



# КОНЦЕПЦИЯ

## ВЫХОДА ИЗ КРИЗИСА СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ В СЕКТОРЕ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ



*Восстановление доверия –  
справедливое распределение рисков  
между участниками рынка ...*



### **Цели и задачи:**

- восстановить доверие участников рынка;
- восстановить объемы строительства жилья для населения;
- вывести из кризиса строительную отрасль;
- создать механизм регулирования рынка доступного жилья, рыночными методами;
- стимулировать «детенизацию» заработных плат;
- увеличить доходную часть бюджета.

Жилье является главным материальным активом для средней украинской семьи, а также одним из важнейших факторов в повышении чувства удовлетворенности жизненными условиями граждан. В процессе развития кризиса, начиная с 2008 года, объемы строительства жилья сократились по разным оценкам на 50 - 80%. В результате большой маржи между затратами на строительство и ценой реализации жилья до кризиса в этот сектор бизнеса пришло значительное количество спекулянтов, игравших на повышение цен.

В свою очередь многие застройщики вкладывали средства, полученные от инвесторов, не в строительство объекта инвестирования, а в новые «задельные» проекты. Вместе с ценами на квартиры повышались цены на строительные материалы, услуги, подрядные работы, земельные участки и т.д.

### **Актуальные условия, в которых функционирует рынок**

В итоге ценовой пузырь лопнул, а с ним - и доверие участников рынка друг к другу. На сегодняшний день существуют следующие факторы рынка:

- отсутствие доверия инвесторов к застройщикам и, частично, к банкам;
- отсутствие доверия банков к застройщикам и покупателям в кредит;
- снижение стоимости затрат на строительство на 30-50% в зависимости от региона;
- снижение стоимости жилья на 50%;
- снижение стоимости активов застройщиков и строительных компаний в среднем на 50-60%;
- снижение стоимости земельных участков;
- наличие значительного отложенного спроса у населения на жилье (учитывая наличие денежных средств у физических лиц по данным НБУ около 180 млрд.гривен и 60 млрд.дол.США).

Учитывая ситуацию, сложившуюся в экономике, возможности заложить в государственный бюджет 2010 года, а наверное и 2011 года, достаточных средств для поддержки отрасли нет.

**Концепция восстановления рынка доступного жилья** предусматривает привлечение средств населения путем выпуска государственных долговых ценных бумаг с фиксированной доходностью (например - Государственных жилищных сертификатов, далее ГЖС) Государственным ипотечным учреждением под невысокую (для украинского рынка) процентную ставку (5 – 10%). В свою очередь, инвесторы в ГЖС получают право приобрести доступное, построенное в рамках соответствующей государственной программы, жилье.

## СХЕМА организации обращения государственного жилищного сертификата (ГЖС)





### **Основные участники функционирования системы ГЖС:**

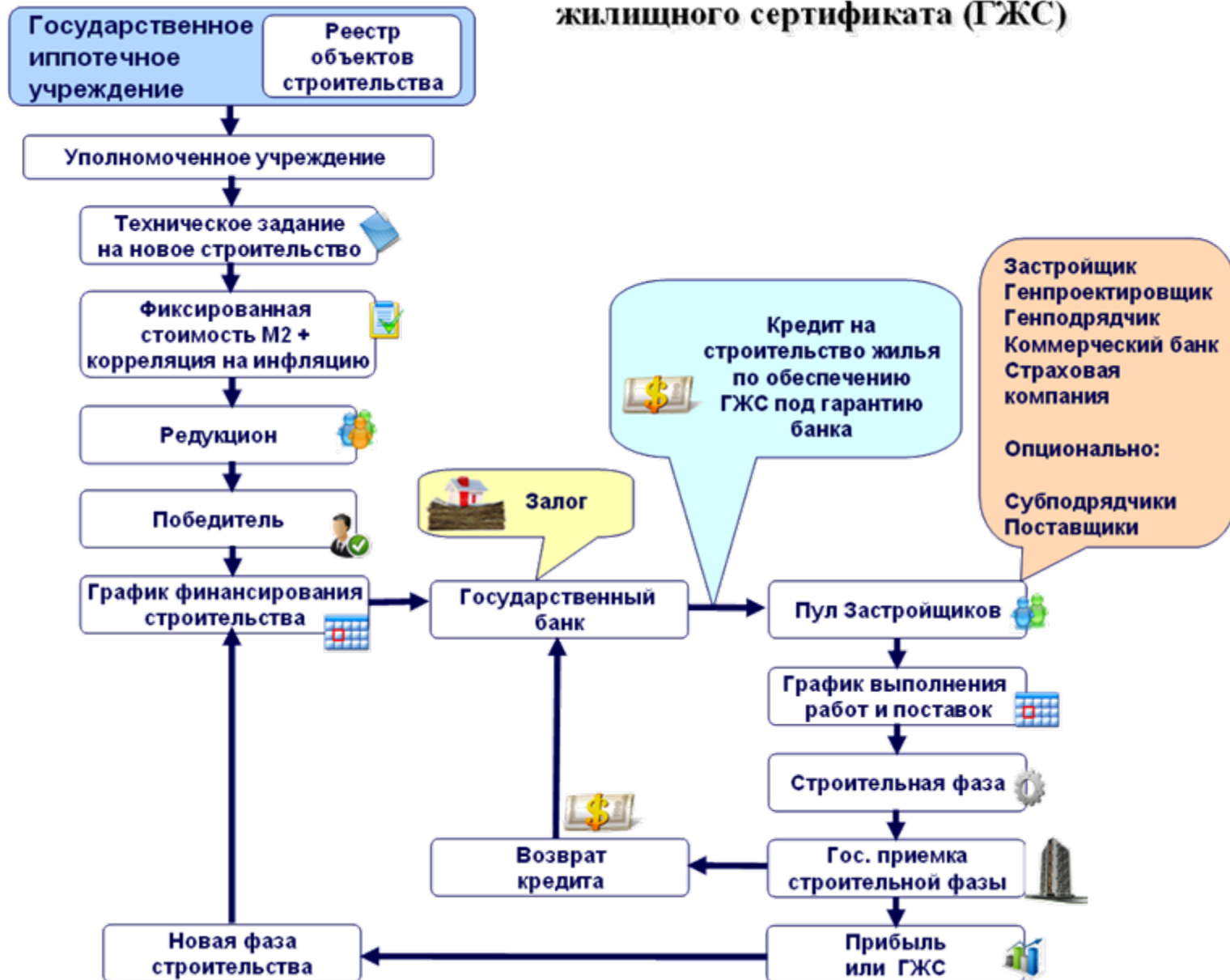
- инвесторы – физические лица, нуждающиеся в улучшении жилищных условий;
- временные объединения предприятий – пулы, в которых обязательно участие застройщика, генпроектировщика, генподрядчика, страховой компании и коммерческого банка;
- государство – в лице Министерства финансов Украины, Министерства регионального развития и строительства Украины, Государственного ипотечного учреждения (эмитента ГЖС), его дочерних структур, Государственной комиссии по ценным бумагам и фондовому рынку (ГКЦБФР), госбанков и областных управлений жилищного обеспечения при облгосадминистрациях.

### **Основными принципами функционирования механизма ГЖС является:**

- Финансирование государственной программы за счет инвесторов (население).
- Доступная цена жилья для инвесторов.
- Оборачиваемость ГЖС.
- Кредитование покупки жилья, в случае использования ГЖС, с возможностью частичной или полной компенсации процентных выплат.
- Прозрачность процедуры отбора застройщиков.

На полученные от выпуска ГЖС средства, ГИУ будет проводить закупку комплексного проектирования и строительства жилья, включая земельный участок, согласно процедуре показанной на схеме:

## Строительство с использованием государственного жилищного сертификата (ГЖС)





К участию в конкурсах – редукционных - допускаются пулы (временные объединения предприятий), в которых обязательно участие застройщика, генпроектировщика, генподрядчика, страховой компании и коммерческого банка.

Это необходимо для того, чтобы избежать участия государства в подрядных отношениях, контроле объемов выполненных работ, закупочных цен и т.д.

### **Процедура предполагает:**

1. Формирование условий конкурса.
2. Проведение конкурса методом редукциона.
3. Подписание договора на закупку строительства жилья по фазам.
4. Финансирование строительства по фазам.
5. Приемка сданного в эксплуатацию жилья.
6. Окончательная оплата по договору.

### **Формирование условий конкурса**

Доступное жилье предполагает оптимизацию и стандартизацию планировочных и технических решений в процессе проектирования на основе государственных строительных норм.

Условия конкурса предусматривают наличие у застройщика в собственности или аренде земельного участка, имеющего характеристики, предусмотренные условиями конкурса:

- наличие у участников пула права заниматься профильной деятельностью;
- предоставление гарантии банка - участника пула, в адрес дочернего предприятия ГИУ, как заказчика строительства, на фиксированную цену и достижение объектом технико-экономических характеристик, предусмотренных условиями конкурса в сроки, обусловленные договором под залог ликвидных активов участников пула;
- наличие страхового полиса на покрытие рисков участников пула.



## **Цикл выполнения договора на строительство здания разделяется на 5 фаз**

I фаза. Проектирование и согласование проектной документации и получение разрешения на строительство, включая передачу прав на земельный участок.

II фаза. Нулевой цикл.

III фаза. Наружные сети.

IV фаза. Каркас здания, ограждающие конструкции, фасад, окна, кровля, доштукатурный цикл, внутренняя инженерия.

V фаза. Внутренняя отделка и благоустройство.

## **Цена договора фиксирована и не подлежит изменению внутри каждой фазы**

По - фазовая реализация проекта позволит уменьшить сумму залогов, необходимых для получения гарантии банка, и упростит систему взаимоотношений сторон по Договору.

По окончании каждой фазы, ГАСК будет выдавать сертификат о выполнении работ по фазе, согласно которого и будет проходить окончательный расчет по фазе и авансирование следующей фазы строительства.

Так как цена контракта фиксирована, нет необходимости контролировать ценообразование, нормы расходов и т.д. Контролю подлежит только качество выполненных работ и их соответствие технико-экономическим параметрам объекта.

## **Мотивация участников пула**

- Застройщик получает возможность заработать 15-20% на строительстве объекта.
- Генпроектировщик, генподрядчик, поставщики, субподрядчики получают работу с приемлемой маржой.
- Банк получает право кредитовать покупателей жилья по государственной программе с частичной или полной компенсацией процентной выплаты Государственным ипотечным учреждением, что снижает для него риски невозврата кредитов.

Так как большинство потенциальных участников пула не имеет достаточных доходов, в сегодняшних условиях, получение такого, своего рода, госзаказа безусловно привлекательно.

## **Мотивация покупателей ГЖС**

Покупатель ГЖС получает право на приобретение жилья, согласно государственной программы, по цене конкурса плюс небольшая маржа на административные расходы, так как на сегодняшний день авторитет государства выше, чем авторитет бизнеса. Это поможет восстановить доверие участников рынка друг к другу.

Покупатель ГЖС имеет право, в рамках программы, обменять ГЖС на определенное количество метров в квартире пропорционально ее стоимости (от 5% до 100%). Цена определяется конкурсом и зависит от региона. В случае, когда у держателя ценных бумаг процент покрытия ГЖС стоимости квартиры 25% и выше, он имеет право претендовать на кредит с частичной или полной компенсацией процентных выплат. Если же процент покрытия ГЖС стоимости квартиры 100%, покупатель получает определенный дисконт.

Так как закупка жилья проводится путем редукциона по ценам, не выше рекомендованных, потенциальной покупатель снижает для себя риск от эффекта резкого повышения цены, которая может изменяться в пределах отраслевой инфляции. Сумма компенсации процентных выплат может повышаться пропорционально % покрытия ГЖС стоимости квартиры. На такие кредиты необходим возрастной ценз и условия однократности. Средства на компенсацию процентной ставки будут приходиться от увеличения налоговой базы, роста доходов строительной и смежных отраслей.

Одним из главных условий предоставления прав компенсационной выплаты является подтверждение официальной заработной платы, достаточной для оплаты остальной части процентов и тела кредита.

## **Мотивация государства**

Достижение целей описанных в преамбуле





### Первый 4-летний план реализации концепции предусматривает строительство:

- 10 домов в каждом областном центре Украины (270 домов по 8 000м<sup>2</sup> общей площади каждый = всего 2 160 000 м<sup>2</sup>);
- по 1 (одному) дому в каждом городе областного подчинения (90 домов по 5 000м<sup>2</sup> общей площади каждый = всего 450 000 м<sup>2</sup>);
- по 1 (одному) дому в каждом районном центре Украины (490 домов по 5 000м<sup>2</sup> общей площади каждый = всего 2 450 000 м<sup>2</sup>).

Ориентировочные площади домов выбраны по усредненным показателям строящихся жилых домов на 2 секции для областных центров : 8000-10000 м<sup>2</sup> и для районных центров 4000-5000 м<sup>2</sup> и предполагает площадь одной квартиры от 36 м<sup>2</sup> до 100 м<sup>2</sup>.


В таблице 1 приведен расчет суммарной финансовой емкости концепции в относительных ценах.

табл. 1

№	Уровень	Кол-во домов	Общая площадь дома	Стоимость м <sup>2</sup>	Формула расчета	Общая стоимость
1	Областной (24 области + Автономная республика Крым + Киев + Севастополь)	по 10 в каждом областном центре	8000 м <sup>2</sup>	5 500 грн.	27 областных центров X 10 домов X 8000 м <sup>2</sup> X 5 500 грн.	11 880 000 000 грн.
2	Крупные города областного значения	по 1 дому в каждом городе	5000 м <sup>2</sup>	4 500 грн.	90 городов X 1 дом X 5 000 м <sup>2</sup> X 4 500 грн.	2 025 000 000 грн.
3	Районные центры	по 1 дому в каждом районном центре	5000 м <sup>2</sup>	4 500 грн.	490 районных центров X 1 дом X 5 000 м <sup>2</sup> X 4 500 грн.	11 025 000 000 грн.

Общая финансовая емкость концепции: **24 930 000 000 грн.**

Общая площадь жилья: **5 060 000 м<sup>2</sup>**



Учитывая ограниченные возможности бюджетной поддержки отрасли в 2010 - 2011 годах, реализацию концепции необходимо начать с городов с населением более 800 000 человек (Киев, Харьков, Днепропетровск, Донецк, Одесса, Львов, Запорожье).

Стоимость полного цикла строительства первых 7-ми пилотных домов составит

**7 x 8 000м<sup>2</sup> x 5 500 грн. = 308 000 000 грн.**

Финансирование 1-го этапа Государственной программы на основе данной концепции предполагается разделить следующим образом:

- 20% - средства Государственного бюджета Украины (на возвратной основе);
- 20% - средства специальных фондов для приобретения жилья разным социальным группам (молодежные программы, жилье для военнослужащих, чернобыльцев и т.д.);
- 30% - средства от продажи ГЖС;
- 30% - средства от продажи квартир населению за деньги

Учитывая то, что средства на строительство выделены на возвратной основе, под них могут быть выпущены долговые инструменты.

Для начала работ необходимо выделение средств Государственного бюджета на возвратной основе для начала финансирования первого этапа реализации концепции.

Учитывая то, что на полный цикл проектирования и строительства жилого дома необходимо 2-2,5 года, выделение средств из Государственного бюджета и целевых программ происходит в 2 этапа:

1-й год = 50 %

2-й год = 50 % (заложить в бюджет 2011 года).



Таким образом финансирование строительства первых 7-ми пилотных домов составит:

- 1-й год
  - 20% - средства Государственного бюджета Украины - **30 800 000** грн.
  - 20% - средства специальных фондов - **30 800 000** грн.
  - 30% - средства от продажи ГЖС – **46 200 000** грн.
  - 30% - средства от продаж квартир населению за деньги – **46 200 000** грн.
- 2-й год
  - 20% - средства Государственного бюджета Украины - **30 800 000** грн.
  - 20% - средства специальных фондов - **30 800 000** грн.
  - 30% - средства от продажи ГЖС – **46 200 000** грн.
  - 30% - средства от продаж квартир населению за деньги – **46 200 000** грн.

Дополнительно на популяризацию Государственной программы у населения необходимо выделить на возвратной основе 7 - 8 млн. грн.

#### **Экономический эффект от реализации Программы**

При стоимости 1м<sup>2</sup> жилья в **5 500** грн. для областных центров и **4 500** грн. для крупных городов и районных центров (в относительных ценах) реализация Программы даст прирост ВВП на **24 930 000** грн. только в строительном цикле, плюс экономический рост смежных отраслей, таких как:

- транспортная;
- деревообрабатывающая;
- мебельная;
- торговля и т.д.

#### **Социальный эффект.**

Суммарно, результатом реализации 1-го этапа Программы будет:

- введение в эксплуатацию 5 060 000 м<sup>2</sup> доступного жилья.
- около 50 000 семей улучшат свои жилищные условия.

***P.S.** Следующим этапом развития данной концепции может быть создание государственного «банка» земельных участков под строительство доступного жилья. Проведение интервенций государством, по принципу работы Госрезерва, методом застройки доступного жилья, в случае наращивания частными застройщиками маржи между стоимостью строительства жилья и ценой его продажи на рынке, создаст условия для регулирования цен на доступное жилье рыночными механизмами, а именно создание плавного восходящего тренда цен на жилье, которое будет незначительно опережать инфляцию.*

## Перечень законодательных актов в которые нужно внести изменения

### Законы:

Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» від 25.12.2008 р. № 800-VI;

Закон України «Про цінні папери та фондовий ринок» від 23.02.2006 р. № 3480-IV;

Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.2003 р. № 979- IV;

Закон України «Про відновлення платоспроможності платника та визнання його банкрутом» від 14.05.1992 р. № 2343-XII;

Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 р. 1560-XII;

Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. № 978-IV;

Закон України «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)» від 15.03.2001 р. № 2299-III;

Закон України «Про страхування» від 07.03.1996 р. № 85/96-ВР;

Закон України «Про захист прав споживачів» від 12.05.1991 р. № 1023-XII;

Закон України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринку фінансових послуг» від 12.07.2001 р. № 2664-III;

Закон України «Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні» від 30.10.1996 р. № 448/96-ВР;

Закон України «Про Національну депозитарну систему та особливості електронного обігу цінних паперів в Україні» від 10.12.1997 р. № 710-97-ВР;



## Перечень законодательных актов в которые нужно внести изменения

### Підзаконні нормативні акти:

Постанова КМУ «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 - 2017 роки» від 11.11.2009 р. № 1249;

Постанова КМУ "Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла" від 29.05.2001 р. № 584;

Постанова КМУ «Про сприяння індивідуальному житловому будівництву за рахунок надання державного довгострокового пільгового кредиту» від 26.06.1993 р. № 483;

Постанова КМУ «Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом» від 11.02.2009 р. № 140;

