

Доступне житло – міф чи реальність?

Севастополь прийняв регіональну програму будівництва доступного житла для 2193 сімей міста в період з 2010 по 2017 рік

50

Михайло КОЛЕСНИКОВ,
експерт з питань будівництва



Варто зазначити, що це фактично перша спроба міської влади вирішити питання забезпечення житлом тих, хто його потребує, шляхом так званого пільгового кредитування за підтримки держави. Держава сплачує 30% його вартості, а решта 70% – це кошти громадян. У разі відсутності частини або всієї суми надається право на кредит у комерційному банку терміном до 30 років, до того ж можливі пільгові умови. Якщо загальна площа майбутньої квартири або тієї, що сподобалася, більша за максимально розраховану, громадянин сплачує різницю за ринковою вартістю, уклавши окремий договір із забудовником.

Сукупний дохід сім'ї, яка перебуває на квартирному обліку, не має перевищувати чотирикратного розміру середньомісячної зарплати в регіоні. Якщо ж він вищий, то, виходить, громадянина, як людину заможну, в чергу не поставлять?

За даними управління статистики м. Севастополя, **середньомісячна номінальна заробітна плата штатних працівників** (підприємств, установ і організацій з кількістю працюючих 10 і більше осіб) у січні-жовтні минулого року стано-

вила 2106 гривень. Отже, родина з трьох осіб із одним і навіть двома працюючими, що мають такі доходи, **не може собі дозволити взяти навіть пільговий кредит**. А вже за умовами договору з будь-яким із банків-кредиторів щомісячна сплата за пільговим кредитом повинна становити до 3000 гривень. Кількість працюючих, що мають дохід від 5000 гривень, не перевищує 2,5% від усієї кількості працездатного населення. За статистикою, в Севастополі мешкають 389 796 жителів, із яких уже згадувані 2193 сім'ї, що бажають одержати житло, навряд чи належать до тих 2,5%, котрі мають фінансову можливість купити квартиру, не перебуваючи в черзі роками. Звісно, середньостатистичному українцеві можна років за 20–22 спробувати накопичити гроші на квартиру. Якщо не витра-

чати їх, скажімо, на таку дрібницю, як щоденне харчування!

Виходячи із середньої вартості, наприклад, нової 2-кімнатної квартири площею до 70 кв. м (близько 65–70 тис. у. о.), легко підрахувати, що для мінімальної щомісячної виплати по кредиту за таку квартиру протягом 30 років сім'ї доведеться витратити зі свого бюджету як мінімум близько 1600 гривень. При цьому на інші (й досить чималі) витрати вона муситиме виділяти приблизно таку само суму, а то й більшу. Що ж залишається в підсумку? Відсутність можливості нормально годувати, одягати, навчати дітей, відмова в найнеобхіднішому заради великої мети – повного розрахунку з банком-кредитором! Якщо й знайдуться в сім'ї потрібні кошти (перехід на більш високооплачувану роботу, допомога близьких і спон-

Цифри

Мешканцві Києва потрібно збирати гроші на придбання квартири у своєму місті понад **20** років, москвичеві – **17**, а берлінцю – **3**. Ці цифри наведено в дослідженні **міжнародного агентства нерухомості Gordon Rock**.

У ньому пояснюється, що згідно з даними про середній річний дохід жителів найбільших міст світу «берлінці можуть купити нерухомість за ціною до тисячі доларів за квадратний метр – значно нижче, ніж в інших європейських столицях».

Також недовго відкладають гроші на квартиру жителі США й Канади: **4** роки – в Майамі, **5,2** – в Монреалі, **5,7** – у Нью-Йорку, **5,9** – у Лос-Анджелесі.

«Досить короткі терміни для придбання житла потрібні жителям Риги (**6,8** року), Гельсінкі (**7,1**), Таллінна (**7,9**), Брюсселя (**8**), Копенгагена (**8,3**), Лісабона (**8,4**), Відня (**9,3**) та Осло (**10**)», – йдеться в дослідженні.

Довше, ніж москвичам, доведеться збирати на квартиру мешканцям Парижа, Києва й Риму: **19** років, **20,1** та **20,9** відповідно. Трохи «відстали» від Москви за цим показником Санкт-Петербург і Лондон – **15,9** і **16,4** року.

«Показники російських міст-мільйонників відносно непогані й дещо вищі за середньоєвропейські: Катеринбург – **10,4** року; Омськ – **10,8**; Челябінськ – **11,6**; Ростов-на-Дону – **12**; Перм – **13,1**; Новосибірськ – **13,4**; Нижній Новгород – **14,3**; Самара – **14,6**», – наголошується в дослідженні міжнародного агентства. Втіхою для європейців може бути те, що, за даними експертів, мешканцям Сінгапуру потрібно відкладати гроші на квартиру протягом «рекордних» 36 років.

сорів, грошова спадщина тощо), то такий пільговий кредит все одно ляже важким фінансовим тягарем на плечі працюючих членів родини.

Загальна площа квартири, на яку поширюється державна допомога, становить 21 кв. м на кожного члена сім'ї, плюс додатково 10,5 кв. м на сім'ю. Інакше кажучи, родина з трьох осіб може розраховувати на 73,5 кв. м. Багато це чи мало? Кожна вирішує це питання по-своєму. Одним із засобів, що дасть змогу пом'якшити кредитні лещата, стане **житло на вторинному ринку**, але при цьому, як сказано в програмі, вартість 1 кв. м загальної площі не має перевищувати усереднену вартість будівництва житла в регіоні, яка визначається Міністерством регіонального будівництва відповідно до Державних будівельних норм (ДБН) на момент його придбання. Тобто навіть вартість 1 кв. м у двокімнатній «сталінці» не може бути вищою за усереднену вартість 1 кв. м загальної площі нового житла. От тільки власники цих самих «сталінок» вважають інакше й з такою зрівнялівкою не згодні. За нинішнього попиту на житло цілком імовірним є посилення інтересу до «хрущовок», попри те, що вони фізично й морально застаріли. Потреба в житлі лише збільшується, а можливості покупців обмежені невеликими сумами. І таких людей багато. З покращанням економіки їхні лави зростатимуть, а відповідно – й попит.

То в який же спосіб відбувається розподіл житла серед черговиків на об'єкті?

Оскільки в кожній квартирній черзі перебувають громадяни, які мають першочергове або позачергове право на житло, визначено, що з усього житла на кожному об'єкті надається до 20% позачерговикам і до 20% першочерговикам. Решта – відповідно до загальної черги. Зрозуміло, що одержати квартиру можна буде, лише оформивши кредит. Та як зрозуміти, чому навіть у цьому разі за свої кривні потрапляєш не до позачерговиків і першочерговиків, а тільки до «інших»? Це програма замовчує...

Скільки часу знадобиться міській владі для забезпечення доступним житлом усіх, хто стоїть у черзі, незалежно від категорій – і тих, що мають усі потрібні кошти, і тих, що мають лише частину їх? Питання залишається відкритим.

У молоді повинна бути перспектива. У цьому немає сумнівів. Під програму можна отримати гроші від держави, як передбачено, за роками. Але як це відбуватиметься насправді? Сподівання на державу доволі слабкі, бо кризова ситуація в економіці збережеться щонайменше років зо три. Тож розраховувати на те, що протягом семи (з 2010 до 2017 року) програму буде реалі-

зовано, навіть за найоптимістичнішими прогнозами не доводиться. Адаже це означає, що потрібно щорік завершувати будівництво й вручати ключі від квартир як мінімум 300 родинам. І хоча цифри й радують око, все-таки є певний сумнів щодо райдужних перспектив.

Ні для кого не таємниця, що в місті будується дуже дорога комерційна нерухомість. І придбати її в змозі не більш як 5% охочих севастопольців. Решті 95% годі й сподіватися, бо коштів на таке «доступне» житло бракує. Отже, процес очікування жаданих квадратних метрів у них затягнеться на досить невизначений час. Підтвердження цього – мізерна кількість житлових будинків, зведених для цивільних черговиків. Відповідно до програми будівництво доступного житла передбачає запровадження механізму збереження коштів громадянами методом накопичення індивідуальних цільових внесків на спеціальних банківських депозитних рахунках для одержання кредиту, удосконалення механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла й розвитку системи іпотечного житлового кредитування. У 2010–2017 роках передбачена можливість забезпечити квартирами 2193 сім'ї, побудувавши 137,09 тис. кв. метрів загальної площі житла, стабілізувати роботу будівельного комплексу та зміцнити виробничу базу підприємств будівельної галузі міста. Для будівництва запланованого житла потрібне фінансування в розмірі 776,8 млн. гривень. При цьому з державного бюджету мають надійти 196,45 млн. гривень, із місцевого – 46,11 млн., із інших джерел (кошти громадян) – 534,24 млн. Міністерство регіонального розвитку і будівництва передбачило в бюджеті 2011 року 4,5 млрд. гривень на реалізацію всіх програм з будівництва житла. Фахівці, проте, вважають найімовірнішим одержання 150 млн. гривень на житло для молодих сімей і 390 млн. на реалізацію програми доступного житла. Розподілом коштів на кредитування молодіжного житлового будівництва відає спеціально створений Фонд сприяння. У його відання в 2011 році на пільгове молодіжне кредитування держава виділяє 60 млн. гривень. У 2011 році також передбачене спрямування грошей на часткову компенсацію відсоткових ставок за кредитами комерційних банків у розмірі 103 млн. 339 тис. гривень, на збільшення статутного капіталу фонду – 31 млн. При цьому керівництво фонду обіцяє ініціювати збільшення фінансування житлових програм за результатами першого кварталу 2011 року, коли переглядатимуть держбюджет України.

Загалом на папері фінансові перспективи вельми сприятливі.

12 лютого 1991 року Верховна Рада Української РСР проголосувала за відновлення Кримської автономної Радянської Соціалістичної Республіки. Згідно зі стенограмою пленарного засідання, Голова парламенту Леонід Кравчук тоді зазначив: «У нас уже є досвід, є історія перебудови. Ми знаємо, що сталося в тих республіках, в яких парламенти не слухали людей. Я вам хочу сказати, що не люди породили там конфронтацію. Вони жили в мирі й дружбі і не знали, що є міжнародні чвари. Але коли парламенти почали слухати не всіх, а тільки частину людей, тоді й розпочалися бійки, почала проливатися кров. Тоді з'явилися комітети порятунку і все таке інше. Я не хочу, щоб це сталося в Україні, і, мабуть, ніхто з вас цього не хоче. За даними опитування (чи плебісциту, чи референдуму), 93 відсотки людей проголосували за автономію. І якщо ми хочемо зараз нехтувати правом цих людей і слухати тільки якусь одну частину, а не всіх, то ми зробимо величезну політичну помилку».

О. С.

З 1998 року діє регіональна кивіська програма будівництва доступного житла, згідно з якою за 12 років побудовано більш як 5 000 квартир. Проста арифметика свідчить, що середня величина виконання щорічної програми становила близько 400 квартир. Така швидкість можлива саме тому, що з'явилася державна підтримка, вартість будівництва почала знижуватися, а його темпи прискорилися.

Регіон АРК і міста Севастополя – це свої складнощі, свої особливі умови. Торік севастопольськими підприємствами виконано будівельних робіт на суму 279,3 млн. гривень, що на 14,4% менше, ніж у 2009-му, як про це повідомило міське управління статистики. Сухі цифри, за якими – несправджені сподівання. Наскільки ефективною буде така програма доступного житла в Севастополі, покаже час. Дуже хочеться, щоб вона нарешті спрацювала на тих, хто роками стоїть у черзі на отримання житла.

Від редакції

Коли верстася номер, редакції повідомили, що наш експерт з питань будівництва – генеральний директор севастопольського ПП «Корифей» Михайло Колесніков за рішенням наукового комітету Асамблеї ділових кіл України став повним кавалером високої міжнародної нагороди – ордена Королеви Анни.

Щиро вітаємо!