

РЕГІОНАЛЬНІ АСПЕКТИ ДОСТУПНОСТІ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

У статті проаналізовано тенденції комерційної та соціальної доступності житла в Україні у 2012 році. Досліджено регіональні аспекти комерційної доступності житла.

The Dynamic of commercial and social affordability of housing in Ukraine in 2012 year have been analyzed in the article. The regional aspects of commercial affordability of housing have been investigated.

Ключові слова: доступність іпотечних кредитів, соціальна доступність житла.
Key words: affordability of housing, mortgage, social availability of housing.

ВСТУП ТА ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Доступність житла є однією з найважливіших характеристик житлової сфери країни. Вона в підсумку визначає ефективність державної житлової політики, а тому є об'єктом посиленого наукового дослідження. Проблематиці доступності житла в Україні присвячено ряд наукових праць [8; 15; 17], але при цьому регіональні аспекти даної проблеми залишаються поза увагою дослідників. Окрім того, процеси в житловій сфері є динамічними, тому завжди актуальним лишається аналіз поточної ситуації та тенденцій в доступності житла.

Метою статті є аналіз поточної ситуації та тенденцій доступності житла в 2012 році з врахуванням регіональних відмінностей.

ОГЛЯД ОСТАННІХ ПУБЛІКАЦІЙ

Існує декілька показників для оцінки доступності житла. Розрізняють соціальну та комерційну доступність житла. Першу оцінюють як питому вагу тих, хто отримав житло, перебуваючи в обліку на квартирній черзі у загальній кількості черговиків [16]. Для оцінки комерційної доступності житла використовують дещо інші показники. Їх огляд наведено в роботах [12; 13; 16]. Виходячи з того, що придбання житла найбільш доступне в рамках житлового іпотечного кредитування, доступність житла доцільно оцінювати за можливістю громадян отримати житлові іпотечні кредити. Для цього необхідне виконання мінімум двох умов: 1) наявності суми коштів для першого внеску; 2) достатності поточних доходів для обслуговування кредиту. Для оцінки доступності житла за першою умовою логічно використати період накопичення коштів для першого внеску при отриманні іпотечного кредиту [11–12], який розраховується за формулою:

$$T = \frac{V_p}{(Cd - Vd) \cdot 3 \cdot 12} \quad (1),$$

де T — період накопичення, в роках;

V_p — початковий внесок при придбанні житла за іпотечною схемою в грошових одиницях (гр. од.). Даний показник залежить від такого параметру іпотечної схеми, як частка кредиту у вартості житла (LTV);

Cd — середньомісячний дохід, гр. од.;

Vd — середньомісячні витрати на одну особу, гр. од.

В якості доступності житла за другою умовою використовуємо індекс доступності іпотечних кредитів Id , який розраховується наступним чином:

$$Id = \frac{D}{V_{kr}} \quad (2),$$

де V_{kr} — мінімальна сума доходів позичальника, при якій банк приймає позитивне рішення щодо надання житлового іпотечного кредиту, гр. од.;

D — сукупні доходи сім'ї позичальника, гр. од.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Проаналізуємо поточну ситуацію, яка склалася з доступністю житла в Україні у 2012 р. Розглянемо спочатку соціальну доступність житла. Потрібно відзначити, що офіційна статистика не поновлює дані щодо квартирної черги в Україні з 2010 р. Тому чисельно оцінити соціальну доступність житла через відсоток громадян, які перебувають в житловій черзі і отримали його протягом 2011 р. чи першого кварталу 2012 р. нема можливості. Але можливо провести якісну оцінку напряму зміни соціальної доступності житла, виходячи з аналізу ситуації в житловому будівництві.

За рахунок коштів державного бюджету в I кварталі 2012 р. прийнято в експлуатацію 1,3 тис. м² загальної площі житла (0,1% від загального обсягу), що становить лише 9,3% до I кварталу 2011 р. [14, с. 36]. В 2011 р. даний показник був суттєво вищим, але все ж значно меншим, ніж у 2009 р. (рис. 1).

Виходячи з того, що обсяги введеного в експлуатацію житла за кошти бюджету в Україні є незначними і суттєво зменшилися в 2012 р., можемо зробити висновок щодо зменшення соціальної доступності житла в 2012 р.

Для оцінки комерційної доступності житла потрібно розглянути тенденції в умовах іпотечного кредитування. Останні варіюються в досить широкому діапазоні. В узагальненому вигляді зміни в умовах житлового іпотечного кредитування в Україні у 2009–2012 рр. наведено в табл. 1. Аналіз свідчить, що зміни в параметрах житлового іпотечного кредитування в Україні є незначними. Основні з них (зменшення верхнього коридору відсоткової ставки), деяке збільшення частки іпотечного кредиту у вартості житла та терміну кредиту, а також питома вага платежів по обслуговуванню кредиту у доходах позичальника) сприяють (хоч і незначному) підвищенню комерційної доступності житла в 2012 р. порівняно з 2011 р.

Розглянемо більш детально регіональні аспекти комерційної доступності житла в Україні.

Проаналізуємо спочатку ситуацію по регіонах України за першим показником — термін, необхідний для накопичення початкового внеску (табл. 2). При цьому будемо використовувати наступні параметри: величина першого внеску — 50% вартості житла; склад сім'ї 3 особи, з них двоє — працюючі; мінімальні витрати на рівні споживчого мінімуму на кожного члена сім'ї; площа квартири — 54 м².

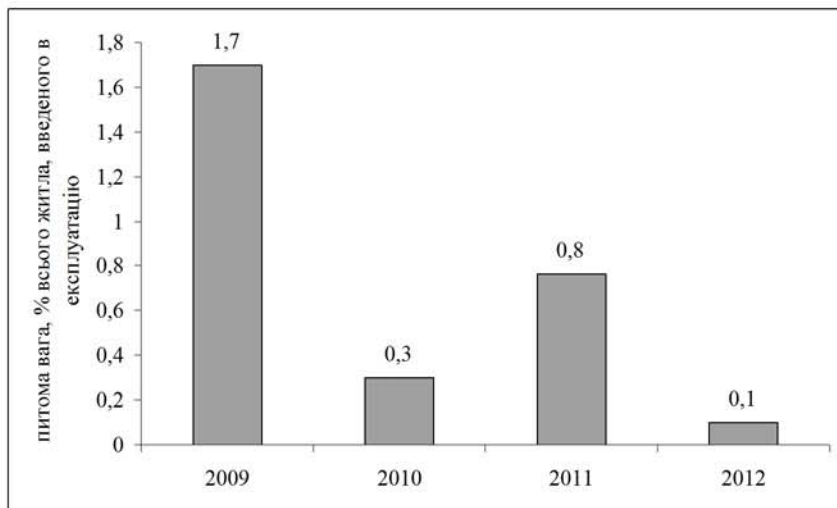


Рис. 1. Питома вага житла, введеного в експлуатацію за рахунок коштів бюджету

Джерело: розраховано та побудовано автором згідно [2; 3; 14].

Таблиця 1. Порівняння умов житлового іпотечного кредитування в 2009–2012 рр. (м. Київ)

Показник	2009	2010	2011	2012 (1 кв.)
Відсоткові ставки в гривнях, %	25	30	12-28	12-25,4
Частка іпотечного кредиту у вартості житла, %	60	50	40	50
Термін надання кредиту, роки	5-30	5	3	5-10
Питома вага платежів по обслуговуванню кредиту у доходах позичальника, %	35	30	30	30-50

Джерело: складено автором згідно [1, 11].

Середні заробітні плати по регіонах взято за березень 2012 р. згідно даних обласних управлінь статистики. Вартість житла по обласних центрах враховувалась згідно джерела [10]. Потрібно зазначити, що наведена в табл. 2 вартість одного квадратного метра житла є мінімальною,

якщо вона розраховувалась як середнє значення з 10-ти найбільш дешевих пропозицій по місту.

Аналізуючи результати, наведені в табл. 2, відзначимо наявність значної варіації терміну накопичення коштів для першого внеску у випадку придбання житла. Найменше значення даного показника характерне для м. Донецька — близько 2,5 років. Найбільше — для Чернівців — 13,3 роки, що більше ніж у 5-ть разів перевищує значення для м. Донецьк. Таким чином, доступність житла по даному показнику досить широко варіюється в розрізі регіонів України. Медіанне значення — 6,8 років — вказує, що в половині регіонів України термін накопичення коштів у сумі, достатній для початкового внеску при придбанні житла за схемою іпотечного кредитування, перевищує 7 років.

Якщо порівняти зазначений показник в регіонах України з аналогічним в країнах ЄС, то всі без винятку регіони України мають нижчу, ніж європейські країни, доступність житла. Так, в країнах ЄС для середньостатистичного домогосподарства термін накопичення суми коштів, достатньої для придбання житла, становить три роки [7]. Наприклад, у Франції та Італії термін накопичення коштів, достатній для придбання житла в столицях, дорівнює чотири роки [4]. В Україні, навіть за умови придбання навіть найдешевшого житла, даний показник знаходиться в діапазоні від 5-ти років (Донецьк) до 26,6 років — Чернівці.

Враховуючи, що частка первинного внеску позичальника при придбанні житла через іпотеку в Європі становить 20–30% [7], термін, необхідний для накопичення суми, достатньої для первинного внеску в європейських країнах, становить трохи більше одного року. В Україні найменше значення даного показника для м. Донецьк — 2,5 роки, для м. Києва — більше 3-х років, для Тернополя та Чернівців — більше 10-ти років.

У табл. 2 сума витрат на споживання приймалася на рівні споживчого мінімуму. Це передбачає режим дуже жорсткої економії. Тому в реальності термін накопичення коштів для першого внеску буде значно вищим. Фактично в табл. 2 наведено граничне мінімальне його значення по регіонах.

Розглянемо тепер другий з показників доступності житла — індекс доступності житлових іпотечних кредитів (табл. 3).

Для розрахунку показників, наведених у табл. 3, використано наступні параметри: відношення доходів позичальника до суми, необхідної для обслуговування кредиту 2:1; погашення заборгованості за іпотечним кредитом буде здійснюватися за ануїтетною схемою (рівними платежами).

У табл. 3 також диференційовано ставки за іпотечними кредитами по регіонах, виходячи з того, що в тих регіонах, де діють кредитні програми більшості банків (всього в 2012 році житлові іпотечні кредити на вторинному ринку надавали 26 банків, на первинному — 20 банків [1]) — взято мінімальний рівень реальної ставки. В тих регіонах, де іпотечне кредитування здійснюють 5–10 банківських установ, взято середнє значення реальної ставки, в деяких регіонах у реальної ставки програми іпотечного кредитування здійснюються всього кількома банківськими установами, причому відсоткові ставки в них фактично рівні максимально значенню реальної відсоткової ставки, наведеної в табл. 1, і навіть перевищують його.

Аналізуючи дані, наведені в табл. 3,

Таблиця 2. Термін накопичення коштів для початкового внеску для отримання іпотечного кредиту

Місто	Вартість житла грн./кв. м	Вартість квартири площею 54 кв.м	Середня заробітна плата, грн./місяць	Заощадження сім'ї з 3 осіб, грн. / місяць	Термін накопичення коштів для початкового внеску, роки	Термін накопичення коштів для придбання квартири, роки
Донецьк	4000	216000	3381	3651	2,47	4,9
Запоріжжя	3000	162000	2804	2497	2,70	5,4
Київ	9500	513000	4577	6043	3,54	7,1
Луганськ	4600	248400	2971	2831	3,66	7,3
Дніпропетровськ	5000	270000	3042	2973	3,78	7,6
Миколаїв	4000	216000	2675	2239	4,02	8,0
Полтава	4300	232200	2681	2251	4,30	8,6
Івано-Франківськ	3700	199800	2421	1731	4,81	9,6
Севастополь	6000	324000	2759	2407	5,61	11,2
Черкаси	4200	226800	2380	1649	5,73	11,5
Суми	4400	237600	2392	1673	5,92	11,8
Рівне	5100	275400	2443	1775	6,46	12,9
Кіровоград	4500	243000	2300	1489	6,80	13,6
Луцьк	4000	216000	2212	1313	6,85	13,7
Чернігів	4500	243000	2274	1437	7,05	14,1
Одеса	7100	383400	2644	2177	7,34	14,7
Сімферополь	6500	351000	2486	1861	7,86	15,7
Хмельницький	5100	275400	2270	1429	8,03	16,1
Ужгород	5000	270000	2247	1383	8,13	16,3
Житомир	5000	270000	2235	1359	8,28	16,6
Львів	6900	372600	2478	1845	8,41	16,8
Херсон	4600	248400	2154	1197	8,65	17,3
Вінниця	6000	324000	2309	1507	8,96	17,9
Тернопіль	5300	286200	2079	1047	11,39	22,8
Чернівці	7500	405000	2190	1269	13,30	26,6

Джерело: розраховано автором.

відзначимо, що, як і у випадку терміну накопичення першого внеску, існує значна диференціація індексу доступності житлових іпотечних кредитів у розрізі регіонів України. Найвище значення даного показника мають м. Донецьк та Запоріжжя, а найменше — Чернівці та Вінниця. Причому для регіонів — лідерів по доступності житлових іпотечних кредитів його значення фактично перебуває на рівні європейських стандартів, де середніх доходів достатньо для отримання житлового іпотечного кредиту [7].

Проте, для решти регіонів іпотечні кредити доступні лише для домогосподарств, чий доходи в два і більше разів перевищують середні. Як і щодо терміну накопичення початкового внеску, потрібно зробити зауваження, що в табл. 3 розраховано індекс доступності іпотечного кредиту на придбання найбільш дешевого житла. Тобто це житло у віддалених або екологічно неблагополучних районах, низької якості. Тому ці значення — верхня гранична межа індексу доступності житлових іпотечних кредитів по регіонах України. В реальності значення даного показника буде суттєво нижчим.

У сучасній державній житловій політиці здійснюються спроби покращити ситуацію з доступністю житла по другому показнику, оскільки ведеться пошук механізмів компенсації відсоткових ставок по банківським кредитам для громадян за рахунок держави. Проблема накопичення першого внеску при цьому незаслужено ігнорується. Але, як свідчать дані табл. 2, вона існує і є не менш гострою, ніж проблема високих відсотків по іпотечним кредитам і, відповідно, високих платежів по їх обслуговуванню. Гостра проблема першого внеску для рядових українських громадян зумовлюється невідповідністю вартості житла та доходів. У світовій практиці нормально є ситуація, коли ціна одного квадратного метра житла приблизно дорівнює середньомісячному доходу громадян [10]. В реаліях України вартість одного квадратного метра навіть найдешевшого житла в містах переважає середньомісячну заробітну плату. Причому, за винятком Запоріжжя та Донецька, для більшості регіонів України зазначене відношення становить 0,5 і менше (рис. 2). Зрозуміло, що для середнього за ціною житла, зазначене співвідношення ще менше.

Для Чернівців, Тернополя, Вінниці, Львова, Сімферополя та Одеси відношення заробітної плати до вартості одного квадратного метра найбільш дешевого житла становить менше 0,4. Відповідно для цих регіонів проблема накопичення початкового внеску є особливо гострою. Більшість громадян не може отримати кредит ні під 10%, ні під 3%, оскільки вони не мають коштів для першого внеску. А без цього за існуючих в Україні іпотечних продуктів з участю держави чи без неї отримати кредит на придбання житла неможливо.

Якщо проаналізувати комплексно обидва показники доступності житла по регіонах, то отримуємо наступну картину (рис. 3).

За доступністю житла всі регіони можна згрупувати в три групи. До першої слід віднести Донецьк, Запоріжжя та Київ. Ці регіони характеризуються найвищою доступністю найбільш дешевого житла і складають групу явних лідерів. До групи лідерів другого ешелону за доступністю найбільш дешевого житла згідно рис. 3 потрібно віднести Миколаїв, Луганськ, Дніпропетровськ, Полтаву та Івано-Франківськ. До групи явних аутсайдерів належать три обласні центри Західної України: Чернівці, Тернопіль та Вінниця. Основна група регіонів України характеризується низькою доступністю найбільш дешевого житла: термін накопичення першого внеску 5,7—8,7 роки, індекс доступності іпотечних кредитів 0,48—0,37.

Окремо потрібно відзначити, що в Україні у 2011 р. відновилася робота дворівневої моделі житлової іпотеки, в рамках якої передбачено рефінансування Державною іпотечною установою (ДІУ) житлових іпотечних кредитів комерційних банків. Умови кредитування за програмою співпраці комер-

Таблиця 3. Індекс доступності житлових іпотечних кредитів по регіонах України станом на квітень 2012 року

Регіони	Вартість житла, грн.	Сума кредиту, грн.	Термін кредиту, роки	Відсоткова ставка, %	Щомісячний платіж по обслуговуванню кредиту, грн.	Індекс доступності іпотечного кредиту
Донецьк	216000	108000	10	20,00%	2 087,16	1,080
Запоріжжя	162000	81000	7	23,00%	1 897,50	0,985
Київ	513000	256500	10	20,00%	4 957,01	0,616
Луганськ	248400	124200	5	26,00%	3 718,61	0,533
Дніпропетровськ	270000	135000	5	26,00%	4 041,96	0,502
Миколаїв	216000	108000	5	26,00%	3 233,57	0,552
Полтава	232200	116100	5	26,00%	3 476,09	0,514
Івано-Франківськ	199800	99900	5	26,00%	2 991,05	0,540
Севастополь	324000	162000	5	26,00%	4 850,36	0,379
Черкаси	226800	113400	5	26,00%	3 395,25	0,467
Суми	237600	118800	5	26,00%	3 556,93	0,448
Рівне	275400	137700	5	26,00%	4 122,80	0,395
Кіровоград	243000	121500	5	26,00%	3 637,77	0,422
Луцьк	216000	108000	5	26,00%	3 233,57	0,456
Чернігів	243000	121500	5	26,00%	3 637,77	0,417
Одеса	383400	191700	10	20,00%	3 704,71	0,476
Сімферопіль	351000	175500	7	23,00%	4 220,28	0,393
Хмельницький	275400	137700	5	26,00%	4 122,80	0,367
Ужгород	270000	135000	7	23,00%	3 246,37	0,461
Житомир	270000	135000	5	26,00%	4 041,96	0,369
Львів	372600	186300	10	20,00%	3 600,35	0,459
Херсон	248400	124200	7	23,00%	2 986,66	0,481
Вінниця	324000	162000	5	26,00%	4 850,36	0,317
Тернопіль	286200	143100	5	26,00%	4 284,48	0,323
Чернівці	405000	202500	7	23,00%	4 869,56	0,300

Джерело: розраховано автором.

ційних банків з ДІУ — 13-15% річних, термін кредитування — до 30 років [9], первинний внесок — від 15% (переважна більшість банків вимагає сплати від 25% вартості житла [6]). Позичальник повинен мати постійне місце роботи, стабіль-

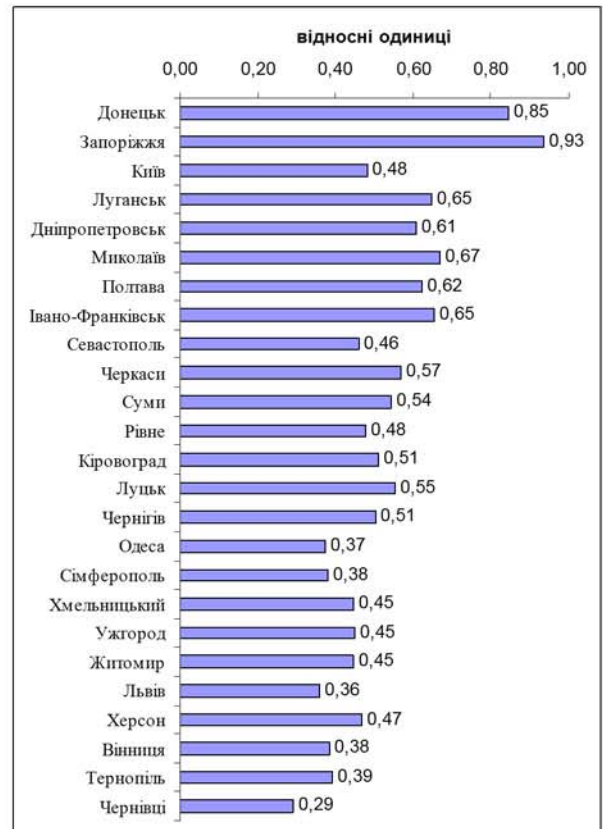


Рис. 2. Відношення середньої заробітної плати до вартості одного квадратного метра найбільш дешевого житла в регіонах України у 2012 р.

Джерело: розраховано та побудовано автором.

ний, офіційно підтверджений дохід, позитивну кредитну історію, вік старше 18 років. Сума щомісячного доходу позичальника повинна перевищувати платежі по обслуговуванню кредиту більше, ніж у два рази [9].

Проте, дворівнева модель житлового іпотечного кредитування не здійснює помітного впливу на доступність житла. Неefективність даної моделі зумовлена кількома наступними факторами.

1. Недостатня ресурсна база ДІУ. В 2011 р. установа рефінансувала всього 290 іпотечних кредитів на суму 76 млн грн., на 13.03.2012 р. — 105 кредитів на суму 27 млн грн. [9]. Наведені цифри вказують, що за програмою ДІУ в середньому в регіоні можуть отримати кредит на придбання житла всього 15—20 осіб.

2. За програмою ДІУ можна отримати кредит лише на придбання житла в новобудовах, перелік яких встановлений цією установою. Це обмежує можливості позичальника у виборі місця проживання.

3. Вартість житла в об'єктах, які включені в програми рефінансування ДІУ, є далеко не найменшою. Так, програма банку "Київ" передбачає найменшу суму першого внеску для м. Києва близько 80 тис. грн. [6], що менше, ніж у випадку придбання найдешевшого житла в рамках однорівневої моделі (див. табл. 2 для м. Києва). Але в даному випадку недоліком є висока сума щомісячних платежів по обслуговуванню кредиту — майже 5,4 тис. грн. [6]. З іншого боку, банківські програми іпотечного кредитування в співпраці з ДІУ, що передбачають низькі щомісячні платежі по обслуговуванню кредиту, включають значну суму першого внеску. Так, за програмою банку "Київська Русь" житловий іпотечний кредит (який буде рефінансовано ДІУ) надається терміном на 30 років при ставці 14,5% річних. Щомісячний платіж у рамках зазначеної програми — 3060 грн., але первинний внесок становить 258,75 тис. грн. [5]. Таку суму середньостатистичне домогосподарство м. Києва в режимі жорсткої економії зможе накопичити за 3,7 роки. Таким чином, програми ДІУ в реальності не зумовлюють суттєвого підвищення доступності житла, особливо в порівнянні з найдешевшими варіантами.

ВИСНОВКИ

Отже, в 2012 р. в Україні відбулося певне підвищення комерційної доступності житла, яке зумовлене більш сприятливими умовами житлового іпотечного кредитування. Однак зазначена тенденція є незначною і не створює передумов для суттєвих зрушень у сфері житлового забезпечення. Протилежною є тенденція в соціальній доступності житла, яка помітно зменшилася. В силу цього проблема забезпечення житлом соціально вразливих верств населення в Україні лишається надзвичайно гострою.

У регіональному аспекті навіть у випадку придбання найбільш дешевого житла, індекс доступності житлових іпотечних кредитів є низьким у переважній більшості регіонів України, особливо у західних областях. В усіх регіонах існує також проблема значного проміжку часу, необхідного для накопичення першого внеску навіть у режимі жорсткої економії. Без її вирішення будь-які заходи, спрямовані на підвищення доступності житла через компенсацію відсотків за іпотечними кредитами, будуть малоефективними. Більшість громадян не зможуть їх отримати через відсутність коштів, достатніх для першого внеску. В силу цього для підвищення доступності житла потрібно паралельно до програм по компенсації відсотків розробляти й реалізовувати програми, які передбачають субсидування першого внеску або ж суттєве його зменшення.

Література:

1. Аналитический отчет о рынке ипотечных кредитов для физических лиц в банках Украины за апрель 2012 года: http://www.prostobankir.com.ua/individualnyy_biznes/analitika/analiticheskiy_otchet_o_rynke_ipotecznyh_kreditov_dlya_fizicheskikh_lits_v_bankah_ukrainy_za_aprel_2012_goda
2. Введення в експлуатацію житла в Україні у 2011 році // Статистичний бюлетень Державної служби статистики України. — 2012. — 40 с.

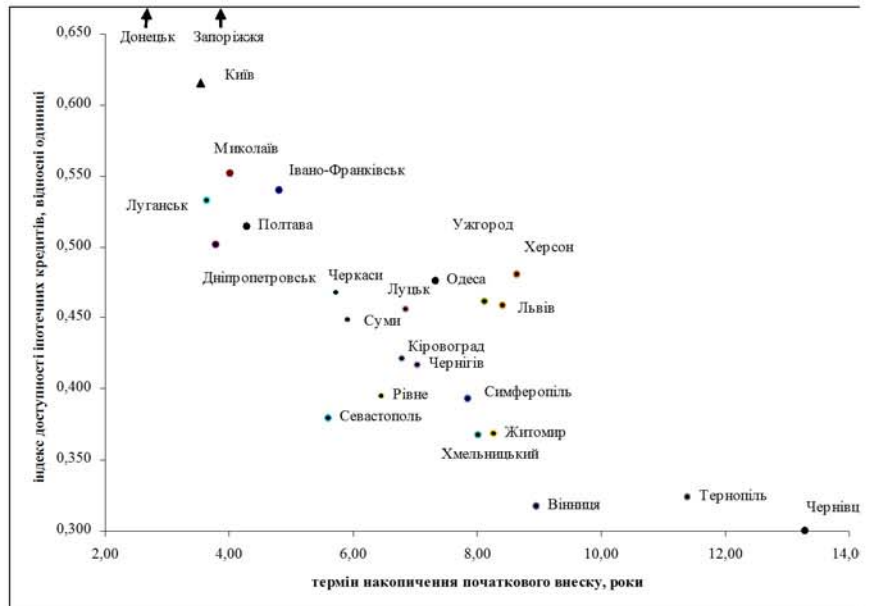


Рис. 3. Діаграма доступності найбільш дешевого житла в розрізі регіонів України у 2012 році

Джерело: побудовано автором.

3. Введення в експлуатацію житла за 2010 рік [електронний ресурс]: http://ukrstat.gov.ua/express/expr2011/02_11/28%20.zip
4. Іпотека в Україні в 2012 г. вирастет на 9% — експерти: <http://building.ua/Ipoteka-v-Ukraine-v-2012-g-vyugastet-na-9--eksperty>
5. Іпотечные кредиты с ГИУ ранжированные по ежемесячным выплатам: <http://www.segodnya.ua/img/users/2/29/stavka.jpg>
6. Іпотечные кредиты с ГИУ ранжированные по первому взносу: <http://www.segodnya.ua/img/users/2/29/vznos.jpg>
7. Косарева Н. Доступно ли россиянам жилье? / Н. Косарева, А. Туманов [електронний ресурс]. — Электронная версия бюллетеня Население и общество. — 2007. — № 307—308. — Режим доступу: <http://demoscope.ru/weekly/2007/0307/tema04.php>
8. Манцевич Ю.М. Дослідження ситуації з обвалом ринку житла в Україні на прикладі м. Києва / Ю. М. Манцевич // Економіка та держава. — 2009. — № 5. — С. 15—18.
9. Матычак Т. Іпотека со льготой / Т. Матычак // Сегодня. — 2012. — 21 марта. — С. 16.
10. Мичковская Н. Не есть не пить, чтоб на квартиру скопить / Н. Мичковская // Комсомольская правда в Украине. — 2012. — № (4—10 мая) — С. 4.
11. Омельчук В.О. Динаміка комерційної та соціальної доступності житла в умовах кризи на ринку нерухомості в м. Києві / В.О. Омельчук // Формування ринкових відносин в Україні. — 2011. — № 12. — С. 117—122.
12. Омельчук В.О. Доступність житла в Україні: сучасний стан, тенденції та методика виміру / В.О. Омельчук // Інвестиції: практика та досвід. — 2010. — № 17. — С. 41—45.
13. Омельчук В.О. Механізм державного регулювання ринку доступного житла: монографія / В.О. Омельчук. — К.: ТОВ "ПанТот", 2010. — 406 с.
14. Про соціально-економічне становище України за січень-квітень 2012 року. Доповідь Державної служби статистики України [електронний ресурс]. — Режим доступу: http://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2012/mp/dopovidx/dop04_2012.zip
15. Разумова Г.В. Оцінка забезпеченості населення житлом у регіонах України / Г.В. Разумова // Економічний простір. — 2010. — № 43. — С. 144—152.
16. Руди А.Ю. Методические подходы к определению показателя доступности жилья и их применение / А.Ю. Руди, Т.А. Тропникова // Инвестиции и инновации. — 2006. — № 43. — С. 27—33.
17. Соковец Т.В. Оцінка забезпеченості доступним житлом населення України / Т.В. Соковец // Вісник Дніпропетровської фінансової академії. — 2010. — № 1. — С. 40—46.

Стаття надійшла до редакції 08.06.2012 р.