

УДК 365.2

РОЛЬ ПІЛЬГОВОЇ ПОЛІТИКИ В ЗАБЕЗПЕЧЕННІ ДОСТУПНОСТІ ЖИТЛА

Т. В. Сердюк, А. В. Сердюк

У статті розглядається проблема реалізації житлової політики в Україні в аспекті забезпечення доступності житла для різних категорій населення. Не дивлячись на наявність в Україні відповідних державних програм, великої кількості пільг у забезпеченні житлом, саме ті, хто потребує житла, не мають можливості реалізувати своє конституційне право на нього.

В статье рассматривается проблема реализации жилищной политики в Украине в аспекте обеспечения доступности жилья для разных категорий населения. Не смотря на наличие в Украине соответствующих государственных программ, большого количества льгот в обеспечении жильем, именно нуждающиеся в жилье не имеют возможности реализовать свое конституционное право на него.

The problem of housing policy in Ukraine in terms of affordable housing for different categories of people. Despite the presence in Ukraine relevant government programs, a large number of benefits in housing, it is in need of housing are not able to exercise their constitutional right to it.

Вступ

Пріоритетним напрямком державної житлової політики є створення ринкових механізмів, що дозволяють населенню самостійно, не вдаючись до допомоги держави, задовольняти свої потреби, зокрема і в житлі. Саме тому основним критерієм ефективності державного регулювання в житловій сфері є доступність житла для населення.

У міжнародній практиці термін «доступність житла» ідентифікується з можливістю споживачів його оплатити. У той же час витрати домогосподарства на житло не повинні перевищувати 35 % доходу, оскільки в іншому випадку виникає високий ризик невиконання боргових зобов'язань за виплатами. Коли мова йде про доступність житла для населення, часто мають на увазі доступність придбання його у власність. Правильніше було б під доступністю розуміти можливість володіння або користування житловими приміщеннями, що відповідають вимогам щодо соціальних норм на одну людину. Забезпечення населення доступним житлом є складною проблемою навіть для багатих розвинених країн.

Державні гарантійні стандарти забезпечення населення доступним житлом в Україні дещо вищі, ніж в Росії, і становлять 21 м² на члена сім'ї + 10,5 м² на сім'ю [1, 2].

Мета роботи. Дослідити стан доступності житла для населення країни в умовах існуючої системи пільг та визначити проблеми, що гальмують вирішення житлової проблеми.

Результат аналітичних досліджень

В країнах Європи близько 40% сімей орендують житло, у США – близько 25 %, а показник забезпечення квадратними метрами там в рази вище, ніж в Україні. Проте в Україні в наш час ціни на оренду житла такі, що існуючий рівень доходів сім'ї не завжди дозволяє його орендувати.

Доступність житла часто пов'язується з його низькою вартістю. Оскільки на ринку країни будується дуже мало житла, то виникла ситуація, коли попит значно перевищує пропозицію і тому зростають ціни як на саме житло, так і на його оренду. За міжнародними стандартами, для збалансування попиту і пропозиції на житло його має будуватись не менше 1 м² на людину в рік. На рис. 1 наведена динаміка будівництва житла в Україні в розрахунку на одну людину в рік.

Такого приросту будівництва нового житла в 2010 і 2011 роках, як відображено на рис. 1, практично не відбулось. Органами Держкомстату було враховано площу самовільно побудованих протягом кількох десятиліть житлових будинків, садових і дачних будинків, але вчасно не зареєстрованих, а прийнятих в експлуатацію за спрощеною схемою, відповідно до постанови КМУ, а це відповідно 4,36 млн. м² в 2010 і 2,27 млн. м² житла в 2011 році. В 2010 і 2011 роках загалом зареєстровано 10,4 млн. м², тоді як в «кращому рекордному» 1987 році було введено в експлуатацію 21,7 млн. м². Якщо в Україні будується 0,1-0,2 м² на людину, то в РФ, Казахстані – 0,4, в Білорусії – 0,6-0,7 м², а в 2008 році в США було введено 1,6 м², в Китаї, Португалії – більше 1,4 м² [3].

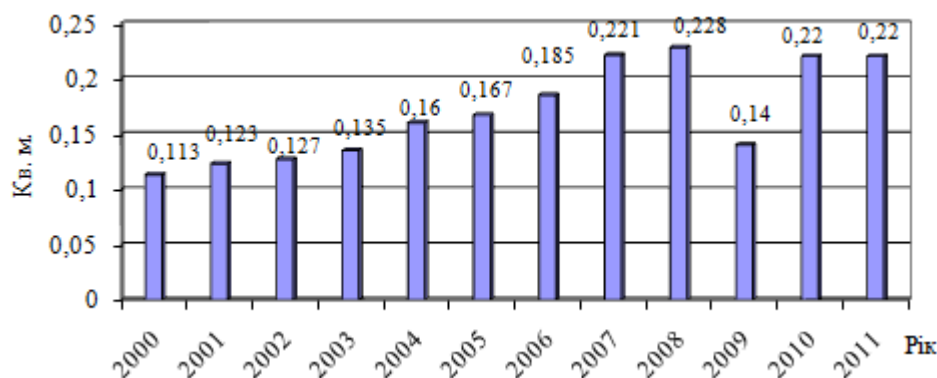


Рис. 1. Будівництво житла в розрахунку на одну людину в рік

Більшість людей перестали сподіватись на державну допомогу в процесі реалізації конституційного права на власне житло. Статистичні дані свідчать, що якщо у 1990 році на квартирному обліку перебували 2 млн. 638 тис. сімей, то в 2008 році – 1 млн. 216 тис. сімей.

За роки незалежності в Україні реалізовувалися державні програми, що ґрунтувались на застосуванні механізмів кредитування на пільгових умовах і залученні коштів державного та місцевих бюджетів на житлове будівництво, але в зв'язку з обмеженістю фінансового ресурсу були спрямовані на покращення житлових умов окремих категорій населення. Протягом 2000-2009 років щорічно поліпшували житлові умови 1,1-1,6 % черговиків від загальної їх кількості станом на початок відповідного року [4].

Певні проблеми і ускладнення в отриманні і доступності житла відіграє система пільг. Функція пільг радянських часів – це винагорода за сумлінну працю, безперервний трудовий стаж, виплати за шкідливі умови праці або заслуги перед державою. Пільги сьогодні стали розглядатися як захист незабезпечених верств населення і фактично стали частиною доходів найменш захищених.

Законодавство про пільги, а це понад 50 законодавчих актів, сформовано переважно на початку 90-х років з метою захисту населення від економічного хаосу та спрямовано на реалізацію конституційного права кожного громадянина на забезпечення гідного рівня життя. Частина пільг та привілеїв перейшли у спадок від колишнього СРСР.

За даними юридичної служби Центру суспільних адвокатур, «каталог пільг» містить 611 різних «послаблень» для різних категорій населення і він є не повним через відсутність в законодавстві поняття пільги. Діюча система пільг не забезпечує надання допомоги виключно бідним верствам населення, а інколи сприяє збільшенню доходів людей, які такої допомоги не потребують або навіть не заслужили (особливо це стосується тих, хто отримує пільги за професійною ознакою).

До найбільш чисельних категорій пільговиків відносяться: ветерани праці – близько 4,6 млн. осіб; ветерани війни – близько 2,8 млн. осіб; діти війни – близько 6,1 млн. осіб; особи, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи – близько 1,9 млн. осіб; інваліди – близько 2,6 млн. осіб); особи, які мають особливі заслуги перед Батьківщиною або особливі трудові заслуги перед Батьківщиною – 1,19 тис. осіб.

Ефективною і справедливою може бути лише адресна система допомоги та захисту малозабезпечених верств населення. Наприклад, право на пільговий проїзд мають 10,5 млн. пенсіонерів за віком, що становить 80,8 % від загальної чисельності осіб, які мають право на пільги за соціальною ознакою. Кожний мешканець-пенсіонер міста має змогу користуватися цією пільгою, а пенсіонери, що проживають в сільській місцевості, – ні. Безумовно статус пільговика поширюється і на забезпечення їх житлом. Такі пільги мають всі ознаки соціальної несправедливості.

Відсутність системного нормативно-правового регулювання зумовлює виникнення суперечностей під час практичної реалізації надання субсидій та пільг. При цьому досить вагомим і негативним фактором, в отриманні пільг, зокрема і на житло, є корупція.

Уряд взяв курс на реформування системи пільг та привілеїв в Україні, зменшення пільг та доплат. Навіть введено мораторій на встановлення нових пільг. Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 3 червня 2009 року № 594-р „Про схвалення Стратегії упорядкування

системи надання пільг окремих категоріям громадян до 2012 року” визначена мета і завдання Стратегії, шляхи та етапи її реалізації. Метою Стратегії є визначення напрямів реформування системи надання пільг, підвищення її ефективності та посилення адресності, зокрема, удосконалення порядку ведення обліку надання пільг, а також визначення фактичних розмірів відповідних бюджетних витрат. Проте положення, що містяться в Стратегії, затверджені розпорядженням Кабінету Міністрів України, а закони приймаються Верховною Радою України і мають вищу юридичну силу, ніж Стратегія. Тому і надалі у Верховній Раді України реєструються багато законопроектів, які передбачають нові пільги та доплати для різних категорій осіб. Так, впродовж 2009-2010 років було зареєстровано більше 20 законопроектів, які стосувались надання додаткових пільг чи доплат [5].

Пільги існують в усіх країнах світу, проте реалії сьогодення в Україні потребують негайного перегляду заходів пільгової політики в напрямку забезпечення їх систематизації, адресності та ефективності. За даними Єдиного державного автоматизованого реєстру осіб, що мають право на пільги, в Україні налічується близько 13 млн. чоловік, які одержали таке право за соціальною ознакою та близько 3,2 млн. – за професійною ознакою. Право на пільги прямо або опосередковано мають майже 43 % населення, загальний обсяг пільг потребує щорічно виплат, співрозмірних з річними витратам всіх місцевих бюджетів України, а відсутність коштів в місцевих бюджетах створює низку інших проблем, у тому числі і для пільговиків.

Класифікація та структура існуючих черг на отримання житла в контексті існуючих категорій населення, яке має пільги, наведена на рис. 2.



Рис. 2. Класифікація та структура існуючих черг на отримання житла

При збереженні сучасних обсягів будівництва житла довжина загальної черги в роках для міста Києва становить 102 роки, молодих сімей – 129,9 року, мешканців комунальних квартир – 55,9 року, одиноких матерів – майже 77 років, учасників бойових дій та війни – 83,3 року, чорнобильців I та II категорії – 91 рік, а найменше – для військовослужбовців, звільнених в запас чи у відставку та інших категорій відповідно 8,5 та 6,2 року.

Досить показовими є офіційні дані щодо розподілу отриманих квартир серед осіб, які не перебували в черзі, але отримали квартири в м. Києві в передкризовому 2007 році. Зокрема, виділено за квотою до загальної черги 144 квартири, першочерговикам – 23 квартири і позачерговикам – 300 квартир. В структурі позачерговиків розклад такий: інваліди війни – 0 квартир; сім'ї загиблих військовослужбовців – 2 квартири; чорнобильці (I та II категорії) – 0 квартир; інші категорії – 298 квартир. В категорію «інші категорії» попадають депутати Верховної ради та інші чиновники високого рівня. Якщо в столиці при отриманні квартир в пріоритеті позачерговиків акценти зміщені на користь високопосадових осіб – депутатів, урядовців, то на периферії - ситуація повторюється на більш низькому рівні на користь місцевих чиновників.

Таким чином, постійна ротація високопосадових осіб і в подальшому буде поглинати ту незначну частку житла, що будується за рахунок бюджету і отримання власного житла у загальній

черзі стає в Україні майже безнадійним. За даними [6], в 2011 році за рахунок коштів державного бюджету побудовано лише 72,0 тис. м² загальної площі житла (0,8 % від загального об'єму), що в 2,2 раза більше, ніж в 2010 році.

Розділивши 72,0 тис. м² на площу однієї квартири отримаємо 667 квартир. Прогнозований термін очікування в черзі можна порахувати, якщо поділити величину черги – біля 1,2 млн. сімей на кількість побудованих квартир за рахунок коштів державного бюджету. Тривалість очікування житла в черзі при незмінних обсягах будівництва та за умови незмінності інших параметрів розрахунку становить абсолютно неприйнятну величину – 1799 років.

За такого стану справ необхідні кардинальні зміни державної політики щодо створення максимально прийнятних умов будівництва житла за залучені або власні кошти населення. Особливо ця проблема стосується молоді, яка в умовах відсутності можливості отримання житла та гідної заробітної плати виїздить за межі країни. Відповідно загострюватиметься потреба у подоланні відомчих бар'єрів на шляху координації механізмів надання управлінських послуг населенню, забезпеченні більшої прозорості та відкритості цього процесу. При цьому проблема прозорості та відкритості (транспарентності) державного управління сферою будівництва стає вузловою як для його реформування, так і для підвищення довіри громадян до держави та органів місцевого самоврядування.

Відповідно до міжнародних стандартів відтворення житла, річний обсяг будівництва житла має бути збільшений з 0,14-0,22 до 1,2-1,6 м² /люд в рік, або в 8-10 разів. Щоб досягти середньоєвропейського показника забезпеченості житлом на одну людину – 30-35 кв.м., з урахуванням нинішніх обсягів будівництва в рік, Україні знадобиться приблизно 60 років. Економічна криза додатково загальмувала будівництво житла в Україні, обсяги якого в 2009 році відносно показників 2008 року впали аж на 39 %.

В 2010 році майже 41,8 % сімей України склали сім'ї, що мали житлову площу, в розрахунку на одну особу нижчу за санітарну норму. В порівнянні з 2009 роком цей показник збільшився на 26 тис. сімей (або на 0,37 %) [7].

Для деякої частини населення ціни на житло вже не стануть більш доступними, а для забудовника, який має достатню кількість покупців, які до того ж конкурують між собою за право купити певну квартиру, знижувати ціни не логічно, в цьому випадку він позбавляється частини прибутку.

Ціни не опускаються навіть при тимчасовому зниженні попиту на житло. Продавець просто чекає, коли доходи населення, і відповідно його купівельна спроможність виростуть настільки, щоб купувати квартири за існуючою ціною. Доступність житла для населення багато в чому визначається як ціною, так і співвідношенням між темпами зростання доходів населення і темпами зростання вартості квадратного метра житла. Якщо зростання цін на житло перевищує зростання доходів населення, доступність житла ще більше зменшується.

Навіть тимчасове збільшення доходів у населення кардинально проблему поліпшення житлових умов населення не вирішує. Тому правильніше буде, під доступністю житла розуміти ще й здатність громадян за допомогою сучасних ринкових інструментів відстрочити в часі виплату повної вартості квартири, що купується, зафіксувавши ціну, або іншим способом мати можливість захистити накопичення від зростання цін за квадратні метри на час накопичення. Саме від цього залежать в кінцевому підсумку можливості поліпшення населенням своїх житлових умов, а значить – і доступність житла взагалі.

Для оцінювання доступності житла необхідно також визначити можливість і доступність звернення населення до того чи іншого інструменту житлового фінансування з метою отримання кредиту. Отримати пільговий кредит мають право далеко не всі бажаючі. Якщо людина без житла старше 35 років і не стоїть на квартирному обліку, то мрія про власне житло для неї залишається нездійсненою.

Очевидно, що через декілька років в Україні можуть запанувати зовсім інші підходи до забезпечення населення житлом і системи пільг. Вивчаючи французький досвід та досвід інших країн щодо вирішення проблеми житла, українські посадовці були вражені тим, що в муніципалітетах міст взагалі не ведеться реєстрація і відсутні черги на житло.

В останні роки озвучуються ідеї про те, що взагалі житло не може бути безкоштовним, адже сьогодні безкоштовне житло отримують переважно саме заможні люди. Важливо запустити економіку, підняти платоспроможність населення, забезпечити доступне кредитування для

окремих категорій населення та дати можливість громадянам самим робити вибір.

За роки незалежності в Україні прийнята велика кількість державних програм про забезпечення житлом окремих категорій населення, але ці програми систематично не виконуються. Державна програма забезпечення молоді житлом впроваджена в Україні ще в 2002 році і найбільш продуктивним в історії її функціонування виявився 2004 рік, коли українцям було надано понад 1600 пільгових кредитів, а в кризовому 2009 році кредити отримали лише 224 сім'ї. Всього за всі роки реалізації програми задовольнити вдалося приблизно одну десяту від тих 90 тисяч громадян, які стоять на обліку, оскільки попит на молодіжні кредити виявився набагато вищим, ніж пропозиція. У 2005 році часткову компенсацію державою банківських відсотків взагалі призупинили, тобто пільгова іпотека, по суті, перестала бути пільговою.

Нові-старі житлові ініціативи стають привабливими кожний раз перед черговими виборами. Урядовці заявляють, що згідно з умовами про соціальне житло, «двокімнатна квартира повинна бути площею до 50 квадратних метрів, а вартість квадратного метра не повинна перевищувати 500 доларів».

Цінові пропозиції від забудовників, які не збираються втрачати прибуток, коливаються в межах від 8200 грн. до 13000 грн. і вище за квадратний метр, тобто в 2-3, а то й більше разів перевищують ціну, закладену в соціальних обіцянках уряду. Кінцева ціна включає в себе не тільки витрати на зведення будинку, але й на підведення інженерних мереж, вартість яких має відшкодовуватись будівельникам, оскільки і вартість підстанцій, інфраструктури (паркінгів, дитячих садків, магазинів, без яких житло не буде користуватися попитом) при передачі їх на баланс міських служб.

Щодо цінового фактора на житло, то на всіх рівнях державного управління визнається, що питома вага «хабарів» в собівартості житла складає до 40 %, хоча на сьогодні з прийняттям Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зроблено спробу спростити порядок ліцензійної і дозвільної діяльності в будівництві. Щоб домогтися зниження вартості будівництва, потрібно не лише задіяти спроможні фінансові інститути, використовувати більш дешеві будівельні матеріали, підвищувати продуктивність праці т. п., але і скоротити транзакційні витрати.

При реалізації широко розрекламованої програми соціального житла стоять основні перепони, пов'язані саме з дефіцитом фінансових ресурсів і до яких слід віднести:

- **відсутність коштів в бюджеті на соціальне житло** (в бюджеті на підтримку громадян щодо забезпечення їх доступним житлом закладено лише 200 млн грн., а потрібно десь 25 млрд. грн., Кабмін прогнозує оптимістичне зростання економіки в 2012 році на 5,4 % та відповідне зростання доходів бюджету, а МВФ та інші світові агенції – лише на 3,2-3,9 %);

- **неготовність банківської системи** (банківська система ще не пододала наслідків фінансової кризи 2008-2009 років, при середній заробітній платі в країні в 3151 грн (Держкомстат, липень 2012 року) і кредитній заборгованості населення перед комерційними банками в 200 млрд. грн., реальна ставка по іпотечі сьогодні становить 18 % і вище. За цією широко розрекламованою програмою 3% має сплачувати власник житла, 10 % покладається на державні банки, а решта відсотків – це додатковий ризик для комерційного банку, на який він не піде);

- **низька платоспроможність населення** (Україна та Молдова є найбільш бідними країнами Європи, український ВВП в розрахунку на одну людину в докризовому 2008 році був у 1,5 раза менше, ніж в Білорусії та Болгарії, майже в 2,5 раза поступався румунському, був в 3 рази меншим за російський і в 3,5 раза нижчим, ніж у Польщі, в 13 раз менше ніж у Фінляндії);

- **катастрофічний стан економіки** (одна з найбільших за територією і чисельністю населення європейська країна – Україна, яка багата на природні ресурси, має високоосвічене населення, в 2010 році за даними світового банку досягла рівня ВВП 137929 млн. дол., тоді як колишні невеликі постсоціалістичні країни суттєво перевищують наш показник: Польща – 469440; Чехія – 192032; Румунія – 161624; для порівняння – Швеція – 458973 та Фінляндія – 238746 млн.дол.

- **фінансовий голод** (відсутність інвестицій та доступу до кредитних ресурсів).

Прикладом для України у вирішенні житлової проблеми може служити американський досвід. Американська влада, стимулюючи внутрішній попит, в тому числі і реалізуючи «американську мрію» – власне житло кожному американцю, створила сприятливі умови. Були засновані 2 потужних фінансових інститути: Fannie Mae (1938 р.) і Freddie Mac (1970 р.), яким

уряд надав фінансові гарантії покриття ризику проблемних кредитів, що дало можливість зменшити кредитні ставки і зробити їх доступними для населення.

Сінгапур в 1960-х намагався дотувати з бюджету відсотки з іпотеки (як у нашій програмі зараз), але там швидко зрозуміли, що люди все одно не можуть стільки платити. Треба було або піднімати доходи, або знижувати ціни на нерухомість. Був обраний другий шлях. Сьогодні державна дирекція (HDB) з розвитку житла – найбільший замовник житлових будинків в країні. В Сінгапурі 85 % усіх орендарів живуть у державних квартирах, але при наявності коштів це житло можна викупити.

Після війни Німеччина будувала житло за державні кошти у великих об'ємах і за твердими цінами не передавала безкоштовно, а здавала своїм громадянам в оренду. Майже 50 % населення цієї країни і досі живуть в орендованих квартирах.

На сьогодні умови кредитування настільки жорсткі, а відсотки високі, що лише обмежена кількість покупців здатна їм відповідати. За великим рахунком ринок іпотеки в Україні майже не працює, навіть банкіри не беруться прогнозувати, коли цей вид кредитування стане доступним і поширеним. За даними Української національної іпотечної асоціації (УНІА), на початок III кварталу 2012 року кредити під заставу нерухомості видавали 23 банки з 176, при цьому діапазон ставок коливався від 17 до 27 %. Інтегральна ефективна ставка знаходилася в районі 22-23 % річних. У II кварталі середній розмір кредиту на купівлю житла на вторинному ринку становив всього 275 тис. грн. (\$ 34,8 тис.).

Іпотечне кредитування є одним з найбільш ефективних способів залучення інвестицій в житлову сферу. Саме іпотека дозволяє погоджувати інтереси населення – в покращенні житлових умов, банків – в ефективній та прибутковій роботі, будівельного комплексу – в ритмічному завантаженні виробництва, держави – в економічному зростанні. Щоб допомогти запустити іпотечний механізм, необхідно одержувачам іпотечних кредитів у комерційних банках мати відносно низький відсоток кредиту і довгу історію повернення боргу.

Ще у жовтні 2004 року КМУ створив Державну іпотечну установу (ДІУ) другого рівня із статутним фондом лише 50 млн. грн., призначену для рефінансування іпотечних кредитів за рахунок коштів, одержаних від розміщення цінних паперів. Створення такої установи в перспективі мало знизити ризики ліквідності, стимулювати стандартизацію банківських продуктів і прозорість умов діяльності і, як результат, сприяти зниженню процентних ставок, які залишаються надзвичайно високими.

Фінансування будівництва житла державою з її обмеженими фінансовими ресурсами лише декількох банків з державною часткою власності (можливо і якоїсь частини, і комерційних банків) на сьогодні дасть можливість побудувати досить обмежену кількість житла, яке буде виділене безкоштовно переважно тим, хто навіть не має в ньому потреби. Але якщо ці ж самі державні кошти будуть зосереджені і виставлені як державний гарантійний фондуперед комерційними банками при видачі кредитів, то вони сприятимуть зменшенню ризиків для банків (відповідно і кредитних ставок), запустять механізм іпотеки, від якого і держава, і населення отримає більший синергетичний ефект. Державна іпотечна установа має виступати гарантом повернення іпотечних кредитів банкам.

Практично в жодній країні світу без активної участі держави не обходилося стимулювання вирішення житлової проблеми, а розвиток іпотечного кредитування слід розглядати саме як спосіб реалізації певної соціальної державної політики. Діяльність іпотечних компаній в умовах української економіки стримується нерозвиненістю фондового ринку та відсутністю належного ринку інституційних інвесторів. В світі, наприклад, пенсійні фонди приблизно 40 % своїх активів вкладають саме в іпотечні цінні папери [8].

Україна визначилась з моделлю іпотечного фінансування – це дворівнева (американська) модель, яка використовує спеціально організований ринок цінних паперів, забезпечених заставними на нерухомість. Проте альтернативною має виступати широковідома обмежено-відкрита модель (Європейська) та збалансовано-автономна (Німецька) модель.

Банки мають формувати пули стандартних (однорідних) кредитів і продавати права вимоги по них іпотечній установі. Іпотечна установа буде випускати власні облігації і продавати їх інвесторам. Надходження від їх продажу будуть направлятись на придбання нових іпотечних кредитів, рефінансуючись за цією циклічною схемою. Розширення іпотечного кредитування на прийнятних для громадян умовах сприятиме підтримці ліквідності первинних іпотечних

кредиторів. Первинні установи (банки, кредитні союзи) видаватимуть позики на купівлю житла під його ж заставу. Вторинні – пенсійні фонди, страхові і інші компанії - кредитують попередню групу під заставу виданих ними зобов'язань. Ефективною зв'язуючою ланкою між ними має стати ДІУ [9].

Оптимістичні надії щодо зростання доступності житла покладаються на Закон України „Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню” від 05.07.2012 р. № 5059-VI. Слід очікувати, що він має забезпечити: розширення іпотечного кредитування, оскільки зобов'язує передбачити в Державному бюджеті на 2013-й і наступні роки видатки на компенсацію відсотків за кредитами банків або інших фінансових установ; запровадження нових положень, що регулюють питання стосовно використання земельної ділянки як предмета застави за іпотечним договором; передачу закінченого будівництвом об'єкта ОСББ або експлуатуючій організації протягом трьох місяців з дня його прийняття в експлуатацію та інше. Але лише зростання економіки та платоспроможності населення спроможні забезпечити ефективність дії цього закону та можливість реалізації раніше прийнятих урядових програм, щодо вирішення житлової програми.

Висновки

- Відносні обсяги будівництва житла в Україні є абсолютно недостатніми і суттєво відстають від показників не тільки розвинених, але і інших пострадянських країн.
- За роки незалежності в Україні реалізувалися державні програми, що ґрунтувалися на застосуванні механізмів кредитування на пільгових умовах і залученні коштів державного та місцевих бюджетів на житлове будівництво, але в зв'язку з обмеженістю фінансового ресурсу та непрозорістю виконання, їх ефективність була дуже низькою.
- Існуюча система пільг в забезпеченні населення житлом потребує кардинальних змін і обмежень. В умовах обмежених фінансових ресурсів держава має перейти від безкоштовної передачі житла до передачі його в оренду. Держава має надати значну фінансову підтримку ДІУ та фінансові гарантії покриття ризиків проблемних кредитів, що будуть видаватись під житлові програми. Це дасть можливість зменшити кредитні ставки, зробити їх доступними та запустити іпотечний механізм в будівництві житла.

Використана література

1. Порядок надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом. Постанова КМУ від 11 лютого 2009 р. № 140
2. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом // Указ Президента України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.president.gov.ua>.
3. Сердюк Т. В. Порівняльні показники будівництва житла в деяких країнах СНД / Формування ринкових відносин в Україні: Збірник наукових праць. НДЕІ. Вип.6 (121) / Наук. ред. І. Г. Манцуров. – К., 2011. – С. 132-143.
4. Житловий фонд України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/zf_u/2006_u.ht.
5. Каталог пільг в Україні. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.pilga.in.ua.
6. Итоги строительства жилья за 2011год. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.ibuild.org.ua/analytics.
7. Офіційний сайт Державної іпотечної установи України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua>.
8. Придбайло О. М. Іпотека як фінансовий механізм ринку // Фінанси України. – № 6. – 2004 р. – С. 136-140.
9. Сердюк А. В. Формування іпотечного механізму фінансування житла в Україні // Формування ринкових відносин в Україні: збірник наукових праць. Вип.11 (54) / Наук. Ред. І. К. Бондар – К., 2005. – 146 с.

Сердюк Тетяна Василівна – к.е.н., доцент кафедри менеджменту в будівництві та цивільної оборони Вінницького національного технічного університету.

Сердюк Андрій Васильович – к.е.н., старший викладач кафедри підготовки менеджерів Вінницького національного технічного університету