

## ФОРМУВАННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНИХ ПЕРЕДУМОВ РОЗВИТКУ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА

*Розглянуто порівняльний стан забезпечення населення країни житлом. Досліджено сучасні підходи та принципи державної житлової політики. Запропоновано практичні рекомендації щодо удосконалення організаційно-економічного механізму, спрямованого на підвищення доступності житла.*

### Вступ

На сьогоднішній день в Україні однією з найактуальніших 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.

### Постановка проблеми

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, слугуватиме гарантованим джерелом створення інвестиційного попиту і дозволяє за рахунок використання коштів населення і підприємств підтримувати відтворювальний цикл в економіці.

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 стійкіша і має сприятливіші передумови для створення сім'ї, народження дітей, що є досить важливим в умовах депопуляції населення. Покращення житлово-побутових умов приводить до покращення здоров'я нації, збільшення тривалості життя, що у свою чергу підвищує працездатність населення.

*Мета роботи* є дослідження принципів державної житлової політики та розробка практичних рекомендацій щодо удосконалення організаційно-економічного механізму, спрямованого на підвищення доступності житла в Україні в умовах економічної кризи.

### Основна частина

Відсутність довготривалої взаємоузгодженої ефективної стратегії соціально-економічного розвитку держави призвела до затягування з проведенням потрібних реформ, і як наслідок — недорформованості 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 цієї 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 рівнем забезпеченості населення житлом Україна значно відстає від розвинутих країн: в середньому на одного українця припадає в 2—2,5 рази менше житлової площі, ніж у країнах Європейського союзу (рис. 1) [1—3].

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 [4, 5]. 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 країнах західної Європи. На надто низькому рівні залишається рівень благоустрою житла. Станом на 2009 рік лише 58,7 % загальної площі житлового фонду обладнано водопроводом; 56,6 % — каналізацією; 60,8 % — центральним опаленням; 42,3 % — гарячим водопостачанням. Особливо низьким є рівень благоустрою житла в сільській місцевості [2, 3].

ООН встановлений мінімальний рівень забезпечення житловою площею — 30 м<sup>2</sup> на людину [6]. Для досягнення цієї мети необхідно побудувати обсяг житла, приблизно порівнюваний половині наявного на цей момент житла в Україні.

Відповідно до міжнародних норм річний обсяг будівництва повинен становити не менше 1 м<sup>2</sup> на людину в рік. Натомість в Україні в останні роки на одну людину будується менше 0,2 м<sup>2</sup>, що значно поступається навіть пострадянським країнам, не кажучи про країни Європейського союзу та США (рис. 2) [2, 8—10].

В Україні, щоб вирішити квартирне питання, у найближчі 10 років забудовники щорічно повинні будувати мінімум 45 млн м<sup>2</sup> житла, що й відповідатиме європейській нормі нового будівництва. Однак в останні роки обсяг житлового будівництва знаходиться приблизно на одному рівні та сягає 7...10 млн м<sup>2</sup> [2].

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.

Майже в половині сімей на одну особу припадає менше, як 13,65 м<sup>2</sup> житлової площі, у третини — від 7,5 до 13,65 м<sup>2</sup>, у кожній дев'ятій — менше, ніж 7,5 м<sup>2</sup>. У 55 % родин на одну особу припадає менше однієї кімнати.

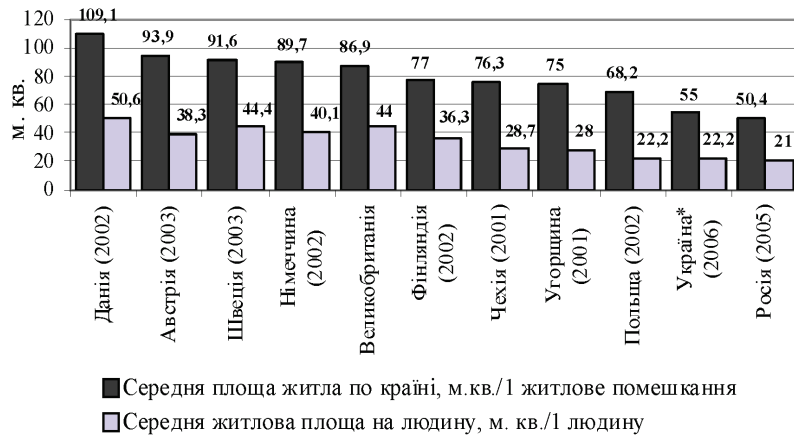


Рис. 1. Забезпеченість житлом населення в деяких країнах світу

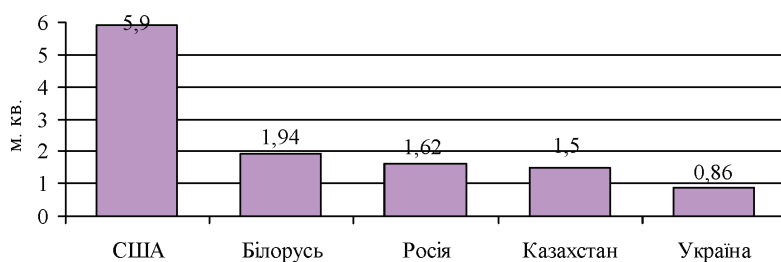


Рис. 2. Обсяг побудованого житла на 1 людину, м<sup>2</sup> за 5 років (2003—2007 р.)

На обслуговування 1 м<sup>2</sup> житла у нашій країні витрачається в півтора—три рази більше енерго-ресурсів, 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.

Існує значна кількість різноманітних досліджень, проведених як вітчизняними, так і різними міжнародними організаціями, мета яких — визначити реальний рівень бідності в Україні. Так, за даними ООН, що були озвучені на міжнародній конференції з питань подолання бідності, 28 % населення живе за межею бідності. На думку експертів, найбідніші прошарки населення країни витрачають на їжу 60 % власного доходу, що по суті унеможливило накопичення коштів на житло.

Слід зауважити, що характер бідності, властивий Україні та більшості країн СНД, істотно відрізняється від широко розповсюджених світових моделей. Якщо в більшості розвинених країн у категорію бідних переважно попадають люди, що не працюють і основним джерелом доходів яких переважно виступають різноманітні соціальні виплати, то в Україні в умовах розвинутої промисловості, кваліфікованої робочої сили й відносно низького рівня безробіття до цієї категорії відносяться люди, що працюють, але отримують невисокі доходи. Подібна ситуація з рівнем доходів і добробуту населення ставить під сумнів появу в найближчому майбутньому реальної можливості у працездатної та працюючої людини самостійно вирішити власні житлові проблеми.

Ситуація, що склалась із забезпеченням населення доступним житлом в Україні досягла критичного рівня актуальності. Впровадження масштабної, комплексної та всебічної стратегії, спрямованої на максимально ефективно подолання негативних тенденцій в цій сфері, є пріоритетним напрямком державної соціально-економічної політики. В умовах, коли для переважної більшості громадян країни житло є недоступним, а чи не єдиним можливим механізмом його придбання є комерційна іпотека, виникає необхідність впровадження нових підходів до подолання цієї негативної ситуації.

Відсутність цілісної та зваженої державної політики призвели до того, що на ринку житла зберігається істотний дисбаланс попиту та пропозиції, що призводить до зниження рівня доступності житла для значної частини населення. Якщо людина може придбати житло на ринку, і в неї є можливість отримати кредит, то відповідно на цьому ринку це житло повинне бути побудоване. Якщо буде підтримуватися тільки платоспроможний попит населення через розвиток системи іпотечно-го кредитування після подолання наслідків кризи і надання безоплатних субсидій певним групам населення, але не буде забезпечено вживання відповідних заходів щодо адекватного збільшення обсягів житлового будівництва, це неминуче призводитиме до подальшого зростання ціни, і як наслідок, зниження доступності.

Стимулювання попиту вигідно насамперед будівельним компаніям та банкам, оскільки це сприяє зростанню ціни житла на ринку. Хоча якщо проаналізувати реальні дії державних органів влади виявиться, що в країні житлова політика орієнтована передусім саме в напрямку стимулювання попиту (рис. 3 — підкреслені основні напрямки державної політики).

Головна проблема полягає у тому, що в країні державний аналіз існуючих процесів в сфері доступності житла страждає явним перекосом у бік вивчення та стимулювання попиту, саме на цьому базуються існуючі підходи в житловій сфері. Натомість проблеми пропозиції — монополізація будівельного ринку та величезна корумпованість житлового будівництва — залишаються поза увагою, оскільки вимагають радикальних та непопулярних політичних кроків. Тому цілком очевидно, що стимулювання попиту має бути зваженим, збалансованим та послідовним, а пріоритет повинен віддаватися насамперед активізації пропозиції.



Рис. 3. Ключові елементи державної житлової політики

Якщо умовно узагальнити усі елементи державної житлової політики, можна відмітити відсутність реальних дій в трьох з чотирьох основних елементних блоках. Тому потрібна розробка заходів, які б всебічно та системно сприяли реалізації житлової стратегії, що містить у собі та координує всі елементи житлової політики, здатної забезпечити більшу частину населення достатньою кількістю доступного житла.

Ефективна житлова політика вимагає впровадження всіх можливих інструментів, доступних для розробки й реалізації завдань у цій сфері:

— подальший розвиток механізмів іпотечного житлового кредитування; впровадження накопичувальних механізмів придбання житла як альтернативу комерційній іпотечі (забезпечення нормативно-правових передумов як основи функціонування будівельно-ощадних кас (БОК).

— оптимізація механізмів фінансування житлового будівництва з метою забезпечення прозорих та безпечних взаємовідносин між усіма учасниками на всіх етапах процесу будівництва та реалізації житла та стимулювання проектного фінансування як альтернативи існуючим на сьогоднішній день дольовим схемам;

— стимулювання розвитку класу орендного житла як окремого виду економічної діяльності;

— впровадження прозорих механізмів реалізації землі як ключового елемента в подоланні та ліквідації корупційних проявів в будівництві;

— удосконалення територіального й міського планування, включаючи інфраструктуру;

— розвиток комунальної (інженерної й соціальної) інфраструктури;

— орієнтація на комплексний розвиток територій і активне стимулювання позаміського будівництва як альтернативного напрямку, існуючого на сьогоднішній день в політиці «крапкової» забудови;

— політика сприяння конкуренції на ринку будівництва житла шляхом вільного допуску іноземних будівельних компаній;

- створення сприятливих передумов розвитку ринкових фінансових інститутів іпотечної інфраструктури (пенсійні фонди, страхові компанії, тощо).
- сприяння розвитку альтернативних напрямків вкладення капіталу як механізм переорієнтації інвестиційного капіталу з ринку нерухомості на інші високоліквідні ринки інвестицій;
- впровадження ефективних методів будівництва (активна політика сприяння стимулюванню ресурсо- та енергозбереження в житловій сфері, впровадження нових будівельних матеріалів та технологій).

Комплексне та послідовне вирішення всіх складових державної політики в найближчій перспективі може суттєво покращити ситуацію на ринку.

Перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні в значній мірі залежать від активізації розвитку пенсійної реформи, оскільки світовий досвід свідчить, що саме пенсійні фонди є найбільшими інвесторами на ринку іпотечних цінних паперів. Тому необхідно розробити ефективний механізм залучення довгострокових ресурсів пенсійної системи для цілей іпотечного житлового кредитування. Враховуючи той факт, що в світі не існує більш надійного та ліквідного виду застави, можна констатувати що розвиток системи недержавного пенсійного забезпечення є одним із пріоритетів, успішна реалізація якого спроможна значно посилити тенденції розвитку іпотеки в нашій країні в посткризовий період.

Якщо в сфері стимулювання попиту на житло діють ринкові суб'єкти і якщо їм створити сприятливі умови, то вони здатні швидко нарощувати свої обсяги пропозиції кредитів. На жаль, у секторі пропозиції житла та житлового будівництва такий підхід не діє. Власником землі є держава, яка вибудовуючи адміністративні бар'єри доступу на ринок, таким чином регулює обсяг цього ринку. Скільки буде побудовано житла визначається тим, кого допустять на цей ринок, кому дадуть ці земельні ділянки. За таких обставин можна констатувати дві основні проблеми:

- перша: яким чином знизити адміністративні бар'єри на цьому ринку і як забезпечити розвиток реальної конкуренції;
- друга: яким чином створити систему для розвитку комунальної інфраструктури, щоб не перекладати це завдання на забудовників.

Одним з найважливіших напрямків економічної політики в суспільстві з вільними ринковими відносинами є політика сприяння конкуренції. Значимість цієї політики обумовлена тим, що вільна конкуренція й вільне ціноутворення є основними принципами ринкової економіки, її мотором, двигуном. Всі досягнення країн з розвинутою ринковою економікою пов'язані в першу чергу з конкуренцією. Необхідно знизити існуючі і створити ефективні механізми боротьби з високим рівнем монополізації й адміністративного протекціонізму. Розв'язання цієї задачі спрямоване на перехід до конкурентних процедур надання земельних ділянок на аукціонах, розширення доступу забудовників на ринок житлового будівництва, зниження тимчасових і фінансових витрат на стадії підготовки проектів і одержання дозволу на будівництво.

Оскільки нинішній високий рівень цін є результатом насамперед штучної закритості ринку нерухомості України, необхідно забезпечити можливість реального доступу іноземних будівельних компаній (ІБК) на ринок будівництва житла. Крім цього необхідно впровадити комплекс дій, орієнтованих на підвищення прозорості та конкурентності на цьому ринку:

- підвищення прозорості процедур виділення земельних ділянок для будівництва виключно шляхом проведення аукціонів;
- спрощення дозвільно-адміністративних, ліцензійно-дозвільних процедур доступу на ринок. При цьому необхідно скоротити кількість організацій, що беруть участь в узгодженні й проведенні експертиз проектної документації (що уже розпочалось);
- забезпечити відкритість інформації про регламенти дозволеного використання земельних ділянок шляхом правового зонування й введення в дію муніципальних правил землекористування й забудови;
- ліквідувати натуральні форми оплати за надання земельних ділянок у вигляді передачі адміністрації квартир і перейти на грошові форми оплати;
- активізація системи антимонопольного контролю.

Необхідно відмітити, що реалізація всього цього пакета на практиці вимагатиме прийняття додаткових нормативно-правових актів. Продумана житлова політика повинна містити в собі питання розбудови інфраструктури (під'їзні дороги, суспільний транспорт, інженерні мережі: вода, каналізація, електрика), яка є складовою масового будівництва житла.

## Висновки

Прийнятні обсяги житлового будівництва можливі лише у разі переходу від одиночної забудови до комплексного розвитку території. Існуюча «крапкова» забудова повністю вичерпала свій ресурс у плані масштабного нарощування обсягів житлового будівництва.

Основою для реалізації цих проектів має служити нова містобудівна політика, яка б забезпечувала надання земельних ділянок для житлового будівництва в необхідних обсягах, включаючи вдосконалювання процедур розширення у разі необхідності кордонів міських і сільських поселень. Також необхідно як пріоритет визначити масове малоповерхове житлове будівництво. Це буде сприяти більш рівномірному освоєнню всієї території країни. Подальша концентрація населення усередині великих міст знижує рівень комфортності проживання (про це свідчать результати соціологічних опитувань), стає соціально-економічним гальмом розвитку.

Динамічний розвиток усіх сфер діяльності сьогодні нерозривно пов'язаний зі станом будівельного комплексу та наявністю ефективного механізму відтворення житла. 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.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Housing Statistics in the European Union 2004 / National Board of Housing, Building and Planning, Sweden and Ministry for Regional Development of the Czech Republic. — Boverket. — 2005. — 123 p. — Режим доступу : [http://www.iut.nu/EU/Housing Statistics](http://www.iut.nu/EU/Housing%20Statistics).
2. Державного комітету статистики України. Офіційний сайт [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/>
3. Щербакова Е. Уровень благоустройства жилья остается неудовлетворительным — в некоторых странах СНГ менее половины жилых помещений оборудовано водопроводом и канализацией / Е. Щербакова // Демоскоп Weekly : Электронная версия бюллетеня Население и общество ; Институт демографии Государственного университета Высшей школы экономики. — М.: — 2007, 18 июня — 1 июля. — № 293 — 294. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://demoscope.ru/weekly/2007/0293/barom04.php>. — ISSN 1726—2887.
4. Сердюк А. В. Підвищення доступності житла / А. В. Сердюк // Вісник Вінницького політехнічного інституту. — 2010. — № 1(88). — С. 39—46.
5. Щербакова Е. Средняя обеспеченность жильем населения стран СНГ остается низкой / Е. Щербакова // Демоскоп Weekly : Электронная версия бюллетеня Население и общество; Институт демографии Государственного университета Высшей школы экономики. — М.: — 2007, 18 июня — 1 июля. — № 293—294. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://demoscope.ru/weekly/2007/0293/barom02.php>. — ISSN 1726—2887.
6. Нудельман В. Київ — свято, яке завжди з тобою / В. Нудельман // Дзеркало тижня. — № 31 (610). — 19—25 серпня 2006. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.zn.ua/3000/3320/54202/>.
7. Котенко А. Обеспечение жильем граждан Украины : реалии и перспективы [Електронний ресурс] / А. Котенко / Ассоциация специалистов по недвижимости Украины. — Режим доступу : <http://www.asnu.net/rus/analytics/articles/03.html>.
8. Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации // Министерство экономического развития Российской Федерации. Офіційний сайт [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [www.gks.ru](http://www.gks.ru).
9. Агентство Республики Казахстан по статистике. Официальный сайт [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.stat.kz/>.
10. Статистический сборник «Статистический ежегодник Республики Беларусь, 2009» / Национальный статистический комитет Республики Беларусь. — Минск, 2009. — 600 с. — Режим доступу : [www.belstat.gov.by](http://www.belstat.gov.by).

Рекомендована кафедрою безпеки життєдіяльності

Стаття надійшла до редакції 16.02.11

Рекомендована до друку 21.03.11

**Сердюк Андрій Васильович** — старший викладач кафедри безпеки життєдіяльності.

Вінницький національний технічний університет, Вінниця