

В. О. Омельчук,
 д. е. н., професор кафедри соціальної і гуманітарної політики,
 Національна академія державного управління при Президентові України

ДИНАМІКА ДОСТУПНОСТІ ЖИТЛА ДЛЯ ГРОМАДЯН УКРАЇНИ У 2011—2014 РОКАХ

V. Omelchuk,
 Ph.D. in economics, Professor of Social and Humanitarian Policy
 of the National Academy for Public Administration under the President of Ukraine

THE DYNAMICS OF HOUSING AFFORDABILITY FOR CITIZENS OF UKRAINE IN 2011—2014 YEARS

У статті проаналізовано динаміку доступності житла для громадян України у 2011—2014 роках. Досліджено соціальну та комерційну доступність житла. Уточнено авторську методику визначення комерційної доступності житла. Визначено фактичні значення соціальної та комерційної доступності житла у 2011—2014 роках та тенденції їх динаміки. Встановлено, що фактична результуюча траєкторія у 2011—2014 роках вказує на те, що комерційна доступність житла у цей період різко понизилась і напрям цієї траєкторії фактично збігається з напрямом максимального зменшення доступності житла для громадян України.

The article analyzes the dynamics of housing affordability for citizens of Ukraine in 2011—2014 years. The social and commercial housing affordability was studied. The author specifies the method for determining the commercial availability of housing. The actual values and commercial availability of social housing in the years 2011—2014 and trends of their dynamics were defined. It was established that the actual overall trajectory in the years 2011—2014 indicates that the commercial availability of housing decreased sharply in this period and the direction of this trajectory actually coincides with the tendency to maximum reduction of housing availability for the citizens of Ukraine.

*Ключові слова: доступність житла, іпотечний кредит, житлова проблема.
 Key words: housing affordability, mortgage credit, housing problem.*

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Проблема доступності житла для громадян України залишилась у спадок нашому суспільству з часів УРСР і за роки незалежності лише поглибилась.

З року в рік зменшується кількість сімей і одиноких громадян, які отримують житло з числа тих, котрі перебувають на квартирному обліку, тобто знижується соціальна доступність житла. Так, у 2014 році житло отримали 3000 сімей та одиноких громадян, що перебували на квартобліку, а це удвічі менше, ніж у 2013 році.

У наукових публікаціях українських авторів оцінки доступності житла здійснюються рідко.

Дана стаття є продовженням двох раніше опублікованих статей автора: у журналі "Інвестиції: практика та досвід" (2010 р., № 17 [1]), а також у збірнику наукових праць "Формування ринкових відносин в Україні" (2011 р., № 12 (127) [2]).

Цікавим і важливим як з наукової, так і з практичної точок зору є постійний моніторинг доступності житла в Україні, який не здійснюється.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Житловій проблемі в Україні присвячено значну кількість наукових досліджень [3; 4; 5].

Фахівці одностайні: доступність житла в нашій державі вкрай низька у порівнянні з розвиненими країнами.

При цьому слід зазначити, що фактичні оцінки доступності житла для різних категорій громадян України здійснюються дуже рідко.

Найчастіше автори ототожнюють доступність житла з його вартістю [6]. Але житло є одним з найдорожчих товарів і придбання житла з одномоментною повною сплатою його вартості не тільки в Україні, а і у світовій практиці є частіше винятком ніж правилом.

У більшості випадків при придбанні житла громадяни користуються іпотечним кредитуванням та різноманітними програмами державної підтримки.

При отриманні іпотечного кредиту на придбання житла враховується не тільки можливість громадянина

Таблиця 1. Динаміка соціальної доступності житла в Україні протягом 1990–2014 років

Рік	Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, тис.	Кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом року, тис.	Питома вага громадян, які отримали житло у загальній кількості тих, хто перебуває на квартирному обліку, %	Умовна тривалість перебування на обліку до отримання житла, роки
1990	2638	235	8,91	11,23
1995	2411	82	3,40	29,40
2000	1765	32	1,81	55,16
2005	1323	20	1,51	66,15
2010	1139	11	0,97	103,55
2011	1084	7	0,65	154,86
2012	1022	7	0,68	146,00
2013	808	6	0,74	134,67
2014	657	3	0,46	219,07

Джерело: розраховано автором згідно з [10].

(домогосподарства) обслуговувати іпотечний кредит, а також і такий важливий елемент, що визначає можливість доступу до житла, як наявність суми грошових коштів, достатньої для сплати початкового внеску.

Початковий внесок громадянина (аванс) на придбання житла також є значною величиною (від 30% до 50% вартості житла) і виступає обмежувальним фактором доступності житла.

Існують різні методологічні підходи щодо визначення доступності житла.

На думку колективу авторів у складі С.Р. Хачатряна, Е.Ю. Файермана, Р.Л. Федорової та А.Н. Кирилової, в основі формування комерційного та соціального попиту на житло лежать різні базові концепції задоволення житлових потреб [7]. Тому необхідно окремо виділяти соціальну та комерційну доступність житла.

Поняття соціальної доступності житла вводиться стосовно тих категорій громадян, які через низькі доходи не можуть без державної підтримки вирішити наявну у них проблему невідповідності їхніх житлових умов прийнятним у суспільстві мінімальним житловим стандартам.

Загальноприйнятим індикатором соціальної доступності житла є частка громадян, які отримали житло протягом року у загальній кількості громадян, які потребують соціального житла.

Під комерційною доступністю житла розуміють, як правило, доступність іпотечних кредитів, для якої різними авторами розроблено ряд показників [8].

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

У даному дослідженні планується здійснити комплексну оцінку доступності житла для громадян України у 2011–2014 роках з метою визначення динаміки цього показника, виявлення причин негативних тенденцій та розроблення практичних рекомендацій для підвищення рівня як соціальної, так і комерційної доступності житла.

Цією статтею автор започатковує постійний моніторинг доступності житла для громадян України в продовження двох своїх попередніх публікацій [1, 2].

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Переважає більшість дослідників під доступністю житла розуміє можливість придбання такого житла громадянами. Очевидно, що доступність житла прямо пропорційна доходам громадян і обернено пропорційна вартості житла.

Слід також зазначити, що для того, щоб житло розглядалось як товар, воно має задовольняти ряд вимог. В Україні у сільській місцевості існує значна кількість доступного за цінами житла. Але більшість громадян не розглядає це житло як потенційно доступне власне житло, бо воно не задовольняє вимоги щодо географічного розташування, відносно якості, відносно відповідності санітарно-технічним нормам.

"Соціальним житлом" називають житло, призначене для задоволення житлових потреб осіб, які не мають житла та не в змозі власними зусиллями забезпечити себе житлом у зв'язку зі складними життєвими обставинами і яке надається у постійне або тимчасове

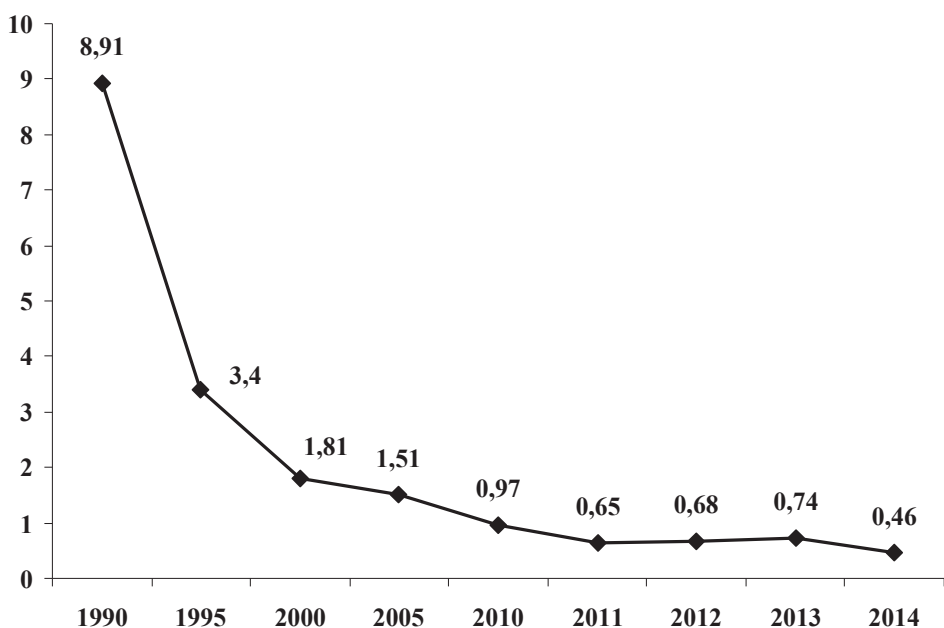


Рис. 1. Коефіцієнт соціальної доступності житла для громадян України у 1990–2014 роках

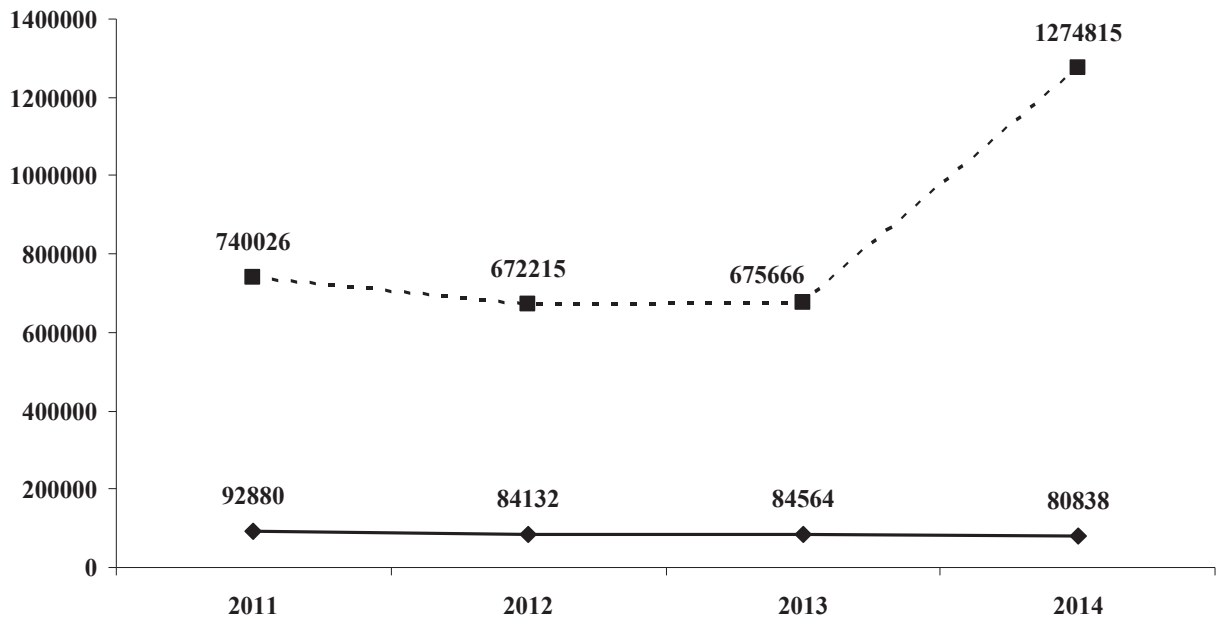


Рис. 2. Динаміка цін на квартиру площею 54 кв. м. у Оболонському районі м. Києва у 2011—2014 роках

сове користування на платній або безоплатній основі у випадках та в порядку, передбачених законодавством [9].

Розглянемо, як змінилась соціальна доступність житла для громадян України протягом 1990—2014 років.

Соціальну доступність житла, як і в попередніх дослідженнях, будемо визначати по питомій вазі сімей та одиноких громадян, які перебували у житловій черзі і отримали житло протягом року у загальній кількості черговиків (табл. 1).

Більш наочно динаміку соціальної доступності житла для громадян в Україні у 1990—2014 роках показано на рисунку 1.

Аналізуючи дані, які наведено в таблиці 1 та на рисунку 1 слід відзначити, що соціальна доступність житла в Україні була низькою у всі роки незалежності. Адже не можна вважати прийнятним середній термін перебування в житловій черзі майже 30 років (1995 рік), не кажучи вже про 154 роки (2011 рік) і 219 років (2014 рік). Особливо слід наголосити, що коефіцієнт соціальної доступності житла для громадян в Україні стрімко падав починаючи з 1990 року до 2010 року, а у 2011—2014 роках досяг критично низького рівня. Така ситуація свідчить про те, що держава в останні роки фактично відсторонилася від проблеми забезпечення соціальної доступності житла і не виробила сучасних ефективних механізмів вирішення житлової проблеми громадян, які перебувають на квартирному обліку.

Здійснимо тепер аналіз комерційної доступності житла, оскільки переважна більшість громадян поліпшує житлові умови, використовуючи ринкові механізми. Для цього використаємо два показники, які описані в методиці, розробленій у [1].

Перший показник розраховуватиметься за дещо модифікованою формулою:

$$T = \frac{V_p}{CD:2 \cdot 12} \quad (1),$$

де T — період накопичення початкового внеску в роках;

V_p — початковий внесок при придбанні житла по іпотечній схемі в грошових одиницях. Даний показник залежить від такого параметру іпотечної схеми, як частка іпотечного кредиту у вартості житла (LTV);

CD — фактичні доходи в середньому на місяць у розрахунку на одне домогосподарство (сім'ю) в Україні в гривнях;

2 — коефіцієнт, який визначає, що частка платежів по іпотечному кредиту в доходах позичальника складає 50%;

12 — кількість місяців у році.

Другий показник є індексом доступності житла за іпотечною схемою ID і розраховується за наступною формулою:

$$ID = \frac{CD:2 \cdot 100\%}{I_m} \quad (2),$$

де I_m — дохід, необхідний для отримання і обслуговування довгострокового іпотечного кредиту.

Таким чином, доступність житла по іпотечній схемі буде характеризуватись точкою, координати якої відповідатимуть індексу доступності за іпотечною схемою та мінімальному періоду, необхідному для накопичення суми першого внеску при придбанні житла за іпотечною схемою.

Через те, що системних даних щодо реальних цін на житло в Україні в наукових і статистичних джерелах практично не існує проаналізуємо найбільш розвинутий ринок житла м. Києва.

Як джерело інформації щодо цін на житло було використано дані, розміщені на сайті Асоціації ріелторів України за 2011—2014 роки. При цьому використовувались ціни на соціальне житло, які приблизно у півтора рази нижчі, ніж на житло класів А, В і С.

Перед розрахунками комерційної доступності житла опишемо зміни, які відбулися у сфері житлового іпотечного кредитування в Україні у 2011—2014 роках.

Слід зазначити, що кількість первинних іпотечних кредиторів значно зменшилась. Значно зменшились

Таблиця 2. Показники доступності житла в Україні у 2011—2014 роках.

Показники	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.
Вартість 1 кв. м житла в Оболонському районі м. Києва, \$	1720	1558	1566	1497
Фактичні відсоткові ставки за іпотечними кредитами в національній валюті, %	23	24	24	25
Термін кредиту, років	15	15	10	10
Вартість квартири площею 54 кв. м, \$	92880	84132	84564	80838
Частка іпотечного кредиту у вартості житла, %	70	70	60	60
Сума іпотечного кредиту, \$	65016	58892	50738	48500
Середньорічний курс грн./\$	7,97	7,99	7,99	15,77
Сума іпотечного кредиту в грн.	518178	470547	405397	764845
Щомісячний платіж, грн.	12811	12025	11486	22308
Частка платежів по кредиту в доходах позичальника, %	50	50	50	50
Необхідний сукупний дохід в місяць, грн.	25622	24050	22972	44616
Фактичні доходи в середньому на місяць у розрахунку на одне домогосподарство (сім'ю) в Україні, грн.	3708	4032	4331	4471
Початковий внесок по іпотечному кредиту, грн.	222076	201668	270269	509970
Частка доходу домогосподарства (сім'ї), яка може бути спрямована на накопичення початкового внеску та обслуговування іпотечного кредиту, грн./місяць	1854	2016	2166	2236
Період накопичення початкового внеску, роки	10	8,3	10,4	19
Індекс доступності житла за іпотечною схемою, %	14,5	16,8	18,9	10

Джерело: розраховано автором згідно з даними [10].

також обсяги іпотечного кредитування громадян на придбання житла. Погіршились умови іпотечного кредитування, тобто підвищились реальні відсоткові ставки по іпотечним кредитам, зменшились терміни кредитування, зменшилась питома вага іпотечного кредиту у вартості житла та посилились вимоги до позичальників щодо ліквідності застави та рівня їх доходів.

У 2014 році після різкого обвалу курсу гривні по відношенню до долара США виникли величезні проблеми у позичальників, які до того взяли в банках іпотечні

кредити, номіновані в доларах США та іншій іноземній валюті.

Програма рефінансування іпотечних кредитів Державною іпотечною установою, за допомогою якої громадяни могли отримати іпотечні кредити під 18% річних у гривні, була різко скорочена. Так, у 2013 році ДІУ рефінансувала лише 603 іпотечних кредити на всю Україну, а за 5 місяців 2014 року лише 186 кредитів.

Програми молодіжного житлового кредитування за рахунок коштів державного бюджету України у 2014 році практично було згорнуто.

Розглянемо ще одну тенденцію, яка впливає на доступність житла — динаміку цін на житлову нерухомість. На рисунку 2 наведено динаміку цін на соціальне житло, а саме на квартиру площею 54 кв. метри в Оболонському районі м. Києва у 2011—2014 роках.

У вказаний період відбулось суттєве зниження цін на житло, номінованих у доларах США, але в гривнях ціни після деякого зниження у 2012—2013 роках різко зросли у 2014 році внаслідок стрімкого росту курсу долара США по відношенню до гривні.

Перейдемо до розрахунку комерційної доступності житла (табл. 2).

Для більшої наглядності траєкторія комерційної доступності житла в м. Києві у 2011—2014 роках наведена на рисунку 3.

Як бачимо, з рисунка 3 траєкторія доступності житла у 2011—2012 роках набула позитивного напрямку, але вже у 2012—2013 роках доступність суттєво знизилась і у 2013—2014 роках траєкторія доступності житла була спрямована у напрямку максимального зниження доступності житла.

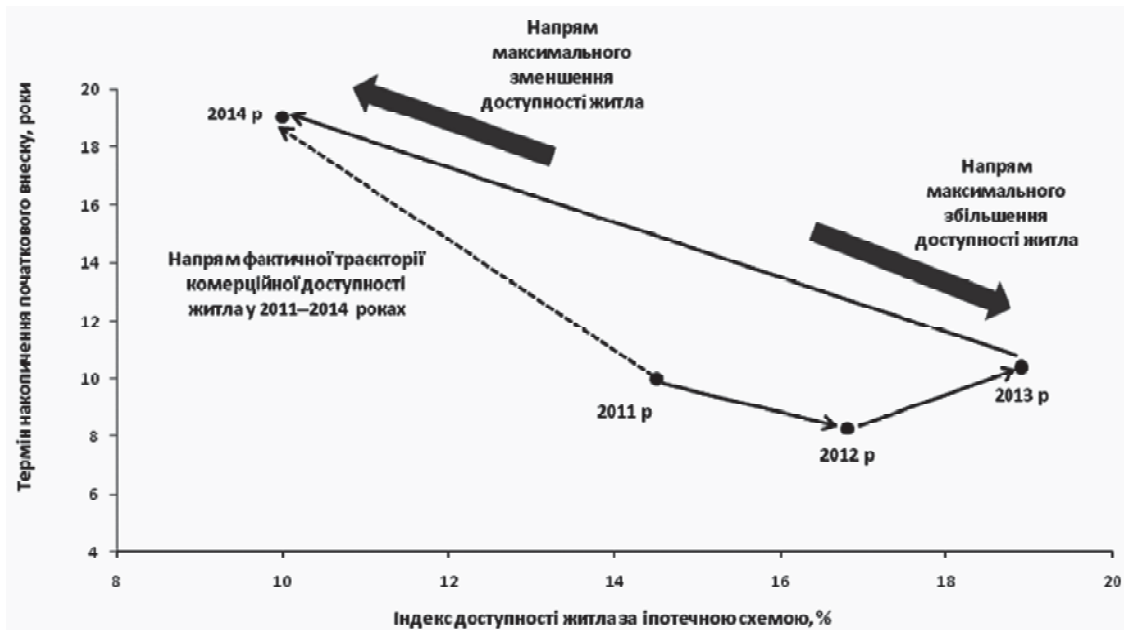


Рис. 3. Траєкторія комерційної доступності житла в м. Києві у 2011—2014 роках

Джерело: побудовано автором згідно з таблицею 2.

Фактична результуюча траєкторія у 2011—2014 роки вказує, що комерційна доступність житла у цей період різко понизилась і напрям цієї траєкторії фактично співпадає з напрямом максимального зменшення доступності житла для громадян України.

ВИСНОВКИ

Слід зазначити, що у 2011—2014 роках відбулись негативні зміни в сфері як соціальної, так і комерційної доступності житла для громадян України. Кількість квартир, які отримали сім'ї та одинокі громадяни, що перебувають на квартирному обліку у 2014 році досягла історичного мінімуму і склала лише 3 000 квартир.

Недвлячись на значне падіння цін на житло у доларовому еквіваленті, ціни у національній валюті значно зросли.

Це призвело до різкого зниження комерційної доступності житла і до того, що напрям траєкторії цього показника фактично співпав з напрямом максимального зниження доступності житла для громадян України.

Очевидно, що в умовах кризи у житловому будівництві на фоні загальної економічної кризи держава не змогла знайти дієвих інструментів вирішення житлової проблеми в Україні, а ринкові механізми, зокрема існуючий інститут банківського іпотечного кредитування, є недоступним для більшості українських громадян. Тому необхідно кардинально перебудувати механізм державного регулювання житлової сфери, прийняти нову державну програму в цій галузі з метою реального підвищення рівня доступності життя для громадян України.

У якості подальших розвідок у цьому напрямі автор планує вдосконалити методику комплексного визначення рівня доступності житла для громадян України та здійснити суцільний моніторинг цього показника з 1990 року по 2015 рік.

Література:

1. Омельчук В.О. Доступність житла в Україні: сучасний стан, тенденції та методичка виміру / В.О. Омельчук // Інвестиції: практика та досвід. — 2010. — № 17. — С. 41—45.
2. Омельчук В.О. Динаміка комерційної та соціальної доступності житла в умовах кризи на ринку нерухомості в м. Києві / В.О. Омельчук // Формування ринкових відносин в Україні. — 2011. — № 12 (127). — С. 117—122.
3. Ковтун М.В. Роль держави у формуванні передумов розвитку ринку доступного житла / М.В. Ковтун // Проблеми фінансово-економічного та соціального розвитку країн: зб. Матеріалів між нар. наук.-практ. конф., (м. Київ, 5—6 верес. 2014 р.). — К., 2014. — С. 110—113.
4. Сердюк Т.В. Роль пільгової політики в забезпеченні доступності житла. / Т.В. Сердюк, А.В. Сердюк / Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. — 2012. — Вип. 2. — С. 129—135.
5. Клименко А.В. Створення системи інститутів та інструментів розв'язання житлової проблеми на ринкових засадах / А.В. Клименко // Наукові праці Чорноморського державного університету імені Петра Могили комплексу "Києво-Могилянська академія". Сер.: Державне управління. — 2012. — Т. 194, Вип. 182. — С. 113—117.
6. Щербініна С.А. проблеми розвитку житлового будівництва в регіонах України / С.А. Щербініна // Економічний простір. — 2009. — № 24. — С. 96—105.

7. Современные аспекты анализа и модельного обоснования региональной жилищной политики на базе ипотеки [на примере г. Москвы] [Хачатрян С.Р., Фаерман Е.Ю., Федорова Р.Л., Кириллов А.Н.] // Аудит и финансовый анализ. — 2000. — № 4. — С. 112—135.

8. Руди Л.Ю., Тропникова Т.А. Методические подходы к определению показателя доступности жилья и их применение / Л.Ю. Руди, Т.А. Тропникова // Инвестиции и инновации. — 2006. — № 43. — С. 27—33.

9. Галянтич М.К. Проблеми забезпечення прав людини на житло в Україні / М.К. Галянтич. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua/udhra/conf-materials-19.html>

10. Житловий фонд України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://ukrstat.gov.ua/>

References:

1. Omel'chuk, V.O. (2010), "Availability of housing in Ukraine: current status, trends and methodology of measurement", *Investytsii: praktyka ta dosvid*, vol. 17, pp. 41—45.
 2. Omel'chuk, V.O. (2011), "Commercial and social dynamics of housing affordability in a crisis in the property market in Kyiv", *Formuvannia rynkovykh vidnosyn v Ukrainy*, vol. 12, no. 127, pp. 117—122.
 3. Kovtun, M.V. (2014), "The state's role in shaping the market development preconditions for affordable housing", *Problemy finansovo-ekonomichnoho ta sotsial'noho rozvytku krain* [The problems of the financial and economic and social development of countries], *zbirnyk Materialiv mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii* [Collection of Materials of International scientific and practical conference], Kyiv, Ukraine, 5—6 September 2014, pp. 110—113.
 4. Serdiuk T.V. (2012), "The role of preferential policies to provide affordable housing", *Suchasni tekhnologii, materialy i konstruktsii v budivnytstvi*, vol. 2, pp. 129—135.
 5. Klymenko, A.V. (2012), "Creation of the system of institutes and instruments of decision of housing problem on market principles", *Naukovi pratsi Chornomors'koho derzhavnoho universytetu imeni Petra Mohyly kompleksu "Kyievo-Mohylians'ka akademiia"* Ser Derzhavne upravlinnia, vol. 194, pp. 113—117.
 6. Scherbinina, S.A. (2009), "The problem of housing building in the regions of Ukraine", *Ekonomichnyj prostir*, vol. 24, pp. 96—105.
 7. Hachatrjan, S.R. Faerman, E.Ju. Fedorova, R.L. Kirillov, A.N. (2000), "Modern aspects of the analysis and modeling study of the regional housing policy based on the mortgage (by the example of Moscow)", *Audit i finansovyj analiz*, vol. 4, pp. 112—135.
 8. Rudi, L.Ju. and Tropnikova, T.A. (2006), "Methodological approaches to the determination of the index of housing affordability and their use", *Investicii i inovacii*, vol. 43, pp. 27—33.
 9. Haliantyч, M.K. (2008), "Problems of ensuring human rights for housing in Ukraine", *Biuletен' Ministerstva iustytzii Ukrainy*, vol. 11 (№ 11-12), pp. 219—222
 10. The official site of State Statistics Service of Ukraine (2015), "Housing fund", available at: <http://ukrstat.gov.ua> (Accessed 27 Nov 2015).
- Стаття надійшла до редакції 09.12.2015 р.*