

УМОВИ ПРОЖИВАННЯ ЯК СКЛАДОВА РІВНЯ ЖИТТЯ НАСЕЛЕННЯ ТА ШЛЯХИ ЇХ ПОКРАЩЕННЯ В УКРАЇНИ

У статті проводиться дослідження стану умов проживання як базової складової рівня життя населення. Дана складова аналізується з позицій основних недоліків та недосконалості політики державного регулювання. Пропонуються заходи щодо їх усунення.

Ключові слова: *рівень життя населення, житлова сфера, умови проживання, молодіжне житлове кредитування*

В статье проводится исследование состояния условий проживания как основной составляющей уровня жизни населения. Данная составляющая анализируется с позиций основных недостатков и несовершенства политики государственного регулирования. Предлагаются мероприятия относительно их устранения.

Ключевые слова: *уровень жизни населения, жилищная сфера, условия проживания, молодежное жилищное кредитование*

In this article author studies the state of living conditions as the base component of standard of living. This component is analyzed from the point of main disadvantages and inadequate policy of state regulation. This article offers measures to remove them.

Keywords: *standard of living, housing, living conditions, youth housing loans.*

Постановка проблеми. Рівень життя – це категорія, яка повинна підпадати під постійне поле зору дослідників та науковців, адже дуже важливо її розглядати не лише як набір фактичних звітних даних, а й відслідковувати динаміку основних показників, що дозволяє говорити про позитивні або негативні тенденції. Основними складовими життєвого рівня є матеріальне становище, умови проживання та стан соціального середовища. У наукових колах сьогодні основну увагу приділяють саме дослідженню матеріальної складової даного показника, тоді як неможливо забезпечити зростання життєвого рівня через вирішення лише проблем подолання бідності, безробіття, гарантування стабільних доходів громадян тощо. Населення повинно мати відповідні житлові умови, які також відносяться до розряду першочергових потреб, за відсутності яких ми, взагалі, не можемо говорити про категорію «рівень життя населення».

Аналіз актуальних досліджень. Загальними питаннями зростання рівня життя населення займаються такі науковці як Л. Абалкін, Д. Богиня, Е. Лібанова, Є. Капустін, В. Мандибура, О. Новікова, Н. Холод та ін. Проблеми формування доходів, витрат населення та державного регулювання процесів, що впливають на рівень життя, присвячені праці С. Білої, А. Гальчинського, В. Гриньової, М. Новікової, Є. Парамонової та ін. Масштабні дослідження стану соціального середовища як складової життєвого рівня, що визначає комфортність суспільного життя людини, здійснюють вітчизняні вчені: Д. Богиня, Є. Воробйов, С. Злупко, Е. Лібанова, В. Оникиєнко, С. Писаренко, С. Тютюнникова, Н. Харченко та ін. Проте, недостатньо уваги у наукових джерелах приділено аналізу такої складової рівня життя як матеріальні умови.

Метою статті є аналіз сучасного стану житлової сфери та житлових умов населення в національній економіці з позицій основних недоліків і недосконалості політики державного регулювання та розробка практичних рекомендацій щодо їх усунення.

Виклад основного матеріалу. Дійсно, житлова сфера є важливою складовою частиною економіки країни, яка суттєво впливає на всі галузі господарства. В теперішній час в Україні зайнято в цій галузі майже 15 % працюючого населення. Житловий фонд становить понад 25% відтворювального нерухомого майна [11, с. 165].

У ринкові умови громадяни прийшли з неоднаковими стартовими можливостями. На думку Л. Черенко саме відсутність житла для багатьох стала вирішальним негативним чинником, що спричинив зниження життєвого рівня [9, с. 151]. У трансформаційній економіці, якій притаманна нестабільність, невизначеність навіть на найближчу перспективу, відсутність власного житла є критерієм позбавленості, додатковим чинником ризику, який здатен різко погіршити матеріальне становище та в разі збігу несприятливих обставин миттєво перемістити домогосподарство в категорію бідних або навіть злиденних. Якщо за умов планової економіки держава практично забезпечувала

житлом всіх, хто його потребував, то в нових умовах цей тягар був повністю перекладений на населення.

На сьогодні житлова сфера характеризується такими основними **рисами**: недостатні розміри житлової площі, невідповідність розміру житлової площі закріпленим стандартам, низька якість житлових приміщень, повільні темпи введення житла в експлуатацію, великий розрив між вартістю житла та рівнем доходів, низький рівень розвитку кредитних механізмів (молодіжне кредитування).

В Україні забезпеченість сімей окремим житлом є однією з найбільш серйозних проблем, успадкованою від радянських часів: більшість домогосподарств мають окреме житло, однак в одному домогосподарстві часто проживає дві чи більше сімей. Крім того, наявність окремого житла часто не гарантує домогосподарству належних умов проживання через недостатність житлової площі або кількості кімнат. Основними показниками для аналізу умов життя є загальна площа житлового фонду та у розрахунку на одного жителя, отже відслідкуємо їх динаміку за 2005-2011 рр. на прикладі табл.1.

Таблиця 1

Житловий фонд України [7]

Рік	Весь житловий фонд загальної площі, млн. м ²	У середньому на одного жителя, м ²
2005	1046,4	22,0
2006	1049,2	22,2
2007	1057,6	22,5
2008	1066,6	22,8
2009	1072,2	23,0
2010	1079,5	23,3
2011	1086,0	23,5

Важливо звернути увагу на те, що розмір житлової площі протягом досліджуваного періоду дещо збільшився з 22 м² у 2005 р. до 23,5 м² у 2011 р. Проте, скоріше за все такі незначні зміни не можна назвати позитивними, тому що середній розмір загальної площі є трохи більшим за мінімальну норму, це

скоріше свідчить про збільшення розміру житлових приміщень в новобудовах та зменшення чисельності населення країни. Тому стратегічним напрямком діяльності держави у даній сфері є забезпечення розвитку житлового будівництва, збільшення обсягів його структури.

В умовах кризи поширеною стала ситуація «заморожування» будівництва, причини якої пояснюють відсутністю можливості кредитування та локальними сутичками між забудовниками. Дійсно, головним джерелом розвитку цієї системи є якраз зовнішнє фінансування, іншими словами – інвестиції. Як і в інших країнах, у нас інвестиційний процес є невід'ємною частиною сучасного ринку нерухомості (особливо в містах України, що швидко розвиваються: Києві, Дніпропетровську, Львові, Харкові), але він гальмується через брак фінансування, як через прямі інвестиції, так і отримання кредиту.

Незважаючи на те, що площа загального житлового фонду поступово все ж таки збільшується, розмір цього житла не завжди відповідає існуючим на сьогодні нормам. На жаль, в Україні досі немає визначених мінімальних житлових норм. Єдиним законом, у якому зазначено житлові норми, є закон України «Про приватизацію державного житлового фонду», у ст. 3 якого наведено єдину норму санітарної (мінімальної) площі – 21 м² загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 м² на сім'ю [3]. За даними Державного комітету статистики за 2005-2011 рр. в середньому 41% сімей до загальної кількості мають житлову площу в розрахунку на одну особу нижче санітарної норми [7], що говорить про відсутність мінімальних житлових умов та нехтування нормами чинного законодавства.

Роль держави повинна проявлятися у відновленні та нарощуванні обсягів будівельних робіт через створення сприятливого інвестиційного клімату та зменшення обсягів незавершеного будівництва (на сьогодні кількість таких об'єктів в середньому складає 400 одиниць).

Поряд із проблемою забезпеченості населення країни житлом, існує проблема якості наявного на сьогодні житла. Більшість наявного житлового

фонду домогосподарств країни (майже 72%) було побудовано у 40-80 рр., а саме: майже 48% у 40-70-х рр., 24% у 70-х рр. [9, с. 354]. Це свідчить про те, що значна частина житлового фонду країни потребує капітального ремонту. Залишається невирішеним і питання обладнання житлової площі, що добре можна показати на прикладі табл. 2.

Таблиця 2

Показники оснащеності житлової площі, (%) [7]

Рік	Питома вага загальної площі обладнаної, (%)						
	водопро водом	каналіза цією	центральним опаленням	газом	гарячим водопостачанн ям	ванна ми	підлоговими електроплит ами
2005	56,2	53,8	56,2	82,6	40,0	50,5	3,4
2006	56,4	54,0	56,8	82,8	39,9	50,9	3,5
2007	57,0	54,7	57,5	83,0	40,2	51,4	3,5
2008	57,8	55,6	59,6	83,1	41,3	52,4	3,6
2009	58,7	56,6	60,8	83,0	42,3	53,2	3,6
2010	59,6	57,5	61,1	83,2	43,1	54,2	3,7
2011	60,3	58,2	63,2	83,1	43,9	54,7	3,7

Дані табл. 2 свідчать, що майже за всіма параметрами рівень оснащеності житлових приміщень дещо покращився: показники обладнання приміщень водопроводом протягом досліджуваного періоду зросли на 7, 3%, каналізацією – на 8, 2%, центральним опаленням – на 12,5%, газом – на 0,6%, гарячим водопостачанням – на 9, 8%, ваннами – 8, 3%, електроплитами – на 8, 8%. Проте такі зміни є дуже повільними, частка житлових приміщень з відсутніми мінімальними зручностями залишається все ще високою, що дозволяє стверджувати про невідповідність умов проживання сучасним цивілізованим вимогам. Наслідком цього стали сформовані у свідомості населення низькі стандарти умов життя, що не відповідають загальноприйнятим у світі.

Фактичні асигнування на капітальний ремонт житла сьогодні не перевищують 16 % від необхідного мінімуму. За оцінками Центру досліджень політичних цінностей, для оновлення і модернізації основних фондів галузі необхідно понад 34 млрд. грн. Без термінового втручання держави ця цифра

постійно збільшуватиметься [8, с. 47]. Тому за таких умов держава повинна сприяти збільшенню обсягів реконструкції та ремонту наявного житлового фонду, приділяти пильну увагу об'єктам, які перебувають у аварійному стані, а також сприяти підвищенню рівня оснащення житлової площі необхідними зручностями.

Важливим питанням є введення житла в експлуатацію, проте темпи, як завжди, є дуже повільними. Це, скоріш за все, є наслідком різкого скорочення фінансових можливостей держави в інвестуванні житлового будівництва. Крім того, введення в експлуатацію нового житла напряму залежить від загального стану економіки, рівня життя населення та від фінансових ресурсів самого населення.

Приріст введеної в експлуатацію житлової площі є низьким і характеризується тенденцією до зниження: 10,4% (2006 р.), 18,7% (2007 р.), 2,5% (2008 р.), 0,6% (2009 р.), 45% (2010 р.), 0,8% (2011 р.), 14,2% (2012 р.). Це є свідченням того, що будівництво потерпає як від дефіциту фінансування, так і від низької купівельної спроможності населення, яке не може дозволити собі зробити таку інвестицію [2]. Держава виявилася неспроможною попередити крах у будівельній галузі, тому перед нею стоїть важливе завдання – відродити житлове будівництво.

Специфічною особливістю нашого суспільства є те, що доступність житла сьогодні мало пов'язана з матеріальним становищем населення. За відсутності стартового капіталу (майна, яке можна продати, спадку, допомоги з боку родичів або інших осіб тощо) навіть при високому рівні поточних доходів (відносно середнього рівня по країні) домогосподарство не в змозі придбати житло або покращити свої житлові умови.

Існує проблема неплатоспроможності більшості громадян України за нинішнього рівня цін. Досвід показує, наскільки зараз є нереальною купівля хоча б примітивного житла. Можна навести приклад: за американськими мірками житло вважається доступним, якщо коштує 3–4 річних доходи,

важкодоступним – 5-7 річних доходів, недоступним – більше 7-8 річних доходів [6, с. 30]. Для більшості українців житло є недоступним навіть при підсумовуванні доходів за все життя. В Україні на сьогодні найбільша вартість квадратного метра житлової площі характерна для міст Києва, Дніпропетровська, Донецька, Львова, Одеси (ціни представлені у діапазоні 900-2400 дол. США за квадратний метр).

Слід відзначити парадокс, за яким київський рівень цін перескочив навіть ціни в деяких країнах ЄС. Наприклад 2-3-кімнатну квартиру на півдні Італії можна купити за 75 тис. євро, такий же рівень цін і в Польщі. І це з урахуванням нижчих, ніж в Україні, ставок кредитування (4,8-7%, що в 2-2,5 рази нижче українських) та вищого рівня доходу населення (близько 2 тис. євро на особу, що в 5-7 разів більше середніх київських зарплат в 300-400 євро, навіть з урахуванням так званих «сірих зарплат»), вищого рівня захисту права власності, розвиненішої та надійнішої інфраструктури житла [10, с. 65].

Непомірна вартість житлової площі обумовлена впливом таких чинників: порівняно низькою забезпеченістю населення житлом; визнання нерухомості як високоприбутковий та ліквідний актив; обмежена кількість земельних ділянок, придатних для будівництва житла в мегаполісах та непрозора процедура їх виділення; підвищення затрат на виконання будівельних робіт; штучне обмеження обсягів будівництва житла задля збереження прибутковості цього бізнесу; включення до собівартості (вартість будівельних матеріалів – 50%, вартість проекту – 3-5%, вартість землі, оренди будівельних механізмів та машин, робочої сили) лівової частка витрат на оформлення необхідної документації для зведення відповідного житлового комплексу.

Важливим напрямком забезпечення доступності житла повинна бути реалізація програми соціального будівництва для малозабезпечених верств населення. Так, зокрема В. Новіков закликає активізувати будівництво соціального житла, він вважає, що оскільки «бідні громадяни не мають можливості купувати квартири, то їм необхідно надавати безкоштовну житлову

площу, щоб виключити антисоціальну поведінку внаслідок поширення безпритульності та жебрацтва» [10, с. 27].

Тому за даних обставин, необхідним є втручання держави, яка повинна створити всі необхідні умови на законодавчому рівні задля створення прозорого ринку нерухомості, ліквідації хабарництва та зловживань у цій сфері, адже лише за таких умов можна говорити про встановлення адекватних цін та про відновлення купівельної спроможності споживачів. Зокрема, регулюючий вплив держави повинен проявлятися у наступних **заходах**: запровадження податкових знижок та надання субсидій при купівлі першого будинку; дворічний мораторій на 50 % платежів по іпотечі для тих, хто став безробітним, і розширення періоду звільнення від оподаткування реінвестованого капіталу, отриманого від продажу будинку; зменшення податкової ставки на позику при купівлі будинку і податкової знижки у випадку, якщо житло придбане за рахунок використання власних фінансових ресурсів, або капіталу компанії; розширення безкоштовного юридичного представництва в судах для домогосподарств, що знаходяться під ризиком вилучення майна через несплату іпотечного кредиту; надання безкоштовних консультацій щодо погашення боргів; відстрочення на термін до 2 років сплати частини відсотків за іпотечними позиками для домогосподарств, які відчують значні і тимчасові втрати доходу в результаті економічного спаду; рефінансування позик домовласників, які зазнають фінансових труднощів, забезпечення державного страхування таких позик; надання урядом гарантій кредиторам щодо втрати відкладеної виплати відсотків за іпотечними кредитами у випадку невиконання боржником своїх зобов'язань.

Серед усіх прошарків населення, які потребують поліпшення житлових умов, перше місце займає молодь. Сьогодні в Україні існують три умови отримання молодіжного кредиту: вік кандидата не старше 35 років; перебування на квартирному обліку; платоспроможність кандидата (постійне місце роботи). При цьому молодіжний кредит надається на термін до 30 років [8]. Такий напрямок кредитування є перспективним для нашої держави, однак

на сьогодні механізм його реалізації є недосконалим через мізерне фінансування, про що свідчить аналіз результатів Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 рр. Фактичні показники обсягу інвестицій в будівництво та придбання житла для молоді за даною Програмою в 1,5 рази менші, ніж було заплановано, забезпечення житлом молодих сімей відбулося на 50%, обсяг введеного в експлуатацію житла склав 2,62 тис. м², що на 2,25 тис. менше, ніж було заплановано[5]. Проте, Урядом вже затверджена нова Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки, обсяг фінансування якої має скласти 5460 млн. грн. [1].

Проблемним залишається питання щодо надання пільгових кредитів молодим сім'ям для придбання житла. Дані табл. 3 свідчать про те, що прослідковується тенденція до зменшення кількості наданих молодіжних кредитів – у порівнянні з 2005 р. їх кількість зменшилась в 3 рази. Крім того, можемо спостерігати стрімке зменшення видатків Державного бюджету у даному напрямку – протягом досліджуваного періоду видатки скоротилися в середньому в 2 рази, натомість видатки місцевих бюджетів зросли майже вдвічі, що говорить про посилення ролі саме місцевих бюджетів у розвитку політики молодіжного кредитування. В 2012 р. було надано всього 194 кредита, проте на сьогодні поліпшення житлових умов потребує 11202 сім'ї, тобто розходження є значними і мають, на жаль, довгостроковий характер [8].

Таблиця 3

Динаміка розвитку молодіжного житлового кредитування [8]

Рік	Виділено з Державного бюджету, тис. грн.	Виділено з місцевих бюджетів, тис. грн.	Надано кредитів	Проінвестовано житла, кв. м.
2005	110571,38	20823,09	1089	79834,40
2006	91002,02	34019,30	646	45648,10
2007	94273,30	51450,60	632	44977,10
2008	76799,37	56538,10	486	35225,40
2009	0,00	34191,3	127	9323,60
2010	36119,96	31102,49	242	17298,30
2011	59999,90	40253,21	340	23338,58
2012	24891,26	37735,71	194	13886,60

Для вирішення проблеми забезпечення молоді житлом державі необхідно реалізувати комплекс **заходів**, серед яких слід виділити такі: передбачити можливість отримання державних гарантій під кредити комерційних банків на купівлю житла для молоді; законодавчо врегулювати питання виділення та забудівлі земельних ділянок у межах програми забезпечення молоді житлом; створити систему державних замовників підрядних робіт у рамках програми кредитування молодіжного будівництва; передбачити у структурі Фонду створення та накопичення резервного рахунку, кошти якого можуть бути використані у випадку нестабільного бюджетного фінансування будівельних робіт; рекомендувати керівництву країни визначити питання забезпечення молоді житлом як пріоритетну мету держави.

Слід відзначити, що значний негативний відбиток на стан житлових умов наклала криза, у зв'язку з чим 25.12.2008 р. був прийнятий закон «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», основні положення якого спрямовані на підтримку будівельної галузі та забезпечення житлових прав громадян, які потребують державної підтримки, а також стимулювання житлового будівництва в умовах світової фінансової кризи [4]. Зокрема, законом передбачено, що державна підтримка будівництва доступного житла полягає у сплаті державою 30 % вартості будівництва чи придбання доступного житла. Також законом передбачено надання будівельним компаніям кредитів на завершення розпочатого будівництва. Фінансуватись зазначені кредити мають за рахунок Стабілізаційного фонду. Проте, більшість з цих положень на сьогодні є нереалізованими, що дозволяє говорити про низьку ефективність антикризових державних заходів у сфері будівництва.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Результати досліджень житлових умов за 2005-2012 рр. показали, що ситуація не є критичною, але і не відповідає достатньому життєвому рівню. Загальний фонд житлової площі збільшується дуже повільно, її розмір у розрахунку на одну

особу ледь перевищує санітарну норму, відсоток сімей, які мають житлову площу нижчу за санітарну норму, наближається до половини, процес введення житла в експлуатацію є дуже повільним, вартість квадратного метра є необґрунтовано високою, а дія кредитних механізмів є примітивною через неналежне фінансування. Тому, сьогодні необхідним є відновлення та нарощування обсягів будівельних робіт через створення сприятливого інвестиційного клімату та зменшення обсягів незавершеного будівництва; держава повинна сприяти збільшенню обсягів реконструкції та ремонту наявного житлового фонду, приділяти пильну увагу об'єктам, які перебувають у аварійному стані, а також сприяти підвищенню рівня оснащення житлової площі необхідними зручностями; забезпечення встановлення адекватних цін на житло через створення прозорого ринку нерухомості, ліквідації хабарництва та зловживань у цій сфері, адже сьогодні до собівартості включається лівова частка витрат на оформлення необхідної документації для зведення відповідного житлового комплексу; держава повинна розвивати систему молодіжного кредитування через надання можливості отримання державних гарантій під кредити комерційних банків на покупку житла для молоді; держава повинна передбачити у структурі Фонду створення та накопичення резервного рахунку, кошти якого можуть бути використані у випадку нестабільного бюджетного фінансування будівельних робіт.

Література

1. Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки / Затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-п>
2. Закон України «Про загальнодержавну програму реформування та розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки» від

24 червня 2004 р. №1869-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov>

3. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 р. №2482-XII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

4. Закон України Закон України «Про загальнодержавну програму реформування та розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки» від 25 грудня 2008 р. №800-VI. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.

5. Звіт Голови правління Фонду про стан виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://molod-kredit.gov.ua/vistup.php>

6. Мандибура В. О. Рівень життя населення та механізми його регулювання: Автореф. дис... д-ра екон. наук: 08.09.01 / В.О. Мандибура; НАН України. Ін-т економіки. – К., 1999. – 36 с.

7. Офіційний сайт Державного комітету статистики України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>

8. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному кредитуванню. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua>

9. Рівень життя населення України / НАН України. Ін-т демографії та соц. дослідж., Держ. ком. статистики України; За ред. Л. М. Черенько. – К.: ТОВ «Видавництво «Консультант», 2006. – 428 с.

10. Экономика недвижимости: Учебное пособие. / Под ред. Ресина В.И. – М: Дело, 2006. – 328 с.

11. Ягодка А. Г. Соціальна інфраструктура і політика: Навч. посібник. – К.: КНЕУ, 2000. – 212 с.