Інститут економічних досліджень та політичних консультацій
Німецька консультативна група

Серія консультативних робіт [PP/04/2008]

Житлове будівництво в Україні: Причини поточної кризи та висновки для економічної політики

Рікардо Джуччі, Роберт Кірхнер, Роман Возняк

Берлін/Київ, Жовтень 2008 р.

Про Інститут економічних досліджень та політичних консультацій

Інститут економічних досліджень та політичних консультацій (ІЕД) - провідний український аналітичний центр, що спеціалізується на економічних дослідженнях та консультаціях з питань економічної політики. ІЕД був заснований у жовтні 1999 року провідними українськими політиками та Німецькою консультативною групою з питань економічних реформ.

Місія ІЕД вироблення альтернативного погляду на ключові проблеми суспільного та економічного розвитку України. В рамках місії ІЕД націлює свою діяльність на надання висококваліфікованої експертної оцінки в галузі економіки й економічної політики, бути реальним чинником формування громадської думки шляхом організації відкритого публічного діалогу та сприяти розвитку економічних та суспільних наук, і стимулювати розвиток дослідницької спільноти України.

Інститут економічних досліджень та політичних консультацій
Рейтарська 8/5-А,
01034 Київ, Україна
Тел: +38 044 / 278 63 42
Факс: +38 044 / 278 63 36
institute@ier.kiev.ua
http://www.ier.kiev.ua

Про Німецьку консультативну групу

Німецька консультативна група з питань економічних реформ працює в Україні з 1994 року, консультуючи український уряд й інші державні органи, такі як Національний банк України, по широкому колу питань економічної політики і розвитку фінансового сектору. Наші аналітичні роботи презентується і обговорюється під час постійних зустрічей з посадовцями високого рангу. Група фінансується німецьким Федеральним міністерством економіки і технологій у рамках програм TRANSFORM та наступних після неї програм технічної допомоги.

Німецька консультативна група
З питань економічних реформ
Schillerstr. 59
D-10627 Берлін
Tel: +49 30 / 20 61 34 64 0
Fax: +49 30 / 20 61 34 64 9
info@beratergruppe-ukraine.de
www.beratergruppe-ukraine.de

© 2008 Інститут економічних досліджень та політичних консультацій
© 2008 Німецька консультативна група

Всі права застережено.

Житлове будівництво в Україні: Причини поточної кризи та висновки для економічної політики

Резюме

Починаючи з 2000 року, житлове будівництво в Україні розвивалось в дуже сприятливих макроекономічних умовах. Висока ліквідність вела до відносно низьких відсоткових ставок, а реальні доходи населення швидко зростали, формуючи тим самим високий попит на житло. Більше того, постійне зростання цін забезпечувало додатковий спекулятивний попит на житло. Як наслідок цього особливого збігу макроекономічних умов, житлове будівництво зростало високими темпами.

У 2008 році макроекономічна ситуація різко змінилась. Перш за все, виросли відсоткові ставки через необхідність НБУ обмежити ліквідність для боротьби з інфляцію та через наслідки світової фінансової кризи. Оскільки будівельні компанії та домогосподарства, як правило, покладались на банківські кредити, то зростання відсоткових ставок збільшило фінансові витрати для обох сторін ринку і зменшило пропозицію та попит на житло. Більше того, ціни на житло перестали зростати, а то й почати дещо знижуватись, що могло спричинити зменшення спекулятивного попиту та призвести до відкладення купівлі житла на майбутнє. Значне зростання цін на будівельні матеріали також суттєво збільшило витрати на будівництво, зменшуючи таким чином прибутки компаній та пропозицію. Отже, дане падіння на ринку нерухомості можна пояснити причинами зі сторони і попиту, і пропозиції.

Окремі державні діячі закликали до макроекономічного реагування на сповільнення сектору. Хоч таке втручання зі сторони попиту може допомогти будівництву в дуже короткостроковому періоді, воно однозначно не зможе допомогти країні в цілому. Експансивна монетарна та/або фіскальна політика будуть надалі стимулювати інфляцію, яка на сьогодні складає 26% дпр. Окрім цього, впровадження орієнтованих на попит заходів буде надавати неправильні сигнали для міжнародних фінансових інвесторів, що, як наслідок, вестиме до подальшого зростання ризиків держави та збільшення вартості зовнішніх запозичень. А отже, ми наполегливо рекомендуємо органам влади не вирішувати поточні проблеми в будівництві через попит.

Але це не означає, що влада повинна залишатись осторонь проблеми. Існує безліч можливостей для втручання зі сторони пропозиції. Лише кілька великих компаній домінують на ринку, олігополістичну структуру якої не можна вважати ефективною з точки зору витрат. Непрозоре виділення земельних ділянок також створює значні проблеми в секторі та встановлює високі бар'єри для входу на ринок для нових компаній середнього розміру. Але головним структурним недоліком сектору можна вважати довгий перелік бюрократичних вимог. Більше того, система фінансування житлового будівництва потребує значного вдосконалення. У підсумку, найкращий спосіб відреагувати на дану кризу – це провадження структурних реформ, які знизять витрати на будівництво. Тільки після проведених реформ будівельний сектор зможе гнучко реагувати на зміни в економіці та забезпечити населення доступним житлом за помірними цінами.

Автори

Роберт Кірхнер	kirchner@berlin-economics.com	+49 30 / 20 61 34 64 2
Рікардо Джуччі	giucci@berlin-economics.com	+49 30 / 20 61 34 64 1
Роман Возняк	voznyak@ier.kiev.ua	+380 44 / 235 63 27

Подяка

Автори висловлюють свою подяку Вероніці Мовчан за наукове редагування статті, а також д-ру Отто Лозе (Dykerhoff Україна), Торальфу Вайзе (Deutsch-Ukrainisches Bauzentrum), Олексієві Пилипцю (УНІА), Денисові Щегольковy (УНІА) та Костянтинові Кучеренку (Фенікс Капітал) за цікаві співбесіди.

Зміст

1. Вступ

2. Сектор будівництва в Україні в цифрах

3. Причини нещодавнього скорочення в житловому будівництві

4. Висновки для економічної політики

   4.1 Макроекономічні способи впливу на поточну слабкість житлового будівництва
   4.2 Необхідність структурних реформ у житловому будівництві

5. Висновки

Додаток: Сектор житлового будівництва на графіку попиту та пропозиції

1. Вступ

Будівельний сектор стабільно зростав протягом 2006-2007 років. Однак у 2008 році в Україні в даному секторі спостерігається рецесія. Головним компонентом цієї рецесії очевидно є стрімке падіння у житловому будівництві, що підтверджується численними свідченням появи неактивних об'єктів житлового будівництва в Києві та інших великих містах.

Ця ситуація має значні економічні та соціальні наслідки. Вона має вимірюваний негативний вплив на економічне зростання (ВВП) та зайнятість, а також на залучення іноземного капіталу, включаючи прямі іноземні інвестиції (ПІІ). Окрім цього, у довгострокове майбутнє відкладається важливе соціальне завдання – забезпечення населення житлом у достатній кількості та належній якості. І наостанок, фінансове падіння будівельних фірм означатиме втрату заощаджень багатьох сімей, які здійснювали попереднє пряме фінансування цих фірм.

В другій частині роботи ми здійснимо огляд будівельного сектора в Україні, в т.ч. його останніх тенденцій. В третій частині ми проаналізуємо причини поточного падіння в секторі, звертаючи увагу на фактори попиту та пропозиції. В четвертій частині ми запропонуємо належний підхід економічної політики для вирішення теперішніх проблем. По-перше, ми обговоримо можливість експансивної макроекономічної політики, про що шоворили окремі законодавці. По-друге, ми проаналізуємо втілення структурних реформ у будівельному секторі як відповідь на теперішні проблеми. У п'ятій частині зробимо висновки.

2. Сектор будівництва в Україні в цифрах

Як і в більшості країн, будівельна активність в Україні демонструє циклічність. Сектор значно зріс у 2003 та 2004 роках, впав у рецесію у 2005 році, а потім знову швидко відновився та почав зростати у 2006 та 2007 роках. Однак у 2008 році будівництво знову впало в рецесію, як це показано Графіку 1. Якщо у 2007 році сектор привніс 0,5% до зростання реального ВВП, то за перших вісім місяців його внесок став від'ємним і опустився до -0,2%. Оскільки будівництво складало 45-48% загальних капітальних вкладень у 2001-2007 роках, то падіння у будівництві означає менші інвестиції, негативно впливаючи на перспективи української економіки та добробуту населення.

Графік 1

Циклічність будівництва та його частка в інвестиціях

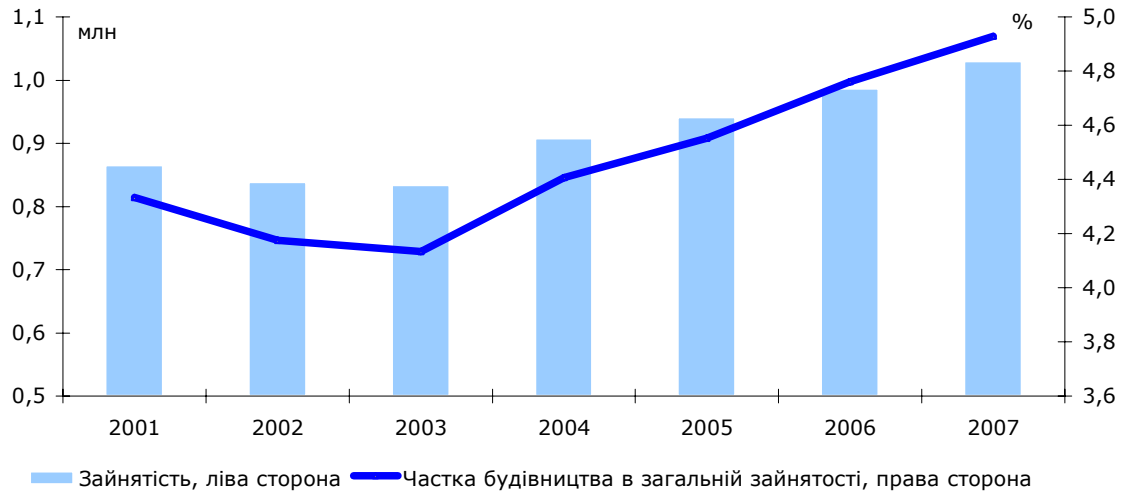


Джерело: Держкомстат

Економічна значимість сектора будівництва також стосується його важливої ролі в зайнятості населення. Зайнятість в секторі помітно зросла з 2003 року в абсолютних та відносних (в т.ч. як частка в загальній зайнятості) величинах. Наприкінці 2007 року в будівництві були зайняті понад 1 мільйон людей, що складало майже 5% від загальної зайнятості.

Графік 2

Будівництво та зайнятість



Джерело: Держкомстат

Хоч офіційна статистика чітко демонструє сповільнення будівельної активності у 2008 році, вона не наводить розбиття за різними видами будівництва, такими як житлове будівництво, комерційне (офіси, торгівельні та логістичні центри) будівництво, а також інфраструктурні проекти. Однак експерти ринку сходяться на думці, що головною причиною теперішньої кризи є житлове будівництво. Відповідно до оцінок різних експертів, житлове будівництво в Україні знизилось з початку 2008 року на 10-15%. Таке скорочення пояснює більшу частину, якщо не все, падіння активності у будівництві. Відповідно, вирішенням даних проблем у будівельному секторі загалом є виправлення ситуації у житловому будівництві, яке також заслуговує значної уваги з позиції соціальної політики. З цієї причини ми зосередимо увагу на житловому будівництві в решті частині цієї роботи.

3. Причини нещодавнього скорочення в житловому будівництві

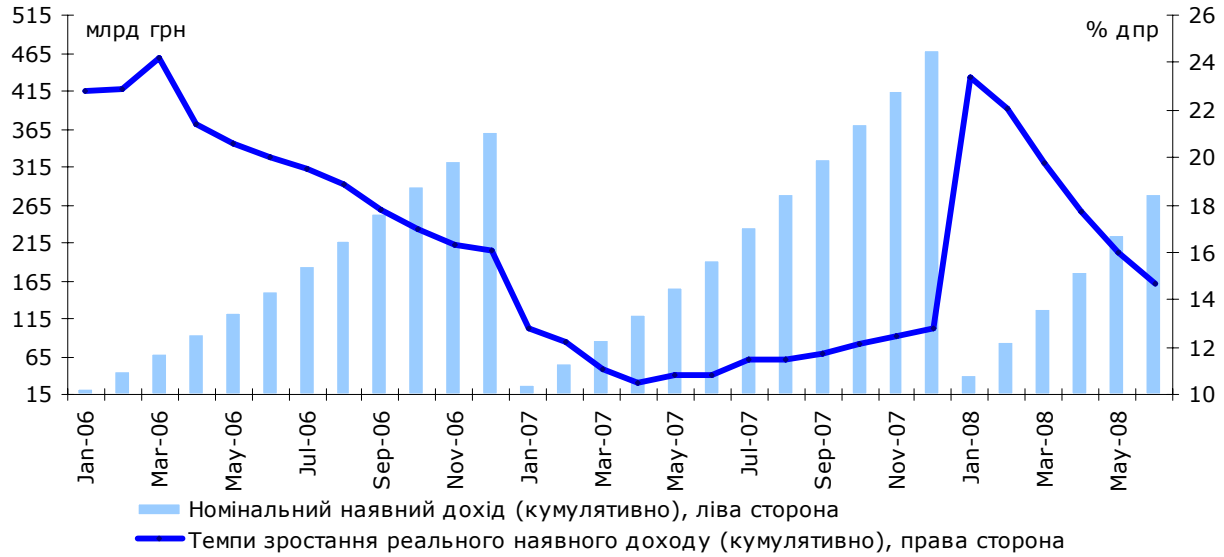
Сектор житлового будівництва в Україні характеризуються кількома структурними недоліками. У більшості міст ситуація на ринку визначається домінуванням кількох холдингів, значними бюрократичними витратами, низькою конкуренцією і, як наслідок, низькими стимулами до інновацій. Видається, що завдяки міцним зв'язкам з міськими адміністраціями ці холдинги мають преференції у доступі до земельних ділянок. Цей факт значною мірою пояснює виживання неефективних з точки зору витрат холдингових структур у секторі, в якому у більшості країн велика кількість компаній середнього розміру жорстко конкурують між собою, утримуючи витрати на максимально низькому рівні[1].

Незважаючи на ці структурні недоліки, сектор успішно функціонував впродовж останніх років, забезпечуючи високі прибутки для обмеженого кола компаній, що працювали на ринку. Головною причиною цієї вкрай вдалої роботи сектору були практично «ідеальні» макроекономічні умови для житлового будівництва. На приклад, наявні доходи населення

[1] Для більш детального опису цього ритгку див. Джуччі/Кірхнер/Юзефович Ціни на житло в Україні: тенденції, аналіз та рекомендації для економічної політики, консультативна робота W4 німецької консультативної групи та ІЕД , Серпень 2007, www.ier.kiev.ua

Графік 3

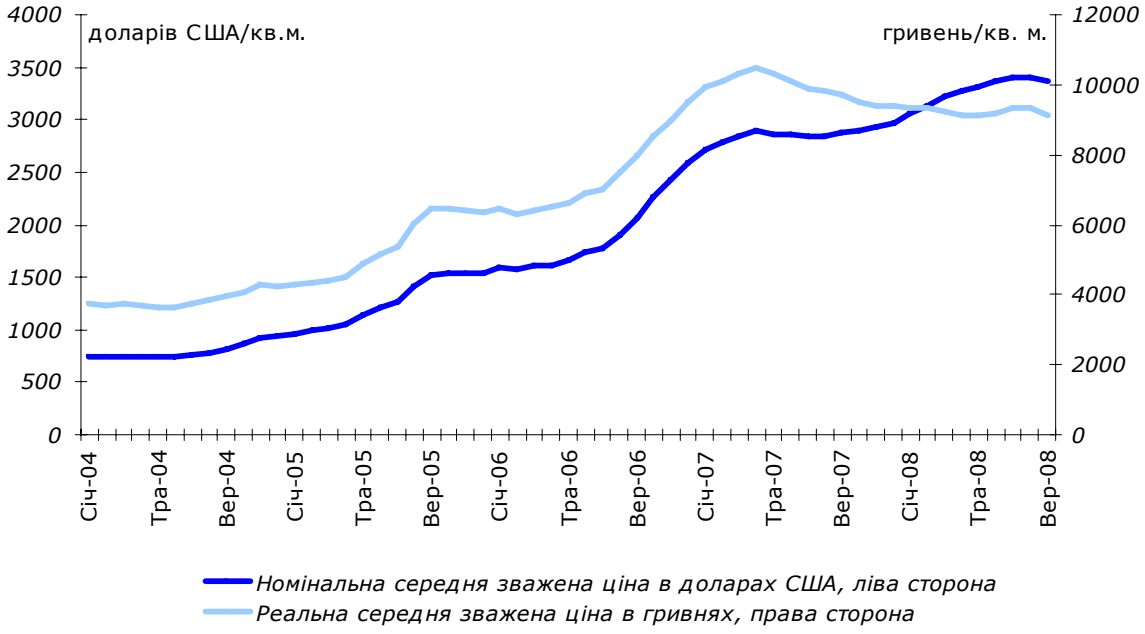
Наявний дохід



Джерело: Держкомстат

Графік 4

Ціни на квартири у Києві



Джерело: Агенція нерухомості "Планета Оболонь"

Зауваження: Середня зважена ціна квадратного метра розрахована для всіх типів квартир та будівель у всіх районах міста Києва

Реальна середня зважена ціна в гривні скорегована на ІСЦ (в цінах 2004 року)

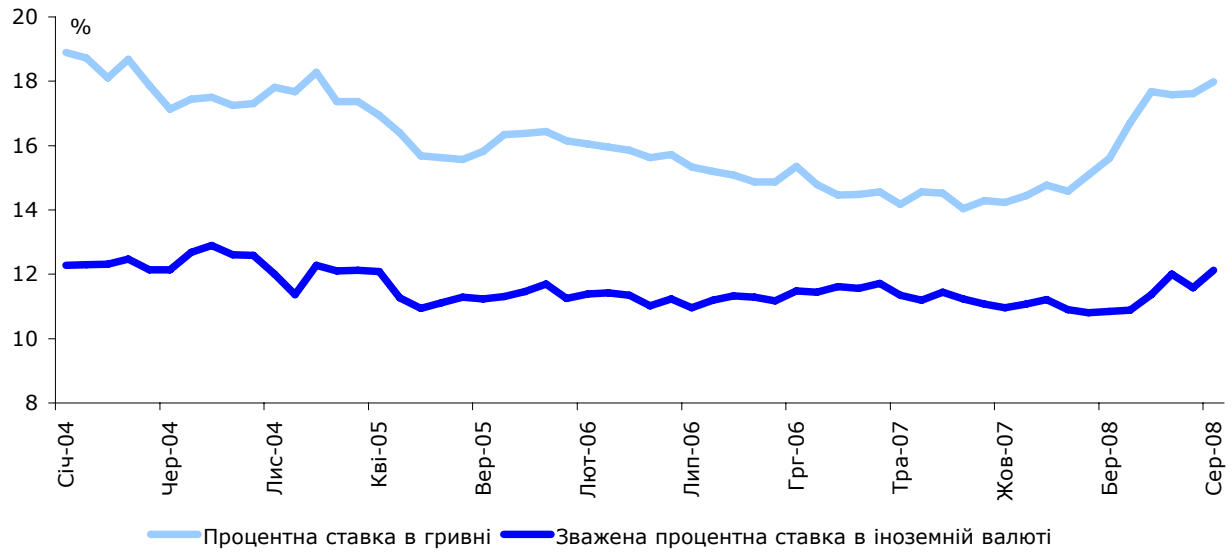
зросли на 16,1% у 2006 та на 12,8% у 2007 році (див. Графік 3). Як наслідок, в умовах обмеженої кількості та низької якості житла в Україні, попит на житло з боку населення помітно зріс.

Окрім цього попиту з боку, головним чином, людей середнього класу, заможні домогосподарства та підприємці інтенсивно вкладали у житло зі спекулятивною метою. Цей спекулятивний мотив підкріплювався лише, на перший погляд, одностороннім напрямом руху ринку, тобто постійним зростанням цін на квартири. Якщо у 2004 році середня ціна 1 кв. м. в Києві на початку 2004 року становила 749 доларів США, то на кінець 2007 року вона піднялась до 2976 доларів США і досягла 3367 доларів США у вересні 2008 року (див. Графік 4).

Іншим сприятливим макроекономічним фактором були низькі процентні ставки у 2006-2007 роках, які в цей час досягли історичних мінімумів, що показано на Графіку 5. Вартість запозичень є критично важливою як для компаній (сторона пропозиції), так і для домогосподарств (сторона попиту).

Графік 5

Процентні ставки



Джерело: НБУ

Поєднання низьких процентних ставок та агресивної кредитної політики кількох комерційних банків спричинило вибух іпотечного кредитування в Україні, яке значною мірою підтримало будівельну активність.

Графік 6

Іпотечне кредитування



Джерело: НБУ

Підсумовуючи, житлове будівництво демонструвало добре зростання протягом останніх років завдяки сприятливим макроекономічним умовам, що закривали собою серйозні структурні недоліки. Перед тим, як ми зосередимо увагу на 2008 році, варто відзначити, що такі «ідеальні» макроекономічні умови для будівельного сектору не були тривкими, а тому не можуть вважатися моделлю для довгострокового періоду. По-перше, низький (навіть від'ємний) рівень (реальних) відсоткових ставок частково був зумовлений експансивною монетарною політикою, що певною мірою спричинила галопуючу інфляцію ІСЦ. По-друге, односторонній рух цін на житло, що підкріплював спекулятивний попит, був також нетривким і рано чи пізно повинен був завершитись. По-третє, значне зростання реальних зарплат та доходу, що перевищував зростання продуктивності праці, не могло бути збереженим у довгостроковому періоді. Тобто, надзвичайно сприятливі умови для житлового будівництва завершились невипадково. Погіршення цих умов було прямим наслідком попереднього періоду перегріву. Це означає, що повернення в майбутньому до умов, що переважали у 2006-2007 роках, є технічно недосяжним, а тому не може вважатися як належне вирішення поточних проблем.

Тепер повернемось до ситуації 2008 року. Найважливішою причиною цієї рецесії у житловому будівництві є погіршення з різних причин умов кредитування, включаючи жорсткішу монетарну політику в країні, та розгортання світової фінансової кризи. Процентні ставки в гривні зросли, а за ними збільшились очікування девальвації, що зробило позики в іноземній валюті більш ризиковими. Більше того, умови надання іпотечних кредитів (співвідношення кредиту до вартості квартири, більш суворі перевірки довідок про доходи та інше) спричинило обмеження видачі нових іпотечних кредитів, як це помітно на Графіках 5 і 6. Як наслідок, багато домогосподарств не отримали іпотечного кредиту, оскільки не могли його собі дозволити. Разом з тим вищі відсоткові ставки також вплинули і на будівельні компанії, які покладались на банківські кредити. Таким чином, жорсткіші умови фінансування негативно вплинули на попит та пропозицію житла.

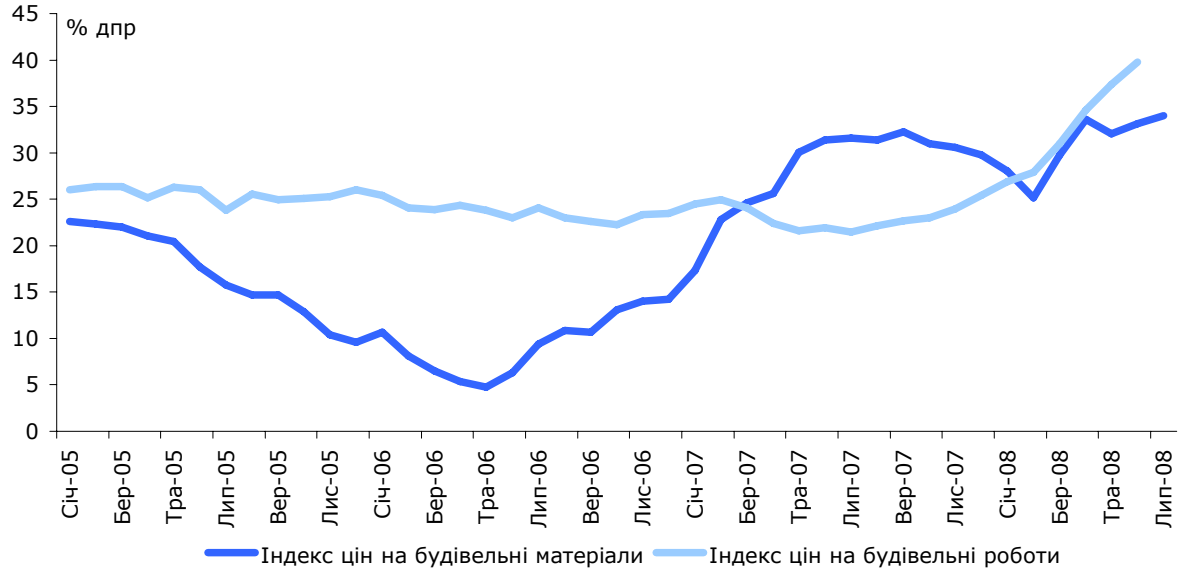
Наступний важливий фактор зі сторони попиту стосується цін на житло. Незрозуміло, чи ціни вже почали знижуватись, чи ще ні. Дані, використані на Графіку 4, не показують падіння цін. Однак слід відзначити, що Графік 4 базується не на офіційних даних через їх фактичну

відсутність. Натомість використовуються дані брокерів нерухомості. Хоч ці дані можуть вважатись загалом надійними, все ж існує конфлікт інтересів учасників ринку в представленні цієї інформації. Зокрема, приватні агенти, що займаються нерухомістю, можуть бути зацікавлені в декларуванні зменшення цін. А отже, суперечності між наявними даними та повсюдними свідченнями може просто відображати нестачу якісних, несуперечливих даних. Але з іншого боку очевидно, що в реальному вимірі (тобто скориговані на інфляцію) ціни вже впали, і більшість аналітиків пророкують значний обвал цін на житло в найближчому майбутньому. За таких умов попит з боку домогосподарств середнього класу та заможних домогосподарств зменшився. Люди воліють зачекати та подивитись перед тим, як зважитись на купівлю житла. Той факт, що ринок в даний час «заморожений», тобто практично не укладається угод купівлі-продажу, є ще одним індикатором майбутнього зниження цін. Така поведінка є звичною для ринків нерухомості у точках перегину, коли попит вже скоротився, але пропозиція все-ще покладається на свої (нереалістичні) цінові очікування. З часом вони будуть змушені продавати свої квартири, знижуючи ціни, і таким чином попит вирівняється з пропозицією на рівні нижчих цін.

Будівельні компанії також відчувають значний тиск з боку пропозиції. Вслід за значним збільшенням цін на газ, електроенергію, перевезення, а також зростанням зарплат, ціни на будівельні матеріали стрімко зросли, як це показано на Графіку 7. Ціни на сталь також значно зросли[2]. Якщо у січні 2008 року ціни на сталь виросли на 20% дпр, то у липні вони сягнули 72,6% дпр[3]. Окрім цього ціни на будівельні роботи також помітно виросли, що також показано на Графіку 7.

Графік 7

Ціна на будівельні матеріали та будівельні роботи



Джерело: Держкомстат

Зауваження: ціновий індекс на будівельні матеріали визначений як індекс цін на неметалеву мінеральну проудкцію (цеглу, цемент та скло), однак не включає ціни на метал

Підсумовуючи, будівельний сектор зазнав негативного впливу зі сторони і попиту, і пропозиції. Як наслідок, активність сектору помітно зменшилась.

[2] Ціни на сталь не є частиною цінового індексу на Графіку 7.

[3] Однак слід відзначити, що ціни на сталь суттєво впали за останні місяці у порівняні з максимумом влітку 2008 року.

4. Висновки для економічної політики

В загальному випадку існує два способи відновлення сектору житлового будівництва. Перший полягає у макроекономічному підході (реагування зі сторони попиту), тоді як другий зосереджується на мікроекономічних структурних реформах (реагування зі сторони пропозиції).

4.1. Макроекономічні способи впливу на поточну слабкість житлового будівництва

В принципі, проблеми будь-якого сектору економіки можуть бути пом'якшені в короткостроковому періоді макроекономічною політикою, такою як експансивна монетарна та/або фіскальна політика. Але така політика зі сторони попиту є доволі суперечливою, оскільки вона не вирішує основоположних проблем в секторі. В дійсності в більшості випадків ця політика відтягує введення необхідних реформ, перетворюючи шок адаптації у більш сильний шок, що створює лише додаткові труднощі. Окрім цього, заходи зі сторони попиту штучно підтримають високі ціни на житло і таким чином завдадуть шкоди потенційним покупцям житла.

Однак у випадку України в даний час існує більш сильний та тривіальний аргумент проти заходів зі сторони попиту для допомоги будівельному сектору: країна не може дозволити собі проводити експансивну макроекономічну політику. Коли інфляція досягає 26%, Національний банк не може пом'якшити монетарну політику, а Міністерство фінансів не може збільшити видатки. З іншого боку, спроба надалі збільшити внутрішній попит лише дестабілізує крихку економічну ситуацію і призведе до жорсткого гальмування економіки. Як наслідок, макроекономічне втручання за даних умов навіть не обговорюється. Навпаки, макроекономічна політика повинна бути направлена на скорочення розриву між сукупною пропозицією та сукупним попитом, щоб дозволити економіці зростати в рамках її довгострокового шляху розвитку.

Рекомендація 1: Влада не повинна підходити до вирішення поточних проблем в будівництві зі сторони попиту, тобто втілюючи експансивну монетарну політику. Такий підхід лише надалі буде дестабілізувати країну та може призвести до жорсткого гальмування економіки.

4.2 Необхідність структурних реформ у житловому будівництві

Як було сказано вище, влада не може дозволити собі збільшувати попит на житло, використовуючи макроекономічну політику, але разом з тим існує багато заходів економічної політики для збільшення пропозиції через впровадження структурних реформ у секторі. Нижче ми детальніше зупинимось на найбільш важливих структурних недоліках, які повинні бути виправлені.

(i) Структура ринку

Теперішня структура ринку, що складається з кількох великих холдингів з надзвичайно великою кількістю персоналу та витратною адміністрацією, є дуже неефективною, що може бути доведено на прикладі міжнародного досвіду. Заходи економічної політики повинні створити більш конкурентну та ефективну структуру. Реформована конкурентна пропозиція матиме більше стимулів для інвестування у нові технології, збільшення продуктивності та зменшення витрат. У такий спосіб вдосконалиться не тільки якість житла, але й знизяться ціни, що збільшить попит на житло та підтримає критично важливу необхідність технологічної модернізації.

(ii) Доступ до земельних ділянок

Однією з головних проблем сектору є надзвичайно непрозорий та дорогий доступ до земельних ділянок для потреб будівництва. Земля для будівництва квартир не може бути продана, а лише орендована у міської ради. В багатьох випадках договори оренди земельних

ділянок тривають лише 3 роки. Це створює значні проблеми, а також зумовлює необхідність надання застави забудовниками для отримання іпотечних кредитів. Як наслідок, доступ компаній до банківських кредитів ускладнюється, а вартість фінансування зростає. Більше того, міська влада вимагає у забудовників виконувати соціальні зобов'язання для отримання в оренду земельних ділянок, зокрема, безоплатне надання квартир або будівництво доріг до нових будинків. Ця непрозора процедура також може вважатись перешкодою у розвитку сектора. Пряма та відкрита приватизація земельних ділянок буде кращим вирішенням цієї ситуації.

(iii) Фінансування житлового будівництва та захист заощаджень домогосподарств

Іпотечне кредитування в Україні стрімко розвивалось за останні роки, як це показано на Графіку 6. Кращий доступ до фінансування є дуже позитивним фактом, але теперішня система фінансування відзначається значними економічними та соціальними недоліками. Зокрема, це включає схеми фінансування багатоквартирних будинків, за якими домогосподарства напряму вкладають у будівельні або девелоперські компанії, які ще не мають дозволу міської влади на будівництво об'єкта. Слабкість цієї системи дається взнаки тоді, коли з певних причин забудовник не може забезпечити постійний притік грошей від нових домогосподарств, і тоді він стає нездатним надалі фінансувати процес будівництва. Як наслідок, роботи на будівельних майданчиках припиняються, а домогосподарства, що використали свої заощадження для фінансування цього проекту, стикаються з невизначеним майбутнім стосовно своїх грошей та можливих термінів завершення будівництва житла. Вони змушені виконувати свої іпотечні зобов'язання, тоді як об'єкт позики – квартира – ще далека до завершення. В дійсності саме це відбувається протягом останніх місяців. Нові домогосподарства не можуть отримати позики і, як наслідок, забудовники не отримують нових грошей для фінансування процесу будівництва. У той же час умови запозичень для будівельних компаній від банків стали також жорсткішими. В результаті роботи на багатьох будівельних майданчиках зупинились.

Очевидно, описана вище ситуація не може вважатись належною з точки зору соціальної політики. Повинні бути вжиті короткострокові та довгострокові заходи. Довгострокові заходи включають кращий захист домогосподарств через введення прямих ощадних схем між банками та домогосподарствами. Зокрема, договірні ощадні схеми можуть відігравати головну роль, як це відбувається у багатьох країн світу, включаючи нових членів Європейського Союзу. За такими схемами домогосподарства заощаджують гроші на рахунку протягом багатьох років і отримують пізніше свої заощадження та кредит, який дозволяє їм одразу купити готове житло. Система працює у такий спосіб, що нові домогосподарства фінансують кредити для домогосподарств, що вже заощаджували протягом багатьох років і тепер перейшли у кредитну фазу цієї схеми.[4] Поки домогосподарства вкладають свої заощадження прямо у слабо регульовані та контрольовані будівельні або девелоперські компанії, залишається великий ризик втратити значну частину своїх заощаджень.

Короткострокові заходи також можуть бути необхідними. Тут необхідно перевірити, чи має уряд засоби змусити швидко завершити будівництво об'єктів, за які домогосподарства вже заплатили. Подальше дослідження та консультації на цю тему необхідні для вироблення конкретних рекомендацій у цьому напрямку.

(iv) Фінансування житла та банківський сектор

Фінансування житла має важливе значення і для банківського сектору. Тут існує безліч юридичних проблем, що збільшують витрати банків на надання іпотечних кредитів, що частково пояснює високі процентні ставки в Україні у порівнянні з іншими країнами. Отже, вирішення цих юридичних проблем у сфері кадастру, регулювання умов застави та позбавлення права викупу застави повинні призвести до нижчих процентних ставок у довгостроковому періоді, сприяючи розвитку сектора житлового будівництва.

[4] Див. також Рой/Джуччі: Запровадження договірних ощадних схем в Україні, Круглий стіл за участю Німецької консультативної групи та ІЕД, листопад 20004, www.ier.kiev.ua

У цьому контексті фінансування житла варто відзначити поточні проблеми в секторі, в т.ч. пов’язані із імовірним падінням цін на нерухомість, які можуть негативно вплинути на якість банківських активів – ризик, значимість якого підкреслює розвиток теперішньої ситуації у світі. На даний момент важко кількісно виміряти ризики, в т.ч. через відсутність досвіду, коли справа доходить до роботи з поганим іпотечним боргом в Україні. Зокрема, залишається відкритим питання стосовно часу повернення об’єкту застави і витрат на таку процедуру. Однак ця конкретна тема та висновки для економічної політики, що витікають із неї, є надто широкими і не можуть бути предметом детального розгляду в рамках цієї роботи.

Аналіз та описані вище висновки для економічної політики можна підсумувати з допомогою простої аналітичної моделі в додатку цієї роботи.

Рекомендація 2: Теперішня рецесія у будівництві повинна бути виправлена зі сторони пропозиції ринку, тобто через впровадження критично важливих структурних реформ.

5. Підсумки

Рецесія в секторі житлового будівництва є важливою економічною та соціальною проблемою. Без сумніву, уряд повинен втручатись у ситуацію і шукати шляхи вирішення цієї кризи. Поточна дискусія стосовно того, що робити для виправлення ситуації, є класичними дебатами «макроекономічне втручання проти структурних реформ». Ми стверджуємо, що макроекономічний (зі сторони попиту) підхід в загальному випадку є недоцільним для підтримки конкретного сектору економіки. Але в даній макроекономічній ситуації однаково важливим зауваження є те, що в даний час немає можливості для проведення експансивної монетарної та/або фіскальної політики. Дуже високий рівень інфляції та наростання внутрішніх та зовнішніх загроз не дозоляють вжити заходів для збільшення сукупного попиту.

Як наслідок, альтернативи впровадженню структурних реформ не існує. Дана ситуація повинна розглядатись не тільки як криза, але як і чудова нагода для України для реформування свого вкрай неефективного сектору житлового будівництва. Сьогодні прийшов ідеальний час для проведення реформ, оскільки це єдиний спосіб відновити сектор та повернути його до попереднього зростання в майбутньому вже на здоровій та тривкій основі.

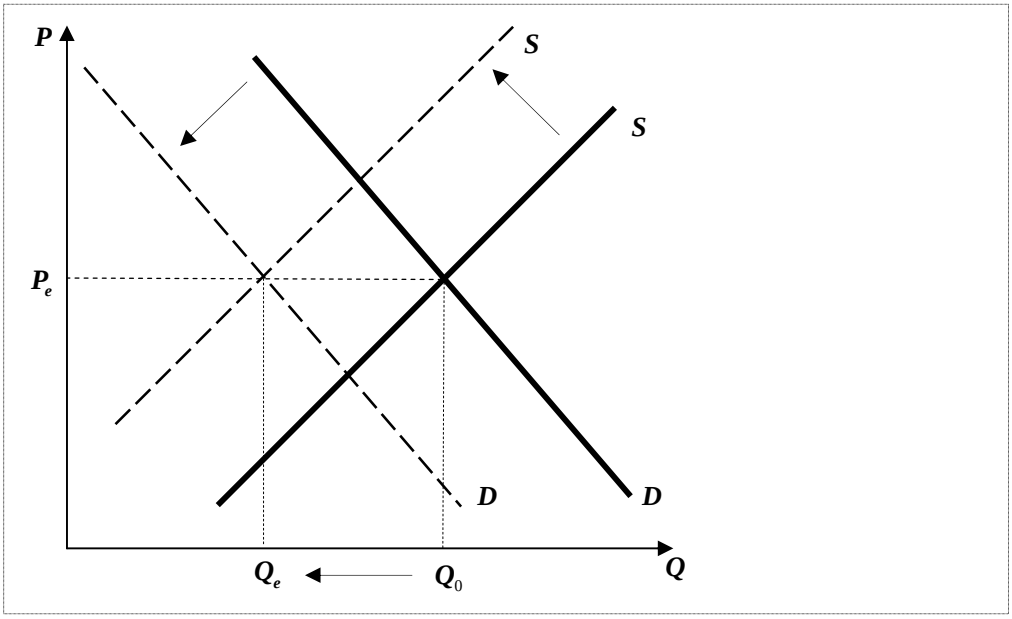
Додаток: Сектор житлового будівництва на графіку попиту та пропозиції

Простий, але надійний спосіб проілюструвати наш аналіз та рекомендації економічної політики щодо сектору житлового будівництва в Україні полягає у використанні традиційних кривих попиту та пропозиції. Крива пропозиції (S) має додатний нахил, тобто зростання ціни провокує будівельні компанії збільшувати пропозицію житла. Крива попит (D) має негативний нахил, оскільки люди збільшують попит на житло при зменшенні ціни. Рівновага на ринку досягається при перетині попиту та пропозиції, коли встановлюється ціна P_e кількість Q_0.

Як пояснено в Розділі 3, попит на житло зменшується через вищу вартість фінансування та негативні цінові очікування. З технічної точки зору крива попиту переміщується вліво, як це показано на Графіку 8. У той же час витрати на будівництво зростають, що штовхає криву пропозиції також вліво. Як наслідок, ціна житла залишається незмінною га рівні P_e, однак будівельна активність помітно скорочується (з Q_0 до Q_e), що є добрим відображенням розвитку ситуації на ринку.

Графік 8

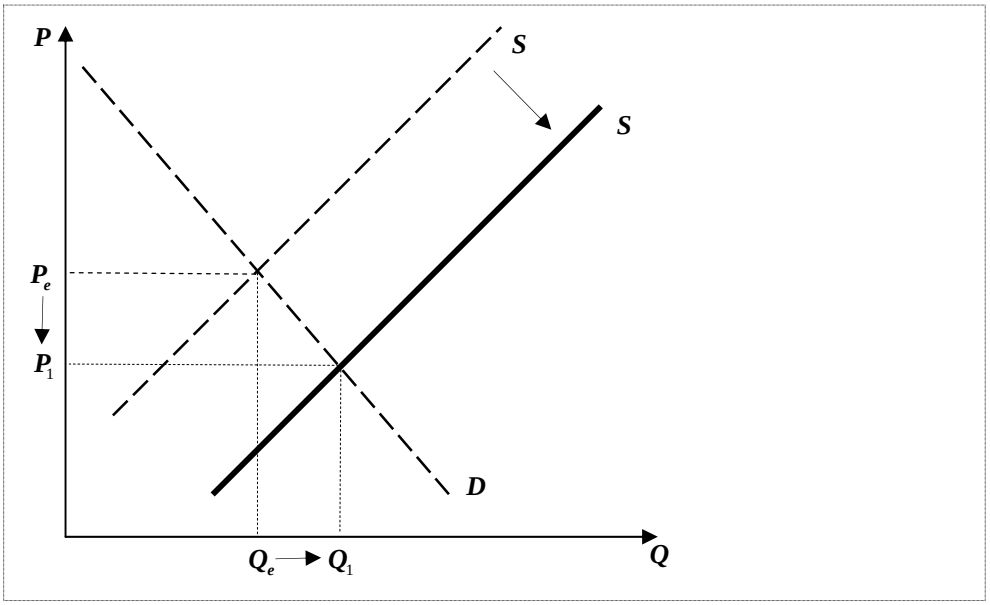
Спрощений аналіз нещодавнього переміщення кривих попиту та пропозиції у будівельному секторі



Тепер повернемось до висновків для економічної політики. Прихильники макроекономічного підходу прагнуть збільшити попит на житло через зменшення процентних ставок (експансивна монетарна політика) або через збільшення доходів (експансивна фіскальна політика). З технічної точки зору це означає зміщення кривої попиту вправо (ефект нижчих процентних ставок також дещо змістить і криву пропозиції вправо). Як легко це може бути показано, такий крок означатиме зростання активності у будівельному секторі. Але як було вище сказано, за теперішніх макроекономічних умов такі дії будуть дуже небажаними для всієї економіки. Саме тому єдине вирішення поточної ситуації лежить зі сторони пропозиції. Впровадження структурних реформ призведе до зменшення витрат на будівництво, що означає переміщення кривої пропозиції вправо. Як можна побачити на Графіку 9, вдале впровадження структурних реформ призведе не тільки до збільшення активності у секторі (тобто зайнятості та випуску, який зросте з Q_e до Q_1), але також знизить ціни (з P_e до P_1), що зробить житло більш доступним для населення.

Графік 9

Вплив структурних реформ на будівельний сектор



Список останніх консультативних робіт

1. Взаємодія між Урядом і Національним банком України: Оцінка поточної ситуації та рекомендації, Рікардо Джуччі, Роберт Кірхнер, Віталій Кравчук, консультативна робота PP 03, Жовтень 2008
2. Інфляційні очікування: значення та вимірювання, Рікардо Джуччі, Роберт Кірхнер, Ярослава Сучок, Оксана Кузяків, Вероніка Мовчан, консультативна робота PP 02, Червень 2008
3. Вчимося «плавати»: рекомендації щодо валютної політики України в період переходу до таргетування інфляції, Рікардо Джуччі, Роберт Кірхнер, Віталій Кравчук, консультативна робота PP 01, Червень 2008
4. Державно - приватне партнерство у секторі автомобільних доріг України. Ключові принципи для досягнення успіху, Фердінанд павел, консультативна робота W16, Лютий 2008
5. Реформування поштового сектору в Україні: покращення поштових послуг але не поштамту, Ларс Хандріх, Свен Хейтзлер, консультативна робота W15, Лютий 2008
6. Як сплачуєте, так і отримуєте! Реформування принципів фінансування лікарень в Україні, Ларс Хандріх, Олександра Бетлій, консультативна робота W14, Лютий 2008
7. Міжнародна фінансова криза: Ризики і рекомендації для України, Рікардо Джуччі, Роберт кірхнер та Вероніка Мовчан, консультативна робота W13, Лютий 2008
8. Україна та ЕВРО-2012 Як гарантувати його економічний потенціал, Фердінанд Павел, Наталія Сисенко, консультативна робота W12, Грудень 2007
9. Чи слід мені залишитись, чи слід їхати? Українська міграція в економічному розрізі Олександр Данзер та Ларс Хандріх, консультативна робота W11, Грудень 2007
10. Висока інфляція в Україні: аналіз і рекомендації, Рікардо Джуччі, Роберт Кірхнер та Віталій Кравчук, консультативна робота W10, Грудень 2007
11. Зовнішні запозичення приватного сектору та зростання кредитів в Україні: Тенденції та рекомендації для економічної політики, Рікардо Джуччі Роберт Кірхнер та Юлія Полєтаєва, консультативна робота W9, Грудень 2007
12. Прорив у приватизації електроенергетичного сектора? Пропозиція Міністерства палива та енергетики, Фердінанд Павел, Олег Крикавський та Інна Юзефович, консультативна робота W8, Жовтень 2007
13. Криза німецької системи соціального медичного страхування - уроки для України, Ларс Хандріх, Олександра Бетлій, консультативна робота W7, Вересень 2007
14. Реструктуризація державного боргу перед НБУ: бюджетні витрати Рікардо Джуччі, Роберт Кірхнер та Віталій Кравчук, консультативна робота W6, Вересень 2007
15. Контракти з первинними дилерами державних цінних паперів. Міжнародне порівняння та висновки для України Крістоф Требеш, Рікардо Джуччі, консультативна робота W5, Серпень 2007
16. Ціни на житло в Україні: тенденції, аналіз та рекомендації для економічної політики, Рікардо Джуччі, Роберт Кірхнер, Інна Юзефович та Ярослава Сучок, консультативна робота W4, Серпень 2007

Консультативні роботи та наукові матеріали у відкритому доступі: http://www.ier.kiev.ua/English/papers/papers_eng.phtml. За більш детальною інформацію з питань підписки на наші регулярні видання, звертайтесь до Аліни Долі: dolya@ier.kiev.ua.