

## АЛЬТЕРНАТИВНІ МЕХАНІЗМИ ПРИДБАННЯ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА

Марачевська А. В.

**Анотація.** Проаналізовано поняття доступності власного житла для населення країни, виходячи з економічної та фізичної точки зору, ґрунтуючись на світовій методиці ООН, за якою така доступність може бути визначена; вивчено альтернативні механізми придбання доступного житла у світі з визначенням головних недоліків та переваг за кожним із них. Зокрема, розглянуто можливість придбання житла з залученням коштів роботодавця; можливість винаймати житло за цінами нижче ринкових за рахунок надання інвестору та забудовнику податкових пільг із боку держави та придбання житла за рахунок спільної власності.

**Ключові слова:** доступне житло, коефіцієнт доступності житла, соціальне житло, спільна власність.

## АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ МЕХАНИЗМЫ ПОКУПКИ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ

Марачевская А. В.

**Аннотация.** Проанализировано понятие доступности собственного жилья для населения страны, исходя из экономической и физической точки зрения, основываясь на мировой методике ООН, по которой такая доступность может быть определена; изучены альтернативные механизмы приобретения доступного жилья в мире с определением главных недостатков и преимуществ по каждому из них. В частности, рассмотрена возможность приобретения жилья с привлечением средств работодателя; возможность снимать жилье по ценам ниже рыночных за счет предоставления инвестору и застройщику налоговых льгот и приобретения жилья за счет общей собственности.

**Ключевые слова:** доступное жилье, коэффициент доступности жилья, социальное жилье, совместная собственность.

## ALTERNATIVE MECHANISMS FOR PURCHASING AFFORDABLE HOUSING

A. Marachevska

**Abstract.** The concept of housing affordability for the population on the basis of economic and physical point of view, based on the UN international methodology, by which such affordability can be determined, has been analyzed; alternative mechanisms for purchasing affordable housing as well as revealing the main advantages and disadvantages of each of them have been studied. In particular, the possibility of purchasing housing with attraction of the employer's resources; the ability to rent an apartment at prices below the market ones by providing investors and developers tax breaks and the purchase of housing at the expense of the common property have been considered.

**Keywords:** affordable housing, housing affordability ratio, social housing, common property.

Власне нерухоме майно, як в нашій країні, так і в усьому світі, є благом, доступним не для всіх категорій населення. У зв'язку з цим виникає потреба створення саме доступного житла, яке зможе задовольнити мінімальні потреби людини. Але, на жаль, умов для реалізації та забезпечення цього процесу не так уже й багато. Придбати оселю за власний кошт має змогу досить мала частина громадян, більшість повинна шукати інші механізми для досягнення своєї мети. Найефективнішим та найбільш прийнятним на цей час на ринку нерухомості є іпотечний кредит, який надає можливість придбати оселю. Але умови кредитування є не для всіх прийнятними, тому виникає потреба у створенні альтернативних механізмів придбання нерухомого майна. Зокрема, це питання вивчали такі автори, як Шашко А. А. [3], Шашко Т. Д. [3], Палагута І. А. [4], Мустафіна Л. Р. [4] та ін. Але, на жаль, це питання залишається не досить вивченим, не всі автори надають визначення поняттю «доступне житло», не всі досліджують можливість модернізації наявних механізмів та перенесення їх на ринок нерухомості України.

Метою статті є вивчення поняття доступності житла для населення та аналіз можливих альтернативних механізмів придбання власного житла.

Доступне житло. Для того щоб розглянути альтернативні механізми придбання доступного житла за кордоном, необхідно визначити, що ж таке «доступне житло». Визначення цього поняття наведено на рис. 1.

Безпосередньо під час оцінки доступності придбання житла використовують «коефіцієнт доступності житла» (housing affordability index), який розраховується за методикою ООН.

Доступність житла розраховується за такою формулою [2]:

$$КДЖ = (B \times S) / (D \times K), \quad (1)$$

де: КДЖ – коефіцієнт доступності житла;

$B$  – вартість 1 кв. метра житла;

$S$  – середня площа квартири;

$D$  – дохід одного члена сім'ї за один рік;

$K$  – кількість осіб у сім'ї.

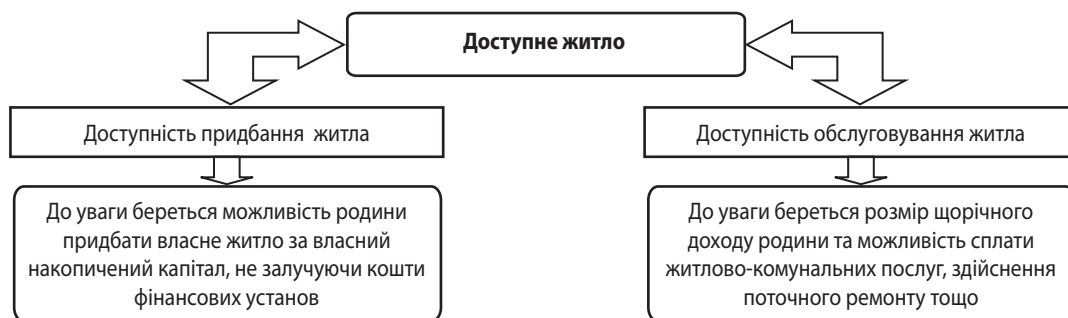


Рис. 1. Визначення поняття «доступне житло»

Розроблено на основі [1]

Але, крім такого підходу, де доступність житла оцінюється лише з вартісного вираження та залежить від розміру щорічного рівня доходу родини, існує підхід Шашко А. А., який розглядає одночасно як фізичну доступність житла (передбачає відповідність у населених пунктах структури житла за розміром (площі) і кількості кімнат, відповідної різним типам сімей та в обсягах, не менше нормованої площі надання житла типових споживчих якостей), так і економічну доступність житла (визначається можливістю купувати житло в межах нормованої площі за сформованого рівня цін на житло і доходів населення) [3].

Взагалі житло в більшості країн вважається доступним, якщо його вартість відповідає 3-річному (або менше) доходу домогосподарств [4].

У цій статті автором до уваги буде братися саме економічна доступність і розглядатися буде доступність соціального житла, тобто того, яке може задовольнити мінімальні потреби людини (поняття соціальної доступності житла застосовується до тієї частини домогосподарств, у якій через низький рівень доходів виникає невідповідність між прийнятним мінімальним стандартом проживання, мінімальним житловим стандартом проживання і реальними житловими умовами) [5, с. 187].

У світовій практиці забезпечення населення держави доступним житлом існує декілька механізмів щодо його здійснення, головним серед яких є надання іпотечних кредитів для купівлі нерухомого майна. Але на сьогодні, особливо в нашій країні, відсоткові ставки за іпотечними кредитами дуже високі, курс валют не є стійким, розмір першого внеску не є доступним, а за рахунок плаваючих відсоткових ставок щомісячні платежі можуть значно зростати та не виправдовувати очікування родини. На цей час іпотечний кредит не в кожній країні може стати оптимальним фінансовим інструментом для досягнення головної мети – забезпечення населення доступним житлом.

Далі буде розглянуто декілька оптимальних механізмів, які можуть надати можливість збільшити відсоток родин, маючих власну оселю.

Кредитування «роботодавець – робітник». На думку автора, першим та одним із перспективних фінансових механізмів такого забезпечення може стати механізм кредитування «роботодавець – робітник», під час якого відбувається надання роботодавцем своїм співробітникам пільгових кредитів на певних, доступних для робітника умовах. Цей механізм вже давно зарекомендував себе у країнах Європи та Сполучених Штатах Америки.

Роботодавець щомісячно відраховує відсоток (0,5–1) фонду заробітної плати на ощадний рахунок у банківську установу (на строк до 20 років), а потім, отримуючи прибуток у вигляді відсотків за депозитом, надає його як кредит своїм робітникам. За кредитом людина звертається до роботодавця. В кожній компанії свої

умови, але розмір відсоткової ставки не перевищує 2–3%. За таким фінансовим механізмом працюють середні за розміром компанії, штат співробітників яких перевищує 10–15 людей.

Перевагами кредитування «роботодавець – робітник» є надання можливості молодим спеціалістам придбати власну нерухомість у кредит, не заощаджуючи самостійно на перший внесок. У деяких випадках це дає можливість взяти нерухомість без переплати.

Недоліком у механізмі може стати лише проблема визначення кола співробітників, які можуть скористатися цим фондом компанії.

Придбання нерухомості на правах оренди. Другим механізмом забезпечення доступного житла може стати створення фонду нерухомого майна для оренди (придбання нерухомості на правах оренди). Ці механізми дуже популярні у Франції та Німеччині. Існує декілька видів у реалізації цих механізмів:

- приватний інвестор вкладає кошти у побудову чи капітальний ремонт нерухомості, отримуючи при цьому від держави податкові пільги у вигляді податкових канікул чи податкової знижки на податок із прибутку на декілька років, а забудовник зобов'язується надати нерухоме майно в оренду на умовах більш вигідних, чим ринкові;

- забудовник, який не має власного капіталу, отримує від держави кредит на будівництво за умови, що частина фонду буде соціально доступна. Соціальне орендоване житло фінансується за рахунок неринкових довгострокових кредитів із підтримкою у вигляді субсидій держави, місцевих органів влади, грантів роботодавців і невеликих внесків із боку соціальних домовласників [6];

- особа, яка безпосередньо орендує житло соціального характеру та бажає його в майбутньому отримати у приватну власність, отримує від держави субсидію на таку оренду та податкові пільги.

Перевагами такого житла є надання можливості різним верствам населення за відсутності значних коштів та власної оселі жити в придатних для життя умовах, витрачаючи прийнятну суму коштів на оренду з подальшою можливістю викупу такої нерухомості.

Головним недоліком такого механізму, на думку автора, є невизначення з юридичної сторони права власності. Людина може платити за оренду більше 15 років, а потім через різні обставини не мати змоги здійснювати щомісячний платіж і тоді втратити право придбання оселі.

Спільна власність. Останнім у рейтингу найкращих альтернативних механізмів придбання власної оселі є спільна власність.

Цей механізм було введено у Великобританії з метою допомогти тим громадянам, які не можуть купити відповідне житло іншим способом на ринку, потребують поліпшення житлових умов, але не мають можливості повністю оплатити вартість житла [7]. Відповідно до цього механізму громадянин купує частину житлової власності і сплачує орендну плату за решту, яка не є його власністю. Поступово купується решта частки, і громадянин стає власником всього житла. Механізм реалізується через житлові асоціації.

Головним недоліком механізму є те, що житлова асоціація має право продати ту частину, яка надається в оренду, не надаючи права викупу.

Таким чином, можна стверджувати, що не так уже й багато існує способів для громадянина стати власником нерухомого майна. Більшість наявних механізмів дуже схожі саме на кредитування, головною їх відмінністю є тільки джерело кредитування. При іпотечному кредитуванні кредитує банк, при співробітництві з роботодавцем кредитує безпосередньо він, при спільній власності та орендних механізмах із подальшим правом викупу кредитором виступає держава та інвестор.

Порівняння раніше розглянутих механізмів наведено в табл. 1.

На думку автора, достатньо ефективним для України може стати саме механізм кредитування зі сторони роботодавця, оскільки це надасть змогу мотивувати співробітників до праці, забезпечувати себе висококваліфікованими професіоналами, які не будуть змінювати своє місце роботи за рахунок надання їм пільгових іпотечних кредитів на умовах, які значно вигідніше, ніж банківські іпотечні кредити: і за рахунок нижчої відсоткової ставки, і за рахунок відсутності обов'язкового першого внеску і т. п. Це саме той механізм, який на сьогодні може стати одним із самих ефективних як для населення, так і для економіки України в цілому: підприємство забезпечується держзамовленням, отримує кошти і певний відсоток від отриманого прибутку інвестує в будівництво житлових комплексів для своїх робітників. Проблема єдина – як забезпечити підприємства такими обсягами держзамовлення, які дозволять йому не лише покривати свої витрати, але й розвиватися та інвестувати.

Під час проведеного дослідження автором було вивчено головні механізми, які ефективно функціонують у різних державах світу в розрізі допомоги населенню придбати власне доступне житло без залучення іпотечного банківського кредиту (при цьому було вивчено поняття доступності житла). Автором було виділено три головні механізми: кредитування «роботодавець – робітник», придбання нерухомості на правах оренди, спільна власність (із визначенням головних переваг та недоліків кожного з механізмів, у тому числі для порівняння визначено переваги та недоліки іпотечного кредитування). Автором запропоновано на основі проведеного аналізу використовувати саме в Україні механізм кредитування «роботодавець – робітник».

Переваги та недоліки альтернативних механізмів придбання доступного житла

№ з/п	Назва механізму	Країна, в якій такий механізм функціонує	Переваги механізму	Недоліки механізму
1	Кредитування «роботодавець – робітник»	Сполучені Штати Америки	1. Мотивує співробітників компанії 2. Надає змогу компаніям отримати у штат висококваліфікованих співробітників	Немає чіткого механізму визначення кола робітників, які мають змогу отримати такий кредит і які не мають
2	Придбання нерухомості на правах оренди	Франція, Німеччина	1. Можливість орендувати житло за цінами нижче ринкових 2. Можливість у подальшому викупити оселю, яка винаймається	Велика ймовірність втратити право на подальший викуп житла
3	Спільна власність	Великобританія, Франція	Можливість малозабезпеченим родинам отримати у користування частину власного житла з подальшим правом викупу	Не існує визначених законодавством гарантій щодо неможливості продати житловою асоціацією тієї частини майна, яка надається в оренду

Перспективами для подальших досліджень може стати дослідження забезпечення підприємств держзамовленнями зі сторони Уряду та розробка механізму заощаджень коштів підприємств на рахунках державних банків із метою кругообігу коштів та надання населенню пільгових іпотечних кредитів на достатньо вигідних умовах.

**Література:** 1. Литовкин В. Н. Жилищное законодательство: федеральный и региональный аспект // Жилищное право. – 2002. – № 3. – С. 2–19. 2. Что показывает коэффициент доступности жилья... / Н. Косарева, А. Туманов // Демоскоп Weekly. – 2007. – 29 октября – 11 ноября. 3. Шашко А. А. Доступность жилья и проблема управления региональным развитием [Электронный ресурс] / А. А. Шашко, Т. Д. Шашко. – Режим доступа : <http://www.bsu.by/Cache/pdf/448693.pdf>. 4. Палагута И. А. К вопросу о финансовой доступности жилья / И. А. Палагута // Аудит и финансовый анализ. – 2012. – № 1. – С. 2–4. 5. Мустафина Л. Р. Определение доступности жилья для населения: методические аспекты // Экономические проблемы регионов и отраслевых комплексов. – 2013. – № 49. – С. 185–188. 6. Формирование жилищного фонда, доступного для граждан с невысокими доходами: подходы зарубежных стран / А. Б. Копейкин, Н. Н. Рогожина, А. А. Туманов. – М. : Фонд «Институт экономики города», 2009. – 130 с. 7. Whitehead C. Increasing Affordability Problems – A Role for Shared Equity Products? Experience in Austria and UK / C. Whitehead, J. Yates // Housing Finance International. – 2007. Sept. 8. Киричук Ю. Л. Показник доступности жилья как основной критерий эффективности державної житлової політики / Ю. Л. Киричук // Вісник Національної академії управління. – 2009. – № 1. – С. 86–93. 9. Киричук Ю. Л. Зарубіжний досвід впливу держави на забезпечення доступності житла [Електронний ресурс] / Ю. Л. Киричук. – Режим доступу : <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/tpdu/2009-4/doc/5/06.pdf>. 10. Ушацький С. А. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла : монографія / С. А. Ушацький, А. В. Сердюк. – Вінниця : ВНТУ, 2011. – 176 с.

**References:** 1. Litovkin V. N. Zhilishhnoe zakonodatelstvo: federalnyy i regionalnyy aspekt / V. N. Litovkin // Zhylyshnoe pravo. – 2002. – No. 3. – P. 2–19. 2. Kosareva N. Chto pokazyvaet koeffitsient dostupnosti zhilya... / N. Kosareva, A. Tumanov // Demoskop Weekly. – 2007. – 29 oktyabrya – 11 noyabrya. 3. Shashko A. A. Dostupnost zhilya i problema upravleniya regionalnym razvitiem / A. A. Shashko, T. D. Shashko [Electronic resource]. – Access mode : <http://www.bsu.by/Cache/pdf/448693.pdf>. 4. Palaguta I. A. K voprosu o finansovoy dostupnosti zhilya [On the Question of Affordability] / I. A. Palaguta // Audit i finansovyy analiz. – 2012. – No. 1. – P. 2–4. 5. Mustafina L. R. *Opredelenie dostupnosti zhilya dlya naseleniya: metodicheskie aspekty* [Determining Housing Affordability: Methodological Aspects] / L. R. Mustafina // Ekonomicheskie problemy regionov i otraslevykh kompleksov. – 2013. – No. 49. – P. 185–188. 6. Formirovanie zhilishhnogo fonda, dostupnogo dlya grazhdan s nevysokimi dohodami: podhody zarubezhnykh stran / A. B. Kopeykin, N. N. Rogozhina, A. A. Tumanov. – M. : Fond «Institut ekonomiki goroda», 2009. – 130 p. 7. Whitehead C. Increasing Affordability Problems – A Role for Shared Equity Products? Experience in Austria and UK / C. Whitehead, J. Yates // Housing Finance International. – 2007. Sept. 8. Kyrychuk Yu. L. *Pokaznyk dostupnosti zhytlovoi polityky* [Index Housing Affordability as the Main Criterion Effectiveness of State Housing Policy] / Yu. L. Kyrychuk // Visnyk Natsionalnoi akademii upravlinnia. – 2009. – No. 1. – P. 86–93. 9. Kyrychuk Yu. L. Zarubizhnyi dosvid vplyvu derzhavy na zabezpechennia dostupnosti zhytla / Yu. L. Kyrychuk [Electronic resource]. – Access mode : <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/tpdu/2009-4/doc/5/06.pdf>. 10. Ushatskiy S. A. *Orhanizatsiino-ekonomichni osnovy formuvannia ta rozvytku rynku dostupnogo zhytla : monohrafiia* [Organizational-economic Bases of Formation and Development of the Affordable Housing: monograph] / S. A. Ushatskiy, A. V. Serdiuk. – Vinnytsia : VNTU, 2011. – 176 p.

---

### Інформація про автора

**Марачевська Анастасія Володимирівна** – аспірантка кафедри бухгалтерського обліку Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця (пр. Леніна, 9а, м. Харків, 61166, Україна, e-mail: Nasten\_ka911@mail.ru).

### Информация об авторе

**Марачевская Анастасия Владимировна** – аспірантка кафедри бухгалтерського учета Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця (пр. Леніна, 9а, г. Харків, 61166, Україна, e-mail: Nasten\_ka911@mail.ru).

### Information about the author

**A. Marachevska** – Postgraduate Student, Department of Accounting, Simon Kuznets Kharkiv National University of Economics (Lenina pr., 9a, Kharkiv, 61166, Ukraine, e-mail: Nasten\_ka911@mail.ru).

Стаття надійшла до ред.  
16.08.2015 р.

JEL Classification: O4; O52; L50

УДК 330

## ANALYSIS OF THE ATTRACTIVE SECTORS OF THE BULGARIAN ECONOMY TO CREATE PRODUCTS WITH HIGH ADDED VALUE

---

**J. Angelova**

**Abstract.** *The article is concerned to the problems of creating products with high added value as well as identification of the attractive sector of the Bulgarian economy. Before the analysis of the Bulgarian sectors with high added value in the report is given some time to the elements forming the gross production value. The concept of value added is considered and level of added value is described. The five sectors in the Bulgarian economy, which have the potential for innovation and creation of products with high added value was distinguished. A detailed analysis of some of the most attractive sectors in Bulgaria is made, which have the potential to innovate and create products with high added value. The necessity of possess a competitive economy based on knowledge is justified.*

**Keywords:** *gross production value, high added value, total product, marginal product, average product, Bulgarian economy.*

## АНАЛІЗ ПРИВАБЛИВИХ СЕКТОРІВ ЕКОНОМІКИ БОЛГАРІЇ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ПРОДУКЦІЇ З ВИСОКОЮ ДОДАНОЮ ВАРТІСТЮ

---

**Ангелова Й.**

**Анотація.** *Розглянуто проблеми створення продукції з високою доданою вартістю, окрему увагу приділено елементам, що формують валову виробничу вартість. Розглянуто поняття та рівень доданої вартості. Виділено п'ять секторів економіки Болгарії, що мають потенціал до інновацій та створення продукції з високою доданою вартістю, і проведено детальний аналіз найбільш привабливих. Обґрунтовано необхідність переходу до конкурентоспроможної економіки, що ґрунтується на знаннях.*

**Ключові слова:** *валова виробнича вартість, висока додана вартість, сукупний продукт, маржинальний продукт, середній продукт, економіка Болгарії.*