

УДК 332.83

ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА ФІНАНСОВІ АСПЕКТИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РЕГІОНАЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА**Разумова Г.В., к.е.н.***E-mail: anna.raz@mail.ru**ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури»*

У статті проведено аналіз регіональної житлової політики України на прикладі Дніпропетровської області. Виявлено високу ступень соціальної напруженості, пов'язаної з недоступністю житла та неможливістю вирішення житлової проблеми існуючими методами. Реалізована на сьогоднішній день регіональна житлова політика не в змозі охопити всі категорії населення, що потребують поліпшення умов проживання. Тому, метою роботи є визначення напрямків розвитку регіонального житлового будівництва, спрямованих на підвищення доступності житла для населення. Для зниження соціальної напруги в регіоні, викликаній невідповідністю можливостей населення його потребам у поліпшенні умов проживання, запропоновано використовувати додатковий механізм – розширення орендних відносин. У статті запропоновано організаційно-економічний механізм формування регіональної житлової політики, заснований на будівництві муніципального орендного житла. Представлений механізм будується на системі оціночного, аналітичного, діагностуючого та регулюючого інструментарію, що дає можливість більш ефективно досягти поставленої мети.

Ключові слова: регіональна житлова політика, соціальна напруга, житлове будівництво, орендні будинки

UDC 332.83

ORGANIZATIONAL AND FINANCIAL ASPECTS OF STATE REGULATION OF REGIONAL HOUSING**Razumova H.V., PhD in Economics***E-mail: anna.raz@mail.ru**Prydniprovs'ka State Academy of Civil Engineering and Architecture*

The regional housing policy in Ukraine on example of Dnipropetrovs'k region has been analyzed in the article. The research has revealed a high degree of social tension associated with the inaccessibility of housing and the inability to solve the housing problems by the existing methods. Implemented regional housing policy does not cover all categories of people who need to improve their living conditions. The goal of the article is to identify directions of regional housing aimed at improving of housing affordability for households. To reduce social tension in the region caused by the mismatch of people's capabilities and needs to improve their living conditions, it is proposed to use an additional mechanism - the extension of the lease. The organizational and economic mechanism of regional housing policy, which is based on the construction of municipal rental housing, has been proposed in this article. This mechanism is based on a system of evaluation, analytical, diagnosing and regulatory tools, enabling better achieve this goal.

Key words: regional housing, social tension, housing, rental home

Актуальність проблеми. Перехід до ринкової економіки обумовив необхідність трансформування системи регіонального управління на основі децентралізації, розширення прав регіонів та їх економічних можливостей. Тому перед регіональними органами та органами місцевого самоврядування постає складне і досить суперечливе завдання з досягнення соціальної, неринкової за своєю сутністю мети – створення належних умов життєдіяльності для населення. Важливим аспектом у вирішенні проблеми доступності життя для населення є недостатня розробленість відомих у світовій практиці моделей формування регіональної житлової політики в умовах ринкової економіки та їх адаптація до особливостей розвитку житлової сфери на регіональному рівні.

Аналіз останніх наукових досліджень. Проблемі доступності житла присвячено праці багатьох українських та закордонних вчених. Зокрема, оцінюванню стану окремих складових житлової політики регіонів присвячені наукові роботи В. Божанової, П. Бубенка, В. Дубіщева, О. Кухленка, П. Рогожина, Т. Момот та інших.

Разом з тим, проблематика доступності житла та механізмів її розв'язання на регіональному рівні залишається недостатньо дослідженою. Існує необхідність розробки організаційно-економічного механізму формування житлової політики, спрямованої на підвищення доступності житла для населення, яка враховувала б позитивний зарубіжний досвід та регіональні особливості формування та розвитку сфери житлового будівництва в Україні.

Мета роботи – визначення напрямків розвитку регіонального житлового будівництва, спрямованих на підвищення доступності житла для населення.

Викладення основного матеріалу дослідження. Відповідно до законодавства України доступне житло – це недороге житло, яке спроможні придбати громадяни з невисоким рівнем доходів, що потребують поліпшення житлових умов на засадах отримання одноразової цільової державної допомоги. У свою чергу, державна допомога на будівництво (придбання) доступного житла – це надання громадянам, які потребують соціального захисту, адресної цільової фінансової допомоги на будівництво (придбання) доступного житла з метою створення умов для реалізації конституційного права кожного громадянина України на житло, зокрема, шляхом будівництва недорогого житла [5].

Державне регулювання економічного та соціального розвитку України здійснюється на основі цілісної системи прогнозних і програмних документів розвитку країни, окремих галузей економіки та адміністративно-територіальних одиниць.

Для підвищення рівня забезпечення громадян житлом, які потребують поліпшення житлових умов у відповідності до законодавства в Дніпропетровській області розроблені та реалізуються дві програми:

- Програма розвитку житлового будівництва у Дніпропетровській області на 2010 – 2014 роки [2];

- Регіональна програма будівництва (придбання) доступного житла в Дніпропетровській області на 2010-2017 роки [6].

Так, основні цілі вищезазначених програм – це:

- упровадження механізму заощадження коштів для будівництва (придбання) житла;

 - удосконалення механізму надання державної підтримки;

 - подальший розвиток іпотечного житлового кредитування;

 - будівництво доступного житла.

Поліпшення умов проживання населення передбачено здійснювати шляхом нарощування обсягів будівництва житла всіх форм власності: приватного, державного, комунального, соціального та спеціального.

Новими фінансово-інвестиційними механізмами будівництва (придбання) доступного житла є:

- заощадження коштів для будівництва (придбання) житла шляхом накопичення громадянином протягом певного періоду на депозитних (вкладних) рахунках коштів для першого внеску на будівництво (придбання) житла. У свою чергу, кредитор надає позичальникові іпотечний кредит за стандартами Державної іпотечної установи за доступною відсотковою ставкою;

- сплата перших внесків на будівництво (придбання) житла у розмірі 30 відсотків його вартості за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів для отримання іпотечних житлових кредитів за стандартами Державної іпотечної установи за доступною відсотковою ставкою;

- спільна участь громадян та держави у фінансуванні будівництва (придбання) житла;

- для забезпечення доступним житлом військовослужбовців додатково розробляється механізм надання субсидій на будівництво

(придбання) доступного житла за рахунок коштів державного бюджету шляхом запровадження державних житлових сертифікатів.

Прогнозні обсяги фінансових ресурсів, необхідних для реалізації програм, складають:

- Програма розвитку житлового будівництва у Дніпропетровській області на 2010-2014 роки – 1208,737 млн. грн. (рис. 1)[2];

- Регіональна програма будівництва (придбання) доступного житла в Дніпропетровській області на 2010-2017 роки – 2265,612 млн. грн. (рис. 2) [6].

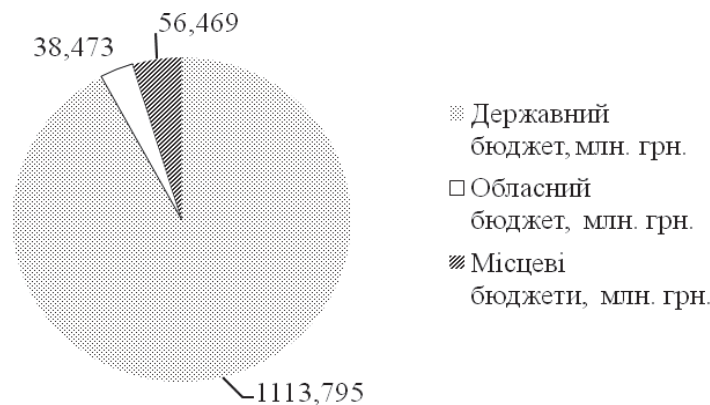


Рис. 1. Прогнозні обсяги фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми розвитку житлового будівництва у Дніпропетровській області на 2010 – 2014 роки

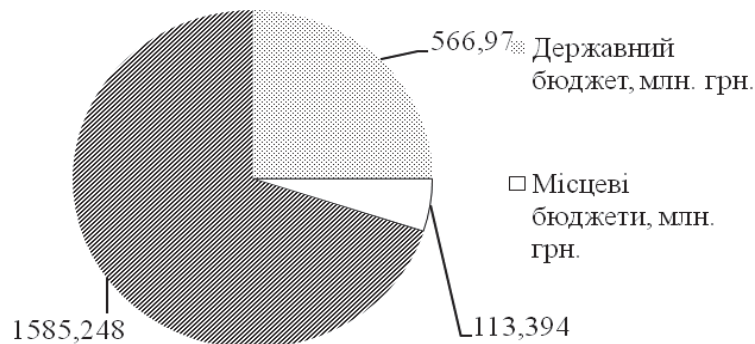


Рис. 2. Прогнозні обсяги фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Регіональної програми будівництва (придбання) доступного житла в Дніпропетровській області на 2010-2017 роки

У той же час, згідно інформації Головного управління статистики у Дніпропетровській області, кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом 2010-2012 років, склало 2118 сімей. У квартирній черзі перебувало на початок реалізації програм: у 2009 році – 63,1 тис., у 2010 році – 59,7 тис. сімей (рис. 3).

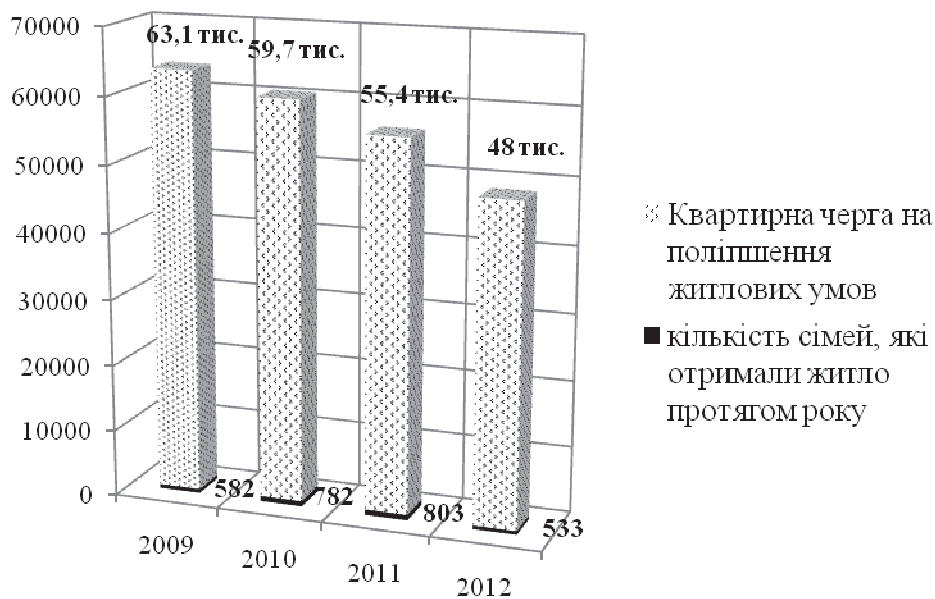


Рис. 3. Квартирна черга та поліпшення житлових умов у Дніпропетровській області на протязі 2009-2012 років

Аналізуючи вищенаведені показники, можна зробити висновок, що реалізована на сьогоднішній день регіональна житлова політика не в змозі охопити всі категорії населення, що потребують поліпшення умов проживання. Рівень доходів населення України, у тому числі й Дніпропетровської області, не відповідає існуючим цінам на житло. Така розбалансованість не дає можливості більшості населення придбати чи побудувати житло за рахунок власних та позичкових коштів.

Для зниження соціальної напруги в регіоні, викликаній невідповідністю можливостей населення його потребам у поліпшенні умов проживання, необхідно знайти додаткові методи рішення житлової проблеми. Одним з таких методів може стати розширення орендних відносин.

Орендне житло є необхідним та ефективним інститутом, який може забезпечити:

- вільний вибір форми користування житлом для громадян (володіння або найм);
- підтримку трудової мобільності населення;
- інноваційне та якісне відновлення житлового фонду, у т.ч. за рахунок зростання оборотності житла на ринку;
- регулювання та оптимізацію житлового ціноутворення.

У результаті дослідження було встановлено, що на сучасному етапі розвитку для ринку оренди житла характерно:

- хаотичний розвиток. Більша частина власників квартир не прибігає до практики укладення договорів при здачі в оренду житла. Як наслідок: недоодержання бюджетних коштів, відсутність чітких юридичних зобов'язань між учасниками орендних відносин;

- права орендаря недостатньо захищені, що викликає уповільнений розвиток орендного ринку житла;

- орендне житло не розглядається як додатковий засіб рішення житлової проблеми, а лише як тимчасове житло.

Орендне житло на сьогодні представлено, перш за все, окремими квартирами, житловими приміщеннями та приватними будинками (котеджами). Проведене дослідження показало, що сегмент орендних багатосімейних будинків на ринку житлової нерухомості України на сьогодні практично не розвинений. Даний сегмент представлено лише приватними готелями та мережею апартаментів (квартири, що належать одному власникові, але розташовані в різних районах міста чи в різних будинках). Важливою особливістю орендного будинку є його цілісність, тобто квартири, що здаються в оренду знаходяться в одному будинку.

При незначній державній підтримці ринок приватних орендних будинків може стати інструментом інвестицій з мінімальним ризиком. Навіть в сучасній економічній ситуації легальне підприємництво на ринку орендного житла може бути рентабельним і привабливим для інвестицій за умови політичних гарантій і підтримки розвитку цієї сфери з боку державних, регіональних і місцевих органів влади.

З метою підвищення доступності житла та, як наслідок, підйому рівня і якості життя населення, розроблено організаційно-економічний механізм формування регіональної житлової політики, заснований на будівництві муніципального орендного житла (рис. 4). Організаційно-економічний механізм складається з різних взаємодоповнюючих частин, система взаємодії яких забезпечує ефективність та адекватність розробленого механізму.

Перший етап формування регіональної житлової політики ґрунтується на дослідженні особливостей соціально-економічного розвитку регіону, політико-правової та організаційної структури його управління. Важливим аспектом цього етапу є врахування впливу ринкових відносин на формування житлової сфери у регіоні. Комплекс запропонованих заходів дозволить адаптувати організаційно-економічний механізм під специфіку регіону, забезпечить його гнучкість та ефективність.



Рис. 4. Організаційно-економічний механізм формування регіональної житлової політики, спрямованої на підвищення доступності житла для населення регіону

Наступний етап представляє собою засноване на результатах першого етапу планування, вибір найбільш прийняттого методу підвищення доступності житла в регіоні. Процес планування повинен спиратися на законодавче, програмно-цільове, функціональне, фінансово-кредитне та технічне забезпечення, оцінка якого була зроблена на попередньому етапі.

Кінцевим етапом формування регіональної житлової політики повинна бути реалізація заходів, розроблених на попередньому етапі, які спрямовані на будівництво муніципальних орендних будинків та управління існуючим фондом муніципального орендного житла.

Управління муніципальною власністю повинно відбуватися за такими принципами, як:

- забезпечення достатньої матеріальної інфраструктури для створення соціально гарантованого життєвого рівня населення і захисту його інтересів у сфері забезпечення житлом;

- забезпечення належного рівня управління фондом муніципального орендного житла для підвищення його ефективності, конкурентоздатності та стабільної діяльності.

Важливим аспектом даного етапу є обов'язкова оцінка економічної та соціальної ефективності реалізації проекту в регіоні.

Висновки. З метою підвищення доступності житла запропоновано організаційно-економічний механізм формування регіональної житлової політики, який засновано на будівництві муніципального орендного житла.

Запропонований механізм спирається на систему оціночного, аналітичного та регулюючого інструментарію, що дає можливість найбільш ефективно досягти поставленої мети – підвищити доступність житла для населення. Даний механізм може бути адаптований під особливості соціально-економічного розвитку будь-якого регіону України.

Головними завданнями організаційно-економічного механізму формування регіональної житлової політики, спрямованої на підвищення доступності житла для населення регіону, є:

- поетапне зменшення рівня територіальної диференціації економічного розвитку регіонів та соціального забезпечення громадян, пов'язаного із рівнем забезпечення житлом;

- цільове використання природного, фінансового, наукового та трудового потенціалу регіону, яке повинно бути засноване на вивченні та оцінці внутрішньої ресурсозабезпеченості регіону;

- забезпечення спроможності територіальних громад та органів місцевого самоврядування в межах, визначених законодавством, самостійно та відповідально вирішувати питання соціально-економічного розвитку, створення ефективних механізмів їх активної участі у формуванні та проведенні державної регіональної житлової політики;

- удосконалення фінансових міжбюджетних відносин, вироблення чітких критеріїв та ефективних механізмів надання державної підтримки розвитку житлового будівництва у регіоні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Житловий фонд [Електронний ресурс] / Головне управління статистики України у Дніпропетровській області. – Режим доступу: <http://www.dnestrstat.gov.ua/statinfo/zf/zf1.htm>.
2. Програма розвитку житлового будівництва у Дніпропетровській області на 2010 – 2014 роки //Рішення Дніпропетровської обласної ради № 646-22/V від 18.12.09
3. Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF>.
4. Про затвердження Порядку забезпечення громадян доступним житлом [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/140-2009-%D0%BF>.
5. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом: Указ Президента України № 1077/2007 від 08.11.07 / Верховна Рада України// Офіційний вісник Президента України. – 2007. – № 36. – С. 30.
6. Регіональна програма будівництва (придбання) доступного житла в Дніпропетровській області на 2010-2017 роки// рішення Дніпропетровської обласної ради № 746-26/V від 06.08.10.
7. Тимофеева Ю. Н. Германия: принципы управления жилищным фондом [Электронный ресурс]. – Режим доступу: [:http://berlin2.meks-info.ru/article11.shtml](http://berlin2.meks-info.ru/article11.shtml).
8. Шомина Е.С. Трубы и квадратные метры: владеть или арендовать? [Электронный ресурс]. – Режим доступу: <http://www.strana-oz.ru/2012/3/truby-i-kvadratnye-metry-vladet-ili-arendovat>.