

УДК 322

**С.А. Щербініна, асист., Д.П. Головань, студ.**

*Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка, м. Полтава*

## **Проблеми забезпечення населення України доступним житлом в сучасних умовах**

У статті досліджується актуальне для сучасних соціально-політичних та економічних умов питання – забезпечення доступним житлом населення України. Визначено, що проблема підвищення доступності житла вимагає подальшого розвитку житлового господарства в Україні, ефективного залучення інвестицій саме в житлове будівництво і вдосконалення організаційно-економічного механізму державного регулювання інвестиційної діяльності в цій галузі економіки.

**доступне житло, критерії ринкової та соціальної доступності житла, темпи будівництва соціального житла, програми будівництва (придбання) доступного житла за державною підтримкою**

**С.А. Щербинина, асист., Д.П. Головань, студ.**

*Полтавский национальный технический университет имени Юрия Кондратюка, г. Полтава*

**Проблемы обеспечения населения Украины доступным жильем в современных условиях**

В статье исследуется актуальная для современных социально-политических и экономических условий задача - обеспечение доступным жильем населения Украины. Определено, что проблема повышения доступности жилья требует дальнейшего развития жилищного хозяйства в Украине, эффективного привлечения инвестиций именно в жилищное строительство и совершенствование организационно-экономического механизма государственного регулирования инвестиционной деятельности в этой отрасли экономики.

**доступное жилье, критерии рыночной и социальной доступности жилья, темпы строительства социального жилья, программы строительства (приобретения) доступного жилья с помощью государства**

**Постановка проблеми.** В сучасних соціально-політичних і економічних умовах питання забезпечення доступним житлом населення залишається однією з гострих проблем нашого суспільства. Житло – одна з першочергових потреб людини. Забезпеченість мешканців житлом – показник успішності державної політики, напевно більш значимий, ніж показник економічного зростання держави. Зважаючи, що більша частина громадян України отримує заробітну плату меншу за прожитковий мінімум, а деяка частина взагалі безробітна то, звичайно, вони не можуть собі дозволити придбати комерційне житло. Певна частина українських громадян готові самостійно вирішити житлове питання, але за умови наявності пропозиції доступного житла на ринку житлового будівництва. Отже, одним з напрямків вирішення житлових проблем населення є будівництво доступного житла.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Теоретичні засади розвитку іпотечного кредитування житлового будівництва, критеріїв оцінки доступності житла, державної політики в житловій сфері розглянуто в працях А.Асаула, А.Гойко, О.Євтуха, Ю.Манцевича, К.Паливоди, С.Ушацького та ін. Утім, незважаючи на значні досягнення в даному напрямі, потребують подальшого дослідження питання формування ринку доступного житла в системі реалізації соціально-економічної політики.

**Постановка завдання.** Мета статті полягає у визначенні основних передумов формування ринку доступного житла в системі реалізації соціально-економічної політики в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** В Україні існує три види житла: комерційне, соціальне та доступне. Комерційне житло мають можливість собі дозволити 10-15% громадян країни. На соціальне житло можуть розраховувати найбільш незаможні верстви населення, які складають також 10-15%. Інші 70% можуть сподіватися тільки на доступне житло, але без державної допомоги вони його не зможуть придбати.

З приводу сутності поняття «доступне житло» можна звернутися до пункту 1 Указу Президента України від 08.11.2007 р. № 1077/2007 "Про заходи будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом" [1]: «доступне житло - недороге житло, яке спроможні придбати громадяни з невисоким рівнем доходів, що потребують поліпшення житлових умов». Соціальне житло - це житло, будівництво якого ведеться за кошти міста чи держави. Соціальне житло є власністю міста й надається безкоштовно найбільш незаможним верствам населення. Воно не може бути приватизоване, продаватися, здаватися в суборенду, передаватися в спадок. Соціальне житло - це максимально економічне житло [2].

Як економічна категорія житло – це товар, який має певні характерні особливості, що відрізняють його від усіх інших товарів, представлених на ринку. Достатньо висока вартість придбання та тривалий строк користування призводять до великих витрат на його придбання та утримання. Окрім цього – житло – це сфера довгострокових інвестицій; капітал який залишається майбутнім покоління [3].

Держава, як суб'єкт інвестиційної діяльності формує нормативно-правову базу, відповідає за регуляторну політику в сфері інвестиційної діяльності та відіграє важливу роль в організації процесу інвестування. Активізація зусиль держави у напрямку розв'язання житлових проблем громадян створила б умови для розв'язання широкого кола соціально-економічних і суспільно-політичних проблем, зокрема, дала б потужний поштовх розвитку вітчизняної будівельної галузі, а через неї – і всій українській економіці, позитивно вплинула б на наявний ринок робочої сили.

Таким чином, оптимальна стратегія держави на ринку житла полягає в створенні максимально сприятливих умов життя для соціально й економічно активних прошарків населення, сприянні формуванню середнього класу з одночасною підтримкою соціально незахищеної частини населення. Також, виступаючи в якості співінвесторів і замовників будівництва соціального житла, держава і місцеві органи влади можуть встановлювати і регулювати ціни, домагаючись від проектних і підрядних організацій зниження собівартості житла.

Визначення критеріїв ринкової та соціальної доступності житла є важливим моментом при реалізації соціальної житлової політики.

Основним критерієм ринкової доступності житла є час, протягом якого громадянин може покращити свої житлові умови. Цей часовий параметр (коефіцієнт доступності житла) залежить від рівнів доходів населення і цін на ринку житла (і ринку споживчих кредитів), а також обсягу бюджетних коштів, які держава здатна і готова спрямовувати на підтримку житлового забезпечення громадян. За цим параметром виділяється та частина населення, яка за своїми доходами, заощадженнями й іншими активами здатна самостійно забезпечити себе житлом шляхом придбання його у власність (у тому числі, за допомогою іпотечних кредитів).

Основним критерієм соціальної доступності житла є час, протягом якого громадянин може реалізувати своє право на житло, одержавши на умовах безплатного користування, соціального чи некомерційного найму, або придбавши у власність за допомогою участі в соціальних житлових програмах житло, що відповідає прийнятним сучасним уявленням про комфорт. При цьому витрати за проживання в ньому повинні складати прийнятну частку сімейного доходу. Цей критерій визначає рівень державної (і муніципальної) участі в соціальному захисті незаможних і соціальній підтримці інших малозабезпечених груп населення [4].

Істотне скорочення державного фінансування житлового будівництва спричинило значне зменшення обсягів житла, що надається громадянам безкоштовно, згідно з чергою. Більшість людей полишили сподіватись на державну допомогу в процесі реалізації конституційного права на власне житло. Динаміка кількості сімей, що перебували на квартирному обліку та отримали житло з державного фонду та фонду житлово-будівельних кооперативів за період з 1990 по 2012 рр. в Україні представлено на рис. 1. У 1990 року квартиру отримала кожна 11-та сім'я, що стояла в черзі на її отримання, 1995 року — кожна 29-та сім'я, 2000-го року – кожна 55-та сім'я, 2009-го року кожна 107-ма сім'я, а 2012-го року лише кожна 146-та сім'я [5]. З 1990 року черга на поліпшення житлових умов поменшала на 61%, а кількість сімей, що отримали житло – на 97 %. Скорочення квартирної черги викликане рядом об'єктивних та суб'єктивних причин, зокрема її ліквідацією на підприємствах у зв'язку із структурною перебудовою, звільненням працівників, відсутністю коштів на будівництво житла, а також наданням населенню можливості купівлі житла без черги тощо.

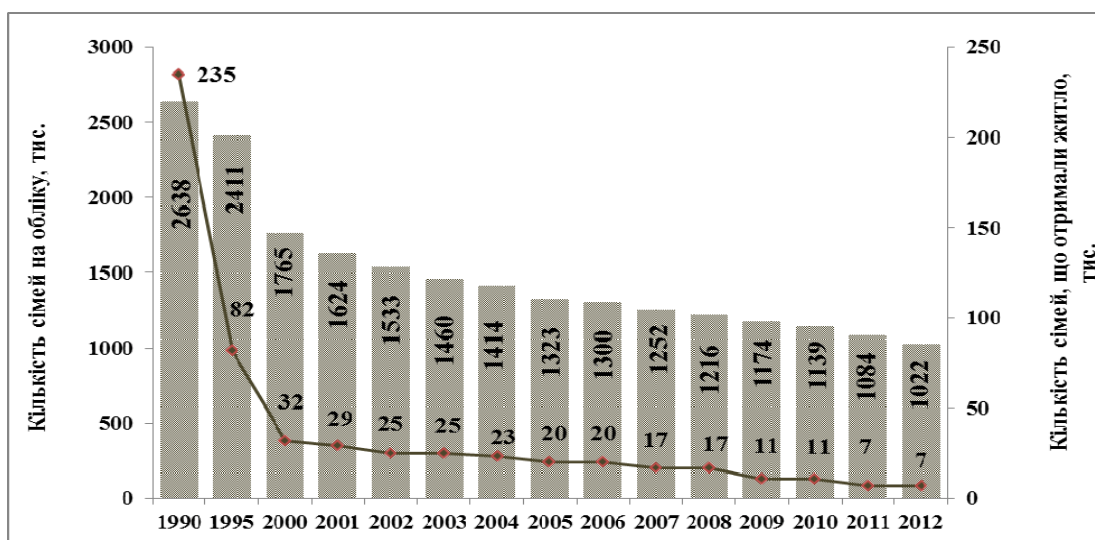


Рисунок 1 – Кількість сімей та одиниць, які перебували на квартирному обліку та отримали житло у міських поселеннях України (тис.)

З урахуванням існуючих темпів будівництва соціального житла знадобиться 50-60 років для того, щоб люди, котрі стоять у черзі, одержали квартиру, бо щорічно отримують житло менше 2 % тих, що перебувають на квартирному обліку на початок року.

Незабезпеченість громадян житлом не лише негативно впливає на матеріальне становище та якість окремих прошарків населення, вона є одним з тих системних факторів, який впливає на ситуацію в країні в цілому, зокрема суттєво погіршуючи демографічну ситуацію. Так, житлова проблема суттєво впливає на юридичний статус сімей. За оцінками фахівців Інституту демографії та соціальних досліджень ім. М.В. Птухи «кожна п'ята пара, яка проживає у незареєстрованому шлюбі, офіційно не реєструє його через відсутність відповідних житлових умов» [6].

На думку фахівців Інституту демографії та соціальних досліджень НАН України, для підвищення народжуваності в Україні не слід обмежуватися лише збільшенням соціальних виплат сім'ям з дітьми. Нагально необхідним є застосування комплексного підходу, у складі якого важливе місце повинна займати соціально спрямована житлова політика. Вирішення житлової проблеми за допомогою механізму забезпечення доступності житла ймовірно є однією з найважливіших умов сприяння народжуваності [7].

Рівень доступності житла для громадян також впливає на ефективність функціонування ринку праці в Україні. За останні роки відбулися значні зміни в регіональній структурі національної економіки. Скорочення виробництва в цілому, в

окремих галузях та регіонах, втрата робочих місць, концентрація капіталу у великих містах призвели до формування певних міграційних потоків в межах України. В результаті виникли локальні ринки житла, які характеризуються значним перевищенням попиту над пропозицією, і відповідно, високим рівнем цін на житло та його оренду. В той же час у багатьох депресивних районах України, де раніше функціонували великі промислові підприємства, сьогодні внаслідок суттєвої зміни структури виробництва спостерігається міграційний відтік робочої сили, а наявний житловий фонд не використовується за призначенням [8].

Реалізація цільових програм щодо поліпшення житлових умов населення України з використанням засобів регіональної підтримки й іпотечних кредитів передбачає нормативно-правове закріплення принципів, строків реалізації, обсягів, системи програмних заходів і суб'єктів підтримки, за рахунок бюджетних засобів регіонів.

На території держави на сьогоднішній день діють Програма будівництва (придбання) доступного житла за державною підтримкою в розмірі 30% (30×70) [9], Програма забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки [10], Програма здешевлення вартості іпотечних кредитів [11], цільова регіональна програма «Власний дім» [12], Програма забезпечення житлом інвалідів війни [13], забезпечення житлом громадян які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи [14]. Їх реалізація здійснюється за рахунок державної підтримки: пільгові кредити, компенсація відсоткової ставки іпотечного кредиту або частини вартості житла.

Всі вище згадані програми успішно реалізуються й на території Полтавського регіону. Полтавською обласною радою прийняті цільова Програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки; цільова регіональна Програма підтримки кредитування індивідуального житлового будівництва на селі у Полтавській області «Власний дім» на 2012-2016 роки; обласна Програма забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки. Зокрема, на впровадження останньої спрямовано з обласного бюджету у 2012 році 1 млн. 587 тис. грн., у 2013 році передбачено 1 млн. 320 тис. грн. [15].

На реалізацію Програми здешевлення вартості іпотечних кредитів у Полтавській області на 2013 рік затверджено з державного бюджету 6 млн. 466 тис. грн., в тому числі на компенсацію за договорами 2012 року – 960 тис. грн., на нові кредити – 5 млн. 506 тис. грн.. Залучення цих коштів дасть можливість забезпечити житлом 200 сімей [16]. У реалізації програми здешевлення вартості іпотечних кредитів беруть участь Полтавське обласне управління ПАТ «Державний ощадний банк України», Полтавська обласна дирекція АБ «Укргазбанк», ФПАТ «Укресімбанк» [17].

**Висновки.** Забезпечення населення України доступним житлом потребує подальшого розвитку житлового господарства в Україні, формування цілісного комплексного підходу, який враховував би особливості формування попиту та пропозиції на ринку житлового будівництва. Отже, збільшення капіталовкладень в процес реалізації програм будівництва житла дозволить активізувати інвестиційну привабливість житлового будівництва, а, отже, підвищити рівень соціального добробуту громадян. У зв'язку з цим особливу актуальність набувають питання ефективного залучення інвестицій саме в житлове будівництво і вдосконалення організаційно-економічного механізму державного регулювання інвестиційної діяльності в цій галузі економіки

## Список літератури

1. Указ Президента України «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» від 08.11.2007 № 1077/2007 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.president.gov.ua/ru/documents/6956.html>
2. Рейкін В.С. Аналіз та оцінка доступності придбання житла в Україні / В.С. Рейкін // Економіка : проблеми теорії і практики: [зб. наук. праць ДНУ / відп. ред. Покотілов А.А.]. У 6 т. Том II. – Дніпропетровськ, 2009. - Випуск 248. - С.364-372.

3. Ушацький С.А. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла: монографія / С.А. Ушацький, А.В. Сердюк. – Вінниця: ВНТУ, 2011. – 176 с.
4. Аналітична записка «Можливі напрями удосконалення житлової політики в Україні» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://old.niss.gov.ua/Monitor/May08/10.htm>
5. Державний комітет статистики України [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
6. Молодь та молодіжна політика в Україні: соціально-демографічні аспекти / За ред. Е.М. Лібанової. – К.: Інститут демографії та та соціальних досліджень ім. М.В. Птухи НАН України, 2010. – 248 с.
7. Герасименко Г.В. Оцінка впливу соціальних програм на динаміку народжуваності в Україні / Г.В. Герасименко // Демографія та соціальна економіка. – 2010. – №1(13). – С.55-61.
8. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності: аналіт. доп. / О.А. Більовський. – К.: НІСД, 2012. – 60 с.
9. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки» від 11.11.2009 р. №1249 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF>
10. Постанова Кабінету міністрів України «Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки» від 24.10.2012 р. № 967 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-%D0%BF>
11. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» від 25.04.2012 р. №343 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF>
12. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року» від 19.09.2007 р. №1158 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1158-2007-%D0%BF>
13. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для забезпечення житлом інвалідів війни» від 23.05.2012 р. №503 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/503-2012-%D0%BF>
14. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для забезпечення житлом громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» від 23.11.2011 р. №1198 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1198-2011-%D0%BF>
15. Офіційний сайт Полтавської обласної ради [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.oblrada.pl.ua/index.php/the-news/3537-molodi-simiyi-u-poltavi-otrimali-kvartiri-za-programoju-molodizhnogo-zhitlovogo-budivnitstva>
16. Урядовий портал. Єдиний веб-портал органів виконавчої влади України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=246038471-&cat\\_id=244277216](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=246038471-&cat_id=244277216)
17. Новини Полтавщини. Соціальні ініціативи Президента в дії: доступне житло для громади [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://np.pl.ua/2013/08/sotsialni-initsiatyvy-prezydenta-v-diji-dostupne-zhytlo-dlya-hromady/>

**Svetlana Shcherbinina, Dmitry Golovan**

*Poltava National Technical Yuriy Kondratyuka University*

### **Problems of Ukraine's population with affordable housing in modern conditions**

The purpose of the article is to define the basic prerequisites of formation of the market of affordable housing in the implementation's system of socio-economic policies in Ukraine.

Investigated the existing types of housing in the housing construction market in Ukraine. Defined the criterias of affordability of the market and social housing, which are important in the implementation of the government's housing policy. Analyzed the construction's rates of social housing. Considered current construction's program (of purchase) of housing with government. Formulated a government's position on the housing construction markets in Ukraine.

Increment of investment to the process of implementing government programs of housing construction will let to intensify investment attractiveness of housing construction and, therefore, to improve the social welfare of citizens.

**affordable housing, the criterias for market and social housing affordability, the pace of construction of social housing construction program (acquisition) of affordable housing with government support**

Одержано 30.03.14