

Електронне наукове фахове видання "Державне управління: удосконалення та розвиток" включено до переліку наукових фахових видань України з питань державного управління

ДЕРЖАВНЕ УПРАВЛІННЯ
удосконалення та розвиток



№ 12, 2011 [Назад](#) [Головна](#)

УДК 351

С. В. Ірхіна,
аспірант кафедри державного управління і менеджменту, НАДУ при Президенті України

ОЦІНКА СВІТОВОГО ДОСВІДУ БУДІВНИЦТВА ДОСТУПНОГО ДЛЯ НАСЕЛЕННЯ ЖИТЛА: МОЖЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ В УКРАЇНІ

Анотація. У статті проаналізовано досвід зарубіжних країн будівництва доступного житла. Виділено три основні схеми фінансування доступного житла, які складають основу економічних інструментів впливу держав на розвиток доступності житла: "американську", "німецьку" та "китайську". Визначено, що унаслідок певної відповідності економічної ситуації та схожим рівнем ментальності громадян при формуванні державно-управлінського механізму забезпечення доступності житла в Україні доцільно застосувати досвід розвинених європейських країн.

Ключові слова: житлове будівництво, доступне житло, соціальне житло, житлова політика, кредитування будівництва житла

Abstract. The article analyzes the experience of foreign countries affordable housing. Three basic schemes of financing affordable housing, which form the basis of economic instruments of influence on the development of affordable housing: "U.S.A", "German" and "Chinese" are selected. It's determined that because of under certain economic conditions and a similar level of mentality of citizens in shaping the state-management mechanism, the provide affordable housing in Ukraine should use the experience of developed European countries.

Key words: housing building, obtainable housing, social habitation, housing policy, crediting of the housing building

Актуальність проблеми. Забезпечення населення житлом є важливим фактором, який характеризує розвиток суспільства. Будинки буд, є та буде первинним осередком, що являє собою матеріальну оболонку, де протікає суспільне життя, складене з сімейних та сусідських контактів. Будинки - це окремі, захищений простір матеріального та духовного життя. Але, на сьогоднішній день, наявність гідних та комфортних умов проживання залишається недосяжною мрією для більшої частини громадян України. Існуюча житлова політика України не відповідає сучасним вимогам розвитку незалежної європейської держави, викликає обґрунтовану критику з боку громадян та стримує загальний розвиток країни. За роки незалежності держава так і не забезпечила повною мірою виконання положень ст. 47 Конституції України [1] щодо конституційного права її громадян на житло. Унаслідок відсутності в національній житловій політиці держави системи взаємопов'язаних послідовних дій, спрямованих на створення економічних, соціальних і правових умов для реалізації громадянами конституційного права щодо доступності житла відповідно до їх фінансових можливостей, більше 15 % населення країни не мають окремого житла. Одним з напрямків вирішення житлових проблем громадян є будівництво доступного житла. Тому вивчення світового досвіду будівництва доступного для населення житла дозволить проаналізувати основні системи фінансування доступного житла, обґрунтувати можливості застосування їх у сучасній державній житловій політиці України. Забезпечення громадян достойними житлово-побутовими умовами приведе до покращення здоров'я нації, збільшення тривалості життя, підвищення працездатності населення, що, у свою чергу, приведе до зменшення соціально незахищених категорій громадян, а також збільшення доходів і видатків держави та органів місцевого самоврядування.

Мета статті полягає в оцінці світового досвіду будівництва доступного для населення житла й можливості застосування в Україні.

Аналіз останніх публікацій та досліджень. Шляхи вирішення житлової проблеми в контексті впровадження надбань зарубіжного досвіду окреслюються в дослідженнях російських учених: Т. Белкіної, С. Глазунова, В. Гуртова, Н. Косаревої, О. Пчелінцева, Т. Соколової, Г. Стерника, А. Туманова, Я. Щетиніна. Вітчизняна наукова галузь "державне управління" до цього часу не накопичила ґрунтовних напрацювань у даному контексті, але житлова проблема вже тривалий час привертає увагу багатьох вітчизняних учених та дослідників. Так, Т. Кубасова і Т.М. Завора [8] розглядають регіональні аспекти формування ринку доступного житла. В. Кравченко, К.Паливода [13] є авторами праць, присвячених питанням фінансування будівництва доступного та соціального житла. Ю.М. Манцевич [14] досліджує стан та перспективи розвитку житлово-комунального господарства. Незважаючи на значимість та важливість робіт вищезгаданих і деяких інших авторів, а також намагання держави вирішити цю проблему, вона залишається досить гострою та невирішеною. Окремі проблеми житлової політики в площині державного управління зарубіжних країн розглянуто в роботах С. Корнійчука, Н. Кабаченко, В. Омельчука, О. Рибалки та ін.

Посилаючись у своїх дослідженнях на позитивний досвід, напрацьований державами світу, науковці обґрунтовують необхідність впровадження в Україні загальнодержавних інструментів, що в минулому мали ефективний вплив на зростання доступності житла для власних громадян. Безперечно, визначити та застосувати найкращий досвід з апробованого надбання - завдання як наукової спільноти, так і відповідно уповноважених державних органів влади. Але для реалізації конкретної державної житлової стратегії необхідно мати впевненість щодо правильності обраного напрямку розвитку та застосування його саме в українських реаліях. Вітчизняні наукові дослідження в галузі державного управління містять обмаль систематизованого аналітичного матеріалу щодо обґрунтування необхідності використання в Україні зарубіжного досвіду.

Виклад основного матеріалу. Використовуючи наявний практичний досвід держав світу в вирішенні житлових проблем своїх громадян, Україні в умовах трансформаційного періоду, варто скористатися певними доробками, які вже напрацьовано в цій сфері як окремими науковцями, так і міжнародними організаціями. В Україні існує три види житла: комерційне, соціальне та доступне. Комерційне житло доступне для 10-15% громадян країни. Соціальне житло розраховане на найбільш незаможні верстви населення, які складають також 10-15%. Інші ж 70% можуть розраховувати на доступне житло. Але самостійно вони його не зможуть придбати, їм потрібна державна допомога.

Щодо сутності поняття «доступне житло», зазначимо, що у світовій практиці не існує єдиного методологічного підходу до визначення терміна «доступне житло». Здебільшого в міжнародній практиці поняття «доступне житло» (*housing affordability*) означає те житло, яке може бути придбане споживачем. У різних країнах за критерій доступності приймають «доступність оплати» житла, можливість придбання комерційного житла або доступність оплати на утримання соціального житла. В Україні дане поняття роз'яснюється у пункті 1 Указу Президента України від 08.11.2007 р. № 1077/2007 "Про заходи будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом" [2]: «доступне житло - недороге житло, яке спроможні придбати громадяни з невисоким рівнем доходів, що потребують поліпшення житлових умов». Соціальне житло - це житло, будівництво якого ведеться за кошти міста чи держави. Соціальне житло є власністю міста й надається безкоштовно найбільш вразливим верствам населення. Воно не може приватизуватися, продаватися, здаватися в суборенду, передаватися в спадок. Соціальне житло - це максимально економічне житло [19, с. 364-372]. На необхідності виваженого підходу до запозичення зарубіжного досвіду акцентує увагу в своїй праці вітчизняний учений Ю. Манцевич, зазначаючи, що досвід інших країн базується на власній системі соціально-економічних відносин, і беззастережне перенесення чужих схем може принести більше шкоди, ніж користі [18, с. 150-157].

Досліджуючи інструменти вирішення житлових проблем різних країн, представники російської наукової школи роблять висновок, спроби прискорити

інституційний розвиток за рахунок запозичення інституційних моделей більш ефективних систем призводило до їх відторгнення менш розвиненим економічним середовищем. Результати дослідження проблем трансплантації (імпорту) економічних інститутів свідчать про доцільність запозичення тих форм, які використовувалися передовими країнами, коли вони знаходилися на відповідній стадії розвитку [17, с. 65]. У контексті досліджуваного аспекту слушно є думка, що спроба поєднання окремих механізмів регулювання (іпотека), взятих з ринкової економіки, з механізмами, що збереглися з часів централізованого господарювання (відомчий підхід до розроблення національних програм, процедура розподілу земельних ділянок під забудову) призводить до нівелювання сильних і більш послабленню слабких сторін житлової політики [5, с. 7]. Разом з тим, з огляду на неефективність реалізації в Україні державної житлової політики за роки незалежності, більш ніж переконливим є висновок В. Мартиненка: "У період пошуку ефективної системи державного управління слід враховувати світовий позитивний і негативний досвід державного впливу на внутрішнє становище, конкретні національні умови, а не займатися копіюванням моделей, які в минулому виводили окремі країни із системних криз (США, Німеччина, Франція, ін.). При формуванні власної системи управління варто відмежуватися від спрощеного підходу, за якого рекомендації набувають копіювального характеру: ефективно працюючі системи управління високорозвинутих країн ринкової економіки автоматично переносяться на українські реалії, а в практиці державного управління значною мірою продовжує діяти трансформована командно-адміністративна система управління" [15, с. 65].

Особливо важливо правильно розставити віхи житлової політики. А це не так просто, як здається, - інформаційна недостатність може обернутися появою проєктів "вічних двигунів". Загроз тут, за великим рахунком, дві: перша - невміло оцінити уроки світового досвіду і основні глобальні тенденції в житловій сфері; і друга - помилитися в оцінці сучасного стану і того шляху, який був пройдений країною за роки реформ [16]. Слушними вважаємо твердження російських учених С. Аксьонова [4, с. 114], який відзначає неможливість калькування європейського досвіду в сучасній геополітичній ситуації, однак застосування його окремих компонентів визначається обов'язком ефективної держави та В. Багдасаряна щодо відсутності гарантій досягнення загального соціального добробуту при екстраполяції ідеалізованого орієнтуру суспільного устрою Європи внаслідок варіативності соціального розвитку країни [6, с. 18]. Чим більш розвинена країна, тим ширшим є розмаїття інструментів державної житлової політики [12, с. 347]. Україна порівняно з розвиненими країнами світу має обмежені можливості щодо фінансування програм розвитку будівництва доступного житла. У даному контексті погоджуємося з позицією І. Запатріної [9, с. 88], що в таких умовах необхідно забезпечити витрачання ресурсів лише на ті завдання, що мають найвищий пріоритет для держави. Саме тому доцільно розглянути, яким чином держави світу використовують фінансові важелі впливу для вирішення житлових проблем власних громадян.

Аналізуючи досвід зарубіжних країн можна виділити три основні схеми фінансування доступного житла, які складають основу економічних інструментів впливу держав на розвиток доступності житла: "американську", "німецьку" та "китайську".

Американська система базується на іпотечному кредитуванні та позиціонується державою як елемент миттєвого покращання життя (так звана "американська мрія"). Основний акцент зроблений на федеральну підтримку іпотеки. Ключові соціальні програми, що організуються урядом, зводяться до пільгового кредитування соціально уразливих груп населення – ветеранів, незаможних, інвалідів. На вторинному ринку іпотечних цінних паперів частка держави складає 90 % серед інвесторів. Головні іпотечні установи – іпотечні і комерційні банки, кооперативні банки, кредитні союзи. Провідна і найбільш характерна організаційна риса американської моделі іпотеки – стрижнева роль банку в процесі кредитування. Слід зауважити, що банк зацікавлений у розтягуванні терміну кредитування, і тому нерідко стягує штраф за дострокове погашення кредиту. Іпотечні кредити, видані на первинному ринку, сек'юритизуються на вторинному ринку агентствами шляхом випуску іпотечних боргових цінних паперів. Кредити в США видаються на термін від 3 до 30 років. Процентна ставка коливається від 2,5 до 8%, кредит видається на 70 % від вартості нерухомості [24, с. 72-74].

В даний момент у США, порівняно з іншими країнами світу, є найбільш капіталізований іпотечний ринок, його обсяг близький до 400 млрд. доларів у рік. Загальна кредиторська заборгованість у США по іпотечі складає 3 трлн. дол.

Аналіз основних інструментів механізму функціонування американського іпотечного ринку показав, що в його структурі можна виділити такі основні фактори, що забезпечують його ефективне функціонування протягом такого тривалого періоду. По-перше, це наявність процедури стандартизації і страхування іпотечних кредитів, що сприяє зниженню ризиків учасників ринку. По-друге, наявність розвинутої інфраструктури ринку, що включає іпотечні агентства, які мають особливий статус і підтримку з боку держави. По-третє, розвинений фондний ринок, що дозволяє реалізувати широкий спектр фінансових інструментів, які використовуються для рефінансування, тобто для залучення ресурсів з метою іпотеки [11, с. 169-174].

В останні роки економіка США втратила один із стимулів росту, оскільки відновлення обсягів будівництва житла відкладається через падіння продажів, втрати прав на вкуп закладеного майна й недостачі робочих місць. Занепокоєння із приводу житлового будівництва змушує банки підтримувати строгі правила видачі іпотечних позик. У 2008-2010 р.р. у США було побудовано 1250 тис. будинків, частка доступного житла з них становила 7%. В 2011 р. у США ведеться будівництво 600 тис. будинків, частка доступного житла з них становить 20% [22, с. 47].

Слід додати, що серед розвинутих держав, окрім США, американська схема набула поширення в Австралії та Канаді, майже аналогічними до неї є іпотечна схема у Великобританії. Застосовується ця схема також і в країнах третього світу, зокрема, у латиноамериканських державах та на Філіппінах. Найбільш поширеною серед країн СНД, зокрема і в Україні, є американська модель. Тенденції "падіння" ринку житла, які відбулися в США, а з листопада 2008 р. спостерігаються як у більшості країн світу, так і в нашій країні, свідчать про неадекватність "американської" моделі. Саме в тому, що держава усунулася від регулювання житлового ринку, вбачаємо спекулятивне збільшення вартості житла, яке не відповідає динаміці зростання доходів населення України. Аналіз світової практики виникнення іпотечних інститутів в 54 країнах за останні 200 років підтверджує висновок, що жодній країні не вдалося створити сучасну масову іпотеку, обминувши стадію будівельних товариств. Саме на функціонуванні їх модифікації - будівельноощадних кас (БОК) заснована так звана "німецька схема", що набула поширення в Європі.

Також слід зауважити, що необхідно розрізняти власне іпотеку по німецькому типу, при якій задіяний банк, і БОК в чистому вигляді.

У першому випадку протягом визначеного часу (звичайно це до 3 років) банк перекопується в кредитоспроможності клієнта: проводиться рахунок цій особі, на який здійснюються відрахування із зарплати та інших доходів. За цей період необхідно накопичити 30 % вартості житла. Тоді банк може виступити додатковою ланкою між БОК і клієнтом, прокредитувавши залишок суми. Покупець може заселитися в квартиру, однак вона залишається у власності банку. Термін кредитування – від 10 до 36 років, ставки від 5 до 7 % річних.

У випадку з БОК у чистому виді, квартира протягом усього процесу залишається у власності БОК до повної виплати покупцем суми. БОК займають близько 30% усієї німецької індустрії житла, в інших європейських державах цей відсоток дещо нижчий, але також значний. У Німеччині БОК користуються власними активами, не залучаючи фінансування ззовні. В інших європейських державах можливе залучення коштів інвесторів. БОК юридично є товариствами взаємного кредиту. Термін внесення передоплати – 5 років, передплата звичайно дорівнює від 30 до 40 % від вартості житла. Максимальний термін кредитування – від 12 до 18 років, мінімального терміну не існує, штраф за дострокове погашення не передбачено. Ставка коливається від 3 до 5 % річних. Державою практикуються різного роду субсидії для пільгових категорій громадян і для молодих державних службовців, що мають родину і дітей. Особливо така практика субсидування поширена у Швеції. Окремим варіантом БОК є некомерційні і контрольовані державою житлові товариства у Великобританії і Гонконзі.

Саме БОК є інструментом державної політики в галузі забезпечення населення доступним житлом в європейських країнах, розташованих у її континентальній та північній частинах. Дослідження функціонування іпотечних інститутів свідчить про безуспішність спроб країн з перехідною економікою збудувати іпотечний ринок на зразок найбільш ефективних систем. Відсутність виваженої стратегії, стихійні намагання запровадити найбільш прогресивні форми житлового кредитування не забезпечили становлення ринку масового житла. Іпотека так і залишилась доступною лише високоприбутковим верствам населення. Російські вчені переконливо сформулювали основні фактори, що унеможливають функціонування розвинених форм масової іпотеки на початкових етапах становлення ринкової економіки [17]:

- чим складніше інститут, тим вищі вимоги він висуває до інституціонального та культурного середовища. Створення масового ринку житла повинно ґрунтуватися на найпростіших формах іпотечних інститутів;

- по-друге: саме відсутність довіри між економічними агентами та населенням, яке не має позитивної кредитної історії, в умовах слабкої судової системи підтримує високу вартість кредитів, а отже, обмежує масовий попит на житло;

- по-третє: на початкових етапах свого розвитку іпотечні інститути повинні сприяти формуванню у громадян високої економічної культури накопичення, основою якої є вміння планувати сімейний бюджет;

- по-четверте: становлення іпотеки неможливо без суттєвої підтримки держави. Унаслідок того, що ринок житла виконує соціальну функцію при обслуговуванні процесів відтворення і територіального розподілу робочої сили та має значний вплив на розширення виробництва в багатьох галузях економіки, держава повинна надавати особливу увагу формуванню цього ринку та впливати на його розвиток. У процесі довготермінового накопичення заощаджень виявляються матеріальні можливості майбутнього боржника, його сумлінність і здатність до самодисципліни. Тому будівельне товариство є школою ощадливості і боргової поведінки. У цей час формується не лише кредитна історія, а й уміння довгострокового планування сімейного бюджету. Саме так відбувається становлення більш досконалих форм іпотеки. Так, за останні п'ять років кількість доступного житла у Німеччині зменшувалося щорічно в середньому на 100 тис. Якщо в 80-і р. їх у ФРН було близько 4 млн., то в 2010 р. ця цифра знизилася до 1,1 млн. У Західному Берліні число соціальних квартир за цей період скоротилося вдвічі й сьогодні

становить усього 6% від загального житлового фонду міста, а в Дрездені магістрат майже повністю приватизував соціальне житло. З іншого боку, рік у рік неухильно росте попит на квартири, доступні за ціною біднякам. Це й зрозуміло: чисельність безробітних у країні перевищує 5 млн., а, крім того, ще 5,5 млн. чоловік мають доходи на рівні прожиткового мінімуму. Наприкінці 2010 р. 15% населення Німеччини належали до бідних шарів і, природно, мали потребу в соціально прийнятному житлі [23].

Частка доступного житла в новому будівництві європейських країн значна: у Німеччині обсяг нового доступного будівництва підтримується на рівні 20%, в Австрії - 24%, у Данії - 28%, у Франції ж в останні роки спостерігається різке збільшення його до 20% від загального введення житла. При цьому проблема недостачі житла в них стоїть набагато менш гостро, чим в Україні. Коефіцієнт «людина на кімнату», використовуваний у Європі для характеристики комфортності заселення житлового фонду, становить: для Голландії - 0,5 чол./кімнату, для США - 0,5 чол./кімнату, для Німеччини - 0,5 чол./кімнату, для Франції - 0,7 чол./кімнату, для Фінляндії - 0,7 чол./кімнату, для Польщі - 1,0 чол./кімнату, тоді як для України - це вже 1,9 чол./кімнату [20]. Низький рівень доступності житла в Україні обумовлений значним скороченням обсягів житлового будівництва внаслідок зміни моделі соціально-економічного розвитку. В останнє радянське десятиліття Україна щорічно будувала від 17,3 (1980 р.) до 19,1 (1985 р.) млн м² житла (в основному за рахунок державних коштів). Перехід до ринкової моделі розвитку призвів до того, що держава фактично перестала бути суб'єктом житлового будівництва, внаслідок чого обсяги будівництва житла в 90-х роках значно скоротилися. В 2000-му році, коли були зафіксовані найнижчі обсяги житлового будівництва - 5,5 млн м², частка житла, побудованого за рахунок державних коштів складала лише 1,5%. З тих пір вона залишається майже незмінною: в 2008 р. - 1,6%, в 2009 р. - 1,7%. В 2010 р. за рахунок державних коштів було побудовано лише 0,3% житла - 32,3 тис. м² загальної площі, що дорівнює площі 271 квартири, тоді як всього було побудовано 76,8 тис. квартир (середній розмір квартири становив 118,9 м² загальної площі). Починаючи з 2001 р., в Україні спостерігається тенденція поступового збільшення обсягів будівництва житла - з 5,5 млн м² загальної площі в 2000 р. до 9,3 млн м² в 2010 р. [7].

В 2008-2011 р. у Франції щорічно будувалось понад 300 тис. одиниць житла. Пікові обсяги будівництва становлять 400-450 тис. одиниць. Завдяки заходам державної підтримки, інвестори звели за останні 20 років більше 1 млн. одиниць житлової нерухомості, призначеної спеціально для здачі в оренду. З 2011 року у Франції стали мінятися пріоритети в секторі будівництва. Уряд акцентує свою увагу на ефективності будівельних технологій і підвищенні експлуатаційних якостей житла.

У нових житлових кварталах частина квартир продається за комерційними цінами, частина - з використанням іпотечних кредитів, і понад 20% призначені для малозабезпечених громадян. Дотримуючись такої пропорції, у Франції створюють добросусідські співтовариства, а не потенційно небезпечні «бідняцькі гетто» і така практика себе виправдує. Також цікаво, що у Франції доступне житло будують приватні компанії, які за одержують податкові пільги від держави. Доступне житло віддається внайми малозабезпеченим особам по чітко встановленим державним ставкам, причому приватні компанії розділяють із муніципальною владою повноваження по визначенню осіб, яким буде надане право оселитися в соціальному житлі, що істотно зменшує потенційні корупційні ризики.

Європейський досвід демонструє, що об'єднання зусиль держави й частки капіталу дозволяє будувати доступне житло в набагато більших обсягах. Важливо, що уряди країн ЄС усе більш часто ухвалюють рішення щодо впровадження можливостей наступного викупу соціального житла, адже вважається, що приватна власність дисциплінує і стимулює громадян до активного соціального поведіння й трудової діяльності. Таким чином, соціальне житло вертається в доступне, поступово вирішується житлова проблема, коректується соціальна поведінка малозабезпечених громадян. Для України досвід функціонування будівельних товариств як інструменту житлової політики цінний насамперед тим, що вони об'єднують громадян із низькими та середніми доходами, які не мають доступу до кредитних ринків і не користуються послугами банківської системи (їх заощадження "не працюють" в межах офіційної економіки). залучення "довгих" коштів у трансформційну економіку країни сприятиме зростанню галузевої будівельної індустрії, стимулюватиме розвиток інфраструктури населених пунктів, сформує ефективний ринок праці та доступного житла, надасть вкрай необхідний поштовх житловому будівництву завдяки реальному попитові. Регулююча роль держави в даному випадку полягатиме у наданні премій та податкових пільг, що є більш ефективним ніж політика прямих дотацій.

Постановою Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009 р. №1249 затверджена Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010 - 2017 роки. Програма "Доступне житло" [2] спрямована на поліпшення забезпечення житлом громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, зокрема надання державної підтримки. Порядок реалізації програми «Доступне житло» у 2011 році наразі формується спільно Мінрегіоном та Мінфіном. А перші підсумки реалізації цієї програми у 2010 році засвідчили її ефективність. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, визначений Мінрегіоном виконавцем програми, зміг оперативним, враховуючи стислі терміни, налагодити організаційну роботу та успішно провести реалізацію програми, що розпочалася у вересні 2010 року. У минулому році за програмою побудовано 590 квартир, що дозволило розморозити та прискорити будівництво ще 4866 квартир, які споруджувалися за кошти інвесторів-фізичних осіб. Введено в експлуатацію 11 будинків. Крім того, проведено роботи, які дозволили у 2010 р. здати в експлуатацію 27 об'єктів [21].

Китайська система іпотеки близька до німецької. У Китаї існують житлові акціонерні товариства (ЖАТ), які дещо схожі на БОК. ЖАТ прийшли на зміну житловим зобов'язанням державних підприємств перед своїми співробітниками. Це комерційні організації, незалежні від держави, яким державні підприємства передали свій житловий фонд [10]. Житлові витрати виводяться з бюджету підприємства, житло або здається в оренду, або продається, а за рахунок виключення з бюджету підприємства витрат на придбання і утримання житла формується ресурс для підвищення зарплати співробітникам, що компенсує їм витрати на оренду чи придбання житла за ринковими цінами. Фінансування схем здійснюється комерційними банками. Роль держави полягає у прийнятті відповідних нормативно-законодавчих актів, які регламентують виключення житлових витрат з бюджету підприємства. Так формується ресурс для підвищення зарплати співробітникам, що компенсує їм витрати на оренду чи придбання житла за ринковими цінами. В основу прийнятого в Китаї "Національного проекту зручного житла" покладено саме досвід ЖАТ. По цій програмі в Пекіні, Шанхаї і ряді інших великих міст було продано житло, надане державою підприємствам для своїх співробітників. Разом з цим, там набула поширення практика фондів житлових заощаджень, зниження (якня пенсійний фонд) підприємство відраховує кошти з зарплати співробітника (5% на місяць) та надання громадянського житла з відповідною субсидією в формі зниження цін на житло.

Слід зазначити, що відповідно до прийнятої житлової програми Китаю на 2009-2011 рр., за ці три роки уряд повинен забезпечити вирішення житлової проблеми 7,47 млн. міських родин з низькими доходами, у тому числі шляхом будівництва житла для здачі в оренду за доступними цінами. У 2009 році із центрального бюджету виділено на ці цілі 49,3 млрд. юанів, які одержували, головним чином, економічно менш благополучні регіони Центрального й Західного Китаю. Влада Китаю у 2011 році реалізує проекти по будівництву 10 млн. одиниць доступного житла на загальну суму 1,3 трлн. юанів або \$198 млрд. Із цієї суми 500 млрд. юанів (76 млрд. дол.) виділені центральним і місцевим бюджетами, інші засоби вкладені компаніями, що беруть участь у проєктах. У будівництво доступного житла повинне вкладатися не менш 10% доходу, одержуваного місцевою владою від продажів землі девелоперам. Засоби, які одержують місцеві влади від розміщення власних боргових облігацій, також повинні в першу чергу витрачатися на будівництво доступного житла. У 2011 році таких облігацій повинно бути випущено на загальну суму 200 млрд. юанів.

В багатьох країнах світу доступне житло підтримується також різноманітними іншими способами - зокрема, державними субсидіями, грантами, гарантіями і податковими пільгами. Наприклад, організація, що видала громадянину іпотечну позику на житло, у свою чергу, одержує гарантію держави (центральної чи місцевої влади). Одночасно позичальнику видається субсидія, що знижує процентну ставку по кредиту до прийнятних розмірів. Пільги по іпотечних відсотках практикуються в Бельгії, Великобританії, Голландії, Данії, Ірландії і Франції.

Оскільки Україна задекларувала та позиціонує свою соціально-економічну політику як соціально-орієнтовану, а ринок житла виконує не лише соціальну функцію, а й має мультимілітарне поширення на економічні процеси багатьох секторів економіки, держава повинна впливати на його розвиток. Тому державна житлова політика України має бути гнучкою, ситуативною, поєднувати та чергувати активну соціальну політику з заходами стимулювання приватного сектору. Саме засади житлової політики, поширеної в європейських країнах, є найбільш прийнятними для подальшої реалізації в Україні з огляду на схожість економічних умов та ментальності населення.

Висновки. Здійснений аналіз основних моделей житлової політики щодо державного впливу на забезпечення доступності житла в зарубіжних країнах дає можливість стверджувати, що кожен з них може бути ефективним лише у певний період часу і лише для певних соціально-економічних умов. Разом з тим, унаслідок певної відповідності економічної ситуації та схожим рівнем ментальності соціальних груп при формуванні державно-управлінського механізму забезпечення доступності житла в Україні доцільно застосувати досвід розвинених європейських країн. За нашим переконанням, саме будівельно-ощадні каси є дійовим інструментом державної політики щодо забезпечення населення доступним житлом.

Перспективи подальших досліджень полягають у пошуку інструментів державно-управлінського впливу на формування динамічної рівноваги між приватним та державним секторами за умови забезпечення державою житлових потреб різних верств населення і надання можливості задоволення попиту платоспроможного населення.

Список використаних джерел

1. Конституція України. - К.:Право, 1996. - 84 с.

2. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом : Указ Президента України від 08.11.2007 № 1077/2007. - Режим доступу: www.president.gov.ua
3. Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010 - 2017 роки. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 № 1249 // Офіційний вісник України від 07.12.2009 - 2009 р., № 92, стор. 51, стаття 3108
4. Аксенов В. Трансформирование шведской модели социально- экономического развития - консолидированное движение к единой Европе или развитие процессов регионализации стран Северной Европы: [монография] / В. Аксенов; под общ. ред. Н.П. Шмелева, В.В. Перской. - М.: Изд-воРАГС, 2008. - 392 с.
5. Бабичев К.Н. Городская жилищная политика: механизмы и инструменты реализации : автореф. дис. ... канд. эконом. н.: спец. 08.00.05 "Экономика и управление народным хозяйством: муниципальная экономика и управление местным развитием" / К.Н. Бабичев. - Краснодар, 2008. - 25 с.
6. Багдасарян В. Цивилизационно-вариативные основания формирования социального государства /В. Багдасарян // Проблемный анализ и государственно-управленческое проектирование. - 2008. - № 5. - С. 18-42.
7. Державний комітет статистики України - <http://www.ukrstat.gov.ua>
8. Завора Т.М. Становлення ринку житла на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні // Регіональна економіка. - 2007. - № 1. - С. 87-95.
9. Запатріна І. Формування національних проектів: зарубіжний досвід і можливості для України // Економіка України. - 2008. - № 1. - С 72-83.
10. Іпотека в Китає. - Режим доступу: <http://www.etag.com.ua/ipotekahistory/> 6.html
11. Козик В.В. Соціальне та доступне житло: проблеми формування та фінансування / В.В. Козик, Л.І. Дончак // Регіональна економіка : Науково-практичний журнал. - 2009. - № 3. - С. 169-174.
12. Кравченко В.І. Основи житлової економіки / В.І. Кравченко, К.В. Паливода, В.А. Поляченко. - К.:Основа, 2007. - 416 с.
13. Кравченко В.І., Паливода К.В. Фінансування будівництва житла: Новітні тенденції. -К.: Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2006. - 131 с.
14. Манцевич Ю.М. Житло: проблеми і перспективи. - К.:Профи-Информ, 2004. - 360 с.
15. Мартиненко В. Ф. Еволюція державного управління на зламі епох / В. Ф. Мартиненко // Економіка та держава. - 2007. - № 8. - С. 64-66.
16. Основные показатели жилищных условий населения. - Режим доступу : http://www.gks.ru/bgd/regl/b07_13/IssWWW.exe/Stg/d02/06-44.htm
17. Полтерович В. Строительное общество: ипотечный институт для России / В. Полтерович, О. Старков, Е. Черных // Вопросы экономики. - 2005. - № 1. - С. 63-86.
18. Радикальні зміни в житловому законодавстві відкривають нові горизонти розвитку містобудування / Ю.М. Манцевич // Містобудування та терит. планування. -2004. - Вип. 19. - С 150-157.
19. Рейкін В.С. Аналіз та оцінка доступності придбання житла в Україні / Рейкін В.С. // Економіка : проблеми теорії і практики: [зб. наук. праць ДНУ / відп. ред. Покотілов А.А.]. У 6 т. Том II. - Дніпропетровськ, 2009. - Випуск 248. - С.364-372.
20. Рейтинг стран мира по уровню жилищной обеспеченности 2011. - Режим доступу: <http://www.urban-planet.org/ratings.html>.
21. Сафронова А. Про забезпечення громадян України доступним житлом // Янус.Нерухомість : Інформаційний бюлетень нерухомості. - 2011. - № 3. - С.4-5.
22. Симонова Л.М. Строительство доступного жилья как важнейшее направление антикризисной политики.// Латинская Америка.- 2011.- № 6.-С.47-67.
23. Система соціального захисту населення у Німеччині [Електронний ресурс]. - Режим доступу : <http://www.pilga.in.ua/>
24. Спаських Н.М. Зарубіжний досвід розвитку іпотечного кредитування // Збірник наукових праць ЧДТУ. - №21. – 2008. – С. 72-74.

Стаття надійшла до редакції 29.11.2011 р.



ТОВ "ДКС Центр"