

УДК 354:338.2

*Ольга Кравченко
Катерина Кулінська*

**«ДОСТУПНІСТЬ» ЖИТЛА ЯК ВІДОБРАЖЕННЯ ДОХОДІВ
НАСЕЛЕННЯ УКРАЇНИ**

У статті розглянуто проблему «доступності» житла для населення України у прив'язці до його доходів. Розраховані та оцінені можливі варіанти придбання житла громадянами з середньою заробітною платою.

Ключові слова: житло, доход, населення, ринок житла.

В статье рассмотрена проблема «доступности» жилья для населения Украины в привязке к его доходам. Рассчитаны и оценены возможные варианты приобретения жилья гражданами со средней заработной платой.

Ключевые слова: жилье, доход, население, рынок жилья.

The article considers the problem of "affordability" of housing for the population of Ukraine in relation to its incomes. Calculated and evaluated options for the acquisition of property by citizens to the average wage.

Keywords: housing, income, population, housing market.

Постановка проблеми. Родина є структурною ланкою кожного суспільства. Добробут в родині досягається шляхом поєднання матеріальних та моральних чинників. І якщо моральні формуються під впливом взаємодії один на одного, то на матеріальні значний вплив має держава та стан її розвитку. Одним з чинників, що сприяють зміцненню родин і розвитку родинних відносин, є власне житло. За даними соціально-демографічного дослідження «Сім'я і діти», проведеним Інститутом демографії та соціальних досліджень НАН України, відсутність житла є однією з основних причин (51,6 % опитуваних), що змушує громадян відкладати народження дітей або відмовлятися від бажаної кількості малят, а також однією з основних причин, які впливають на рішення не реєструвати шлюб (21,5 % опитуваних) або розлучитися (від 13,2 до 18,8 % опитуваних, залежно від місцевості) [1]. Тому розв'язання житлової проблеми за рахунок підвищення його доступності для перехідного населення є дуже актуальним в умовах стрімкої депопуляції України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика, пов'язана з вирішенням житлової проблеми в контексті розвитку ринкових відносин в Україні, є однією з найменш вирішеною в економічній науці, однак вона вже тривалий час привертає увагу багатьох вітчизняних учених та дослідників, серед яких необхідно відмітити А. Белянського, А. Беркута, В. Беседіна, Р. Возняка, Л. Дончака, А. Завору, Д. Ісаєнка, В. Козика, В. Кравченка, Т. Кубасову, Ю. Манцевича, А. Музичука, К. Паливоду, В. Рейкін [2-12] та ін.

©Кравченко О. О., Кулінська К. А., 2013

ІНШІ СФЕРИ ЕКОНОМІКИ

Треба відмітити, що незважаючи на значимість та важливість публікації вищезгаданих дослідників, а також спроби держави вирішити цю проблему, вона залишається досить гострою.

Метою даної статті є аналіз доступності житла для населення України з урахуванням доходів пересічних громадян.

Виклад основного матеріалу. Стаття 47 Конституції України визначає, що «кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону» [13]. Однак на практиці реалізація цього права майже не відбувається. Показовим є рівень забезпеченості населення житлом (табл. 1).

Таблиця 1. Забезпеченість населення житлом в окремих країнах світу (за даними [14])

Країна	Забезпеченість житлом, кв. м/чол.	Рік оцінки
Норвегія	74,0	2006
США	69,7	2010
Данія	50,6	2003
Швеція	44,4	2003
Великобританія	44,0	2010
Швейцарія	44,0	2000
Германія	42,9	2010
Австрія	42,9	2010
...
Естонія	27,7	2003
Словаччина	26,0	2001
Білорусія	25,4	2012
Латвія	23,9	2003
Україна	23,5	2011
Росія	23,4	2012
Литва	23,0	2003
Китай	22,7	2010
Молдова	22,3	2010
Польща	22,2	2002

Разом з тим понад 42 % сімей забезпечені житловою площею, меншою за норми, прийняті ще за радянські часи і затверджені ст. 47 чинного Житлового кодексу – 13,65 м² на одну особу, а 10% сімей мають житлову площу меншу 7,5 м² на одну особу [15].

Також є недостатнім рівень забезпечення населення України кімнатами. За оцінками фахівців понад 35% сімей мешкають в житлі з недостатньою кількістю кімнат, з них майже 5% сімей мешкає по три та більше осіб в одній кімнаті. Взагалі в країні цей показник складає 0,8 кімнати на 1 особу (для порівняння, у Великій Британії

2,3 кімнати на 1 особу, в Німеччині – 2,2, Швеції – 2,0, Франції та Австрії – 1,8, Польщі – 1,3, Угорщині – 1,1 [16].

При цьому біля 1 млн. домогосподарств (6%) не забезпечені власним окремим житлом. За даними Державного комітету статистики України понад 410 тис. сімей наймають житло у фізичних осіб, 460 тис. мешкають у гуртожитках, понад 100 тис. – у комунальних квартирах [17].

Проблема забезпеченості житлом є комплексною і її загострення є наслідком недостатніх обсягів житлового будівництва, невиправдано завищеної вартості нерухомості як на первинному, так й на вторинному ринку нерухомості. Дослідники зазначають, що вартість житла у Києві перевищує ціни на квартири у найбільших столицях світу – Римі, Берліні, Мадриді та ін. До того ж результатом фінансово-економічної кризи і збереження рецесії в економіці європейських країн стало стрімке зниження цін на житло [5, 8, 10, 11, 18 а ін.], чого в Україні не спостерігається. Однак головною проблемою залишається недоступність житла через низькі доходи переважної більшості населення (рис. 1).

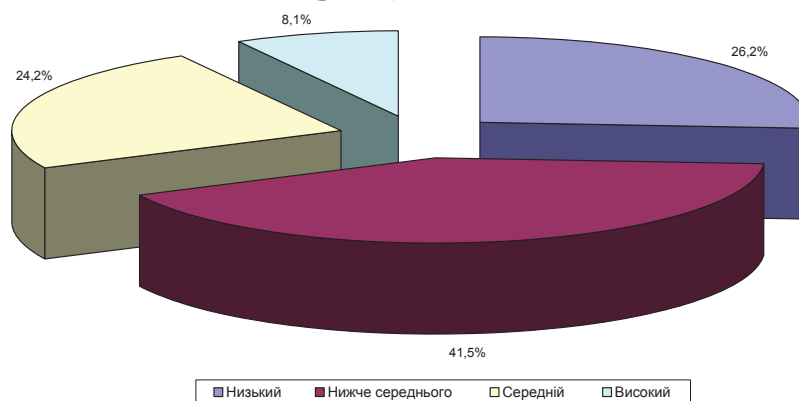


Рис. 1 Розподіл населення України за рівнем доходів (за даними [17])

Низький рівень доходів населення відображається на пропозиції житла в Україні. Так, у Києві переважна більшість квартир відноситься до економ-класу (рис. 2), характерними особливостями якого є не тільки невеликий розмір (рис. 3), достатньо низька якість будівельних матеріалів і робіт, а й невисока вартість (рис. 4). Однак вартість 1 м² такого житла складає понад \$1000, що при середній заробітній платі в 2996,56 грн. (дані за жовтень 2013 р. [17]) робить його практично недоступним.

На вторинному ринку житла, за оцінками аналітиків сайту безкоштовних оголошень Slando, найбільша пропозиція по трикімнатним квартирам, вартість яких перевищує \$160 тис. На другому місці – двокімнатні квартири, середня вартість яких складає \$100 тис. Серед покупців найбільш популярними є однокімнатні квартири з площею від 30 до 40 м² і вартістю біля \$60 тис. [19]. Показовим є той факт, що державні соціальні стандарти (перш за все прожитковий мінімум) не передбачають витрат громадян ні на оренду житла, ні на його купівлю за ринковими цінами. Держава головний акцент робить на будівництві житла за кошти громадян, не створюючи умови для відповідного зростання їхніх доходів. Тому оцінимо реальну спроможність придбання економного варіанту житла (однокімнатної квартири) у м. Києві громадянами, що мають середні доходи.

ІНШІ СФЕРИ ЕКОНОМІКИ

У місті Києві існує значний ціновий розподіл вартості 1 м² залежно від району розташування: найбільш дорогим є житло в центрі столиці, найдешевше на лівому березі (табл. 2). Оцінимо можливість придбання однокімнатної квартири у Святошинському районі при реалізації трьох можливих варіантів:

- 1) накопичення необхідних коштів удома;
- 2) накопичення необхідних коштів на депозитному рахунку
- 3) отримання кредиту від забудовника;
- 4) отримання іпотечного кредиту в банку.

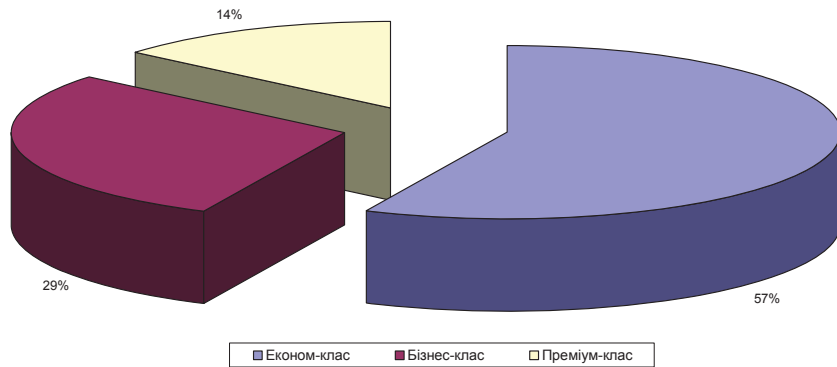


Рис. 2. Розподіл пропозицій житла на первинному ринку Києва (за даними [17])

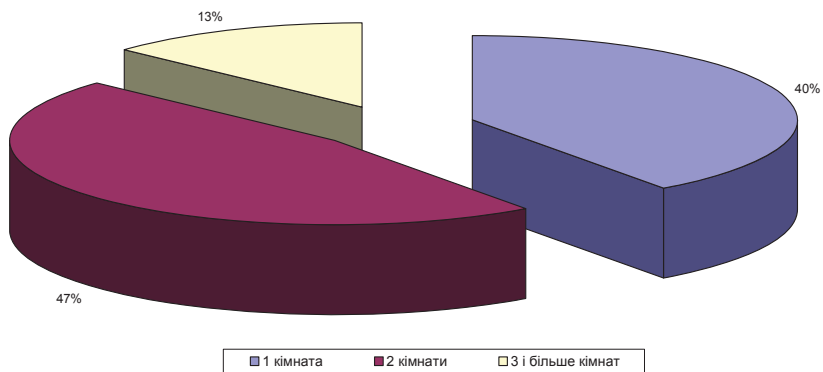


Рис. 3. Розподіл пропозицій житла за кількістю кімнат (за даними [17])

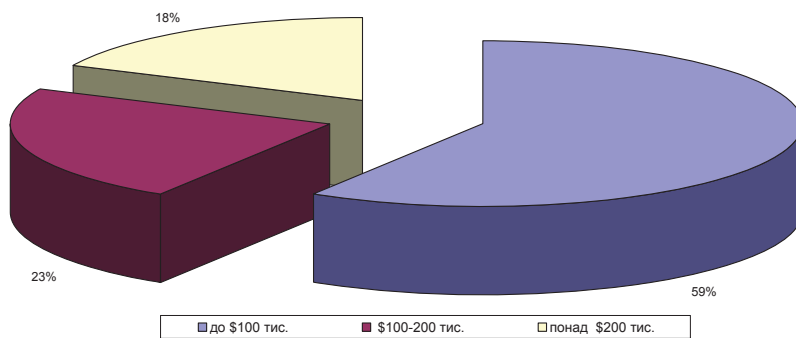


Рис. 4. Розподіл пропозицій житла за вартістю (за даними [17])

ІНШІ СФЕРИ ЕКОНОМІКИ

Таблиця 2. Розподіл вартості купівлі і оренди житла по районах Києва

Печерський	Дарницький	Святошинський
Вартість 1 м ² , грн		
22 612	15 434	12 205
Вартість оренди однокімнатної квартири в місяць, грн		
5 827	3 581	3 037
Вартість придбання однокімнатної квартири на первинному ринку, грн		
669 398	462 615	361 313
Вартість придбання однокімнатної квартири на вторинному ринку, грн		
487 573	296 540	279 755

Варіант 1. Для забезпечення зіставленості показників по роках переведемо їх у долари США за курсом НБУ: станом на 25.11.2013 р. вартість 1 дол. становила 7,993 грн. [за даними 20]. Тоді щомісячний внесок на депозитний рахунок складе \$315,28. Вартість однокімнатної квартири у Святошинському районі на первинному ринку в середньому складає 361 313 грн. або \$45203,68, на вторинному – 279 755 грн. або \$35000 (за даними табл. 2).

Тоді за прийнятих умов необхідний термін накопичення для придбання на первинному ринку однокімнатної квартири у Святошинському районі м. Київ складе 144 міс. (12 років), а на вторинному ринку – 112 міс. (9,4 років).

Варіант 2. При оцінці ефективності накопичення необхідних коштів на депозитному рахунку будемо ґрунтуватися на таких припущеннях: а) сім'я може щомісячно відкладати на депозитний рахунок половину заробітної плати 1 члена родини (середня заробітна плата одного штатного працівника у м. Київ за жовтень 2013 р. склала 5040 грн. (за даними [17])); б) ефективна відсоткова ставка за багаторічним депозитом у гривні складає 20,3 %, у доларах – 9,15% за рік [за даними 21]).

Для визначення використаємо формулу ануїтету пренумерандо:

$$SA_{pre} = R \frac{(1+i)^n - 1}{i} (1+i), \quad (1)$$

де R – розмір щомісячного платежу;

i – ставка відсотку;

n – кількість періодів накопичення.

Тоді за прийнятих умов необхідний термін накопичення для придбання на первинному ринку однокімнатної квартири у Святошинському районі м. Київ складе 96 міс. (8 років), а на вторинному ринку – 80 міс. (6,7 років).

Варіант 3. Отримати кредит від забудовника можна за умови сплати не менше 30% від вартості квартири. На 70% дається розстрочка до 3-х років під 7,5% річних.

Цей варіант може бути реалізовано лише за умови купівлі житла на первинному ринку.

Процес придбання житла слід розбити на 2 етапи:

1) накопичення 30% від необхідної суми на депозитному рахунку або вдома;

2) оцінка необхідного доходу для виплати суми, що залишиться, протягом 3-х років.

За визначених вище умов строк накопичення суми в 30% для придбання житла на первинному ринку за умов накопичення необхідної суми на депозитному рахунку становитиме 37 міс. (3,1 років), а вдома – 44 міс. (3,7 років). Тоді строк, за який громадянин отримає у свою власність житло становитиме, відповідно, 6,1 та 6,7 роки.

ІНШІ СФЕРИ ЕКОНОМІКИ

Сума, що має бути погашена за 3 роки, становитиме \$31642,58. Тоді розрахунок суми щорічних платежів буде проводитися за формулою:

$$R = \frac{SA_{pre} \cdot i}{[(1+i)^i - 1] \cdot (1+i)} \quad (2)$$

Розрахунок за формулою (2) показує, що щомісячні виплати на оплату розстрочки мають становити \$781,63 або 6247,57 грн. Це передбачає отримання щомісячного доходу в сумі не меншій 12495,14 грн., що перевищує середню заробітну плату у м. Київ у 2,5 разів, тобто робить цей варіант повністю неприйнятним для пересічного громадянина.

Варіант 4. Іпотечне кредитування в Україні після фінансово-економічної кризи здійснюється обмеженою кількістю банків (лідерами іпотечного кредитування є АКІБ «Укрсиббанк» (16,4%), АКБ «Укрсоцбанк» (12,2%), ПАТ «Отпбанк» (11,4%), ВАТ «Райффайзен Банк Аваль» (11,0%), ЗАТ КБ «Приватбанк» (5,8%) та ін. [22]) на досить жорстких умовах: середньою ставкою, вищою за 15,0% річних за умови сплати першого внеску у розмірі 30–40% вартості житла, що є при цьому предметом застави. Лідер іпотечного ринку АКІБ «Укрсиббанк» зараз здійснює кредитування під 18 % річних [23], тому розглянемо іпотечний кредит від ПАТ «UniversalBank», який пропонує процентну ставку 15,95% на строк до 20 років [24]. Початкові платежі при іпотечному кредитуванні складаються з початкового внеску, одноразової комісії, оплати послуг нотаріусу, внеску до Пенсійного фонду, страхування майна, брокерських послуг і комісії за послуги. Тоді розрахунок платежів, пов'язаних з іпотечним кредитуванням, представлений у табл. 3.

Таблиця 3. Розрахунок іпотечних платежів в ПАТ «UniversalBank» за схемою ануїтету

Показник	Первинний ринок		Вторинний ринок	
	на 10 р.	на 20 р.	на 10 р.	на 20 р.
Початкові платежі				
Початковий внесок	168393,90	168393,90	83926,50	83926,50
Одноразова комісія	3793,79	3793,79	2937,43	2937,43
Оплата послуг нотаріусу	2500,00	2500,00	2500,00	2500,00
Внесок до ПФ	3613,13	3613,13	2797,55	2797,55
Страхування майна	5419,70	5419,70	4196,33	4196,33
Брокерські послуги	10839,39	10839,39	8392,65	8392,65
Комісія за послуги	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00
Всього	135559,90	135559,90	105750,45	105750,45
Щомісячний платіж	4228,85	3509,27	3274,29	2717,13
Ефективна процентна ставка, %	16,15	16,03	16,15	16,03
Подорожчання нерухомості з кредитом, % тис. грн.	71,50	164,15	71,50	164,15
	258336,60	593098,96	200023,13	459220,68
Повна вартість нерухомості з урахуванням подорожчання	619649,60	954411,96	479778,13	738975,68
Повна вартість нерухомості з урахуванням оформлення	643021,82	977784,18	498664,65	757862,20

Аналіз табл. 3 показує, що в Україні іпотечне кредитування є практично «непідйомним» для пересічного громадянина, який має дохід на рівні середньої заробітної плати. Ефективна процентна ставка перевищує рівень, прийнятий у США більше ніж у 2 рази (у США вона складає від 8,75% до 9,87% річних із розрахунку 15-ти або 30-ти років виплати [25]), а в результаті іпотечного кредиту житло дорожчає від 71,50% (при іпотечі на 10 років) до 164,15% (при іпотечі на 20 років).

Висновки. На основі проведеного аналізу можна зробити висновок, що зараз в Україні не існує дієвого механізму, який би дозволив ефективно вирішити проблему придбання житла за власні кошти для більшості населення України. Держава робить певні кроки у цьому напрямку: прийнятий у першому читанні проект Закону України «Про забезпечення громадян доступним житлом», Державна цільова соціально-економічна програма будівництва доступного житла на 2010–2017 рр.

Економічна ефективність програми «Доступне житло» є достатньо високою: її виконання в перспективі позитивно позначиться на будівельній та інших суміжних із нею галузях., сприятиме підвищенню платоспроможності середнього класу, а також будівництву житла із високим рівнем готовності. Однак соціальна ефективність цієї програми є вкрай сумнівною (скористатися програмою можуть лише сім'ї з високим рівнем доходів), тому черга на отримання житла в Україні зростає швидше, ніж темпи надання допомоги громадянам. Тому на рівні держави мають розроблятися та практично реалізовуватися програми підтримки будівництва доступного житла для населення, які матимуть не тільки економічну, а й, головне, соціальну ефективність і сприятимуть вирішенню житлової проблеми в Україні.

ЛІТЕРАТУРА

1. *Соціально-демографічне дослідження «Сім'я і діти»* // Український соціум. – 2008. – № 3. – С. 153–169.
2. *Белянский А. М.* Приоритеты и стратегии в модели реформирования жилищно-коммунального сектора / А.М. Белянский // Коммунальное хозяйство городов. Научно-технический сборник. ХНАГХ. Выпуск 57. – К.: Техніка, 2004. – С. 28–35.
3. *Беркута А. В.* Економічні аспекти розвитку будівельного комплексу України / А. В. Беркута // Економіка будівництва. – 2006. – № 1. – С. 5–8.
4. *Економіка України: інвестиційно-інноваційні проблеми розвитку* : [монографія] / За ред. В.Ф. Беседіна, А.С. Музичука. – К.: НДЕІ, 2006. – 552 с.
5. *Житлове будівництво в Україні: Причини поточної кризи та висновки для економічної політики*: [Аналітична записка] / Р. Кірхнер, Р. Джуччі, Р. Возняк. – К.: Інститут економічних досліджень та політичних консультацій, Німецька консультативна група, 2008. – 16 с.
6. *Ісаєнко Д. В.* Державна політика у сфері забезпечення стійкого функціонування будівельної галузі / Д.В.Ісаєнко // Актуальні проблеми державного управління. – 2010. – № 1(37). – С.115–121.
7. *Завора Т. М.* Становлення ринку житла на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні / Т.М. Завора // Регіональна економіка. – 2007. – № 1. – С. 87–95.
8. *Кравченко В. І.* Фінансування будівництва житла: Новітні тенденції / В. І. Кравченко, К. В. Паливода. – К.: Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2006. – 131 с.
9. *Козик В. В.* Соціальне та доступне житло: проблеми формування та фінансування / В. В. Козик, Л. І. Дончак // Регіональна економіка. – 2009. – № 3. – С. 169–174.
10. *Манцевич Ю. М.* Житло: проблеми і перспективи / Ю. М. Манцевич. – К.: Профи-Информ, 2004. – 360 с.
11. *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. – 2009. – Випуск 248. – С.364–372.

12. Сафронова А. Про забезпечення громадян України доступним житлом / А. Сафонова // Янус.Нерухомість: Інформаційний бюлетень нерухомості. – 2011. – № 3. – С.4–5.
13. Конституція України. – К.: Право, 1996. – 84 с.
14. Рейтинг країн світу за рівнем забезпеченості житлом 2012. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.urban-planet.org/ratings.html>.
15. Більовський О. А. Соціально-економічні механізми подолання житлової кризи в Україні / О.А. Більовський // Теорія і практика державного управління. – 2013. – № 1(40). – С. 302–309.
16. Housing Statistics in the European Union. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_statistics#Main_tables.
17. Державний комітет статистики України. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
18. За ціною 1-кімнатної квартири в Києві можна купити житло в Іспанії та Німеччині. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://ipress.ua/mainmedia/za_tsinoyu_1kimnatnoi_kvartiry_v_kyievi_mozhna_kupyty_zhytlo_v_ishpanii_ta_nimechchyni_14481.html.
19. Квартири в Києві подешевшали, але ціни все одно недоступні для більшості українців. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://gazeta.ua/articles/business/_kvartiri-v-kievi-podeshevshali-ale-cini-vse-odno-nedostupni-dlya-bilshosti-ukraj/497942.
20. Офіційні курси гривні до іноземних валют. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua/control/ru/curmetal/currency/>.
21. Офіційний сайт ПАТ «Дельта Банку». – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://deltabank.com.ua/personal/deposits/>.
22. Пастернак І.В. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні / І.В.Пастернак, О. М. Петрашук. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.rusnauka.com/2_KAND_2011/Economics/78046.doc.htm.
23. Офіційний сайт АКІБ «Укрсиббанку». – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://my.ukrsibbank.com/ua/personal/credits/>.
24. Офіційний сайт ПАТ «UniversalBank». – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.universalbank.com.ua/realty-credit.html/>
25. Ипотека в США. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.dec-property.com.ua/articles/view/93>.