

Міністерство освіти і науки України
Вінницький національний технічний університет

С. А. Ушацький, А. В. Сердюк

**ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ
ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ТА
РОЗВИТКУ РИНКУ ДОСТУПНОГО
ЖИТЛА**

Монографія

Вінниця
ВНТУ
2010

УДК 332.8
ББК 65.31
У 93

Рекомендовано до друку Вченою радою Вінницького національного технічного університету Міністерства освіти і науки України (протокол _____ р.)

Рецензенти:

В.В. Зянько, доктор економічних наук, професор
Г.В. Лагутін, доктор технічних наук, професор

Ушацький, С. А.

У 93 Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла : монографія / С. А. Ушацький, А. В. Сердюк. — Вінниця : ВНТУ, 2010. — 186 с.

ISBN

В монографії розглядаються питання функціонування ринку житла та системи будівельно-інвестиційного і фінансового комплексів, що його формують. Обґрунтовано диспропорцію попиту та пропозиції на ринку житла як ключового фактору зростання його вартості. Розроблено математичну модель оцінки забудовника під час проведення конкурсів на будівництво житла та виділення земельних ділянок.

УДК 332.8

ББК 65.31

ISBN

© С. Ушацький, А. Сердюк, 2010

ЗМІСТ

ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. ДОСТУПНІСТЬ ЖИТЛА ЯК ФАКТОР ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ СТАБІЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ.....	9
1.1 Соціально-економічний аналіз житлової проблеми в Україні.....	9
1.2. Фактори впливу на доступність житла в Україні.....	22
1.3. Законодавчо-нормативні засади державної політики підвищення доступності житла в Україні.....	33
1.4. Оцінка доступності житла в Україні.....	37
Висновки до розділу 1.....	48
РОЗДІЛ 2. РОЗВИТОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ ТА СВІТІ.....	51
2.1. Існуючі механізми фінансування житлового будівництва в Україні.....	51
2.2. Аналіз моделей іпотечного кредитування та їх придатності до використання у вітчизняних економічних умовах.....	60
2.3. Іпотечний ринок житла в Україні: передумови, динаміка та перспективи розвитку.....	72

РОЗДІЛ 3. ФОРМУВАННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНИХ ПЕРЕДУМОВ РОЗВИТКУ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА	89
3.1. Фактори організаційно-економічного механізму розвитку будівництва доступного житла в Україні	89
3.1.1. Політика стимулювання попиту (іпотечне житлове кредитування).....	98
3.1.2. Політика стимулювання пропозиції.....	103
3.2. Складові цінового фактора будівництва житла (роль замовника та норм його поведінки у формуванні ціни будівництва та ризиків інвестора).....	106
3.3. Організаційно-методичні засади проведення конкурсного відбору забудовника.....	115
Висновки до розділу 3.....	140
ВИСНОВКИ.....	144
ДОДАТОК А	148
ДОДАТОК Б	150
ДОДАТОК В	155
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	167

ВСТУП

У сучасних умовах розвитку економіки України важливою невирішеною проблемою є забезпечення населення житлом. Сьогодні на пересічного українця приходиться 22 квадратних метри загальної площі. Значна частина населення проживає в незадовільних умовах. Ця проблема є однією з найбільш важливих для розвитку суспільства, оскільки призводить до зниження рівня життя населення, поширення бідності, зростання міграції, депопуляції населення та погіршення якості людських ресурсів в цілому.

Важливий внесок у розробку механізмів державного управління різними сферами соціально-економічного розвитку в умовах системних трансформацій суспільства зробили В. Бакуменко, В. Бодров, А. Гальчинський, В. Геєць, Е.М. Лібанова, М. Якубовський, Б.М. Данилишин, В.І. Куценко та інші [1-4].

Теоретичну основу дослідження з питань функціонування кредитного ринка, еволюції інфраструктури іпотечного кредитування житлового будівництва, критеріїв оцінки доступності житла, державної політики в житловій сфері склали праці вітчизняних і зарубіжних учених, зокрема А.Асаула, В. Базилевич, А. Гойка, Д. Даймонда, М. Денисенка, О. Євтуха, О. Кіреєва, Н. Косаревої, О. Кухленка, О. Любуня, В. Меркулова, К. Паливоди, М. Педана, В. Першина, В. Полтеровича, В. Савича, С. Ушацького та інших [5-23].

Щоправда, у вітчизняних літературних джерелах не досить повно висвітлено питання практичної оцінки індексу доступності житла в Україні, ступеня впливу на цей показник цілого комплексу певних чинників.

Здатність людини вирішити житлову проблему залежить від багатьох соціально-економічних факторів та процесів, що відбуваються в суспільстві. За умови низької платоспроможності переважної більшості населення країни лише 5-8 % населення країни може самотужки забезпечити себе власним житлом. Щоб досягти середньоєвропейського показника забезпеченості житлом на одну людину - 30 кв.м., з урахуванням нинішніх обсягів будівництва в рік, Україні знадобиться приблизно 60 років. Відповідно до міжнародних

норм, річний обсяг будівництва повинен знаходитись в межах 1 м² на людину. Натомість в останні роки в Україні на одну людину будується 0,13-0,2 м², що значно поступається навіть пострадянським країнам, не кажучи про країни Європейського союзу, США та Китай.

Найбільш важливий фактор доступності житла - доходи населення: лише сім'ї, які мають високі доходи можуть не тільки швидше накопичити кошти, але і швидше купити житло за умови використання позичкового капіталу.

Основний вплив на показник доступності житла має вартість житла, вартість іпотечного кредиту, сукупний дохід сім'ї, а також такі фактори, як податок на нерухомість, інфляційні процеси, розмір плати за житлово-комунальні послуги та інше.

Динамічний розвиток усіх сфер діяльності сьогодні нерозривно пов'язаний з станом будівельного комплексу та наявністю ефективного механізму відтворення житла. Доступність житла за ціною та витратами в процесі експлуатації (енерговитратністю) поєднує інтереси громадян і держави. В даний час спостерігається певне відставання в функціональних можливостях сучасних організаційно-економічних засобів будівництва по відношенню до тих вимог, які висуваються до них з боку держави, потреб суспільства, науки, культури, та інших сфер діяльності людей. Таке становище стимулює наукові дослідження, спрямовані на удосконалення відомих і пошук нових методів та принципів зростання доступності житла за рахунок зменшення невиробничих витрат та корупційної складової.

Задача підвищення доступності житла вимагає подальшого розвитку житлового господарства в Україні, формування цілісного комплексного підходу до вирішення цього важливого аспекту забезпечення життєдіяльності населення, який враховував би особливості формування попиту та пропозиції на нерухомість, вирішував недоліки організації іпотечного та будівельного ринків, сприяв підвищенню енергоефективності будівельної продукції тощо, що і обумовлює актуальність обраної тематики дослідження.

Метою наукового дослідження є теоретичне обґрунтування, розробка науково-методичних підходів і практичних рекомендацій щодо удосконалення організаційно-економічного механізму, спрямованого на підвищення доступності житла в Україні. Для

досягнення поставленої мети необхідно було вирішити такі *задачі*:

- дослідити сучасний стан ринку житла в Україні, визначити коефіцієнти його доступності по регіонах;
- дослідити фактори, що визначають доступність житла, та визначити їх вплив на цей показник;
- узагальнити існуючі механізми фінансування будівництва житла та визначити роль іпотечного кредитування;
- дослідити теоретичні аспекти розвитку моделей іпотечного кредитування у світовій практиці та оцінити адекватність моделі, яка запроваджена в Україні, вітчизняним соціально-економічним умовам;
- розробити модель оцінки забудовника під час проведення тендерів на будівництво житла та виділення земельних ділянок;
- дослідити принципи державної житлової політики та розробити рекомендації щодо її вдосконалення в умовах економічної кризи.

Об'єктом дослідження є ринок житла та система будівельно-інвестиційного і фінансового комплексів, що його формують.

Предметом дослідження є соціально-економічні відносини, що складаються в процесі відтворення житла в умовах ринкових перетворень та організаційно-економічні механізми розвитку ринку доступного житла.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у наступному:

- обґрунтовано диспропорцію попиту та пропозиції на ринку житла як ключового фактору зростання його вартості;
- класифіковано фактори доступності житла;
- встановлено залежність доступності житла від соціально-економічних показників, що характеризують стан національної економіки, розвиненості ринкових інституцій для впровадження іпотечного житлового кредитування;
- обґрунтована несвоєчасність запровадження в Україні дворівневої моделі іпотечного кредитування та визначено необхідні передумови розвитку іпотечного ринку в Україні;
- доведено необхідність застосування у вітчизняній іпотечній системі інструментів німецької моделі іпотеки;
- розроблено математичну модель оцінки забудовника під час проведення конкурсів на будівництво житла та виділення земельних ділянок;

-обґрунтовано необхідність та можливість розширення використання проектного фінансування як більш прогресивної форми фінансування будівництва;

-доведено необхідність створення механізму будівельних саморегулюючих організацій як засобу спрощення дозвільної системи в будівництві;

Практичне значення роботи. Отримані результати дозволяють застосовувати представлені висновки для вдосконалення управлінських процесів відтворення житла з використанням основного фінансового механізму – іпотечного кредитування, обґрунтована перспективність та доцільність впровадження німецької моделі іпотеки. Розраховані коефіцієнти доступності житла в регіональному аспекті. Впровадження методики комплексної оцінки забудовника дозволяє визначити інтегральний показник надійності претендента, враховуючи як показники фінансової стабільності, виробничі фактори підприємства, так і показники якості проекту, зокрема фактори енергетичної ефективності житла.

Основні теоретичні положення та практичні результати наукової роботи доповідались і одержали схвалення на 34-й (2005 рік), 35-й (2006 рік), 37-й (2008 рік) наук. -техн. конф. Вінницького національного технічного університету, на 7 міжн. наук. -техн. конф. “Наука і освіта” (Дніпропетровськ, 2004); на 1 міжн. наук.-прак. конф “Інноваційно-інвестиційна модель розвитку національної економіки” (Донецьк, 2008); на 5 міжн. наук. -прак. конф “Економічний і соціальний розвиток України в XXI столітті: національна ідентичність та тенденції глобалізації” (Тернопіль, 2008); на VIII міжн. наук. -прак. конф “Науково-технічний розвиток: економіка, технології, управління” (Київ, 2009); на міжн. наук.-прак. конф “Актуальні проблеми економічного розвитку України в умовах глобалізації” (Вінниця, 2009); на всеукр. наук.-прак. конф “Проблеми формування конкурентоспроможності підприємств за умов нестабільної світової економіки” (Вінниця, 2009).

РОЗДІЛ 1

ДОСТУПНІСТЬ ЖИТЛА ЯК ФАКТОР ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ СТАБІЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ

1.1. Соціально-економічний аналіз житлової проблеми в Україні

На сьогоднішній день в Україні однією з найбільш актуальних проблем у соціально-економічній сфері є житлова. У ринковій економіці забезпеченість житлом є визначальним і об'єктивним індикатором соціального й економічного розвитку країни. Його специфіка полягає в тому, що з одного боку - це ринковий товар, особливістю якого є наявність постійного попиту на нього, а з іншого - важлива соціальна послуга. Кожна країна зацікавлена в стабільному розвитку житлового сектора, який дозволяє підтримувати соціальну стабільність в суспільстві, забезпечує зайнятість значної частини населення, є важливою сферою підприємницької діяльності. В країнах з розвинутою ринковою економікою вкладення в цю сферу складають біля 20% валового національного продукту [24].

Житло на сучасному етапі розвитку суспільства розглядається в дещо іншому контексті, ніж це було на більш ранніх (історичних) етапах. В сучасному розвинутому суспільстві житлове питання пов'язане з забезпеченням права людини на доступне та комфортне житло. Тому усі країни світу, незважаючи на відмінності в соціально-політичних та економічних концепціях розвитку, намагаються вирішити проблему забезпечення громадян житлом. В залежності від обраної моделі соціального розвитку визначаються масштаби та механізми втручання держави в житлову сферу.

В залежності від ступеня участі держави у вирішенні соціальних проблем дані моделі умовно можна розділити на ліберальну та соціал-демократичну [25]. Кожній з них притаманні певні особливості у стратегічних підходах до вирішення даної проблеми, однак ключовим аспектом, який їх відрізняє, є відмінність цілей, реалізації яких підпорядкована житлова політика. Ліберальний підхід базується на тому, що найбільш ефективним механізмом вирішення соціальних проблем суспільства є політика мінімального втручання держави. В

даному випадку людина намагається самостійно вирішити власні житлові проблеми і лише за умови неспроможності їх подолати та відсутності інших альтернативних можливостей держава приходить на допомогу. Такий підхід здатен ефективно функціонувати лише в високо розвинутих країнах.

Соціально-демократична модель передусім базується на необхідності участі держави у забезпеченні справедливого розподілу соціальних благ. Держава зобов'язується забезпечити певний мінімальний стандарт добробуту як право громадянина. Натомість соціалістичний підхід, який на протязі 70 років панував у нашій країні, полягав в тому, що держава бере на себе повну відповідальність за добробут населення, і, як наслідок, житлове забезпечення. На сьогодні в Україні на офіційному рівні відсутня чітко сформульована концепція житлового забезпечення.

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 поколінням. Таким чином здатність людини самостійно вирішити житлову проблему може залежати від багатьох соціально-економічних факторів та процесів, що відбуваються в суспільстві. За таких умов вирішення житлової проблеми в значній мірі пов'язане з активністю та ефективністю державної житлової політики, яка реалізується шляхом участі у будівництві, розподілі та регулюванні житлового фонду.

Тому можна констатувати, що саме житлова проблема найбільш яскраво ілюструє зв'язок економіки й соціальної сфери. З одного боку, забезпечення житлом є базовою потребою людини, а з іншого - будівництво, продаж, оренда житла стали важливими проявами економічної активності. Будівництво сучасного житла, призначеного для різних за рівнем доходів верств населення, служить гарантованим джерелом створення інвестиційного попиту і дозволяє за рахунок використання коштів населення і підприємств підтримувати відтворювальний цикл в економіці. Переважна частина всіх

інвестицій у будівництво припадає на житлове будівництво, яке також служить джерелом зайнятості. За підрахунками фахівців, кожна гривня, вкладена в будівництво житла, дає 2,5 – 3 грн. приросту ВВП, а додаткове робоче місце в житловому будівництві забезпечує роботою 5 – 6 працівників інших галузей, з будівництвом пов'язана діяльність як мінімум 20-25 інших суміжних галузей економіки [26].

Враховуючи ситуацію, що склалась в нашій країні із задоволенням потреб населення в житлі, радикальне збільшення житлового будівництва та вирішення житлових проблем більшості громадян є головною умовою досягнення соціальної стабільності суспільства. Житло перебуває на одному з перших місць у ієрархії життєвих потреб людини, оскільки людина, що має власний дім або квартиру, психологічно більш стійка і має більш сприятливі передумови для створення сім'ї, народження дітей, що є досить важливим в умовах депопуляції населення. Покращення житлово-побутових умов призводить до покращення здоров'я нації, збільшення тривалості життя, що у свою чергу підвищує працездатність населення. Вирішення житлової проблеми має стати потужним стимулятором стабілізації та росту вітчизняної економіки та створення нових робочих місць.

Ключовим фактором, вплив якого на стан та розвиток житлової системи як комплексу соціально-економічних взаємовідносин в Україні, став перехід від централізованої планової економіки до ринкової, наслідком чого стала відмова держави від чільної ролі як в економіці, так і в соціальній сфері, та перехід на ринкові взаємини у всіх галузях народного господарства. Природно, що такий перехід не міг безболісно позначитися на життєдіяльності громадян країни й не вплинути на їхній добробут і рівень життя.

Відсутність довготривалої взаємоузгодженої ефективної стратегії соціально-економічного розвитку держави призвела до затягування з проведенням потрібних реформ, і як наслідок - недореформованості в деяких ключових галузях економіки. Саме такі процеси відбулися в сфері фінансування житлового будівництва, держава перестала виконувати основну роль у цьому, однак не запропонувала громадянам альтернативних напрямків вирішення даної проблеми (лише у 2003 році був прийнятий закон про іпотеку). Передумови, за

якими чи не єдиним критерієм здатності поліпшити власні житлові умови стала можливість придбання житла шляхом одномоментного та повного погашення його ринкової вартості, спричинили тривалу консервацію житлових проблем більшої частини населення України, тим самим не дозволивши мільйонам громадян України поліпшити власні житлові умови, створивши у суспільстві величезний попит на житло.

За даними Державного інституту проблем сім'ї та молоді, близько 60% українських сімей незадоволені власними житловими умовами та потребують їх покращення. Саме серед молодих сімей значна частина незадоволена своїм житлом. Так, серед повних сімей практично кожна друга вважає свої житлові умови незадовільними і лише 17% повністю вдоволені умовами проживання. Серед неповних молодих сімей повідомили, що житлові умови їх повністю влаштовують, тільки 11% опитаних [27]. Щоправда слід зазначити, що дослідження соціально-демографічних характеристик домогосподарств Держкомстатом України зокрема з приводу задоволеності їх житловими умовами протягом останніх років засвідчили певне покращення цього показника [28-30].

За рівнем забезпеченості населення житлом Україна значно відстає від розвинутих країн: в середньому на одного українця в 2008 році припадало 22,8 м² житлової площі, що в 2-2,5 рази менше, ніж у країнах Європейського союзу (рис. 1.1). [31-33]

Забезпеченість житлом слід розглядати не тільки з точки зору кількісних характеристик житла (площа), але і його якісних параметрів, оскільки низькі споживчі та експлуатаційні властивості суттєво впливають на задоволеність населення умовами проживання [34]. Тому надзвичайно актуальною постає проблема не тільки підвищення забезпеченості населення житлом в кількісному вимірі, але і заміщення частки житла, що не відповідає сучасним споживчим характеристикам.

Досвід радянської житлової політики призвів до того, що поняття “якісне житло” в нашій країні має дещо інший зміст та наповнення, ніж у розвинутих країнах Європи. На надто низькому рівні залишається рівень благоустрою житла. Станом на 2008 рік лише 58% загальної площі житлового фонду обладнано водопроводом; 56 -

каналізацією; 60 - центральним опаленням; 41 - гарячим водопостачанням. Особливо низьким є рівень благоустрою житла в сільській місцевості. [32, 33].

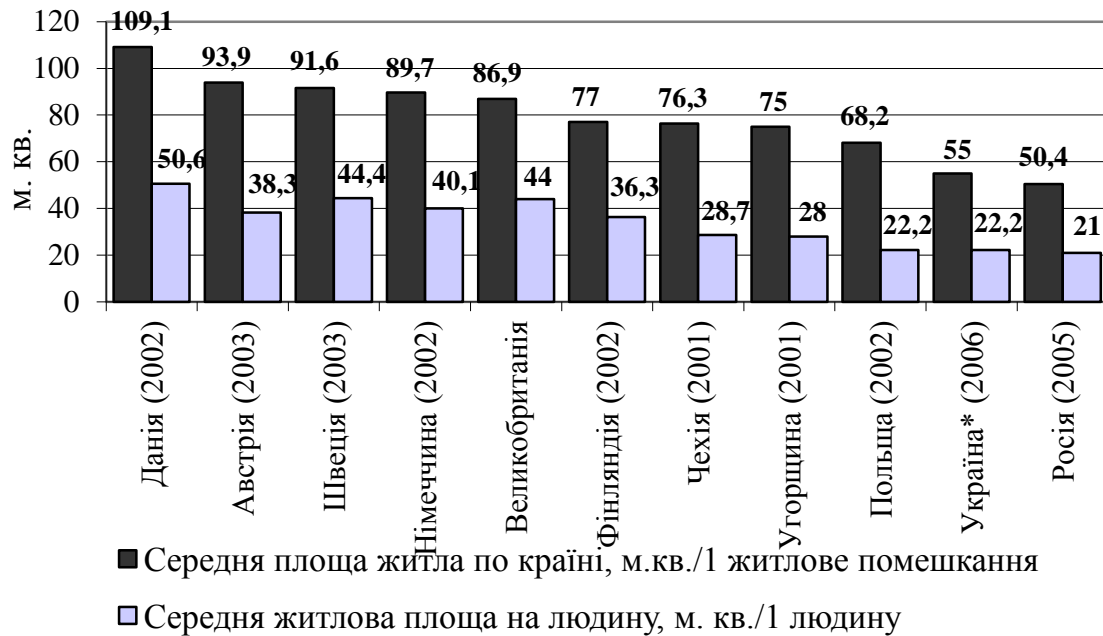


Рис. 1.1. Забезпеченість житлом населення в деяких країнах світу

У міжнародній статистиці забезпеченість населення житлом набагато рідше характеризується числом квадратних метрів, що припадають на одну людину. Частіше застосовується показник числа людей, що припадають на кімнату. Так, одним з критеріїв проживання в умовах нетрів, прийнятих програмою ООН по населених пунктах (ООН-Хабітат), є недостатня площа житла - більше трьох осіб на житлову кімнату. А за критеріями Статистичного комітету Європейського Союзу, перенаселеним житло вважається тоді, коли на кімнату припадає більше однієї людини [34].

ООН встановлений мінімальний рівень забезпечення житловою площею - 30 м² на людину [35]. Для досягнення цієї мети необхідно побудувати обсяг житла, приблизно співставний половині наявного на даний момент житла в Україні.

Щоб досягти середньоєвропейського показника забезпеченості житлом на одну людину - 30 кв.м., з урахуванням нинішніх обсягів

будівництва в рік знадобиться в середньому по Україні 60 років [36]. Якщо проаналізувати даний показник за регіонами країни, можна відзначити ще більш великий дисбаланс за строками очікування (рис. 1.2).

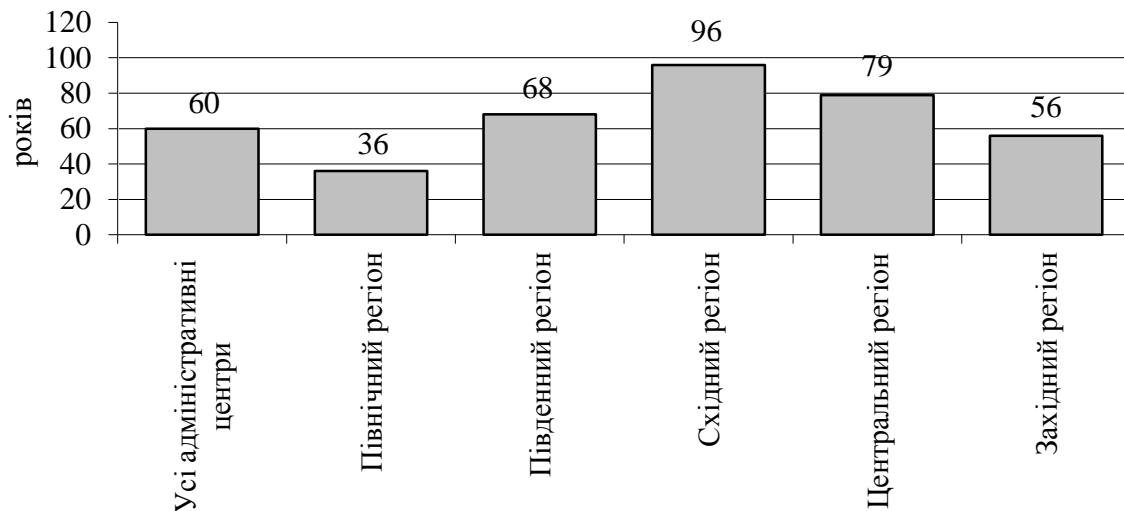


Рис. 1.2. Кількість років, необхідних для доведення середньої забезпеченості до рівня 30 кв.м. на людину

Відповідно до міжнародних норм, річний обсяг будівництва повинен становити приблизно 1 м.кв. на людину. Натомість на сьогоднішній день в Україні на одну людину будується приблизно 0,17 м.кв., що значно поступається навіть пострадянським країнам, не кажучи про країни Європейського союзу та США (рис. 1.3) [32,37-40].

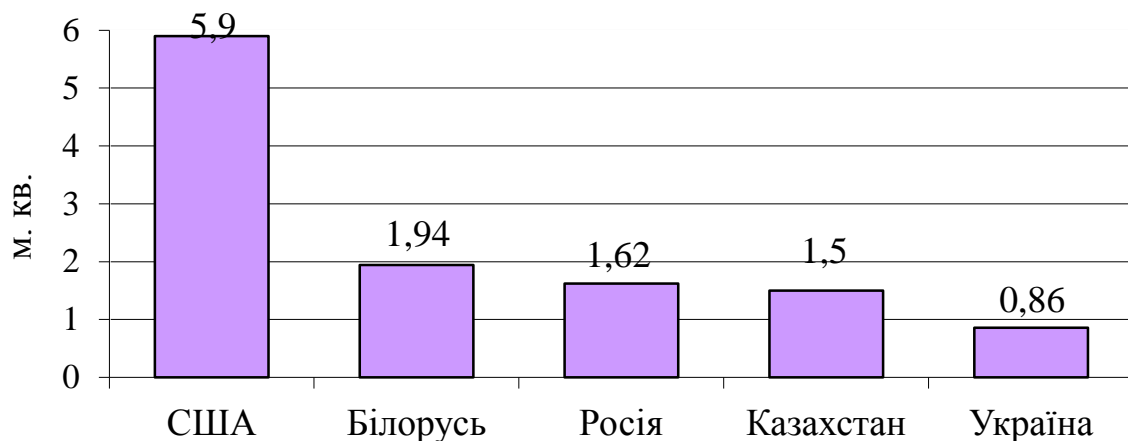


Рис. 1.3. Обсяг побудованого житла на 1 людину, м. кв. за 5 років (2003-2007 р.)

В Україні, щоб вирішити квартирне питання, у найближчі 10 років забудовники щорічно повинні будувати мінімум 45 млн м. кв. житла, що й відповідатиме європейській нормі нового будівництва. Однак останні роки обсяг житлового будівництва знаходиться приблизно на одному рівні та сягає 7-10 млн. м. кв. (рис. 1.4) [32]

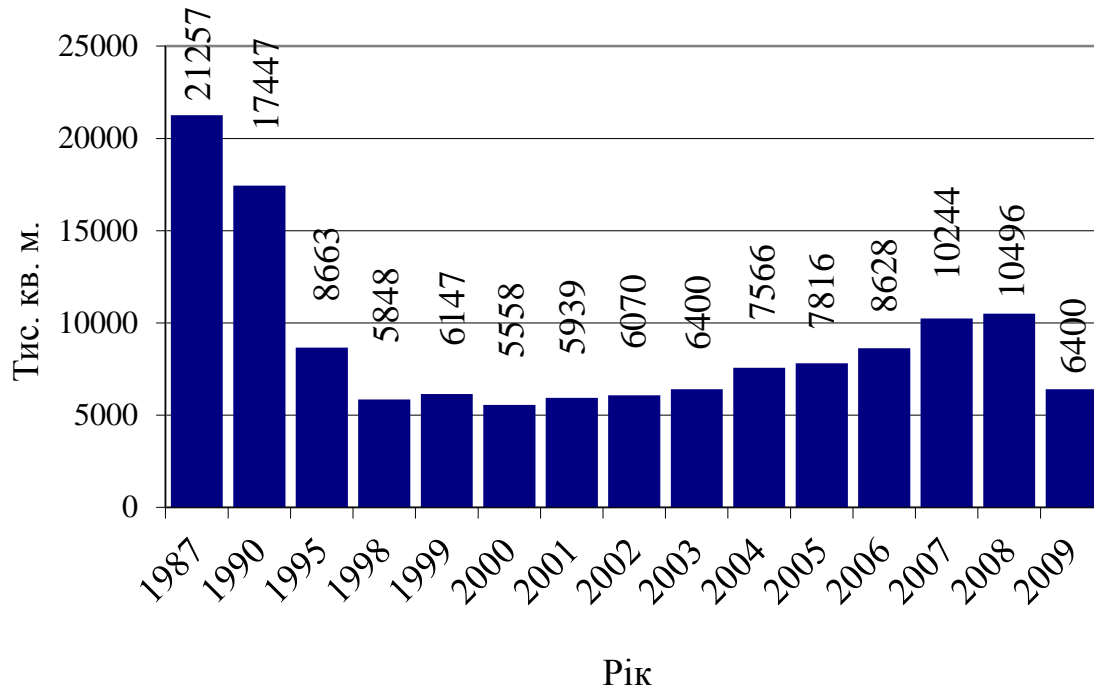


Рис. 1.4. Динаміка будівництва житла в Україні

Суттєве зменшення державного фінансування будівництва житла призвело до дуже значного зменшення обсягів житла, яке надається громадянам безкоштовно, згідно черги. Більшість людей перестали сподіватись на державну допомогу в процесі реалізації конституційного права на власне житло. Якщо у 1990 році на квартирному обліку перебували 2 млн. 638 тис. сімей, то в 2008 році їх було 1 млн. 216 тис. сімей. Так, якщо у 1990 році одержали житло 235 тис. сімей, то у 2008 році - лише 17 тисяч. Тобто, якщо у 1990 квартиру отримала приблизно кожна 11 сім'я з числа черговиків, то у 2008 році - кожна 72, - лише 1,4 % тих, що перебували у черзі на житло у 2008 році. Це значить, що за існуючих темпів середньому черговіку доведеться чекати більше 60 років. На рис. 1.5 приведена динаміка кількості сімей та однаків, що перебували в черзі на кінець

року та отримали житло протягом року за рахунок держави [32]. В процесі роздержавлення, приватизації та економічних реформ люди перестали сподіватися на державну допомогу.

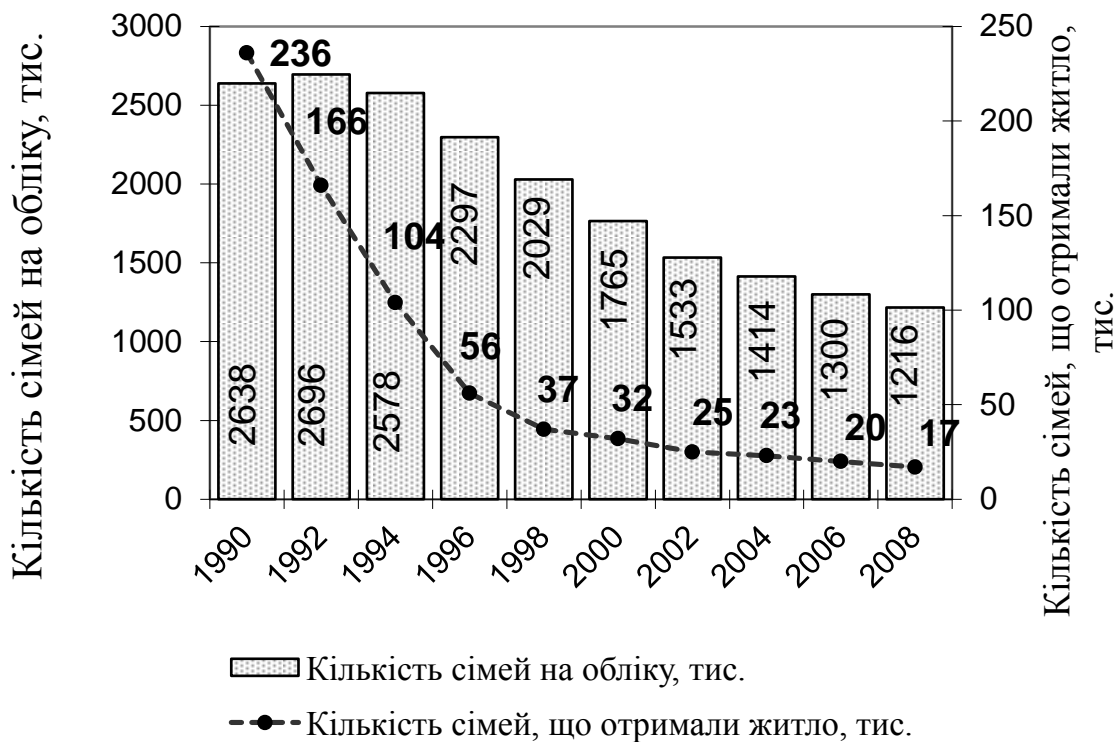


Рис. 1.5. Динаміка черги сімей на обліку та тих, що отримали житло

За таких темпів будівництва і надалі єдиним суттєвим фактором, який впливатиме на збільшення показника середньої житлової площі на людину, залишатиметься депопуляція населення. Низькі обсяги будівництва і невисока якість нового житла стимулюють дефіцит і високу вартість квартир на ринку нерухомості.

Актуальною проблемою залишається якість новозбудованого житла, особливо в регіонах. Після здачі будинку в експлуатацію власники квартир ще кілька років доводять своє житло до ладу [41]. Ринок будівництва багатоповерхового житла звужений через те, що інвестори не завжди спроможні оплатити повну вартість квартири, віддають перевагу індивідуальному будівництву, оскільки дуже часто у новобудовах, що здаються забудовниками, надзвичайно низька якість квартир.

При цьому на сьогоднішній день в країні наявна величезна кількість громадян, які взагалі не мають власного житла, близько 15% населення проживають в аварійних будинках та будинках

передаварійного стану, понад 3,5% сімей та однаків проживають у комунальних квартирах, гуртожитках, або орендують житло.

Майже в половини сімей на одну особу припадає менш як 13,65 кв. м житлової площі, у третини — від 7,5 до 13,65 кв. м, у кожній дев'ятій — менше, ніж 7,5 кв. м. У 55% родин на одну особу припадає менше однієї кімнати. Лише 0,1% сімей з дітьми забезпечені житлом, у якому на одну особу припадає більше двох кімнат.

На обслуговування 1 м² житла у нашій країні витрачається в три-сім разів більше енергоресурсів, ніж у середньому в країнах Західної Європи. А отже підвищення тарифів на енергетичні ресурси (газ, електроенергія) навіть до середньоєвропейського рівня, (що відбувається вже зараз), без адекватного збільшення доходів громадян призведе до ситуації, за якої більшість населення буде віддавати левову частку власних доходів в оплату за комунальні послуги.

Переважно зростання середньої площі житла, що приходить на одну людину, в Україні відбувається за рахунок двох факторів: зростання загального житлового фонду, що не є визначальним фактором, та стрімкого скорочення чисельності населення країни щорічно на 300-400 тис., яке на початок 2009 року становило 46,1 млн. чол. За прогнозами Ради з розвитку продуктивних сил НАН України, до 2050 року воно може зменшитися до 37 млн. чоловік, а на думку експертів ООН, к 2050 року в Україні залишиться 30 млн. чол. [42].

Виходячи з вище наведених даних, проблему несприятливої демографічної ситуації в Україні можна назвати однією з найбільш актуальних, стрімке зменшення народжуваності робить примарними перспективи нашої держави в майбутньому. Одна з причин такого стану полягає у неможливості створення молодими людьми сімей через відсутність реальних перспектив облаштувати своє життя. Серед комплексу проблем, з якими стикається молода сім'я, найголовнішою є проблема нездатності забезпечення власним житлом, і як наслідок, - відсутність умов для народження дітей. Тому надзвичайно гострою в державі залишається проблема забезпечення житлом сотень тисяч молодих сімей, оскільки за результатами соціологічних опитувань саме відсутність власного житла є однією з головних причин низької народжуваності та міграції молоді.

З метою сприяння проведення молодіжної державної житлової політики, урядом ще в 2000 році було утворено Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, який є державною спеціалізованою фінансовою установою [43,44]. Однак діюча програма державної допомоги молоді у вирішенні житлових проблем недостатньо ефективна, оскільки має абсолютно не прийнятний масштаб діяльності. Так, станом на 1 січня 2006 року Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву надано 7 тисяч 783 державних довготермінових кредити на будівництво і придбання житла, з яких 1089 в 2005 році. Упродовж 2006 - I півріччя 2008 року Фондом та його регіональними управліннями надано 1367 довготермінових пільгових кредитів молодим сім'ям на загальну суму 254,9 млн. грн., з яких за рахунок коштів державного бюджету надано 896 кредитів на 168,8 млн. грн. та за рахунок коштів місцевих бюджетів -498 кредитів на 81,1 млн. грн. [45]

Про недостатню поширеність молодіжного іпотечного кредитування свідчить хоча б той факт, що з 2,5 млн. молодих сімей на квартирному обліку у 2005 р. перебували близько 100 тис. молодих сімей. Народжуваність серед позичальників фонду складає 23,8 дітей на тисячу чоловік, тоді як в середньому по Україні цей показник менше майже в 2,5 рази [46].

Відсутність єдиної державної стратегії забезпечення житлом малозабезпечених та соціально незахищених громадян України призвела до значного погіршення співвідношення між кількістю створених нових сімей та кількістю збудованих нових квартир. Якщо на кожну новостворену сім'ю в Україні у 1985 р. будувалося в середньому 0,66 умовної квартири, у 1990 р. – 0,57 умовної квартири, то у 2003 р. лише 0,17, а у 2008 - 0,29 (табл. 1.1) [32].

Як видно з таблиці, у 1985 р. будувалося 2 квартири на 3 новостворені родини, а у 2008 р. на кожну збудовану квартиру припадало 3,5 родини. Якщо ж врахувати розлучення, які обумовлюють потребу в ще одній квартирі (на кожного з розведених членів сім'ї), у 1985 р. одна квартира здавалася на дві новоутворені та розлучені сім'ї, натомість у 2008 р. квартира здавалася на 5 таких сімей.