученням бодай мінімального кредитування, то нині цей показник коливається від 20 до 80%. Більшість столичних агентств нерухомості причиною скорочення угод називає недоступність іпотечного кредитування.

Однак, незважаючи на те, що ринок житла перебуває в стані стагнації, ціни потихеньку продовжують зростати. Це зумовлено насамперед тим, що вторинний ринок у нас доларизовано. Як мінімум у межах інфляції долара ми спостерігаємо зростання цін. Наприклад, торік зростання цін на житло становило від 20 до 30%, більша частина з яких – інфляційна складова.

Водночас зростання цін на вторинному ринку житла зумовлене ще одним фактором – безпосереднім зв'язком первинного і вторинного ринків. На первинному ринку житла ціни зростають, окрім усього іншого, через подорожчання будівельних матеріалів, що одразу ж позначається на ціні квадратного метра, а оскільки первинний і вторинний ринки – це сполучені посудини, то відбувається вирівнювання цін. Також варто пам'ятати, що на вторинному ринку ми купуємо вже готове житло і воно коштує дорожче за первинне.

Я думаю, що зростання цін на вторинне житло до кінця року становитиме як мінімум 1,5% на місяць. Тобто, за рік житло подорожчає приблизно на 20%, а в деяких регіонах – на 25. При цьому, за прогнозами будівельних компаній, у 2008 році зростання цін на первинному ринку житла сягне 30%.

**– Проблеми, що існують практично в кожному сегменті економіки країни, експерти найчастіше пов'язують із недосконалістю законодавчої бази. Прийняття яких законодавчих документів бракує для повноцінної роботи ринку житлової нерухомості?**

– Сектор житлової нерухомості тут не є винятком. Я можу виділити два основних закони, ухвалення яких позитивно вплине на розвиток цього ринку: це – закон про оподаткування нерухомості і пакет законів, спрямованих на врегулювання земельних відносин у країні.

Хочу зазначити, що прийняття закону про оподаткування нерухомості вплине на ринок, зокрема – на його ціноутворення (у бік зниження). Адже встановлення податку на нерухомість призведе, насамперед, до того, що люди, які володіють п'ятьма й більше квартирами, змушені будуть виставляти їх на продаж, що спричинить зростання пропозиції житла на ринку й у перспективі може привести до зниження цін. Особисто я маю великі сумніви щодо можливості прийняття такого закону: це пов'язано з наявністю нерухомості в людей, які перебувають при владі.

Другий пакет законів пов'язаний із врегулюванням земельних відносин в Україні. Доки цей пакет не буде прийнято, доки земля в нас виділятиметься

під будівництво, а не продаватиметься на відкритих аукціонах, доки в цих питаннях домінуватиме корупційна складова, говорити про наповнення ринку неможливо. Поки ми не вийдемо на 40 млн кв. м на рік, говорити про те, що ціни радикально знижуватимуться й ставатимуть адекватними якості, не доводиться.

**– Сьогодні в Україні немає єдиного порядку проведення земельних аукціонів, і це, безумовно, гальмує розвиток нових проектів, у тому числі й будівництво житла. Як, на вашу думку, вийти з цієї ситуації?**

– Порядок проведення земельних аукціонів не є проблемою ринку нерухомості. Вирішення цього питання лежить у площині боротьби за президентське крісло. Для того щоб розв'язати житлову проблему, необхідно це питання зняти раз і назавжди: земля має стати товаром у будь-яких її проявах; це стосується й тих земельних ділянок, які в цей момент виділяються під будівництво. Необхідно

вирішити питання як із землею сільськогосподарського призначення, так і з землею, що перебуває в резерві, у тому числі й під будівництво житла.

Я усвідомлюю, наскільки важко розрубати цей вузол і радикально змінити ситуацію на ринку землі, адже більша частина заробітків чиновників надходить саме з цієї сфери. Тож насамперед потрібна політична воля керівництва країни.

Якби землю продавали на відкритих аукціонах із дотриманням усіх необхідних процедур, то ми не багато мали б такої кількості проблем зі скасуванням раніше ухвалених рішень про надання якійсь компанії ділянки під забудову. У разі продажу землі скасування такого рішення можливе тільки через суд, адже гроші вже виплачено. Це мінімізує ризики будівельників і приведе до зниження вартості житла. Крім того, я вважаю, що для соціально важливих проектів земля теж має продаватися на аукціонах, але – за символічну ціну.





Продаж землі на відкритих аукціонах приведе до наповнення ринку будівельних компаній, які конкурують між собою, а це сприятиме підвищенню якості житла і зниженню цін на нього, тобто ціна буде адекватною якості.

**– Чи підтримує Асоціація фахівців з нерухомості України скасування мораторію на купівлю/продаж земель сільськогосподарського призначення? Як це позначиться на ринку?**

– Наша Асоціація завжди виступала за скасування мораторію, тому що тільки в такому разі можливе встановлення реальної ринкової ціни на землю. Однак ми розуміємо, що це не відбудеться в один момент, знадобиться багато часу, щоб зробити ринок землі цивілізованим. Безумовно, скасування мораторію поліпшить загальноекономічну ситуацію в країні. Коли земля стане повноцінним товаром, це дасть змогу залучати більші фінансові ресурси в розвиток сільгоспвиробництва, будівництва супровідної інфраструктури.

**– Уже не один рік поспіль на ринку нерухомості ведуться розмови про необхідність урегулювання ріелтерської діяльності на законодавчому рівні. Чи є позитивні зрушення в цьому питанні?**

– Закон про ріелтерську діяльність справді дуже важливий для наведення порядку на ринку нерухомості й по-

зитивно позначиться на його розвитку. Однак говорити про позитивні зміни в цьому напрямі поки що не доводиться, адже зараз незрозуміло, як просуваються справи у Верховній Раді. Ми не знаємо, чи є в нас коаліція, чи її немає. Торік попередній склад ВР здійснив спробу ухвалити цей закон, однак отримав 220 голосів із 226 необхідних.

**– Зовсім нещодавно представники Всеукраїнської громадської організації «Союз фахівців з нерухомості України» озвучили негативні відгуки щодо окремих положень цього законопроекту. Чи дійшли згоди «Союзу» і ваша Асоціація стосовно проблемних питань цього документа?**

– Зараз суперечок між АФНУ й «Союзом» немає, тому що ми взяли курс на об'єднання. І вже маємо спільне розуміння того, як мусить розвиватися ринок і як мусить розвиватися законодавство в цій сфері. Думаю, що до

### **«Закон про ріелтерську діяльність дуже важливий для наведення порядку на ринку нерухомості й позитивно позначиться на його розвитку»**

осені процес об'єднання завершиться і на майбутньому Конгресі з нерухомості, що відбудеться у жовтні цього року, ми оголосимо про створення єдиної громадської організації фахівців з не-

рухомості України, яка об'єднає лівову частку всіх операторів ринку нерухомості нашої держави.

Ми нині можемо уточнювати лише деякі нюанси щодо цього законопроекту, а принципових розбіжностей у нас немає, тобто питання про радикальні зміни концептуальних положень закону не є актуальним. І ми сподіваємося: щойно Верховна Рада запрацює в нормальному режимі, депутати повернуться до розгляду цього питання.

**– Наприкінці травня відбулися позачергові вибори до Київради. Чи варто очікувати кардинальних змін на ринку нерухомості столиці?**

– Новий склад Київради вкрай негативно вплине на розвиток ринку нерухомості Києва, у тому числі й ринку житла. Сьогодні відбувається посилення тих негативних явищ, що їх ми спостерігали в попередньому складі міськради. Думаю, що надалі виділення земельних ділянок відбуватиметься за спеціально розробленими тіншовими схемами, тобто так званий дерібан землі триватиме. Після чого ці ділянки з'являться на вторинному ринку й коштуватимуть утричі дорожче, а будівельник закладатиме переплачені кошти на їх придбання у вартість квадратного метра житла, тобто все знову ляже на плечі споживача.