

УДК 332.1

ББК 65.237.4+65.9-07

Ємець О.І.

ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ НАСЕЛЕННЯМ РЕГІОНУ ДЕРЖАВНИХ ПРОГРАМ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ

Прикарпатський національний університет
імені Василя Стефаника,
Міністерство освіти і науки,
молоді та спорту України,
76025, м. Івано-Франківськ,
вул. Шевченка, 57

Анотація. У статті проведено оцінку ефективності використання домогосподарствами головних державних програм забезпечення їх житлом.

Ключові слова: ефективність державних програм, доступне житло, кредит.

Annotation. The estimation of efficiency of the use of the main government programs of providing their habitation domogospodarstvami is conducted in the article.

Key words: efficiency of the government programs, accessible habitation, credit.

Вступ. Право на житло є невід’ємним правом громадянина в будь-якій цивілізованій країні. 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” [1]. Звичайно, на практиці забезпечення реалізації цього права відбувається недостатньо ефективно, а це визначається тим, що в Україні:

1. *Значна кількість українських домогосподарств не забезпечена власним окремим житлом.* За даними офіційної статистики, станом на листопад 2009 р. 2,4%, або 410,3 тис., домогосподарств наймали житло у фізичних осіб [2], 2,7%, або 461,6 тис., мешкали в гуртожитках, 0,6%, або 102,6 тис., – у комунальних квартирах. Загальна кількість таких домогосподарств складає 974,5 тис. – 5,7%.

Слід також урахувати, що з 15,8 млн домогосподарств, які мешкають в окремих квартирах або індивідуальних будинках, певна частина все ж таки потребує поліпшення житлових умов, оскільки деякі з таких домогосподарств є багатосімейними – складаються з двох або навіть більше сімей (поколінь), які змушені мешкати в одній окремій квартирі або індивідуальному будинку не за власним бажанням, а внаслідок відсутності інших можливостей. Такі багатосімейні домогосподарства не можна вважати такими, що забезпечені окремим житлом. На жаль, існуюча сьогодні система збору статистичних даних не дає можливості визначити кількість таких домогосподарств.

2. *Низьким є рівень забезпечення українських домогосподарств, у тому числі й тих, що мають окреме житло, загальною та житловою площею.* У 2009 р. забезпеченість населення України житлом у середньому на 1 жителя складала 23 м² загальної площі. Проте майже 10%, або 1 700 тис., домогосподарств мали менше 7,5 м² житлової площі на одну особу; 6,4%, або 1 094 тис., домогосподарств – від 7,5 до 9 м²; 25,5%, або 4 359 тис., – від 9 до 13,65 м². Тобто сумарно майже 42%, або 7 153 тис., домогосподарств були забезпечені житловою площею, меншою за 13,65 м² на одну особу, тобто нижче від норми житлової площі, яка передбачена статтею 47 чинного Житлового кодексу.

3. *Недостатнім є рівень забезпечення населення України окремими кімнатами в житлах.* У 2005 р. у середньому на одну кімнату припадало 1,25 особи. Понад 35%

домогосподарств країни мешкали в житлі з недостатньою кількістю кімнат. Серед них майже в 5%, або 855 тис., домогосподарств в одній кімнаті мешкало три та більше осіб.

Зазначені проблеми висвітлюють багато науковців, серед них: Н.В. Боднарева [3], Г.В. Герасименко [4], В.П. Гречаник [14], Л.А. Свистун [15], Ю.О. Ельвіх [15].

Вирішення житлової проблеми за допомогою механізму забезпечення доступності житла розглядається фахівцями як одна з найважливіших умов сприяння народжуваності [4].

Разом з тим аналіз результатів наукових досліджень показує, що досі не проведена оцінка ефективності використання населенням регіону державних програм забезпечення житлом.

Постановка завдання. Метою статті є оцінка ефективності придбання житла за діючими державними програмами в Івано-Франківській області.

Методи дослідження: індукція, дедукція, аналіз, синтез. Теоретичними та методологічними засадами дослідження є наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених у галузі менеджменту та державного регулювання економіки.

Нині, відповідно до законодавства, в Україні реалізуються затверджені Кабінетом Міністрів спеціальні житлові програми, спрямовані на забезпечення житлом окремих категорій громадян:

- 1) доступне житло [8];
- 2) державна програма забезпечення молоді житлом [9];
- 3) кредит за рахунок статутного капіталу Фонду під 10,75% річних [10];
- 4) надання кредитів для науково-педагогічних і педагогічних працівників під 3% річних [11] та інші.

Однак через високу вартість житла та недостатній обсяг коштів, що виділяються державою на забезпечення житлом названих категорій громадян, ефективність відповідних програм є вкрай низькою. Саме із цих причин виникає гостра необхідність у порівнянні державних програм будівництва (придбання) житла для розвитку кожного окремо взятого регіону країни.

Нами проведено порівняльний аналіз окремих державних програм будівництва (придбання) житла, які є найбільш поширеними (табл. 1).

Таблиця 1

Порівняльний аналіз державних програм будівництва (придбання) житла

Назва програми	Доступне житло	Кредит за рахунок статутного капіталу Фонду під 10,75% річних	Пільговий молодіжний кредит під 3% річних	Надання кредитів для науково-педагогічних та педагогічних працівників під 3% річних
Найменування завдання	Створення умов щодо доступності будівництва чи придбання житла громадянам	Забезпечення молодих сімей та одиноких молодих громадян житлом	Покращення демографічної ситуації в державі через створення системи пільг, які заохочують до народження дітей	Підвищення ролі та значення педагогічної професії, престижу вчителя
Вікові обмеження	Немає	18 – 35 років	18 – 35 років	18 – 35 років

Продовж. табл. 1

Норматив-на площа	21 м ² загальної площі житла на одну особу та додатково 10,5 м ² на сім'ю	21 кв. метр загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 м ² на сім'ю	21 кв. метр загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 м ² на сім'ю	21 кв. метр загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 м ² на сім'ю
Максимальний розмір кредиту	Полягає в сплаті державою 30 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або надання пільгового іпотечного житлового кредиту	90% від вартості житла, обчисленої шляхом добутку нормативної площі на вартість 1 м ² житла	нормативна площа, помножена на розрахункову вартість 1 м ² житла, що склалася в регіоні за даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства	нормативна площа, помножена на розрахункову вартість 1 м ² житла, що склалася в регіоні за даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства [12]
Право на державну підтримку мають громадяни:	1) які перебувають на обліку як такі, що потребують поліпшення житлових умов; 2) середньомісячний сукупний дохід яких разом із членами їхніх сімей з розрахунку на одну особу не перевищує за даними Держкомстату чотирикратного розміру середньомісячної заробітної плати в регіоні; 3) яких відповідно до рішення місцевого органу виконавчої влади включено до списку осіб, що мають право на доступне житло.	1) які перебувають на обліку як такі, що потребують поліпшення житлових умов; 2) які є платоспроможними	1) які перебувають на обліку як такі, що потребують поліпшення житлових умов; 2) які мають переваги відповідно до Наказу Міністерства України у справах сім'ї, молоді та спорту від 26.10.2005 № 2488 "Про затвердження Інструкції про порядок визначення переваги в наданні пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла" [13]	1) які перебувають на обліку як такі, що потребують поліпшення житлових умов; 2) робота за фахом у закладі чи установі області або органах управління освітою, як правило, не менше 5 років
Джерела фінансування	Державний і місцевий бюджети, інші джерела	Статутний капітал Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву"	Державний бюджет	Державний бюджет
Недолік	Потрібна велика сума грошей відразу	Потрібно мати великі доходи	Потрібно довго чекати черги, адже цей кредит отримують близько 4 сімей у рік по області	Потрібно дуже довго чекати черги, адже цей кредит отримують близько 2 – 4 сімей один раз на 5 років по області

Нестача житла в країні не тільки негативно впливає на матеріальне становище та соціальне самопочуття значної кількості населення – за даними соціологічних опитувань, приблизно кожна п'ята українська сім'я, що в абсолютних цифрах становить близько 3 400 тис. сімей, не задоволена своїми житловими умовами. Вона є одним із системних чинників, що негативно впливає на ситуацію в країні в цілому, суттєво погіршуючи демографічну ситуацію [5].

За даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств, проведеного працівниками Головного управління статистики Івано-Франківської області, переважаюча більшість сімей області (97%) проживає в окремих квартирах та індивідуальних будинках (в Україні ця частка складає 94%). Водночас 1% домогосподарств займають помешкання в частині індивідуального будинку, 2% – у гуртожитках.

Житло, де мешкає кожне шосте домогосподарство, було введено в експлуатацію ще до 1960 року. Житловий фонд 71% сімей збудований у 1960–1980 роках. У нових помешканнях, збудованих у 1991 році й пізніше, проживають 13% домогосподарств.

Переважна більшість сімей області (99,6%) має власне (приватизоване, куплене чи кооперативне) житло й тільки незначна частка сімей (0,4%) винаймає житло у фізичних осіб.

На Прикарпатті, як і в цілому по Україні, найбільша частка домогосподарств (35%) має у своєму користуванні житло з двох кімнат. Кожна третя сім'я області мешкає у трикімнатній оселі, кожна шоста – у чотирьох і більше кімнатах, кожна сьома – в одній кімнаті.

Для 60% домогосподарств Івано-Франківщини показник забезпеченості житлом становить понад 13,65 м² житлової площі на одну особу, для 23% – від 9,1 до 13,65 м², для 10% – до 7,5 м², для 7% – від 7,5 до 9,0 м².

У рейтингу за індексом умов проживання населення серед регіонів України Івано-Франківщина перемістилася з 27 місця у 1999 році на 21 місце у 2010 році [6].

У сучасних умовах основним способом вирішення громадянами житлового питання є придбання ними житла на первинному або вторинному ринку. Ураховуючи показник середньої зарплати по Україні (2 533 грн станом на квітень 2011 р.), слід констатувати надмірно високу вартість житла стосовно зарплати середньостатистичного українця. Станом на 1 липня 2011 р. установлена ринкова вартість 1 м² житла (табл. 2).

Таблиця 2

Гранична вартість 1 кв. метра загальної площі житла [7]

Найменування регіону	Адміністративний центр регіону, грн	Інші населені пункти регіону, грн*
Автономна Республіка Крим	5 363	5 148
Області:		
Вінницька	4 934	4 290
Волинська	4 934	4 290
Дніпропетровська	5 363	4 290
Донецька	5 363	4 290
Житомирська	4 934	4 290
Закарпатська	4 934	4 290
Запорізька	4 934	4 290
Івано-Франківська	4 934	4 290
Київська	-	6 435
Кіровоградська	4 934	4 290

Продовж. табл. 2

Луганська	4 934	4 290
Львівська	5 363	4 290
Миколаївська	4 934	4 290
Одеська	5 363	4 290
Полтавська	4 934	4 290
Рівненська	4 934	4 290
Сумська	4 934	4 290
Тернопільська	4 934	4 290
Харківська	5 363	4 290
Херсонська	4 934	4 290
Хмельницька	4 934	4 290
Черкаська	4 934	4 290
Чернівецька	4 934	4 290
Чернігівська	4 934	4 290
м. Київ	7 990	-
м. Севастополь	5 363	-

* Для населених пунктів, які розташовані в 15-кілометровій зоні від адміністративного центру регіону, гранична вартість може бути збільшена на 10%.

Результати. За даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, станом на 1 серпня минулого року в Україні налічувалося понад 18 тисяч недобудов. Більше половини від загальної кількості об'єктів розпочаті до 2000 року, а 2 тисячі з них – ще за радянських часів. У комунальній власності перебуває 41% довгобудів, а в державній – 13%. За даними інвентаризації об'єктів незавершеного будівництва, яку за дорученням уряду провело Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, сьогодні найбільше нежитлових довгобудів налічується в АР Крим, Донецькій, Хмельницькій, Житомирській, Івано-Франківській та Львівській областях (від 700 до 1 100 об'єктів).

Одержувачем коштів для реалізації державних програм будівництва (придбання) житла є Державна спеціалізована фінансова установа “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” (ДСФУ ДФСМЖБ).

ДСФУ ДФСМЖБ підписав договори про співпрацю у 2010–2011 роках в Івано-Франківській області із забудовниками:

1. ТзОВ “МЖК Експрес-24” – будинок, м. Івано-Франківськ, вул. Чорновола, 67–69 (вартість 1 м² загальної площі житла становить 6 290 грн).

2. ТОВ “Будівельна компанія “ЕСПО” – будинок, с. Угорники, житловий комплекс “РІНЬ” (І черга) (вартість 1 м² загальної площі житла становить 4 290 грн).

Відповідно до порядку використання коштів державного бюджету для надання державної підтримки з метою будівництва (придбання) доступного житла встановлена гранична вартість 1 м² загальної площі житла, яка наведена в табл. 2.

Проблема забезпечення населення житлом є ключовою в політиці соціально-економічного розвитку регіону. Для того, щоб визначити ефективність зазначених програм для домогосподарств Івано-Франківської області, розглянемо приклад придбання однокімнатної квартири площею 43,12 м² для самотнього громадянина у двох різних забудовників (табл. 3 та табл. 4).

Таблиця 3

Порівняльна вартість придбання однокімнатної квартири в ТзОВ “МЖК Експрес-24” у м. Івано-Франківськ за різними програмами

Назва програми	Доступне житло	Кредит за рахунок статутного капіталу Фонду під 10,75% річних	Пільговий молодіжний кредит під 3% річних	Надання кредитів для науково-педагогічних та педагогічних працівників під 3% річних
Розрахунок нормативної площі житла, м ²	21*1+10,5=31,5	21*1+20=41	21*1+20=41	21*1+20=41
Розрахунок нормативної вартості квартири, грн.	4 290*31,5 =135 135	6 290*41 =257 890	4 290*41 =175 890	4 290*41 =175 890
Вартість квартири ТзОВ “МЖК Експрес-24” , грн	6 290*43,12 =271 224,8	6 290*43,12 =271 224,8	6 290*43,12 =271 224,8	6 290*43,12 =271 224,8
Вартість житла, що перевищує нормативну, грн	271 224,8-135 135 =136 089,8	271 224,8-257 890 =13 334,8	271 224,8-175 890 =95 334,8	271 224,8-175 890 =95 334,8
Розмір авансу позичальника, грн	135 135*0,7 =94 594,5 94 594,5+136 089,8 =230 684,3	257 890*0,1 =25 789 25 789+13 334,8 =39 123,8	175 890*0,1 =17 589 17 589+95 334,8 =112 923,8	175 890*0,1 =17 589 17 589+95 334,8 =112 923,8
Державна підтримка або кредит, грн.	135 135*0,3 =40 540,5	271 224,8-39 123,8 =232 101	271 224,8-112 923,8 =158 301	271 224,8-112 923,8 =158 301
Вартість квартири за програмою, грн	230 684,3	271 224,8 + 10,75% річних за користування кредитом від суми 232 101 грн	271 224,8 + 3% річних за користування кредитом від суми 158 301 грн (або без %, якщо народиться дитина)	271 224,8 + 3% річних за користування кредитом від суми 158 301 грн

Дані табл. 3 свідчать про те, що найдешевшою є вартість квартири за програмою доступне житло (230 684,3 грн), адже навіть якщо ви вирішите придбати зазначену квартиру без державних програм через агентство нерухомості за готівку, виходячи із ціни 5 800 за м², її вартість становитиме 43,12*5 800=250 096 грн (тобто переплата 19 411,7 грн).

**Порівняльна вартість придбання однокімнатної квартири в ТОВ
“Будівельна компанія “ЕСПО” у м. Івано-Франківськ за різними програмами**

Назва програми	Доступне житло	Кредит за рахунок статутного капіталу Фонду під 10,75% річних	Пільговий молодіжний кредит під 3% річних	Надання кредитів для науково-педагогічних та педагогічних працівників під 3% річних
<i>Розрахунок нормативної площі житла, м²</i>	21*1+10,5=31,5	21*1+20=41	21*1+20=41	21*1+20=41
<i>Розрахунок нормативної вартості квартири, грн</i>	4 290*31,5 =135 135	4 290*41 =175 890	4 290*41 =175 890	4 290*41 =175 890
<i>Вартість квартири ТОВ “Будівельна компанія “ЕСПО”, грн</i>	4 290*43,12 =184 984	4 290*43,12 =184 984	4 290*43,12 =184 984	4 290*43,12 =184 984
<i>Вартість житла, що перевищує нормативну, грн</i>	184 984-135 135 =49 849,8	184 984-175 890 =9 094	184 984-175 890 =9 094	184 984-175 890 =9 094
<i>Розмір авансу позичальника, грн</i>	135 135*0,7 =94 594,5 94 594,5+49 894,8 = 144 144,3	175 890*0,1 =17 589 175 89+9 094 = 26 683	175 890*0,1 =17 589 17 589+9 094 = 26 683	175 890*0,1 =17 589 17 589+9 094 = 26 683
<i>Державна підтримка або кредит, грн</i>	135 135*0,3 = 40 540,5	184 984-26 683 = 158 301	184 984-26 683 = 158 301	184 984-26 683 = 158 301
<i>Вартість квартири за програмою, грн</i>	144 144,3	184 984 + 10,75% річних за користування кредитом від суми 158 301 грн	184 984 + 3% річних за користування кредитом від суми 158 301 грн (або без % якщо народиться дитина)	184 984 + 3% річних за користування кредитом від суми 158 301 грн

За даними табл. 4 можна зробити аналогічний висновок, що найвигідніше придбати квартиру за програмою доступне житло, проте потрібно мати всю суму грошей відразу. Різниця між вартістю подібної квартири в різних забудовників, наприклад за програмою доступне житло, становить 86 540 грн (230 684,3-144 144,3=86 540 грн), що пов’язано, насамперед, із різним розташуванням земельних ділянок від центру міста.

Висновки. Вищенаведений аналіз дозволяє зробити висновки, що Програми розвитку молодіжного житлового будівництва в м. Івано-Франківськ є доцільні, оскільки вони є чи не єдиним реально діючим механізмом часткового вирішення існуючих проблем молоді в соціальній сфері.

Ураховуючи інфляцію, коливання курсу валют, темп зростання номінальної заробітної плати та знаючи, що ціни на житло не мають тенденції до зниження, усе ж

таки варто придбати житло завдяки державному сприянню навіть за найбільш невідповідною програмою.

1. Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.president.gov.ua/content/chapter02.html>.
2. Діти, жінки та сім'я в Україні : статистичний збірник. – К. : Держ. ком. статистики, 2010. – С. 203.
3. Боднарева Н. В. Концептуальні основи державного регулювання будівництва в Україні / Н. В. Боднарева // Актуальні проблеми розвитку економіки регіону : науковий збірник. – Івано-Франківськ : Плай, 2010. – Вип. 6. – Т. 1. – С. 247–252.
4. Герасименко Г. В. Оцінка впливу соціальних програм на динаміку народжуваності в Україні / Г. В. Герасименко // Демографія та соціальна економіка. – 2010. – №1 (13). – С. 55–61.
5. Бялковська В. Г. Шлюбні та дітородні орієнтації студентів вищих навчальних закладів м. Києва / В. Г. Бялковська // Демографія та соціальна економіка. – 2010. – № 1 (13). – С. 158–165.
6. Режим доступу : <http://news.if.ua/news/17106.html>.
7. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 09.06.2011 р. № 73. Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 22.06.2011 № 748/19486 “Про затвердження Порядку використання коштів державного бюджету для надання державної підтримки з метою будівництва (придбання) доступного житла”.
8. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.02.2009 № 140 “Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом” із змінами і доповненнями, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 9 червня 2010 року № 509.
9. Положення про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, затвержене постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 р. № 584 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 22. – С. 996; 2003. – № 9. – С. 390.
10. Постанова Кабінету Міністрів України від 30.11.2011 № 1231 “Про затвердження Порядку надання кредитів позичальникам Державної спеціалізованої фінансової установи “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”.
11. Постанова Кабінету Міністрів України від 14 травня 2008 р. №453 “Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання кредитів на будівництво (придбання) житла для науково-педагогічних та педагогічних працівників” (назва постанови із змінами, внесеними згідно з постановою Кабінету Міністрів № 364 (364-201-п) від 06.04.2011).
12. Режим доступу : <http://www.molod-kredit.gov.ua/zakon.php?id=65>. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 07.07.2011 № 110 “Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України”.
13. Режим доступу : <http://www.molod-kredit.gov.ua/zakon.php?id=52>. Наказ Міністерства України у справах сім'ї, молоді та спорту від 26.10.2005 № 2488 “Про затвердження Інструкції про порядок визначення переваги в наданні пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла”.
14. Гречаник В. П. Соціально-економічні проблеми будівництва і забезпечення житлом населення України / В. П. Гречаник // “Сучасні тенденції і проблеми розвитку інвестиційно-будівельного комплексу” : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. / ТНЕУ. – Тернопіль, 2007. – С. 38–41.
15. Свистун Л. А. Організаційно-фінансові аспекти кредитування будівництва житла для молоді / Л. А. Свистун, Ю. О. Ельвіх // Економіка : проблеми теорії та практики : зб. наук. праць. – Дніпропетровськ : ДНУ, 2010. – Вип. 263. – Т. II. – С. 331–340.

Рецензенти:

Пилипів Н.І. – доктор економічних наук, професор кафедри теоретичної та прикладної економіки Прикарпатського національного університету ім. В.Стефаника;

Криховецька З.М. – кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів Прикарпатського національного університету ім. В.Стефаника.