

9. Википедия. – Режим доступа : <http://ru.wikipedia.org>.

10. Информационное общество в Украине: проблемы развития и функционирования. – Режим доступа : http://gazeta.zn.ua/TECHNOLOGIES/informatsionnoe_obschestvo_v_ukraine_problemy_razvitiya_i_funktsionirovaniya.html.

11. Самый мощный суперкомпьютер в Украине включен в национальную grid-систему. – Режим доступа : http://ko.com.ua/samyj_moshhnyj_superkompyuter_v_ukraine_vklyuchen_v_nacionalnuyu_grid-sistemu_40588.

12. Список 500 наиболее мощных компьютеров мира. – Режим доступа : www.top500.org.

13. Список 50 наиболее мощных компьютеров СНГ. – Режим доступа : <http://supercomputers.ru/>

14. “Г-Платформы” построит первый российский суперкомпьютер производительностью свыше 1ПФлопс. – Режим доступа : <http://newsdesk.pcmag.ru/node/30447>.

15. Щорічні доповіді Кабінету Міністрів України про стан та розвиток інформатизації в Україні. – Режим доступу : <http://nc.gov.ua/menu/publications>.

Надійшла до редколегії 01.02.2013 р.

УДК 332.12

О. А. БІЛЬОВСЬКИЙ

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ МЕХАНІЗМИ ПОДОЛАННЯ ЖИТЛОВОЇ КРИЗИ В УКРАЇНІ

Зроблено аналіз стану житлової проблеми в Україні. Визначено особливості соціально-економічних механізмів, які використовуються в межах сучасної державної житлової політики, та рівень їхньої ефективності. Означено основні соціально-економічні механізми, за допомогою яких можна забезпечити значне підвищення соціально-економічної ефективності державної житлової політики та забезпечити подолання житлової кризи в Україні.

Ключові слова: державна житлова політика; іпотечне кредитування; вартість житла; соціальна ефективність; доступність житла.

The analysis of the housing problem in Ukraine has been done. The features of socio-economic mechanisms, which are used in state housing policy, and level of their efficiency, are certain. Marked basic socio-economic mechanisms by which it is possible to provide the increase of socio-economic efficiency of state housing policy and provide overcoming of housing crisis in Ukraine.

Key words: state housing policy; mortgage credit lending; housing prices; social efficiency; affordability of housing.

Державна житлова політика є важливою складовою державної соціальної політики. Її ефективність значною мірою визначається тими соціально-економічними механізмами, які використовуються державою у процесі розв'язання задач, які постають у житловій сфері. Найявна в Україні житлова криза переконливо свідчить про те, що рівень ефективності сучасної державної житлової політики є недостатнім, що є наслідком використання таких соціально-економічних механізмів, які або неефективні, або такі, що не відповідають специфічним умовам нашої країни. Тому задача наукового осмислення соціально-економічних механізмів, які лежать в основі сучасної державної житлової політики та правильного вибору соціально-економічних механізмів, які могли б бути використані в процесі реалізації нової – більш ефективної – державної житлової політики, є надзвичайно актуальною як у теоретичному, так і практичному плані.

На сьогодні серед вітчизняних і зарубіжних науковців існує значний інтерес до пошуку ефективних соціально-економічних механізмів вирішення житлової проблеми в Україні. Значна частина робіт присвячена аналізу іпотечного кредитування (В. Губарев, Є. Бублик та ін.), механізмів фінансування будівництва житла (В. Кравченко, К. Паливода), механізмів функціонування ринку нерухомості (О. Драпіковський, В. Шалаєв та ін.), сектора орендного (О. Шоміна) та соціального житла (О. Пшик-Ковальська та ін.), механізмів молодіжного житлового кредитування (В. Омельчук, В. Орлов та ін.), розвитку будівельно-заощаджувальних кас (Д. Фетісов) та житлово-будівельних кооперативів (Я. Карп'як, В. Воськало). Проте слід зазначити, що деякі механізми, які б могли бути успішно використані для вирішення житлової проблеми, наприклад механізм оренди житла з правом його подальшого викупу, залишаються поза увагою дослідників. Крім того, існує необхідність визначення основних факторів, які впливають на рівень доступності житла для громадян та їхнього врахування у процесі побудови нової моделі державної житлової політики.

Мега статті – запропонувати ефективні соціально-економічні механізми подолання житлової кризи, які б могли стати основою нової державної житлової політики, виходячи із нинішнього стану житлової проблеми в Україні та фінансових можливостей держави.

Протягом останніх двох десятиліть в Україні склалася вкрай непроста ситуація у сфері реалізації конституційного права громадян на житло, яке передбачене статтею 47 Конституції України. Про дійсні масштаби існуючої в Україні житлової проблеми, свідчать наступні цифри.

У 2011 р. рівень забезпеченості житлом в Україні в розрахунку на 1 особу склав 23,5 м² загальної площі. Щороку цей показник збільшується: з 2000 р. по 2011 р. він зріс на 2,8 м² – не тільки за рахунок збільшення житлового фонду, але й за рахунок зменшення чисельності населення України. Проте за рівнем забезпеченості житлом Україна значно поступається країнам Європи, де цей

показник знаходиться в діапазоні від 24 м² (Польща, 2001 р.) до 74 м² (Норвегія, 2006 р.) [7]. Україна поступається не лише таким країнам як Франція (37,5 м², 2002 р.), Німеччина (40,1 м², 2002 р.), Швеція (44,4 м², 2003 р.), але й багатьом країнам колишнього соціалістичного табору – Болгарії (25 м²), Литві (25 м²), Словачії (25 м²), Латвії (27 м²), Чехії (28,7 м²), Естонії (29,7 м²), Словенії (31 м²), Угорщині (31 м²) та ін.

Низький рівень забезпеченості житлом посилюється наявною в сучасному українському суспільстві соціальною нерівністю. Значна частина українських сімей не тільки не має 23,5 м² у розрахунку на одну особу, але забезпечена житловою площею, меншою за радянську норму, передбачену ст. 47 чинного Житлового кодексу – 13,65 м² на одну особу. Кількість таких сімей складає майже 7,2 млн – 42 % від загальної кількості сімей в Україні. Серед вказаної категорії сімей майже 10 %, або 1,7 млн мають менше 7,5 м² житлової площі на одну особу.

Недостатнім є рівень забезпечення населення України окремими кімнатами в житлах. Понад 35 % сімей країни мешкають в житлі з недостатньою кількістю кімнат. Серед них майже 5 %, або 855 тис. сімей мешкало по три та більше особи в одній кімнаті. Рівень забезпеченості українців окремими кімнатами складає 0,8 кімнати на одну особу. За цим показником Україна поступається іншим європейським країнам, зокрема Румунії (одна кімната на одну особу); Угорщині (1,1); Польщі (1,3); Австрії (1,8); Франції (1,8); Іспанії (1,8); Данії (2); Швеції (2); Німеччині (2,2); Великій Британії (2,3) [9].

Значна кількість українських сімей взагалі не має власного окремого житла. За даними Держстату, понад 410 тис. сімей наймали житло у фізичних осіб, 460 тис. мешкали в гуртожитках, понад 100 тис. – у комунальних квартирах. Загальна кількість домогосподарств, не забезпечених власним окремим житлом, складає біля 1 млн (6 %).

Низькою залишається якість житлового фонду України. З 19,3 млн одиниць житла, з яких майже 11 млн – це однокімнатне або двокімнатне житло, – лише 59,5 % було обладнано централізованим водопостачанням, 57,4 % – каналізацією, 62,3 % – центральним опаленням. Особливо низьким є рівень комфортності сільського житлового фонду, де лише 25,4 % житла обладнано водопостачанням, 21,4 % – каналізацією, 35,2 % – центральним опаленням.

У структурі житлового фонду України значною є частка будинків, що входять до складу застарілого та аварійного житлового фонду. За даними Мінрегіонбуду, загальна площа житлових будинків, що входять до складу застарілого житлового фонду, становить 4,1 млн м². Загальна чисельність людей, які проживають у застарілому житловому фонді, становить біля 100 тис. осіб. Загальна площа житлових будинків, що входять до складу аварійного житлового фонду, становить 1,2 млн м². У будинках аварійного житлового фонду проживає майже 25 тис. осіб. У сумі застарілий і аварійний житлові фонди складають в Україні майже 5,3 млн м² – понад половину нинішніх річних обсягів будівництва.

Таким чином, є достатні підстави говорити про існування в Україні серйозної житлової кризи, яка має глибокий системний характер. Вона негативно впливає на соціально-психологічну атмосферу в країні. За даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств, проведеного Держкомстатом у 2010 р., не задоволені або дуже не задоволені своїми житловими умовами 19 % домогосподарств (у містах – 18 %, на селі – 22 %). Не дуже задоволена своїм житлом третина домогосподарств.

Незадовільна забезпеченість громадян житлом є одним з тих системних факторів, який суттєво погіршує демографічну ситуацію в країні. За оцінками вітчизняних демографів, житлова проблема посідає друге місце (після недостатнього рівня матеріального добробуту) серед факторів, що змушують громадян відкладати народження дітей та відмовлятися від народження бажаної кількості дітей. Вирішення житлової проблеми шляхом забезпечення доступності житла для населення слід розглядати як одну з найважливіших умов покращення демографічної ситуації в Україні.

В умовах ринкової економіки ключовим показником соціально-економічної ефективності державної житлової політики слід вважати рівень доступності житла для громадян – рівень їхньої здатності вирішувати свої житлові проблеми. У світовій практиці вказаний показник вимірюється як відношення середньої ринкової вартості стандартної квартири (загальною площею 54 м²) до середнього річного доходу сім'ї з 3 чоловік. Ураховуючи середню ринкову вартість 1 м² житла в містах України, а також показники середньої номінальної зарплати по регіонах, слід констатувати низький рівень доступності житла в Україні. Коефіцієнт його доступності в Києві (для сімей з доходами в діапазоні від 4,5 до 9 тис. грн) складає 6,5 – 13 років, тоді як у Лондоні – 4,7, Нью-Йорку – 2,7; Стокгольмі – 6; Токіо – 5,6; Амстердамі – 7,8 [6, с. 68–69].

На сьогодні житло доступне для обмеженої кількості сімей, які мають рівень доходів, який дозволяє їм купувати житло на ринку житлової нерухомості за власні кошти або за допомогою механізму іпотечного кредитування. Розрахунки показують, що в нинішніх умовах використання механізму іпотечного кредитування (кредит у розмірі 500 тис. грн, річна ставка 19 %, термін 20 років) є доступним для сімей, сукупний місячний дохід яких перевищує 20 тис. грн.

Низький рівень доступності житла негативно впливає на розвиток вітчизняної будівельної галузі. У 2011 р. в Україні було введено в експлуатацію лише 9,4 млн м² житла, що не відповідає виробничому потенціалу галузі. Саме тому одним з найактуальніших завдань у сфері державної політики є розширення платоспроможного попиту населення на послуги будівельної галузі, зокрема, шляхом проведення активної, соціально-орієнтованої державної житлової політики. Це дало б можливість забезпечити відносно стабільний розвиток всієї національної економіки в умовах глобальної нестабільності [3].

У межах сучасної державної житлової політики використовуються наступні соціально-економічні механізми забезпечення громадян житлом:

по-перше, основним механізмом вирішення житлової проблеми є механізм будівництва житла за рахунок коштів самих громадян або купівля житла на ринку житлової нерухомості. Держава майже усунулася від будівництва житла. У 2011 р. за рахунок бюджетних коштів було введено в експлуатацію 0,8 % від загальних обсягів житлового будівництва – 72 тис. м² загальної площі житла, або 654 квартири. Такі мізерні обсяги не дають державі можливості суттєво впливати на процеси, що відбуваються у сфері житлового будівництва і на ринку житла;

по-друге, держава забезпечує громадян, які потребують поліпшення житлових умов, житлом за допомогою механізму “квартирної черги”. На 1 січня 2010 р. в Україні на квартирному обліку перебувало 1,1 млн сімей та однаків. Щороку квартири отримують біля 1 % сімей-черговиків. Це означає, що для розв’язання житлової проблеми лише тієї частини громадян, яка стоїть в квартирній черзі, за нинішньою схемою та нинішніми темпами, Україні знадобиться близько 100 років;

по-третє, держава забезпечує житлом за державний кошт або за державної підтримки певні професійно-демографічні категорії населення відповідно до спеціальних житлових програм, а також окремих законодавчих актів, не включених до державних програм). Проте через високу вартість житла та недостатній обсяг коштів, що виділяються, соціальна ефективність відповідних програм і чинного законодавства є вкрай низькою. У 2012 р. бюджетні витрати на будівництво (придбання) житла для працівників органів влади, інвалідів та пільгових категорій громадян були передбачені в розмірі 1,09 млрд грн, що дало можливість забезпечити житлом біля 2-3 тис. сімей.

Окремої розмови заслуговують дві державні житлові програми – Програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 рр. [1] і державна іпотека [2]. Перша передбачає виділення 28,6 млрд грн протягом 2010 – 2017 рр. і будівництво 266 тис. одиниць житла. Сьогодні зрозуміло, що вказана Програма виконана не буде. Проблема полягає не тільки в тому, що виділяється недостатньо коштів. Наприклад, у 2012 р. на будівництво доступного житла було виділено 200 млн грн. Державну допомогу у вигляді 30-відсоткової субсидії отримують біля 1,5 тис. сімей – це трохи більше 0,1 % від загальної кількості тих, хто потребує покращення житлових умов. На нашу думку, основна проблема полягає в тому, що Програма будівництва (придбання) доступного житла має низький рівень соціальної доступності – взяти участь у ній можуть лише сім’ї, які мають відносно високий рівень доходів. Розрахунки показують, що нижній поріг щомісячних доходів таких сімей має бути на рівні 12 тис. грн.

Що стосується державної іпотеки, яка надає громадянам можливість отримати 3 % кредит і передбачає компенсацію 13 % банкам, то вона так само

передбачає високий поріг входження. Отримати кредит можуть одинокі громадяни та сім'ї, що складаються з двох осіб, які мають сукупний місячний дохід (залежно від місця проживання) в діапазоні від 3 до 5 тис. грн, а також сім'ї, які складаються з трьох та більше осіб і мають сукупний місячний дохід (залежно від місця проживання) в діапазоні від 4 до 7,5 тис. грн. Крім того, вказані категорії сімей повинні мати відповідні накопичення для виплати “першого внеску”: для одиноких громадян та сімей, які складаються з двох осіб (залежно від місця проживання) від 40 до 70 тис. грн, для сімей, які складаються з трьох та більше осіб (залежно від місця проживання), – від 60 тис. до 100 тис. грн. Тому не варто дивуватися, що в умовах нинішньої житлової скрути видано лише 700 кредитів. Державна іпотека є “важкою” і для сімей, які повинні мати значні власні накопичення, і для банків, які повинні в нинішніх умовах надавати кредит під 16 % річних, і для держави, яка повинна виплачувати компенсацію відсотків банкам 15 років. Її можна розглядати як інструмент вирішення житлових проблем певної кількості сімей із рівнем доходів, який дозволяє їм подолати “бар’єр” у вигляді “першого внеску”, але не можна розглядати як ефективний механізм вирішення житлової проблеми широких верств українського населення.

Існує гостра необхідність глибокого реформування державної житлової політики. Слід забезпечити перехід до нової – більш ефективної – моделі. Передумовою такого переходу є збільшення обсягів державного фінансування житлового будівництва. Згадаймо тезу Дж. М. Кейнса про те, що “житлове будівництво є кращим різновидом суспільних витрат”. Очевидно, що мінімальні щорічні обсяги державних витрат на житлове будівництво мають бути на рівні 10 млрд грн з подальшим збільшенням до 1-2 % ВВП. Ці цифри не слід розглядати як якусь “фантастику” – Кабінет Міністрів України має наміри збільшити бюджетні витрати на реалізацію державних житлових програм до 8 млрд грн [4]. Прийняття такого рішення стало б кроком держави у правильному напрямку.

Стратегічною метою нової державної житлової політики має бути збільшення рівня доступності житла для всіх категорій сімей, і в першу чергу – для сімей із середньостатистичними доходами (3 – 6 тис. грн). Ця категорія складає переважну більшість серед тих, хто сьогодні потребує поліпшення житлових умов. Сьогодні вони перебувають поза межами державної житлової політики, оскільки їхній рівень доходів не дозволяє їм брати участь у Програмі будівництва доступного житла або отримати державну іпотеку. Вони приречені десятиліттями стояти в “квартирній черзі” без реальних шансів отримати житло. Слід створити такий соціально-економічний механізм, який би дав можливість таким сім'ям з допомогою держави за рахунок власних коштів вирішувати свої житлові проблеми протягом 15 – 25 років.

При створенні такого механізму слід взяти до уваги те, що існує два фактори, які найбільше впливають на рівень доступності житла. Перший і найбільш

впливовий фактор – це показник вартості 1 м². Наші розрахунки показують, що зниження ринкової вартості 1 м² житла на 100 дол. знижує дохідний поріг доступності житла на 1250 – 1300 грн.

На сьогодні вартість житлового будівництва в Україні є надмірно високою. Без зниження вартості квадратного метра не може бути політики доступного житла [8]. На нашу думку, орієнтиром для визначення економічно і соціально обґрунтованої вартості будівництва соціального і доступного житла є показник опосередкованої вартості спорудження житла. Станом на 1 січня 2012 р. цей показник складав 4862 грн.

Другим фактором є рівень відсоткової ставки іпотечного кредитування. Наші розрахунки показують, що зниження ставки на 1 % знижує дохідний поріг доступності житла на 600 – 1000 грн.

У нинішніх умовах, коли ставка перевищує 20 %, механізм іпотечного кредитування фактично припинив своє існування як інструмент розв'язання житлових проблем більш-менш широких верств населення. Відповідно, існує необхідність пошуку альтернативного механізму, який би дозволив отримувати той самий ефект, який в умовах розвиненої ринкової економіки забезпечує система іпотечного кредитування.

Таким механізмом є, на нашу думку, оренда з викупом. Її потенціал в межах сучасної державної житлової політики є недооціненим. В умовах, коли ставка іпотечного кредитування є надто високою, вона має значні і безумовні переваги у порівнянні із традиційною іпотекою.

Таким чином, слід констатувати неефективність державної житлової політики, основу якої складають: 1) ринковий механізм будівництва житла за рахунок коштів населення; 2) механізм забезпечення державою житлом певних соціально-демографічних та професійних категорій населення; 3) механізми державної допомоги у будівництві (придбанні) житла домогосподарствами, які мають доходи в 2 – 4 рази вищі за середньостатистичні.

На сьогодні ефективна державна житлова політика повинна бути в першу чергу орієнтована на сім'ї із середньостатистичними доходами. Вона може мати наступний вигляд: держава повинна взяти на себе фінансування будівництва 50 – 100 тис. одиниць житла економ-класу. Середня площа такого житла повинна складати: для 1-кімнатної квартири – 35 м², для 2-кімнатної квартири 50 м², для 3-кімнатної – 65 м². Якщо забезпечити вартість 1 м² на рівні 5000 грн, то загальна вартість 2-кімнатної квартири складатиме біля 250 тис. грн. Збудоване за рахунок державних коштів житло, слід було б надати в довгострокову оренду громадянам, які потребують поліпшення житлових умов, з правом подальшого викупу. Наші розрахунки показують, що в разі 25-річної оренди 2-кімнатної квартири щомісячний платіж складав би біля 850 грн, а в разі 15-річної оренди – 1400 грн [5]. Крім того, запропонована модель здатна витримати щорічну 10 % інфляцію – у такому разі витрати сім'ї не

перевищуватимуть 32 – 37 % середньомісячної заробітної плати. Реалізація такої моделі на загальнодержавному рівні забезпечила б можливість протягом 10 – 20 років вирішити проблему т.з. “квартирної черги”, збільшити обсяги житлового будівництва в Україні на 2,5 – 5 млн м² щороку, покращити соціальну та демографічну ситуацію в країні. Подальші наукові дослідження могли б визначити шляхи підвищення соціально-економічної ефективності запропонованого нами механізму за рахунок більш точного врахування фінансових можливостей різних груп сімей, що входять до категорії домогосподарств із середньостатистичними доходами.

Література:

1. Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки : Постанова Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 р. № 1249 // Офіц. вісн. України. – 2009. – № 92. – С. 51.
2. Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов : постанова Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 р. № 343. – Режим доступу : <http://www.kmu.gov.ua/kmu/control/uk/cardnpd>.
3. Аганбегян А. Строительство жилья – локомотив социально-экономического развития страны / А. Аганбегян // Вопросы экономики. – 2012. – № 5. – С. 59–69.
4. Азаров М. На компенсацію кредитів на житло бюджетом-2013 передбачено 8 млрд грн / М. Азаров. – Режим доступу : http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=245607094.
5. Більовський О. А. Необхідність і шляхи підвищення соціальної ефективності державної житлової політики / О. А. Більовський // Стратегічні пріоритети. – 2012. – № 1. – С. 92–98.
6. Государственная жилищная политика: социальное измерение : [монография] / Т. В. Чубарова, Т. В. Соколова, Н. В. Муравьева и др. ; под ред. Т. В. Соколовой. – М. : Книжный дом “Либроком”, 2009. – 288 с.
7. Рейтинг стран мира по уровню жилищной обеспеченности – 2011. – Режим доступа : <http://www.urban-planet.org/materials/ratings/2007-Ranking-Living-Space-Per-Capita-By-Country.pdf>.
8. Чанышев И. Р. Снижение стоимости жилья – ключевой фактор повышения его доступности / И. Р. Чанышев // Экономика строительства. – 2011. – № 3 (9). – С. 22–26.
9. Housing Statistics in the European Union // Ed. by Kees Dol and Marietta Haffner. – 2010. – P. 72.

Надійшла до редколегії 29.01.2013 р.