

В. І. Кравченко,  
д. е. н., професор, Заслужений економіст України,  
Президент, Міжнародний інститут фінансів  
ORCID ID: 0000-0002-4345-9255

DOI: 10.32702/2306-6814.2019.15.5

# ЖИТЛОВА ЕКОНОМІКА УКРАЇНИ: ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ ТА ПРАКТИКИ

V. Kravchenko,  
Doctor of Economic Sciences, Professor, Honored economist in Ukraine, President, International Finance Institute

## HOUSING ECONOMY IN UKRAINE: MATTERS OF THEORY AND PRACTICE

*У статті розглянуто теоретичні проблеми та практичні аспекти становлення та функціонування житлової економіки України. Зокрема зазначено, що житлова економіка є важливою сферою людської діяльності, мезоекономікою. Житлова економіка створює умови для задоволення однієї з первинних фізіологічних, соціальних, матеріальних, духовних та культурних потреб людини як індивідуума. Це потреба у житлі. Житлова економіка є окремою галуззю науки, формування якої нині відбувається в Україні. Житлова економіка як мезоекономіка є зв'язковою ланкою між макроекономікою та мікроекономікою і, таким чином, має важливий вплив на функціонування економічної системи та народного господарства в цілому.*

*Функціонування та модернізація житлової економіки вже тривалий час пов'язані з розв'язанням важливої для кожної людини, родини, суспільства в цілому, житлової проблеми. В Україні, як зазначив автор в одній з публікацій, ця проблема є "оголеним нервом суспільства".*

*The article is treating the theory problems and practical aspects establishing and functioning of housing economy in Ukraine. It is worth mentioning that housing economy is an important sphere of human activity, mezeoeconomics. Housing economy creates conditions for the fulfillment of one of the basic physiologic, social, material, spiritual and cultural needs of a person as an individual. This need is the need for a house. Housing economy is a separate branch in science which formation is currently happening in Ukraine. Housing economy as mezeoeconomy is a joining bridge between macroeconomics and microeconomics, and therefore greatly affects the functioning of the economic system and domestic manufacture as a whole.*

*The functioning and modernization of the housing economics for a long time was related to a problem solving for every person, every family, society as a whole, that is lodging problem. In Ukraine, as was mentioned by the author in one the publications, this issue is the hot topic in our society.*

*Lodging is considered to be one of the basic human values, just as important as food, water, and clothing, as well as community, society, State etc. For the entire time of human existence lodging went through a serious evolution — from caves and other primitive forms of shelter against climate conditions and predators to modern construction just like "Burj Khalifa" in Dubai. The skyscraper is 828 meters tall. Housing/lodging is one of the most important elements of the material culture for the humanity. Having a home — is one of the basic parameters that show the life quality of population in different countries. The humanity experience in housing funds is an important component of the national treasures of the world. The right to dwelling is one of the basic human rights guaranteed by Constitution many countries on the world including Ukraine. Housing economics in its science quality*

**forms a system of terms regarding lodging, housing, housing fund, housing needs, housing sectors, regarding their types, forms of management, forms of property, types of settlement, depending on the architectural and national, as well as historical peculiarities. As science it defines the mechanisms of functioning of a private, municipal, collective and State housing sectors, as well as the lodging for people with low income and/or homeless etc. There are being formulated the principles of functioning of the housing markets, housing business, its risks, the effect of housing economics on the development of social sphere of land usage, and the instruments for the housing policy, etc.**

*Ключові слова: житлова економіка, житлова проблема, житлова політика, масове житлове будівництво, мультиплікативний ефект, драйвери економічного зростання, інструменти фінансування житлового будівництва, житловий фонд, фонди фінансування житлового будівництва, доступне житло, соціальне житло, орендне житло, макроекономіка, мезоекономіка, житлова та земельна іпотека, іпотечні кредити, забезпеченість житлом, первинний і вторинний ринки житла.*

*Key words: housing economy, housing issues, housing policy, mass housing construction, multiplicative effect, drivers of economic growth, instruments for financing housing construction, housing fund, construction financing funds, affordable housing, public housing, rental housing, macroeconomics, mezeoeconomics, housing and land mortgage, mortgage loans, housing property, new and secondary house markets.*

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Перед Україною постали непрості проблеми геополітичного значення. Порушення територіальної цілісності, війна, соціально-економічна нестабільність, низькі темпи зростання валового внутрішнього продукту не можуть нікого задовольнити. Питання темпів розвитку економіки країни є питанням виживання, збереження конкурентоздатності народного господарства в Європі та світі. За нинішніх темпів розвитку економіки Україні необхідно, за оцінками, 50 років для того, щоб досягти нинішнього рівня розвитку сусідньої Польщі. За цих умов необхідно розробити і задіяти національну програму розвитку країни, що дозволить суттєво наростити економічний потенціал, спираючись на інноваційні технології, принципово нову обробну промисловість галузі, що у своєму розвитку створюють потужний мультиплікаційний ефект зростання сукупного виробництва. До таких сфер діяльності відноситься житлова економіка, яка, розвиваючись, створює мультиплікативний ефект прискорення зростання ВВП, зайнятості, рівня життя в країні. За розрахунками, додатково проінвестована гривня у житлове будівництво створює умови для додаткового зростання валового продукту країни. Саме тому житлова економіка, житлове будівництво є драйверами економічного зростання країни і мають стати одним з першочергових національних пріоритетів.

## АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

З питань житлової проблеми, житлової політики, житлового будівництва є широке коло публікацій. Це стосується як питань теорії, так і практики реалізації будівельних програм. Проте питання житлової економіки залишаються недостатньо дослідженими. Звернемо увагу на найбільш цікаві праці з цих питань. Це зокрема дослідження "Житлова економіка" у перекладі з англійської мови під редакцією Г. Поляковського [5].

Це вітчизняний навчальний посібник "Основи житлової економіки" [3], авторами якого стали Кравченко В.І., Паливода К.В., Поляченко В.А. Це фундаментальна робота канадського професора Норберта Шенауера "6000 років житла" [1]. Це також публікації з проблем житлової ситуації в Україні [4], шляхів модернізації житлового фонду, зокрема, знесення так званих "Хрущовок" [2], будівництва доступного житла [7; 6], механізмів та інструментів фінансування житлового будівництва за умов соціально-економічної нестабільності в Україні [9; 8]. Це також нормативно-правові акти з питань житлового будівництва в Україні, зокрема, Державна програма будівництва (придбання) доступного житла [10]. Значний інтерес викликає університетський підручник, написаний професором Орегонського університету Артуром О'Салліваном "Економіка міста", надруковане у Санкт-Петербурзі, видання "Економіка житлової сфери", за авторством Бударьова В.В. та Чекаліна В.С. Заслужують на увагу публікації з питань розвитку міст Народного архітектора України Дьоміна М.М., видання з питань іпотеки нерухомості професора О.Г. Євтуха, статті професора Олійник Н.І., зокрема, з питань житлового будівництва як фактору мультиплікативного зростання економіки України, та інших фахівців.

## МЕТА СТАТТІ

У статті аналізуються теоретичні проблеми становлення житлової економіки України, визначено її роль у розвитку країни на середньострокову перспективу. Досліджуються особливості житлової проблеми в Україні та формулюються нові підходи до шляхів її розв'язання. Окреслені основні проблеми житлової політики країни та визначені перспективи її вдосконалення за рахунок впровадження позитивного зарубіжного досвіду, вітчизняних практик, нових фінансових механізмів та інструментів, апробованих на українських ринках житла.

**Таблиця 1. Прийняття в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир**

Рік	Введення в експлуатацію житла млн м <sup>2</sup>	Кількість збудованих квартир (тис.)	Введення в експлуатацію житла, загальної площі м <sup>2</sup> на 1000 населення
1980	17,326	320,0	347
1985	19,193	321	376
1987	21,257	372	416
1990	17,447	279	338
1995	8,663	118	169
2000	5,558	63	113
2005	7,816	76	167
2008	10,496	94	228
2009	6,4	66	140
2010	9,339 <sup>1</sup>	77 <sup>1</sup>	198 <sup>2</sup>
2013	9,949,4	102	232
2015	11,044,4 <sup>2</sup>	120 <sup>2</sup>	259 <sup>2</sup>
2016	9,366,8 <sup>2</sup>	113 <sup>2</sup>	220 <sup>2</sup>
2017	10,206 <sup>2</sup>	126 <sup>2</sup>	241 <sup>2</sup>
2018	8,689,4 <sup>2</sup>	103 <sup>2</sup>	206 <sup>2</sup>

Примітка: <sup>1</sup> Починаючи з 2010 року з урахуванням житла до нових порядків (накази Мінрегіону від 19.03.2013 № 95 та від 24.06.2011 № 91) та тимчасового порядку (Постанова КМУ від 09.09.2009 № 1035).

<sup>2</sup> Дані без урахування тимчасово окупованих територій АРК та м. Севастополя за 2014—2018 рр., а також без частини окупованих територій у Донецькій та Луганській областях.

Джерело: складено за даними Державної служби статистики України.

## РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Причини формування та галузева структура житлової економіки. Поява житлової економіки як окремої сфери діяльності, спрямованої на задоволення однієї з першочергових потреб людини — потреби у житлі, пов'язана з важливими історичними змінами у розвитку суспільного виробництва. Це був процес становлення індустріального суспільства у ході промислової революції, що супроводжувався механізацією та автоматизацією праці, розвитком ринків, будівництвом великої кількості фабрик та заводів у містах. Зазначений процес обумовив стрибкоподібне зростання попиту на робочі руки у містах і скороченню зайнятості у сільському господарстві. Протягом нетривалого часу у другій половині XIX ст. — на початку XX ст. зайнятість у сільському господарстві і чисельність сільського населення зменшилась з майже 80% до 10—12 відсотків. Відповідно зросла чисельність населення у містах і зайнятість у промисловості та інших пов'язаних галузях. Як наслідок, частка міського населення досягла 80—85 %, що обумовило грандіозні проблеми у розселенні людей. Гостро постало питання проживання робітників, будівництва для них житла. Почали масово будуватися бараки, казарми, інші трущобні форми житла. Зазначений процес як відомо, пов'язаний з такими спорідненими явищами, що отримали назву "урбанізації" та "індустріалізації". Індустріалізація стала процесом переходу від переважно сільськогосподарської економіки до промислової, промислового виробництва, формування капіталізму як панівної системи господарювання у світі. У колишній царській Росії ці процеси трохи зсунулися у часі і значну частину індустріалізації здійснено вже в 30-х роках XX ст. новою більшовицькою владою. Урбанізація (від лат. urbanus — міський) була процесом підвищення ролі міст як особливих центрів проживання, формування нового середовища і культури, що виз-

начали спосіб життя людей, відмінний від сільського. Цей спосіб життя визначив нову динамічну роль міст, як носіїв прогресу.

Промислова революція, індустріалізація, домінування міського населення створили об'єктивні потреби житлового будівництва у великих обсягах, і таким чином, було закладено базові цеглини житлової економіки.

Протягом другої половини XIX—XX ст. житлова економіка пройшла значну еволюцію ставши важливим сегментом народного господарства кожної розвинутої країни, що суттєво впливає на темпи розвитку, обсяг національного продукту, зайнятість, рівень і спосіб життя, культуру та духовність людей.

Нині житлова економіка має розгалужену галузеву структуру. Це зокрема житлове будівництво, виробництво будівельних матеріалів, землекористування, генеральне та територіальне планування, архітектура, металургія, транспорт, дорожнє будівництво, енергетика, теплозабезпечення. Це рекультивація та освоєння територій, початкова, середня, середня спеціальна та вища освіта, охорона здоров'я, культура, наука, спорт, фонди фінансування будівництва, банківські кредити, земельна та житлова іпотека, банківські проекти житлового будівництва. Це страхування, інфраструктура, інженерна справа, державне управління, регулювання і нагляд у житловому будівництві, державні стандарти будівництва, місцеві стандарти і норми. Це реконструкція і модернізація житлового фонду, утримання і управління житловим фондом, житлове законодавство, житлове право, іпотечні цінні папери, інструменти та механізми фінансування житлового будівництва, житлові ринки, ризики житлового будівництва, житловий бізнес. Це житлова політика держави і місцевих властей, державні житлові програми, зайнятість, житлові інвестиції. Це цикли розвитку житлової економіки, інфляція, доходи домогосподарств, попит і пропозиція житла, житлові та

Таблиця 2. Прийняття в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир у м. Києві

Рік	Прийняття в експлуатацію загальної площі житла (тис. м <sup>2</sup> )	Кількість збудованих квартир (тис.)	Прийняття в експлуатацію житла, м <sup>2</sup> на 1000 населення
1990	1157	19220 <sup>1</sup>	440,9
1995	410	6,6 <sup>1</sup>	155,1
2000	859	10,7	334,5
2005	1201	15,3	455,1
2008	1430		527,5
2009	948	10,5	346,7
2010	1012	9,9	368
2013	1509	19,1	536
2014	1442	19	508
2015	1366	19,1	478,2
2016	1334	20,3	464,0
2017	1734	28,2	600,1
2018	1256	19,9	433

Примітка: <sup>1</sup> розрахунково.

Джерело: складено за даними Державної служби статистики України.

житлово-будівельні субсидії, доступність житла, соціальне та орендне житло, кризи ринків житлової нерухомості. Це масове житлове будівництво як фактор індустріальної та постіндустріальної епох, нових п'ятого і шостого технологічних укладів.

Житлове будівництво — основа сучасної економіки. В Україні сформувалася власна житлова економіка, яка спочатку буда частиною житлової економіки колишнього Радянського Союзу та інших держав. Житлове будівництво в колишній УРСР почало стрімко розвиватися наприкінці 50-х років ХХ ст., в процесі реалізації так званих Хрущовських програм забезпечення житлом. Якщо у 1955 році в УРСР було введено в експлуатацію 8 млн 733 тис. м<sup>2</sup> житла, то у 1960 році — вже 20 млн 836 тис. м<sup>2</sup> житла. Це був стрибок у розвитку житлового будівництва, комплексу галузей будівельної індустрії та інших складових житлової економіки.

Протягом 60—70-х років ХХ ст. в УРСР щороку здавалося понад 18 — близько 20 млн м<sup>2</sup> житла. Динаміку прийняття в експлуатацію загальної площі житла та кількості збудованих квартир у 1980—2018 роках в УРСР, а згодом в Україні ілюструє таблиця 1.

Зазначена таблиця свідчить про значне скорочення будівництва житла в Україні у 90-х роках ХХ століття, 2000-х роках, внаслідок глибокої системної кризи, в яку потрапила Україна та її економіка. Криза у житловому будівництві України набула системного характеру. Якщо у 1985 році в Україні було збудовано 321 тис. квартир, то у 2000 році — 63 тис. У 2018 році в Україні збудовано 103 тис.ячі квартир. У країні низька забезпеченість житлом. Введення в експлуатацію житла в Україні складає 206 м<sup>2</sup> на тис. населення. У розвинутих країнах цей показник досягає 1000 м<sup>2</sup>, а то й більше на 1000 населення.

Дещо краща ситуація столиці України місті Києві, завдяки притоку інвестицій у житлове будівництво. Таблиця 2 ілюструє обсяги прийняття в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир у м. Києві.

Статистика матеріалів, пов'язаних з житловим будівництвом, житловою економікою України, свідчить про

те, що країна потребує докорінного покращення у цій сфері за рахунок запровадження нової житлової політики і нових механізмів та інструментів фінансування житлової сфери. У м. Києві є приклади успішного застосування таких механізмів та інструментів, зокрема, в АТ АКБ "АРКАДА". Як зазначив у травні 2019 року Голова Правління цього банку Паливода К.В., за роки функціонування установою профінансовано будівництво майже 6 млн м<sup>2</sup> житла. Завдяки цьому у реальний сектор проінвестовано 26,8 млрд гривень. Банк останніми роками залучав 3—4 млрд гривень інвестицій на рік. У довірчому управлінні банку перебувають активи вартістю 9 млрд гривень, які створені 12 тисячами довіритель. Для довіритель за участю забудовників нині будується 41 багатоповерховий та багатосекційний будинок. Банк разом з альянсом девелоперів займає провідне місце в будівництві Києва і країни в цілому [8]. Ще в одній публікації, [9], як вже відзначалося, цей автор обґрунтовує і дає характеристику механізмам та інструментам фінансування житлового будівництва за умов соціально-економічної нестабільності в Україні.

Житлова економіка, основні поняття та терміни. Функціонування житлової економіки сформувало систему понять і термінів. Розглянемо сутність найбільш важливих. Базовим поняттям є саме житло. Житло це місце існування і перебування людини як біологічної істоти, яке оберігає її від зовнішніх сил. Це середовище для існування сім'ї, народження дітей, відпочинку, сну, освіти, духовного розвитку, відтворення робочої сили. Житло найважливіший елемент національного багатства та матеріальної культури. Основними видами сучасного житла за формою власності та формою управління є приватний односімейний будинок чи квартира, таунхаус, приватний багатоквартирний будинок, багатоквартирний доходний дім, кондомініум, державна житлова одиниця, муніципальна житлова одиниця, гуртожиток, готель, пансіонат, лікарня, приватне орендне житло, житло громадських та релігійних установ, житло асоціацій, житло для безпритульних, казарма та інше житло для військових, житлові одиниці для ув'язнених та інших особливих груп людей.



Таблиця 3. Динаміка житлового фонду України

Рік	Загальна площа (млн м <sup>2</sup> )	У середньому на 1 жителя, м <sup>2</sup>	Кількість квартир, тис.	Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, тис. <sup>1</sup>	Кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом року, тис. <sup>1</sup>
1990	922,1	17,8	17656	2638	235
1995	932,7	18	17827	2728	179
2000	1015	20,7	18921	1765	32
2005	1046,4 <sup>2</sup>	22	19132 <sup>2</sup>	1323	20
2010	1079,5 <sup>2</sup>	23,3	19322 <sup>2</sup>	1139	11
2013	1096,6 <sup>2</sup>	23,8	19638 <sup>2</sup>	808	6
2014 <sup>3</sup>	966,1 <sup>2</sup>	22,6	16785 <sup>2</sup>	657	3
2015 <sup>3</sup>	973,8 <sup>2</sup>	22,9	16886 <sup>2</sup>	-	-
2016 <sup>3</sup>	977,9 <sup>2</sup>	23,1	16912 <sup>2</sup>	-	-
2017 <sup>3</sup>	984,8 <sup>2</sup>	23,3	16987 <sup>2</sup>	-	-
2018 <sup>3</sup>	993,3 <sup>2</sup>	23,7	17100 <sup>2</sup>	-	-

Примітка: <sup>1</sup> Державне статистичне спостереження скасовано починаючи зі звіту за 2015 р.

<sup>2</sup> Включно з даними підприємств банкрутів та тими, що припинили діяльність.

<sup>3</sup> Без урахування тимчасово окупованих територій АРК, м. Севастополь та частин територій у Донецькій та Луганській областях.

Джерело: складено за даними Державної Служби статистики України.

До житла належать також різноманітні види нетрів, зокрема, фавели у Бразилії, барріос у Венесуелі, вілья місерія у Аргентині, геджеконду у Туреччині, коулун у Гонконзі, різноманітні самобудови у Росії, бідонвілі, бараки, курені, комунальні квартири. До житла відносяться також аварійне та застаріле житло, перенаселене і невідповідне житло, житло, що не використовується. Мають місце такі сегменти житла як соціальне, доступне, орендне, інші приміщення придатні для постійного, або тимчасового проживання.

Житловою одиницею є окрема будова, група будов, квартира, інше автономне приміщення призначене для постійного або тимчасового проживання родини, однаків, домогосподарства, групи людей, домогосподарств.

Проживання у тому чи іншому житлі визначає умови життя. Відповідно до визначень ООН, введено поняття "достатнє житло". Людина, що проживає у достатньому житлі повинна бути гарантована від виселення або знесення будови або квартири. Має бути доступ до комунальних послуг. Зокрема безпечної питної води, адекватної каналізації, тепла, освітлення, енергії для приготування їжі, зберігання продуктів харчування, вивезення відходів. Житло має бути доступним. Вартість житла не повинна ставити під загрозу можливості реалізації інших прав людини. Житло повинно бути придатним для проживання. Воно повинно мати достатню площу, яка визначається на основі санітарних норм держави на основі рекомендацій Всесвітньої організації охорони здоров'я. ООН рекомендує, щоб площа житла на одну особу не була меншою ніж 30 м<sup>2</sup>. Житло має забезпечувати захист від холоду, спеки, вологості та інших загроз для здоров'я людини. Воно не повинно бути старим, похилим. Житло має бути фізично доступним для інвалідів, похилих людей, дітей, обладнаним засобами для пересування таких груп людей. Житло не повинне бути відрізане від місць працевлаштування, медичного обслуговування, дитячих закладів, шкіл, магазинів. Воно не повинне знаходитись в забруднених чи небезпечних районах. Житло має бути адекватним з точки зору куль-

тури. Конструкція житла повинна відповідати культурним, історичним та національним особливостям. Житло має бути довговічним. Зазначені та інші характеристики житла є обов'язковими для того, щоб вважати його, достатнім. Інше житло в різних аспектах відноситься до нетрів. Згідно з доповіддю Комісії ООН з питань осель наприкінці 2008 року у нетрях проживало 1 млрд бідняків, 930 млн у країнах, що розвиваються. Це 42% міського населення цих країн на той час. За прогнозами до 2030 року у нетрях проживатиме 2 млрд людей.

Житловий фонд складається не лише з місць проживання, але охоплює системи водопостачання та водовідведення, теплового забезпечення, енергопостачання, автоматичних засобів експлуатації та управління, мереж комунікацій, ліфтового, протипожежного, телефонного, радіо, санітарного та іншого устаткування, охорони, вивезення відходів, органів і систем управління будинком, інших систем.

Житловий фонд — основна частина національного багатства. В Україні на нього припадає 25% основних засобів. Житловий фонд України значно застарів. 70—80 % цього фонду потребують модернізації, на що необхідно, за оцінками Мінрегіону, 30 млрд євро. Частина цього фонду опинилася на окупованих територіях Автономної Республіки Крим, частини Донецької та Луганської областей. Динаміку житлового фонду України ілюструє таблиця 3.

Україна значно відстає від провідних країн за обсягом житлового фонду та чисельністю квартир і будинків. Обсяг житлового фонду Німеччини у 2018 р. перевищив 3,9 млрд м<sup>2</sup>. А кількість квартир і будинків досягла 42 млн одиниць. У Франції нараховується 35 млн квартир і будинків. Лише у 2018 році в країні збудовано понад 498 тис. квартир і будинків. Житловий фонд Франції перевищує 2,7 млрд м<sup>2</sup>. Іспанія має 550 квартир і будинків на 1000 населення, Європейський Союз в цілому демонструє показники у 490 квартир і будинків на 1000 населення. Житловий фонд Російської Федерації перевищує 3,6 млрд м<sup>2</sup>. Забезпеченість житлом досягає 23 м<sup>2</sup> на людину. Існує понад 62 млн квартир. У житловому

фонді США, за оцінками, 132 млн будинків. Забезпеченість житлом на 1 людину складає 75 м<sup>2</sup>. Житловий фонд США перевищує 24 млрд м<sup>2</sup>. Середня площа одиноким будинку в країні складає 189 м<sup>2</sup>. У Китаї міський житловий фонд нараховує 261 млн житлових одиниць і займає площу 21 млрд м<sup>2</sup>. Середня площа квартири у містах — 80 м<sup>2</sup>. (У Російській Федерації у містах 46 млн житлових одиниць з площею 2,5 млрд м<sup>2</sup>. Середня площа квартири — 54 м<sup>2</sup>). у 2015 році лише для вільного продажу на ринку у Китаї збудовано 6,7 млн квартир, загальною площею 738 млн м<sup>2</sup>. В цілому житловий фонд Китаю досягає 31,5 млрд м<sup>2</sup>. У Великій Британії середня забезпеченість житлом одного громадянина складає 62 м<sup>2</sup>, у Норвегії — 64 м<sup>2</sup>. Житловий фонд Великої Британії досягає 3 млрд м<sup>2</sup>.

За нинішньої забезпеченості житлом в Україні, станом на 2018 рік, яке складає 23.7 м<sup>2</sup>, країні для досягнення мінімальних норм такого забезпечення (30 м<sup>2</sup> на людину), відповідно до стандартів ООН, необхідно ввести в експлуатацію додатково 280 млн м<sup>2</sup> житла. Це орієнтовно 5,1 млн квартир (житлових одиниць). За темпами будівництва житла, обсягом 10 млн м<sup>2</sup> на рік, для цього потрібно буде 28 років. Для досягнення показників забезпеченості житлом у таких країнах, як США, Норвегія, Великобританія, Данія та інших необхідно від 170 до 90 років.

Це ще одне підтвердження об'єктивної потреби збільшення темпів житлового будівництва як мінімум до показників, які ми мали у 70—80-х роках ХХ ст. Це один з аспектів житлової проблеми, яка постала перед сучасною Україною. Житлова проблема — це широке коло труднощів із задоволенням базової потреби людини у житлі. Це відсутність житла, проживання у непридатному та тимчасовому житлі, неприйнятні умови проживання, низька забезпеченість житлом, відсутність власного дому, як умова забезпечення себе і родини усамітненням, вихованням дітей, духовним і культурним життям, здоров'ям. Житлова проблема це проблема бездомності, безпритульності, антисоціальних форм існування людини, злочинності тощо. Мова йде не лише про наявність житла, але й про відповідні, гідні умови проживання. З умовами народження, дитинства, становлення, які багато в чому визначаються умовами проживання, пов'язаний життєвий шлях людини.

Житлова проблема відноситься до тих проблем, яку самостійно людина не завжди здатна розв'язати. Тому житловою проблемою у всіх країнах займаються Уряди, органи місцевого самоврядування, профспілки, різноманітні спілки та асоціації, кооперативи, об'єднання. Зазначена діяльність у загальноючому визначенні є житловою політикою. Сутність житлової політики зводиться до діяльності державних органів, органів місцевого самоврядування, політиків і політичних організацій, інших суб'єктів у сприянні громадянам у розв'язанні їх житлового питання. Житлова політика, як окрема цілеспрямована діяльність, сформувалась у ХІХ ст. і знайшла своє правове та інституційне відображення на початку ХХ ст. Житлова політика стала важливою складовою соціально-економічної політики.

Першочерговим завданням держави є забезпечення права громадян на житло. Це одне з важливих конституційних, соціальних прав. Так, відповідно до Статті

47 Конституції України визначено, що "кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або зняти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до Закону". Статтею 30 Конституції України визначені гарантії недоторканості житла. Відповідні та інші норми визначені Статтею 108 Союдної Конституції Швейцарської Конфедерації, статтею 57 Конституції Турецької Республіки, Статтею 18 Конституції Іспанії, Статтею 34 Конституції Португальської Республіки та відповідними конституційними нормами інших країн. Важливим напрямом регулювання питань забезпечення житлом, функціонування житлового фонду є "Житлове право". В Україні це Житловий Кодекс і ряд законів, що регулюють житлове будівництво і містобудування. Проте в цій сфері перед країною стоїть велике коло питань. Житловий Кодекс України ухвалений ще за радянських часів. Практично не працює Закон, який регламентує функціонування житла фонду соціального призначення.

Країні потрібен закон, який регламентуватиме будівництво, експлуатацію та державну підтримку власникам та забудовникам доступного житла. Важливим є розвиток та ухвалення закону про оренду житла, а також нова дієва редакція законодавства щодо модернізації та реконструкції застарілого житлового фонду. Доцільним є ухвалення законодавчих норм щодо державно-муніципального партнерства та інвесторів, забудовників житла. Нині влада, особливо місцева, займається поборами й фактично рекетом щодо інвесторів та забудовників. Це вбиває інвестиційний клімат країни та окремих міст, зокрема, Києва.

Принципово важливим питанням житлової політики є створення системи механізмів та інструментів стимулювання будівництва дешевого, доступного, соціального житла, включаючи фінансово-кредитні. Зокрема має бути запроваджене державна та муніципальна житлова допомога для сімей з низьким доходом, фінансова підтримка місцевих властей з покращення забезпечення житлом та відновлення і модернізацію застарілого та аварійного житлового фонду. Має бути запроваджено державну політику з обмеження максимальної кварти плати та стримування тарифів на комунальні послуги. Мають бути запроваджені субсидії для домогосподарств з низьким рівнем доходу на експлуатацію житла, субсидії на його ремонт, на оренду приватного житла, на оплату процентів за кредитами при покупці житла. Відповідно до практики США та багатьох європейських країн має бути впроваджена система житлового субсидування, згідно з якою сімейні витрати малозабезпечених громадян на утримання житла не повинні перевищувати 30% їх сукупного доходу.

Необхідно створити муніципальні фонди соціального житла, систему нових гуртожитків, житла для безпритульних, запровадити муніципальні замовлення на будівництво житла та об'єктів соціальної сфери на компенсаційній основі. Крім існуючої програми будівництва доступного житла, мають бути розроблені державні та муніципальні програми, спрямовані на надання житловому будівництву масовості, його здешевленню, ви-

рішення житлового питання для окремих груп населення, особливо вразливих з питань фінансових можливостей. Важливим є використання вітчизняного та зарубіжного досвіду фінансування житлового будівництва. Наприклад, у Китаї починаючи з 1991 року сім'ї з низькими доходами отримують підтримку за рахунок Фондів житлових заощаджень. Спочатку це був Фонд житлових заощаджень Шанхая. З 1999 року фонди створені у всіх містах. Учасниками фондів є всі працівники та всі роботодавці. Нині відкрито близько 220 млн рахунків у цих фондах. Вже понад 100 млн осіб покращили свої житлові умови за рахунок фондів. Кошти фондів формуються за рахунок відрахувань 5—12% зарплати працівника на персоніфікований рахунок і не оподатковуються. Працедавець вносить на цей рахунок аналогічну суму. Працівник може за ці кошти купити квартиру, зробити ремонт, використати на оренду житла, може отримати кредит Фонду (2,75% — 3,25% річних). Може використовувати кошти на свій розсуд після виходу на пенсію). Це система іпотечних кредитів, що підтримується державою. Заборгованість за цими кредитами у Китаї станом на 2014 рік складала 10,6 трлн юанів (1,6 трлн дол. США).

Важливим сегментом житлової економіки є житловий бізнес та умови його ведення. Житловий бізнес це діяльність споживачів, інвесторів, виробників, продавців житла, посередників, різноманітних інститутів фінансового сектору, зокрема, банків, страхових компаній, правових установ, судів, держави, місцевого самоврядування, інших суб'єктів, метою яких є, з одного боку, задоволення базової потреби людини в житлі, створення умов для її цивілізованого існування і функціонування, з іншого боку, отримання прибутку суб'єктами житлової економіки, а також виконання своїх суспільних функцій такими суб'єктами як влада, місцеве управління, правоохоронна система. Важливими суб'єктами житлового бізнесу є інвестори, девелопери, забудовники, замовники, підрядники, субпідрядники, саморегулюючі організації, банки, страхові компанії, суди, держава, органи місцевого самоврядування, міжнародні організації. Житлове будівництво як галузь житлової економіки базується на інвестиційних проектах та проектній документації, інженерних дослідженнях, робочій документації, технічному регулюванні, стандартизації, законодавстві, включаючи міжнародні стандарти, зокрема, Європейські кодекси. Житловий бізнес — це ділова діяльність будівництва житла, його продажу, перепродажу, наданні житла в оренду, передачі в іпотеку. Це також бізнес з управління житловим фондом, наданні житлових кредитів, включаючи іпотечні, використанні інструментів та механізмів фінансування будівництва житла, функціонування Фондів фінансування будівництва житла, страхуванні житлових операцій.

Житловий бізнес здійснюється як на первинному, так і на вторинному ринках житла. На первинному ринку житловий бізнес пов'язаний з інвестиціями у житлове будівництво з наступним продажем житла. На вторинному ринку житла мають місце процеси продажу і перепродажу вже функціонуючих житлових будівель, квартир, інших житлових одиниць.

Для житлового бізнесу характерні різноманітні ризики, мають місце місцеві та глобальні кризи. Житло-

вий бізнес також пов'язаний з циклами ділової активності, які мають кілька фаз, а саме пік, бум, спад, депресія, дно, криза (нижня точка спаду), піднесення, новий виток зростання. Мають місце тривалі цикли ділової активності, цикли ділової активності, пов'язані з етапами розвитку економіки та країни, сезонні цикли житлового будівництва. На цикли ділової активності великий вплив мають інфляція, інвестиції, державне та місцеве регулювання, рекет і корупція, вартість землі, можливості її отримання, дозвільні процедури, вартість підключень до мереж тощо. З житловим бізнесом, особливо в Україні, пов'язані серйозні диспропорції, які виникли між житловим будівництвом і розвитком міст та населених пунктів в цілому. Це відставання з будівництвом об'єктів соціальної сфери, шкіл, дитячих садків, лікарень, об'єктів культури та спорту. Це проблема з будівництвом доріг, мостів, об'єктів інфраструктури, охорони навколишнього середовища та створення громадського простору. Це проблема енергетики, водо- та тепло забезпечення, утилізації відходів тощо. Зазначені проблеми не породжені безпосередньо житловим бізнесом. Вони здебільшого пов'язані з неефективністю та корумпованістю багатьох місцевих властей, регуляторних органів, структур центральної влади.

Житловий бізнес потребує окремого вивчення і є темою спеціальних досліджень, які в Україні потрібно розгорнути.

Житлова економіка, зокрема, житлове будівництво, створюють потужний мультиплікативний ефект розвитку економіки країни в цілому. Завдяки додатковим інвестиціям у житлове будівництво прискорюється розвиток інших галузей економіки, темпи зростання валового внутрішнього продукту, зайнятість у суміжних та інших галузях.

Дослівно, мультиплікативний ефект — це зміни національного доходу країни у більшому розмірі чим збільшення витрат у житловій економіці. В Україні збільшення витрат у житлове будівництво на одну гривню ініціює збільшення обсягів виробництва у суміжних галузях на 3—4 гривні і відповідно збільшення зайнятості. Є також поняття "Мультиплікатор". Мультиплікатор — це коефіцієнт, який свідчить про залежність змін валового внутрішнього продукту від змін інвестицій. Концепція макроекономічного мультиплікатора була сформульована англійським економістом Річардом Фердинандом Каном, бароном Каном Хемпстедським у 1931 році (10.08.1905 — 6.06.1989). Спираючись на цю концепцію Джон Мейнард Кейнс, 1-й барон Кейнс (5.06.1883 — 21.04.1946), у своїй широковідомій праці "Загальна теорія зайнятості, процента і грошей", яка побачила світ у 1936 році, розрахував коефіцієнт, який отримав назву "мультиплікатор Кейнса". Це мультиплікатор інвестицій, множинник Кейнса. Це коефіцієнт, який дорівнює зворотній величині максимальної схильності до заощаджень або зворотної величини різниці одиниці і максимальної схильності до споживання. Коефіцієнт свідчить про те, наскільки максимальна схильність до заощадження обмежує зростання ВВП. З іншого боку, збільшення сукупних витрат веде до зростання ВВП у ще більших масштабах. Подібний вплив витрат на ВВП отримав назву ефект мультиплікатора.



Житлова економіка активно впливає на розвиток ринків землі, фінансових ринків, соціальні процеси, є ключовим чинником розвитку міст та інших територій. Вона є чинником власного розвитку, тобто мезоекономікою, але й фактором, що визначає модель макроекономіки та мікроекономіки.

Житлова економіка є важливою галуззю науки. Враховуючи це доцільним є запровадження навчальних дисциплін з питань житлової економіки у вищих навчальних закладах України. Важливо також запровадити наукову спеціальність "Житлова економіка" для захисту дисертацій на ступені "доктор наук" та "доктор філософії". Україні слід впровадити в практику, зокрема, наукових досліджень рекомендації Комісії ООН з населених пунктів, забезпечити широкомасштабне проведення та святкування Всесвітнього дня Хабітат (World Habitat Day), заснованого ООН у 1985 році. Це Всесвітній день житла, що святкується у перший понеділок жовтня. У цей день також святкується Всесвітній день архітектури.

Доцільно виступити з ініціативою проведення одного з таких днів в Україні, де обговорювали б стан міст та населених пунктів України та інших країн у контексті прав людини на доступне житло та середовище проживання.

Проблематика житлової економіки має стати предметом національних та міжнародних наукових конференцій, у тому числі з ініціативи України, її наукових установ та вищих навчальних закладів.

## ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗРОБОК

Житлова економіка України є важливим сегментом народного господарства. Як особлива сфера вона впливає на розв'язання одного з найбільш гострих питань — житлової проблеми, проблеми забезпечення громадян України житлом. Темпи розв'язання житлової проблеми нині суттєво уповільнились у порівнянні з 70—80 роками ХХ ст. Потрібно значно збільшити обсяги житлового будівництва. Перед Україною гостро стоять питання будівництва соціального та доступного житла, модернізації застарілого житлового фонду. Має бути модернізована державна житлова політика з метою створення сприятливих умов розвитку житлової економіки. Необхідно оновити житлове право України. Житлова економіка України має набути статусу важливої сфери науки в Україні.

Проблематика житлової економіки залишається слабко дослідженою і потребує нових розробок та публікацій. Як один з кроків щодо вирішення цих питань доцільного розглянути можливість запровадження журналу "Житлова економіка".

### Література:

1. 6000 years of Housing Norbert Schoenauer. — w w Norton, 2000. — 502 p.
2. "Хрущовки" як спроба вирішення квартирного питання в СРСР [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://pobudovano.com.ua/news/khrushchovki-sproba-virishennya-kvartirnogo-pitannya-v-srsr>
3. Кравченко В.І., Паливода К.В., Поляченко В.А. Основи житлової економіки. — К.: Основа, 2007. — 416 с.

4. Кравченко В.І. Житлова проблема — оголений нерв суспільства // Дзеркало тижня. — Україна — №36. — 20 вересня 2002. — с. 11.

5. Жилищная экономика. Перевод с английского / Под ред. Г. Поляковского. — М.: Дело 1996. — 224 с.

6. Кравченко В.І. Фінансові та економічні проблеми реалізації в Україні Державної програми "Доступне житло". Інвестиції: практика та досвід. №9, травень 2013. — С. 4—7.

7. Сергей Глазунов, Владимир Самошин Доступное жилье: люди и национальный проект. М.: Изд-во "Европа": 2006. — 96 с.

8. Костянтин Паливода Банк, який збудував дім. Український тиждень. 31 травня. 2019.

9. Паливода К.В. Механізми та інструменти фінансування житлового будівництва за умов соціально-економічної нестабільності в Україні. Інвестиції: практика і досвід. № 1. 2018, с. 5—10.

10. Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010—2017 роки. Кабінет Міністрів України. Постанова від 11 листопада 2009 р. № 1249. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009>

### References:

1. Schoenauer, N. (2000), 6000 years of Housing, W.W. Norton, NY, USA.
2. Pobudovano (2016), "Khrushchovki" as a method of solving the housing issue in USSR", available at: <http://pobudovano.com.ua/news/khrushchovki-sproba-virishennya-kvartirnogo-pitannya-v-srsr> (Accessed 16 July 2019).
3. Kravchenko, V.I. Palyvoda, K.V. and Poliachenko, V.A. (2007), "Osnovy zhytlovoi ekonomiky" [Basis of housing economy], Osнова, Kyiv, Ukraine.
4. Kravchenko, V.I. (2002), "Housing problem — the painful nerve of society", Dzerkalo Tyzhnia, vol. 36, p. 11.
5. Poliakovskiy, G. (1996), Zhilishhnaja jekonomika [Housing economy], Delo, Moscow, Russia.
6. Kravchenko, V.I. (2013), "Financial and economic problems of the realization I Ukraine State program "Affordable housing", Investitsii: praktyka ta dosvid, vol.9, pp. 4—7.
7. Glazunov, S. and Samoshyn, V. (2006), Dostupnoe zhylye: ludi i natsionalnyi proekt [Affordable housing: people and national project], Evropa, Moscow, Russia.
8. Palyvoda, K. (2019), "Bank that built a house", available at: <https://tyzhden.ua/Economics/230742> (Accessed 16 July 2019).
9. Palyvoda, K. (2018), "Mechanisms and instruments of financing housing construction in times of social and economic instability in Ukraine", Investitsii: praktyka ta dosvid, vol. 1, pp. 5—10.
10. Cabinet of Ministers of Ukraine (2009), Regulation "On Approval of the State Target Socio-Economic Program for the Construction (Acquisition) of Affordable Housing for 2010-2017", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009> (Accessed 16 July 2019).

Стаття надійшла до редакції 31.07.2019 р.