

ОРГАНІЗАЦІЯ, УПРАВЛІННЯ ТА ЕКОНОМІКА В БУДІВНИЦТВІ

УДК 336.763.34

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА УКРАЇНИ:
ЕКОНОМІЧНИЙ ТА СОЦІАЛЬНИЙ АСПЕКТ

І.В. Заюков

Вступ

Сьогодні галузь будівництва, має надзвичайно важливе значення для динамічного розвитку України і розв'язання великого комплексу соціальних та економічних проблем. Як відомо, соціальний аспект житлового будівництва проявляється у вирішенні житлової проблеми, особливо молоді; досягнення соціальної стабільності в суспільстві; підвищення рівня зайнятості і мобільності трудових ресурсів України. Економічний аспект проявляється в стимулюванні розвитку реального сектору економіки, що веде до зростання обсягів виробництва суміжних галузей економіки (промисловості будівельних матеріалів, деревообробної і хімічної промисловості тощо); залученні вільних заощаджень населення і інвестування їх в розвиток економіки нашої країни; сприянні зниженню тиску підвищеного рівня платоспроможного попиту населення на споживчий ринок тощо.

Вирішення житлової проблеми, особливо для такої категорії населення, як молодь, є важливим пріоритетом в соціально-економічній політиці країни, оскільки, нині відбуваються негативні демографічні процеси (чисельність населення зменшується, питома вага осіб похилого віку зростає, а питома вага дітей в загальній структурі населення зменшується тощо). Тому важливим напрямком щодо підвищення рівня народжуваності, шлюбності, зменшення кількості розлучень в країні, є вирішення житлової проблеми.

Мета статті полягає в виявленні сучасних тенденцій, які відбуваються в житловому будівництві України і світі та пошуку ефективних та дієвих механізмів залучення фінансових ресурсів в будівництво житла, а також виділенні соціальної складової житлового будівництва, що забезпечить розвиток молодіжного житлового будівництва та покращить демографічну ситуацію в країні.

Результати

Загальновідомо, що 1 гривня додатково вкладена в житлове будівництво, дає приріст у 3 гривні валового внутрішнього продукту (ВВП), а з допомогою державного бюджету, за даними Міністерства фінансів України, розподіляється близько 30 % ВВП, додаткові надходження податків та інших обов'язкових платежів до державного бюджету становлять біля 18 млрд. грн.

Оскільки, нині в Україні будується щороку біля 80-90 тис. жител (для порівняння: у Франції – 400 тис., у Росії за втрое більшого населення будується у сім разів більше) тому в роботі важливо проаналізувати динаміку введення в експлуатацію житла та забезпеченість населення житлом (рис.1) [1] (на початок року).

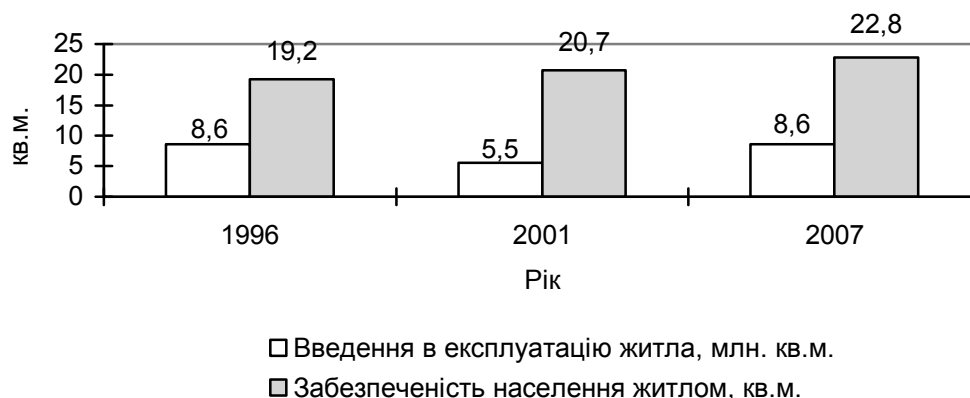


Рис. 1. Динаміка введення в експлуатацію житла та забезпеченість населення житлом

Аналізуючи рис. 1, можна відмітити, що обсяги введення в експлуатацію житла (на початок 2007 року) збільшилися порівняно з 2001 роком на 3,1 млн. кв. м. або на 56,4 % та фактично зрівнялись з обсягами, які були досягнуті в 1996 році. Крім того, за даними Міністерства регіонального розвитку і будівництва України планується збільшити обсяги будівництва житла в 2012 році до 17 млн. кв. м., тобто темпи будівництва житла до 2012 року порівняно з 2008 роком мають подвоїтись.

Відповідне заплановане збільшення обсягів будівництва житла має, з однієї сторони, вирішити житлову проблему, з іншої сторони, стимулювати народжуваність, а це сприятиме подоланню проблеми депопуляції та відновленню чисельності населення України. Прогноз чисельності населення приведений на рис. 2 [2].

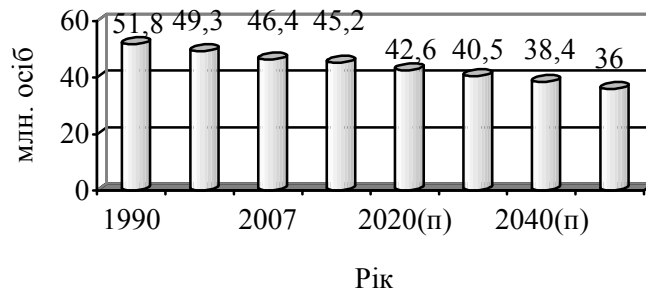


Рис. 2. Прогноз чисельності населення України до 2050 року

Аналіз рис. 2 дозволяє зробити висновки, що чисельність населення України скоротиться до 2050 року порівняно з 1990 роком на 15,8 млн. осіб або на 30 % (за прогнозами відділу економічних та соціальних досліджень ООН до 2050 року населення буде становити 26 млн. осіб, або скорочення за відповідні роки складе 25,8 млн. осіб або 50 %). При справдженні відповідних прогнозів, демографічна криза в Україні, може перетворитись на демографічну катастрофу, якщо не вживати відповідних заходів щодо її подолання. Саме тому, одним із напрямків покращення демографічної ситуації в країні є вирішення житлової проблеми в Україні. Адже, згідно з опитуванням працівниками міських відділів у справах сім'ї, молоді та спорту, майже 20 % молодих сімей віком 22-30 років, було з'ясовано, що головною проблемою для них є відсутність житла. Враховуючи невтішний демографічний прогноз чисельності населення до 2050 року (див. рис. 2), для кого тоді будуть будувати житло. Тому вирішення житлового питання, особливо для молодих родин дозволить:

- підняти рівень народжуваності в Україні;
- підвищити питому вагу дітей в загальній структурі населення, а отже, зменшиться питома вага осіб пенсійного віку;
- відновити чисельність населення України;
- сприяти розвитку трудового потенціалу;
- підвищити темпи розвитку економіки України та за рахунок реалізації ефективного механізму розвитку трудового потенціалу, забезпечити швидкий перехід України на інноваційно-інвестиційну модель свого розвитку.

Крім того, на сьогодні рух житлової черги становить 20 тисяч ордерів на рік. Зараз в черзі стоять 1,3 млн. осіб (у тому числі 290 тис. осіб мають отримати житло або позачергово, або в першу чергу). Також біля 133 тис. військовослужбовців стоять на квартирній черзі, які вважаються також пільговиками. Тому в перспективі житло отримає незначна частина осіб, адже при проведенні простих математичних розрахунків, можна зробити висновок, що остання людина, яка нині стоїть в черзі (при таких темпах будівництва) отримає житло лише через 65 років. Майже 75 % житлового фонду України, а це приблизно 787 млн. кв. м. фізично і морально зношено та потребує реконструкції або знесення як аварійного (оновлення житлового фонду становить менш як 1 % на рік).

Зазначена ситуація вимагає пошуку ефективних шляхів вирішення житлової проблеми, у тому числі за рахунок реалізації ефективних механізмів залучення фінансових ресурсів інвесторів для кредитування будівництва та придбання житла. Так, сьогодні найбільш розповсюдженими

механізмами залучення відповідних ресурсів є: накопичувальні житлові внески; іпотечне кредитування; житлові облігації та сертифікати; забезпечення житлом своїх співробітників, за рахунок коштів підприємств, установ, організацій; коштів місцевих бюджетів та державного бюджету України тощо. Найбільш розповсюдженим і актуальним нині є іпотечне кредитування (кредитування житла під заставу нерухомості). Зазначений вид кредитування став в Україні поширеним. Населення почало стрімко оформляти іпотечні кредити, що дозволило певній частині населення, у тому числі молодим людям швидко вирішити свою житлову проблему. Але враховуючи світові тенденції іпотечного житлового кредитування, особливо в США, а також існуючі боргові зобов'язання України, в роботі важливо акцентувати увагу саме на можливих наслідках, які можуть виникнути в майбутньому в Україні, під впливом світової іпотечної кризи.

Проаналізуємо перспективність подальшого стрімкого зростання іпотечного житлового кредитування, враховуючи ситуацію із зовнішньою заборгованістю України. Так, в роботі [3] зазначається, що фактичний розмір валового зовнішнього боргу України (станом на 01.10.2007 року) становив 74,3 млрд. дол. США, тобто 54 % ВВП. Відповідне значення перевищило, як оптимальний, так, і критичний рівень. Експерти Міжнародного валютного фонду обґрунтували, що максимально допустимою сумою зовнішнього боргу для країн із низьким і середнім рівнем доходів є 49,7 % ВВП; при перевищенні цього рівня ймовірність розгортання фінансових криз становить 66,8 % (для гарантування фінансової стабільності і підтримання темпів економічного зростання зовнішній борг країн із перехідною економікою і країн, що розвиваються, не повинен перевищувати 35 % ВВП).

Відомо, що надмірний обсяг зовнішнього боргового навантаження породжує істотні ризики для фінансової стабільності. Адже, недостатність внутрішніх ресурсів для погашення накопичених боргів може стати причиною масових дефолтів вітчизняних позичальників. Актуальність оцінки зовнішнього боргу України пов'язана ще з тим, що частка іпотечних житлових кредитів станом на 01.01.2008 року в Україні у загальному кредитному портфелі банків становить близько 12 %. Тому в роботі доцільно проаналізувати обсяги приросту валового зовнішнього боргу України у 2006-2007 роках [3].

Таблиця 1

Обсяг і приріст зовнішнього боргу України у 2006-2007 роках

Показник	Валовий зовнішній борг України, млрд. дол.		Валовий зовнішній борг України, % ВВП		Приріст зовнішнього боргу за 2006 – 9 міс. 2007 р.	
	01.01.2006 року	01.10.2007 року	01.01.2006 року	01.10.2007 року	Млрд. дол.	% ВВП
Сектор державного управління	12,2	13,2	14,0	9,5	1,0	-4,4
Сектор грошово-кредитного регулювання	1,3	0,5	1,5	0,4	-0,8	-1,1
Банки, у т.ч.:	6,1	25,7	7,0	18,5	19,6	11,6
довгостроковий;	3,0	15,3	3,4	11,0	12,3	7,6
короткостроковий.	3,1	10,4	3,5	7,5	7,3	4,0
Інші сектори, у т.ч.:	19,2	31,8	22,0	22,9	12,6	1,0
довгостроковий;	11,3	21,5	12,8	15,5	10,2	2,6
короткостроковий.	7,9	10,2	9,0	7,4	2,3	-1,7
Міжфірмовий борг	0,8	3,1	0,9	2,2	2,3	1,3
Валовий зовнішній борг:	39,6	74,3	45,3	53,6	34,7	8,3
довгостроковий;	13,2	53,6	32,7	38,7	25	6,0
короткостроковий.	26,4	20,7	12,6	14,9	9,7	2,3

Отже, з таблиці 1, можна зробити висновки, що починаючи з 2006 року, валовий зовнішній борг України збільшився на 34,7 млрд. дол. США і станом на 01.10.2007 року досяг 74,3 млрд. дол. США або 53,6 % ВВП. Частина іпотечних житлових кредитів, саме формується із зовнішніх запозичень, які на сьогодні є дешевші ніж внутрішні. Залучення таких кредитних ресурсів, як

свідчать фахівці, експерти в банківській діяльності, можлива лише в умовах стабільного курсу валюти (станом на 01.04.2008 р. він коливався в коридорі 4,80– 5,04 за 1 дол. США) та низької інфляції (в Україні в 2007 році рівень інфляції становив 16,6 %, а в 2008 році за песимістичними прогнозами він може становити більше 20 %), а низька вартість зовнішніх ресурсів негативно впливає на розвиток економіки, оскільки, суттєво обмежують використання внутрішніх ресурсів.

Крім того, існує ще внутрішній борг, який формується в середині країни. За офіційними даними, наприклад, заборгованість із заробітної плати утримується на рівні 1 млрд. грн.; заборгованість населення з оплати житлово-комунальних послуг сягнула більше 6 млрд. грн.; заборгованість підприємств комунальної теплоенергетики за спожитий газ становить біля 1 млн. грн., а подорожчання газу з 130 дол. до 179,5 дол. США за 1000 м. куб., ще погіршить стан розрахунків і фінансових показників, що в цілому негативно буде позначатись на розвитку економіки України, а відповідно і на стані житлового будівництва.

В роботі важливо оцінити вплив світової іпотечної кризи на житлове будівництво США та України. Так, в статті [4] наводяться індикатори іпотечного ринку США і України (табл. 2) та головні причини, які призвели до нинішньої іпотечної кризи в США: надмірне будівництво та пропозиція житла на ринку; надмірне та неякісне іпотечне кредитування населення; непрозоре і неконтрольоване переплетіння іпотечного ринку з фондовим.

Таблиця 2

Індикатори іпотечного ринку США та України

Показник	США	Україна
Збудовано житла на одну особу, кв. м.		
- за останні 28 років;	27,8	7,4
- за останні 5 років.	5,9	0,8
Активність іпотечного кредитування для населення, % ВВП	75	8
Доступність іпотечних кредитів для населення, %	90	10
Частка спекулятивних іпотечних кредитів, %	70	30
Частка несплачених іпотечних кредитів, %	30	1

Отже, аналіз табл. 2, дає змогу зробити такі висновки.

- Площа збудованого житла в США за останні 28 років в розрахунку на одну особу була в 3,8 рази більша порівняно з Україною. За останні п'ять років на кожного українця було споруджено в середньому лише 0,8 кв. м. житла, що у 7,4 рази менше порівняно з США. Тому в Україні є резерв збільшення обсягів будівництва житла. Адже, з урахуванням кількості та якості житла потреба в його будівництві на одну особу в Україні в 10 разів вища, ніж у США чи в Європі (наприклад, в Чехії з населенням країни 10,3 млн. осіб у 2007 році введено майже 42 тис. одиниць житла, або майже на 50 % більше ніж в Україні з населенням – 46,6 млн. осіб). Тому на думку К. Паливоди, П. Гайдучького на відміну від США, а також країн Європи, в Україні гостро не вистачає житла і до насичення ринку, ще дуже далеко. Тому зазначений фактор на імовірність виникнення іпотечної кризи в Україні не впливає.
- Внаслідок зниження Федеральною резервною системою США відсоткової ставки до 1 % (після подій 11 вересня 2001 року), були спрощені умови видачі кредитів під будівництво житла, а це в свою чергу підвищило попит на житло та заохотило банки до збільшення об'ємів кредитування житлового будівництва. Тому активність іпотечного кредитування в США досягнула 75 % ВВП (див. таблицю 2), а в Україні це значення нині становить лише 8 %, що менше порівняно з відповідним рівнем США в 9,4 рази.
- В США досить суттєво була спрощена процедура видачі кредитів (без довідки про доходи, виписки з бюро кредитних історій, нерідко – без застави). Внаслідок чого, біля 90 % працездатних громадян змогли скористатись іпотечним кредитом. В Україні відповідний відсоток охоплення громадян становить нині біля 10 % населення, що в 9 разів менше порівняно з США. Зазначена ситуація в США призвела до збільшення кількості неконкурентоспроможних категорій населення; зниження кредитної дисципліни; збільшення обсягів неповернень кредитів; банкрутства банків; скорочення обсягів зростання ВВП; зменшення обсягів будівництва житла та в цілому погіршення економічної ситуації в країні та

падіння національної валюти країни – долара.

Отже, враховуючи показники, які наведені в таблиці 2 та відповідні порівняння іпотечного ринку США та України, можна сказати, що зазначений ринок у нас почав тільки розвиватись (за 2005-2008 роки обсяги іпотечного кредитування зросли у 15 разів), а враховуючи життєвий рівень громадян нашої країни, то сьогодні мають можливість скористатись цим кредитом, лише біля 10 % населення. Крім того, обсяг іпотечного ринку в Україні нині становить лише біля 8 % (за прогнозами фахівців цей обсяг в найближчі 5-7 років може зрости до 20-25 %). Тому варто посилити контроль над банківською сферою, розробити ефективний механізм, який дозволив би ефективніше проводити політику банків щодо повернення кредитів тощо.

Оскільки, наведені обсяги іпотечного кредитування можуть зрости, це буде чинником підвищення цін на нерухомість (за законами ринкової економіки, чим більше попит, тим ціни на житло будуть вищими). Так, для прикладу, можна навести порівняльні ціни на житло в Україні та європейських країнах (табл. 3) [5].

Таблиця 3

Аналіз пропозиції житла в європейських країнах

Місто	Площа, кв.м.	Кількість кімнат	Вартість, тис. євро	Примітка
Берлін	35	2	15	Квартира
Берлін	56	3	25	Квартира
Мілан	40	2	39	Квартира
Париж	32	1	55	Квартира

Якщо взяти до уваги, що вартість трикімнатної квартири у багатьох невеликих провінційних містечках України становить близько 40 тис. євро та співставити її з вартістю житла в європейських країнах, можна зробити висновок, що ціни на житло в Україні – європейські, а заробітна плата – українська. Для порівняння, середньомісячна заробітна плата в Україні становила в 2007 році трохи більше 1000 грн. (близько 140 євро), а середній місячний заробіток у європейців у відповідному році становив 2000-2500 євро, тобто рівень заробітної плати в Європі в 20 разів вищий ніж в Україні. В такій ситуації важко вирішити квартирне питання для молодій середньостатистичної української родини, навіть, якщо використати механізм іпотеки, оскільки, в такому разі молода родина змушена буде платити відсотки за кредит, а також рівномірно сплачувати тіло кредиту протягом 25-35 років, тобто вона автоматично потрапляє в боргову «кабалу». В таких умовах покращити ситуацію з підвищенням народжуваності в Україні дуже складно. Навіть матеріальна допомога, яка зросла в 2008 році до 12200 грн. за одну дитину, не буде грати при цьому суттєву роль.

Враховуючи необґрунтовано високий рівень цін на житло по всій території України, автор в роботі [5] аналізує можливі негативні наслідки, які можуть призвести до обвалу ринку житла в Україні:

- загальносвітові тенденції іпотечної кризи, що в майбутньому позначатся на українському ринку житла (іпотечна криза, яка відбулась в США, спровокує подорожчання кредитних ресурсів для України);
- враховуючи рівень цін на енергоресурси, прогнозується зростання вартості утримання житла (адже відомо, чим дорожче обходиться утримання об'єкта інвестицій, то меншою буде його привабливість в очах потенційного інвестора);
- постійне зростання цін (інфляція) в Україні, зменшить платоспроможний попит значної частини населення країни, а це значить, що більше грошей буде витрачатись на купівлю продуктів харчування і на придбання споживчих товарів тощо;

Якщо зазначені прогнози здійсняться, то це буде мати суттєвий негативний вплив на ринок будівництва житла та в цілому для економіки України. Адже, відомо, що неконтрольований обвал ринку житла може призвести до втрати робочих місць і відповідно заробітку не тільки працівників будівельної індустрії, а й суміжних галузей (промисловості будівельних матеріалів, хімічної, деревообробної, металургійної тощо); втрати відновлених темпів зростання економіки країни тощо.

Отже, враховуючи наведені вище причини, які обмежують розвиток житлового будівництва та не дають можливості молодим родинам самостійно вирішити квартирну проблему, потрібно шукати інші напрямки, що дадуть можливість вирішити зазначену проблему, особливо це стосується молодих родин. З цією метою, держава розробила ефективний механізм пільгового кредитування молодіжного житлового будівництва, що в цілому позитивно вплине на розв'язання демографічної проблеми України та забезпечить розвиток житлового будівництва.

Нині діє порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво житла згідно положення затвердженого постановою Кабінету Міністрів України «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла [6]. В цілому згідно наведеної вище постанови право на отримання кредиту мають молоді сім'ї та одинокі молоді громадяни, які згідно з законодавством визнані такими, що потребують поліпшення житлових умов (наприклад, сім'я, в якій чоловік і дружина віком до 35 років включно; неповна сім'я, в якій мати (батько) віком до 35 років включно має неповнолітніх дітей (дитину) тощо. Перелік документів, які подаються до консультаційних центрів регіональних відділень Фонду молодіжного житлового будівництва; переваги під час вибору кандидатів у позичальники; терміни надання кредиту, розмір кредиту та інші особливості приведені в положенні.

Висновки

- З'ясовано, що житлове будівництво України має вагомі резерви подальшого зростання, оскільки, його обсяги та рівень забезпечення житлом громадян в декілька разів менше порівняно з розвинутими країнами.
- Враховуючи демографічну кризу України, житлове будівництво є важливим напрямком, яке дозволить суттєво підвищити рівень народжуваності, а отже, покращить демо економічні процеси в країні, тому для цього потрібно знайти ефективний механізм залучення ресурсів в будівництво житла. Виявлено, що таким механізмом є іпотечне житлове кредитування. Але аналіз світових процесів з іпотечним житловим кредитуванням (наприклад, досвід США), засвідчив про ряд негативних чинників, які можуть виникнути, якщо спонтанно його реалізовувати в Україні.
- Важливим напрямком забезпечення молоді житлом є реалізація державної концепції пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла.

Список літератури

1. Статистичний щорічник Вінниччини за 2006 рік.: Головне управління статистики у Вінницькій області. – 2007. – 651 с.
2. Лібанова Е.М. Людський розвиток регіонів України: аналіз та прогноз / Е.М. Лібанова. – К.: Ін-т демографії та соціальних досліджень НАН України, 2007. – 328 с.
3. Вахненко Т. Зовнішні корпоративні запозичення та ризики для фінансової стабільності / Т. Вахненко // Дзеркало тижня. – 2008. – № 6. – С. 9.
4. Паливода К. Чи загрожує Україні іпотечна криза / К. Паливода, П. Гайдуцький // Дзеркало тижня. – 2008. – № 12. – С.8.
5. Башта В. Мишоловка. Ринок житла – 2007: зростання, стагнація чи обвал / В. Башта // Дзеркало тижня. – 2008. – № 1. – С. 10.
6. Постанова Кабінету Міністрів України «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла від 29.05.2001. – № 584.

Заюков Іван Вікторович – к.е.н., доцент кафедри менеджменту будівництва, охорони праці та безпеки життєдіяльності Вінницького національного технічного університету