

НАЦІОНАЛЬНИЙ ІНСТИТУТ СТРАТЕГІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

О. А. БІЛЛОВСЬКИЙ

**ДЕРЖАВНА ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА УКРАЇНИ:  
ПРОБЛЕМА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ**

Аналітична доповідь

Київ 2012

**УДК 332.821.(477)  
Б 61**

*За повного або часткового відтворення матеріалів даної публікації  
посилання на видання обов'язкове*

Автор:

*О. А. Більовський*

Електронна версія: <http://www.niss.gov.ua>

**Більовський О. А.**

**Б 61** Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності : аналіт. доп. / О. А. Більовський. – К. : НІСД, 2012. – 136 с.

ISBN 978-966-554-289-6

Розглянуто нинішній стан забезпечення конституційного права громадян України на житло, дано оцінку соціально-економічній ефективності чинних житлових програм. Запропоновано модель підвищення соціально-економічної ефективності державної житлової політики через відновлення житлового будівництва за рахунок державних коштів і подальше надання збудованого житла в довготривалу оренду громадянам, які потребують поліпшення житлових умов, із правом подальшого викупу. У додатку наведено матеріали засідання «круглого столу» «Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності», що відбувся 16 жовтня 2012 р. у Національному інституті стратегічних досліджень.

**ISBN 978-966-554-289-6**

© Національний інститут  
стратегічних досліджень, 2012

## ВСТУП

За будь-яких суспільних умов житло завжди було і продовжує залишатися для людини предметом першої життєвої необхідності. Забезпеченість ним є цінністю, яка стоїть в одному ряду з іншими базовими цінностями людського життя, зокрема такими, як забезпеченість продуктами харчування, фізичне та психічне здоров'я, безпека існування. Не випадково у конституціях сучасних цивілізованих держав право на житло визнається невід'ємним правом кожного громадянина. Україна не є виключенням. Ст. 47 Конституції нашої країни 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»<sup>1</sup>.

Однак на практиці задоволення житлових потреб громадян України, реалізація їхнього конституційного права на житло відбувається з неабиякими труднощами. Для значної частини громадян нашої держави гідне (власне або навіть орендоване) житло залишається далекою, нездійсненою мрією. За рівнем житлової забезпеченості, якістю житла, його доступністю й іншими основними параметрами, що характеризують житлову сферу, Україна сьогодні значно поступається країнам Європи та навіть деяким країнам колишнього СРСР, зокрема таким як Росія, Білорусь, Казахстан. Перехід до ринкової моделі економіки, що відбувся в 90-х роках ХХ ст., не приніс очікуваного успіху в розв'язанні житлових проблем наших співвітчизників. Лише відносно незначна частина сімей із високими доходами змогла поліпшити свої житлові умови. Для більшості населення цей перехід або нічого суттєво не змінив, або мав негативні наслідки. Відмова держави від проведення активної соціально орієнтованої житлової політики призвела до значного (майже удвічі) скорочення загальних обсягів житлового будівництва та, відповідно, загострення успадкованої з радянських часів житлової проблеми. Остання дедалі більше набуває ознак серйозної системної кризи, стає чинником, який украй негативно впливає на соціально-економічний стан країни, стає джерелом ризиків і загроз для національної безпеки.

---

<sup>1</sup>Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.president.gov.ua/content/chapter02.html>

На часі – необхідність докорінного реформування державної житлової політики в напрямі істотного підвищення рівня її соціально-економічної ефективності. Не тільки заможні сім'ї, але й сім'ї із середньостатистичними доходами (3–6 тис. грн) повинні отримати реальні інструменти для вирішення своїх житлових проблем протягом прийняттого проміжку часу. Активна житлова політика має розглядатися як невід'ємний складник ефективної державної соціально-економічної політики. Рівень соціальної ефективності останньої значною мірою визначається здатністю держави виконувати свої конституційні зобов'язання перед громадянами у житловій сфері.

Активізація зусиль держави в напрямі розв'язання житлових проблем громадян створила б умови для вирішення широкого кола соціально-економічних і суспільно-політичних проблем, зокрема дала б потужний поштовх розвитку вітчизняної будівельної галузі, а завдяки їй – і всій українській економіці, позитивно вплинула б на наявний ринок робочої сили. Це дало б змогу в умовах нестабільної світової економічної ситуації забезпечити стабільний економічний розвиток країни.

Створення державою умов для подолання житлової кризи має стати справжнім стратегічним пріоритетом державної політики, що б сприяло поліпшенню демографічної ситуації, дало б змогу знизити рівень соціальної напруженості, відновило б довіру суспільства до влади тощо.

Основними завданнями аналітичної доповіді є:

- аналіз сучасного стану житлової проблеми в Україні, визначення масштабів, рівня та глибини існуючої житлової кризи;
- оцінка соціально-економічної ефективності державної житлової політики, зокрема рівня соціально-економічної ефективності загальнодержавних і спеціальних житлових програм<sup>2</sup>;
- визначення способів посилення соціально-економічної ефективності державної житлової політики, зокрема формулювання пропозицій, спрямованих на вдосконалення існуючих механізмів забезпечення конституційного права громадян на житло, створення альтернативної (соціально та економічно ефективної) моделі вирішення житлових проблем сімей із середньостатистичними доходами.

---

<sup>2</sup>Автор висловлює вдячність керівникам і фахівцям Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» за надану інформацію, яка була використана в доповіді, а також працівникам відділу соціальної політики Національного інституту стратегічних досліджень за інтелектуальну й моральну підтримку, надану в процесі роботи.

## РОЗДІЛ 1 СУЧАСНИЙ СТАН ЖИТЛОВОЇ ПРОБЛЕМИ В УКРАЇНІ

### 1.1. Основні показники стану житлової сфери України

За даними Держстату України, станом на 1 січня 2012 р. загальна площа житлового фонду України становила 1086 млн м<sup>2</sup>, з яких 695,5 млн м<sup>2</sup> становив міський житловий фонд, а 390,5 млн м<sup>2</sup> – сільський (рис. 1). В Україні налічувалося 19,3 млн од. житла, з яких 3,7 млн (19,3%) – однокімнатне житло; 7,15 млн (37,1%) – двокімнатне; 6,35 млн (32,9%) – трикімнатне; 2,05 млн (10,7%) – чотирикімнатне й більше. 59,5% квартир (одноквартирних будинків) було обладнано водопроводом; 57,4% – каналізацією; 62,3% – опаленням; 83,9% – газом; 44,1% – гарячим водопостачанням.

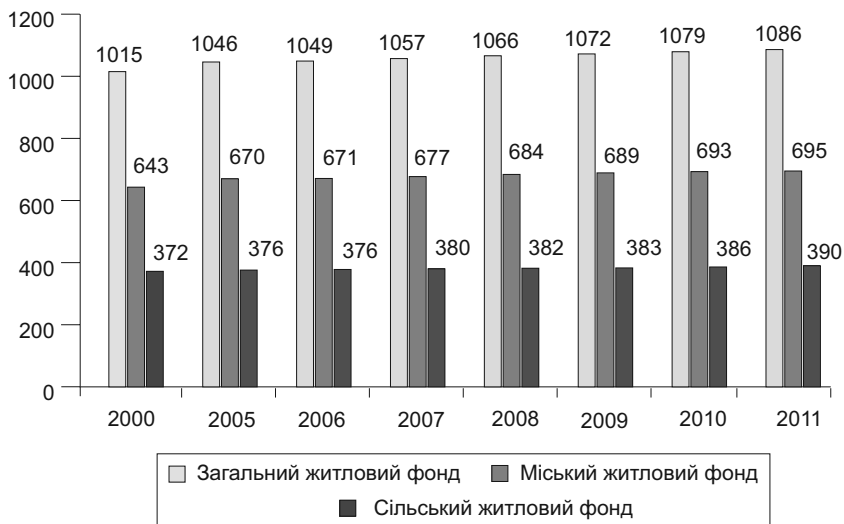
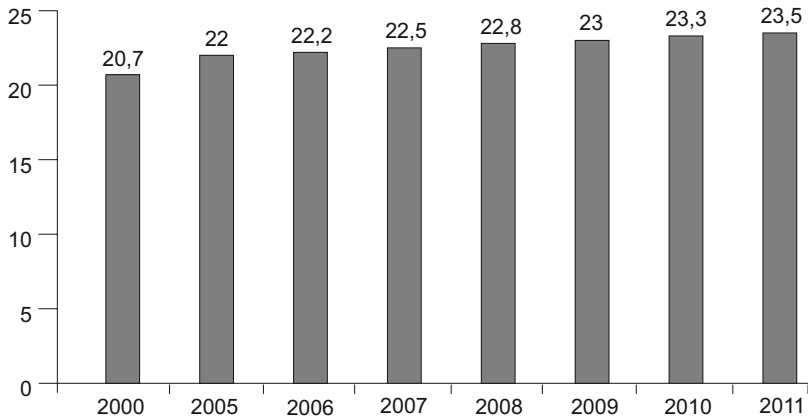


Рис. 1. Житловий фонд України в 2000–2011 рр., млн м<sup>2</sup>



**Рис. 2. Рівень забезпеченості житлом в Україні в розрахунку на одного жителя у 2000–2011 рр., м<sup>2</sup>**

У розрахунку на одного жителя рівень забезпеченості житлом в Україні у 2011 р. становив 23,5 м<sup>2</sup> загальної площі. Щороку показник забезпеченості житлом в Україні збільшується (рис. 2).

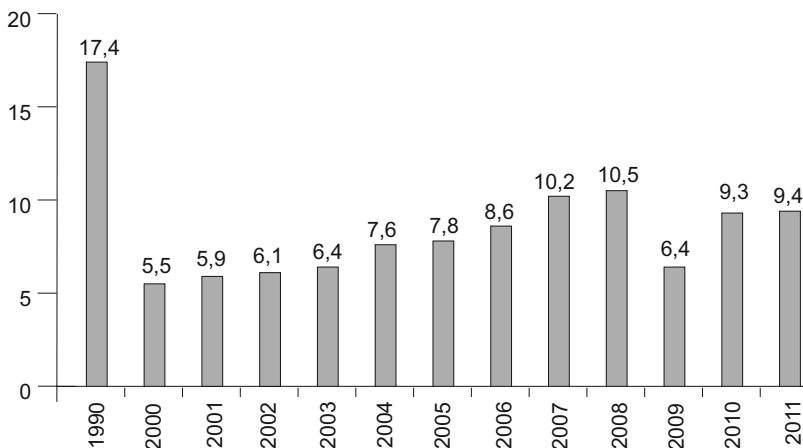
Низькі показники забезпеченості населення України житлом певною мірою зумовлені недостатніми обсягами житлового будівництва. У 2000–2011 рр. Україна вводила в експлуатацію від 5,5 до 10,5 млн м<sup>2</sup> житла (рис. 3), у середньому 7,8 млн м<sup>2</sup> житла щороку.

Наявні показники житлового будівництва є значно нижчими, ніж показники, досягнуті вітчизняною будівельною галуззю в радянські часи. Зокрема, в останнє радянське десятиріччя Україна щорічно вводила в експлуатацію від 17,3 млн м<sup>2</sup> (1980 р.) до 19,1 млн м<sup>2</sup> (1985 р.) житла. За 1981–1985 рр. було введено в експлуатацію 92,2 млн м<sup>2</sup> житла – у середньому 18,4 млн м<sup>2</sup> щороку, в 1986–1990 рр. – 99,5 млн м<sup>2</sup> – у середньому 19,9 м<sup>2</sup> щорічно, у т.ч. 17,4 млн м<sup>2</sup> у 1990 р. Більша частина житла будувалася за рахунок державних коштів.

Перехід до ринкової моделі розвитку призвів до того, що держава фактично перестала бути суб'єктом житлового будівництва, внаслідок чого обсяги будівництва житла в 1990-х роках значно скоротилися. Найнижчі показники були зафіксовані в 2000 р., коли було побудовано лише 5,5 млн м<sup>2</sup> житла. Починаючи з 2001 р., в Україні спостерігається тенденція до поступового збільшення обсягів будівництва

житла. Відновлення житлового будівництва у 2000-х роках відбувалося на нових суто ринкових, комерційних засадах. Житло будувалося на кошти приватних інвесторів, а це призвело до того, що з інструменту реалізації державної соціальної політики житлове будівництво перетворилося на високоприбутковий бізнес, який у процесі свого функціонування намагається забезпечити розв'язання двох досить різних завдань – з одного боку, задовольнити економічні інтереси приватних будівельних і девелоперських компаній, а з другого – задовольнити житлову потребу певної (платоспроможної) частини українського суспільства (середнього й вищого прошарків середнього та вищого класів).

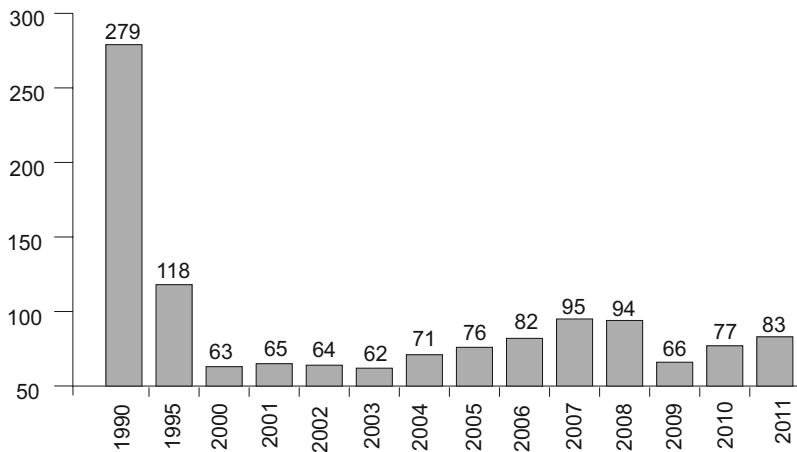
Важливим показником розвитку житлової сфери країни є щорічна кількість збудованих квартир. Протягом 2000–2011 рр. вітчизняна будівельна галузь щороку вводила в експлуатацію 62–95 тис. одиниць житла (рис. 4) – у середньому 75 тис. одиниць.



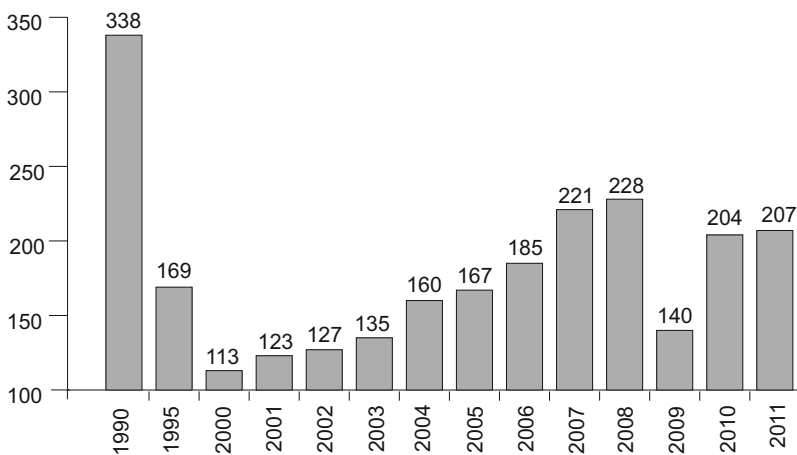
**Рис. 3. Обсяги житлового будівництва в Україні у 1990–2011 рр. (млн м²)**

У розрахунку на 1 тис. осіб населення Україна в 2000–2011 рр. вводила в експлуатацію від 113 (2000 р.) до 228 (2008 р.) м² загальної площі (рис. 5).

Кількість збудованих квартир у розрахунку на 1 тис. осіб населення становила від 1,3 (2003 р.) до 2 (2007–2008 рр.) (рис. 6).

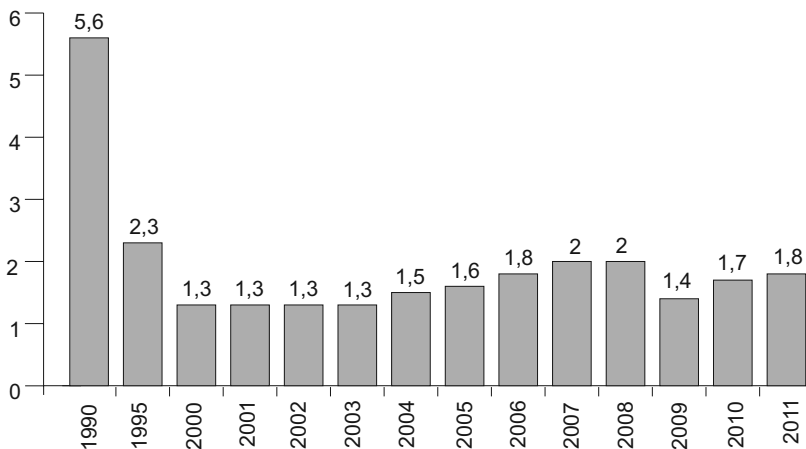


**Рис. 4. Кількість збудованих квартир у 1990–2011 рр. (тис. од.)**



**Рис. 5. Обсяги житлового будівництва в Україні у 1990–2011 рр. (м²) у розрахунку на 1 тис. осіб населення**





**Рис. 6. Кількість збудованих квартир в Україні у 1990–2011 рр. у розрахунку на 1 тис. осіб населення, од.**

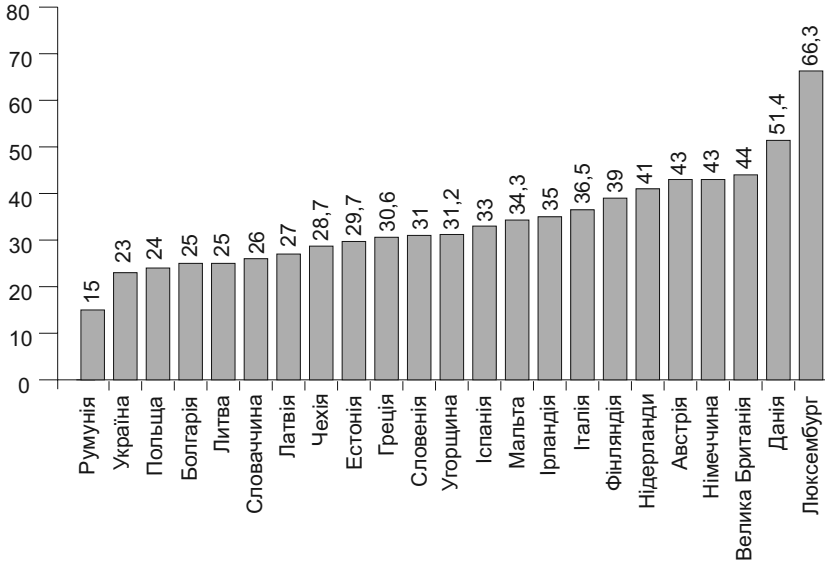
## **1.2. Європейські орієнтири розвитку вітчизняної житлової сфери**

Труднощі процесу реалізації давно задекларованого європейського вибору України змушують звернути особливу увагу на досвід деяких країн Європи у сфері вирішення найбільш важливих соціальних проблем, зокрема у вирішенні житлової проблеми. За останні 60–70 років європейські країни досягли у цій сфері значних успіхів, про що свідчать такі цифри: рівень забезпеченості населення житлом у середньому на одного жителя у різних європейських країнах коливається в діапазоні від 26 м<sup>2</sup> (Словаччина, 2001 р.) до 74 м<sup>2</sup> (Норвегія, 2006 р.) У Франції – 37,5 м<sup>2</sup> (2002 р.), Німеччині – 40,1 м<sup>2</sup> (2002 р.), Швеції – 44,4 м<sup>2</sup> (2003 р.)<sup>3</sup> (рис. 7).

Високим у європейських країнах є рівень забезпеченості осіб окремими кімнатами (2008 р.): в Австрії – 1,8 кімнати на одну особу; Данії – 2; Франції – 1,8; Німеччині – 2,2; Угорщині – 1,1; Нідер-

<sup>3</sup>Рейтинг стран мира по уровню жилищной обеспеченности – 2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.urban-planet.org/materials/ratings/2007-Ranking-Living-Space-Per-Capita-By-Country.pdf>

ландах – 2,3; Польщі – 1,3; Румунії – 1; Іспанії – 1,8; Швеції – 2 (рис. 8)<sup>4</sup>.



**Рис. 7. Рівень забезпеченості житловою площею в розрахунку на одного жителя в країнах ЄС та Україні, м<sup>2</sup>**

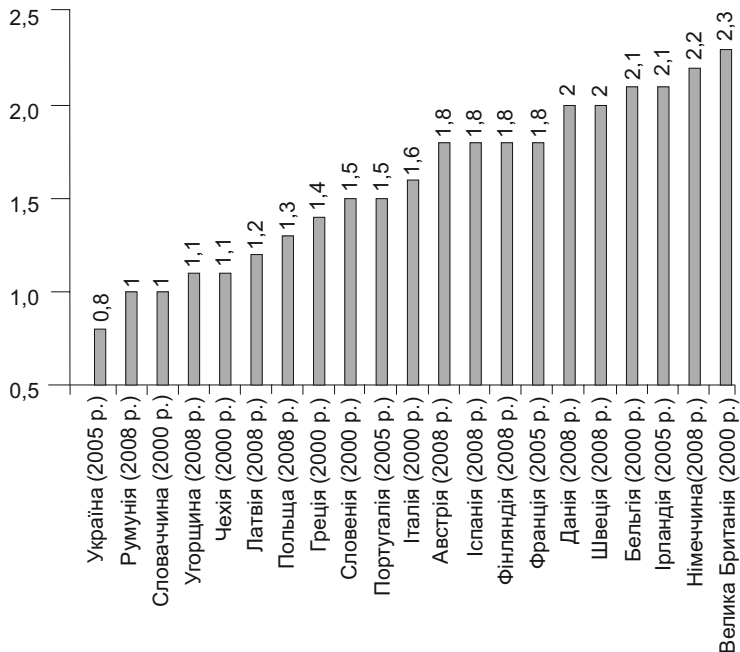
*Джерело: Housing Statistics in the European Union 2010. – Р. 51*

У 2009 р. в експлуатацію в розрахунку на 1 тис. мешканців було введено: у Швеції – 2,6 од. житла; Данії – 2,9; Угорщині – 3,2; Фінляндії – 4,1; Бельгії – 4,5; Нідерландах – 5. Найвищий показник мала Іспанія – 13,5 (2008 р.), Португалія – 7,8 (2008 р.), Франція – 7,4 (2008 р.)<sup>5</sup> У 2008 р. середня вартість 1 м<sup>2</sup> житла на вторинному ринку становила (2008 р.): в Австрії – 1010 євро; Данії – 1839; Фінляндії – 1934; Франції – 2500; Греції – 1793; Італії – 1580; Португалії – 1490; Іспанії – 1917; Швеції – 1472<sup>6</sup>.

<sup>4</sup>*Housing Statistics in the European Union / ed. by Kees Dol, Marietta Haffner. – 2010. – Р. 72.*

<sup>5</sup>Там само. – Р. 74.

<sup>6</sup>Там само. – Р. 89.



**Рис. 8. Рівень забезпеченості окремими кімнатами в розрахунку на одну особу**

Для оцінки ринкової доступності житла наведені цифри слід порівняти із показниками середньої заробітної плати. Остання, за даними Євростату, у 2008 р. становила євро на рік: в Австрії – 39 тис.; Данії – 55 тис.; Фінляндії – 37,9 тис.; Франції – 33,6 тис.; Греції – 25,9 тис.; Португалії – 16,7 тис.; Іспанії – 25,2 тис.; Швеції – 37,6 тис.<sup>7</sup>

Для розвинених країн Західної Європи (а також США та Канади) нормальною вважається ситуація, коли вартість житла дорівнює дво- або трирічному сукупному валовому доходу сім'ї. Якщо остання

<sup>7</sup>Europe in figures – Eurostat yearbook 2011. – Luxembourg : Publications Office of the European Union. – 2011. – P. 255.

орендує житло або виплачує за нього іпотечний кредит (розстрочку), то вважається нормою, коли щомісячні витрати на такі цілі не перевищують 20–30% щомісячного доходу.

Значною мірою доступності житла населенню країн-членів Європейського Союзу сприяє політика європейських урядів, спрямована на розвиток сектору соціального житла, частка якого є досить значною. Так, у Нідерландах на 1 тис. жителів – 150 соціальних квартир; у Великій Британії, Швеції, Данії, Німеччині – 100; Франції – 70<sup>8</sup>.

Наведені вище цифри, безумовно, свідчать про активну житлову політику, здійснювану європейськими урядами та, як наслідок, відносно високий рівень задоволення житлових потреб громадян європейських країн. Проте вони не дають підстав говорити про повне вирішення країнами-членами Європейського Союзу житлової проблеми.

Житлова бідність є також і в сучасній Європі. Наприклад, у 2008 р. частка сімей, які жили в житлах із недостатньою площею, серед домогосподарств із доходом, меншим за 60% від медіанного рівня та більшим від нього на 60% становила відповідно: у Австрії – 34,7 та 12,3%; Бельгії – 11,6 та 2,8%; Данії – 22,5 та 5,2%; Фінляндії – 16,8 та 4%; Франції – 25,4 та 7,2%; Німеччині – 18,8 та 4,9%; Греції – 35,2 та 24,6%; Португалії – 25,1 та 13,6%; Іспанії – 7,2 та 2,7%; Польщі – 67,2 та 47,5%<sup>9</sup>.

За даними Євростату, 12,5% населення *EU-27* витрачали на житло 40% або більше від свого доходу. Найбільшу кількість такого населення мали Німеччина – 24,7%, Греція – 22,6%, Румунія – 18,9%, а також Велика Британія – 16,7%<sup>10</sup>.

У площині суб'єктивного сприйняття домогосподарствами рівня їхніх витрат на житло частка домогосподарств, для яких ці витрати були серйозним фінансовим тягарем, становила: у Бельгії – 31%; Фінляндії 20,1%; Франції – 29,5%; Німеччині – 23,8%; Греції – 30,7%; Італії – 58,6%; Польщі – 37,7%; Іспанії 51,5%<sup>11</sup>.

Навіть у сучасній Європі, як стверджують фахівці ВООЗ, незадовільне житло викликає або сприяє виникненню багатьох хвороб

---

<sup>8</sup>*Государственная жилищная политика: социальное измерение* / Т. В. Соколова, Т. В. Чубарова, Н. В. Муравьева и др. ; отв. ред. Т. В. Соколова. – М.: Книжный дом «Либроком», 2009. – С. 222.

<sup>9</sup>*Housing Statistics in the European Union* / ed. by Kees Dol, Marietta Haffner. – 2010. – P. 69.

<sup>10</sup>*Europe in figures – Eurostat yearbook 2011*. – Luxembourg : Publications Office of the European Union. – 2011. – P. 281.

<sup>11</sup>*Housing Statistics in the European Union* / ed. by Kees Dol, Marietta Haffner. – 2010. – P. 95.

і травм, які можна попередити, і є причиною понад 100 тис. смертей на рік<sup>12</sup>.

Досягнуті країнами-членами ЄС позитивні показники могли б слугувати базовими орієнтирами для подальшого розвитку житлового сектору України, а деякі сторони європейського досвіду вирішення житлової проблеми могли б бути досить ефективно використані в Україні у процесі реалізації органами державної влади відповідної державної стратегії.

### **1.3. Критичні параметри забезпеченості населення України житлом**

Проблема полягає не лише в низькому рівні показників, які визначають рівень задоволення житлових потреб громадян України і стан реалізації їхнього конституційного права на житло. Є всі підстави констатувати існування у країні серйозної житлової кризи, яка суттєво впливає на всі сторони життя українського соціуму та має глибокий системний характер<sup>13</sup>.

Найбільш показово житлова криза в Україні характеризується такими показниками.

Станом на листопад 2009 р. 92,7% домогосподарств були забезпечені окремим житлом – мали окрему квартиру або індивідуальний будинок, 4% – мешкали у частині індивідуального будинку. Ці домогосподарства в цілому можна було б вважати забезпеченими житлом. Однак при цьому слід урахувати дві обставини.

По-перше, із 15,8 млн домогосподарств у окремих квартирах або індивідуальних будинках певна частина потребує поліпшення житлових умов, оскільки домогосподарство в окремій квартирі або індивідуальному будинку може складатися із двох або навіть більше сімей (поколінь), змушених мешкати в одній окремій квартирі або індивідуальному будинку не за власним бажанням, а внаслідок відсутності інших можливостей. У такому випадку багатосімейні домогосподарства не можна вважати забезпеченими окремим житлом. На жаль, існуюча

---

<sup>12</sup>*Environmental* burden of disease associated with inadequate housing. A method guide to the quantification of health effects of selected housing risks in the WHO European Region / ed. by M. Braubach, D. E. Jacobs, D. Ormandy. – World Health Organization, 2011. – 238 p.

<sup>13</sup>Саме такий висновок був зроблений у щорічній доповіді Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини про стан дотримання та захисту прав і свобод людини в Україні 2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.ombudsman.kiev.ua/dopovid\\_6/d\\_06\\_3\\_4.htm](http://www.ombudsman.kiev.ua/dopovid_6/d_06_3_4.htm)

на сьогодні система збору статистичних даних не дає змоги визначити кількість таких домогосподарств.

По-друге, слід урахувати низький рівень забезпечення українських домогосподарств, у т.ч. й забезпечених окремим житлом, загальною та житловою площею. У 2009 р. забезпеченість населення України житлом у середньому на одного жителя становила 23 м<sup>2</sup> загальної площі. Проте майже 10%, або 1,700 млн домогосподарств, мали менше 7,5 м<sup>2</sup> житлової площі на одну особу; 6,4%, або 1,094 млн домогосподарств – від 7,5 до 9 м<sup>2</sup>; 25,5%, або 4,359 млн – від 9 до 13,65 м<sup>2</sup>. Сумарно майже 42%, або 7,153 млн домогосподарств, були забезпечені житловою площею меншою за 13,65 м<sup>2</sup> на одну особу, тобто нижчою за норму житлової площі, передбачену ст. 47 чинного Житлового кодексу. Також 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 проживають у житлі з недостатньою кількістю кімнат. З них у майже 5%, або 855 тис. домогосподарствах, у одній кімнаті мешкало три та більше особи.

0,6%, або 102,6 тис. сімей, мешкали в комунальних квартирах, 2,7%, або 461,6 тис. – у гуртожитках. Очевидно, ці дві категорії, які сумарно становлять 3,3%, або 564,2 тис. сімей, слід визнати такими, що потребують поліпшення житлових умов, оскільки в сучасних умовах ані комунальна квартира, ані гуртожиток не можуть розглядатися як адекватна форма житла громадян.

Відповідно до даних офіційної статистики 2,4%, або 410,3 тис. сімей, наймали житло у фізичних осіб<sup>14</sup>.

#### **1.4. Житлові проблеми української молоді**

Особливо гостро житлова проблема зачіпає молоде населення країни. Важливим показником, який свідчить про рівень незадоволеної потреби молоді в житлі, є частка подружніх пар, що проживають разом із батьками. На думку фахівців, цей показник є набагато важливішим, ніж традиційний показник – кількість метрів квадратних на одну особу<sup>15</sup>. За даними Міністерства України у справах сім'ї, молоді та спорту,

---

<sup>14</sup>Діти, жінки та сім'я в Україні : стат. зб. – К. : Державний комітет статистики, 2010. – С. 203.

<sup>15</sup>Ничипоренко С. В. Молодіжна сімейна політика в Україні / С. В. Ничипоренко. – Умань : Н70 Видавець «Сочинський», 2011. – 217 с.

а також Державного інституту розвитку сім'ї та молоді, у 2008 р. окреме житло (окрему квартиру або індивідуальний будинок) мали 75,2% молодіжних домогосподарств, 86,4% молодих сімей із дітьми та 65,2% молодіжних домогосподарств без дітей. Рівень забезпеченості окремим житлом серед молоді є нижчим, ніж у середньому по Україні – 94,1% (табл. 1).

Таблиця 1

**Розподіл домогосподарств молоді за типом житла,  
залежно від наявності дітей, %**

Тип домогосподарства  Тип житла	Окреме житло (окрема квартира або індивідуальний будинок)		Частина індивідуального будинку		Гуртожиток		Комунальна квартира	
	1999	2008	1999	2008	1999	2008	1999	2008
Молодіжні домогосподарства	87,4	75,2	3,9	1,7	6,1	21,6	2,5	1,6
Молоді сім'ї з дітьми	87,5	86,4	4,3	2,4	5,7	11,2	2,6	0,5
Молодіжні домогосподарства без дітей	87,0	65,2	2,5	1,0	8,1	30,7	2,4	3,0
<b>Україна</b>	<b>93,5</b>	<b>94,1</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>1,9</b>	<b>2,1</b>	<b>1,4</b>	<b>0,5</b>

*Джерело: Ничипоренко С. В. Молодіжна сімейна політика в Україні / С. В. Ничипоренко. – Умань : Н70 Видавець «Сочінський», 2011. – С. 91*

Слід зазначити, що з 1999 по 2008 рр. рівень забезпеченості всіх молодіжних домогосподарств окремим житлом знизився на 12,2%, тоді як у середньому по Україні він збільшився на 0,6%. Якщо у молодих сімей із дітьми це зниження мало незначний характер – 1,1%, то у молодіжних домогосподарств без дітей воно було відчутним і склало 21,8%.

Водночас на 15,5% зросла частка молодіжних сімей, які мешкали в гуртожитках: у молодих сім'ях з дітьми це зростання склало 5,5%, а в молодіжних домогосподарствах без дітей – 22,6%. Наведені дані свідчать про погіршення житлових умов молодих сімей, особливо без дітей.

За даними соціально-демографічного обстеження «Молодь України» (2010 р.), 55% молоді проживає у сім'ї батьків, 44% – зі шлюбним

партнером. Третина молоді, яка перебуває у шлюбі, мешкає зі своїми батьками чи батьками чоловіка/дружини<sup>16</sup>. Таке сумісне проживання навряд чи можна вважати результатом добровільного вибору. Молода сім'я не може відокремитися від сім'ї батьків через невирішеність житлової проблеми, неможливість придбання чи оренди житла для більшості населення, повну відсутність балансу цін на ринку житла та реальних доходів.

За даними Держстату України<sup>17</sup>, станом на 2009 р. у квартирній черзі перебувало майже 117 тис. молодих сімей – 10% від загальної кількості сімей-черговиків. Із них одержали житло 1080 молодих сімей, що становить лише 0,9%.

Гостра житлова проблема у містах відобразилася у відповідях респондентів із міських поселень, які частіше, ніж мешканці сільської місцевості, повідомляли, що головною причиною їхніх прагнень тимчасово працювати за кордоном є «неможливість вирішити житлову проблему». На це вказали 12,4% респондентів, зокрема, 15,8% – у міських поселеннях і 5,6% – у сільських.

Про гостроту наявної житлової проблеми серед молоді свідчать відповіді респондентів віком 15–34 років на запитання «Як Ви оцінюєте діяльність органів влади щодо вирішення проблем молоді у сфері?»

Серед запропонованих сфер – фізична культура та спорт, навчання, дозвілля, забезпечення культурних потреб, профілактика правопорушень, виховання, охорона здоров'я, праця, матеріальна підтримка соціально незахищених груп молоді (сироти, інваліди та ін.) – діяльність влади у сфері забезпечення молоді житлом позитивно оцінили лише 8% опитаних – найменша частка опитаних (серед молоді, що проживає у містах, частка позитивних оцінок була ще нижчою – 6%). Негативно оцінила діяльність органів влади у сфері забезпечення молоді житлом найбільша частка опитаних – 79%<sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup>*Молодь* та молодіжна політика в Україні: соціально-демографічні аспекти / за ред. Е. М. Лібанової. – К. : Інститут демографії та соціальних досліджень ім. М. В. Птухи НАН України, 2010. – 248 с.

<sup>17</sup>*Діти, жінки та сім'я в Україні* : стат. зб. – К. : Державний комітет статистики, 2010. – С. 211.

<sup>18</sup>*Молодь* та молодіжна політика в Україні: соціально-демографічні аспекти / за ред. Е. М. Лібанової. – К. : Інститут демографії та соціальних досліджень ім. М. В. Птухи НАН України, 2010. – 248 с.



## 1.5. Житлові проблеми сімей із дітьми та багатодітних сімей

Досить болючою є наявна в Україні житлова проблема для сімей із дітьми та багатодітних сімей. Сім'ї з дітьми мають у середньому гірші житлові умови, ніж сім'ї без дітей. Забезпеченість сімей, які мають хоча б одну дитину, житловою площею є в 1,5 раза нижчою за середню. Якщо розглядати різні категорії сімей із дітьми, дещо гіршими є житлові умови складних сімей і повних багатодітних. Суттєво гіршими вони є у неповних сімей, особливо у неповних багатодітних<sup>19</sup>. Такий розподіл рівня житлової потреби серед сімей різного демографічного типу означає, що держава, здійснюючи ефективну соціальну політику, частиною якої є ефективна житлова політика, має вжити відповідних заходів щодо підтримки у житловій сфері неповних і неповних багатодітних сімей. Така підтримка може, зокрема, передбачати надання сім'ям указаного демографічного типу певних переваг у отриманні житла на умовах соціального найму.

Станом на 2009 р. у квартирній черзі перебувало 45,1 тис. багатодітних сімей (мають трьох і більше дітей) і 31,7 тис. одиноких матерів. З них одержали житло 493 багатодітні сім'ї та 379 одиноких матерів, що складає 1,1 і 1,2% відповідно. Ці цифри переконливо свідчать про те, що на сьогодні держава не приділяє достатньої уваги забезпеченню житлових потреб багатодітних сімей та одиноких матерів, унаслідок чого ці сім'ї змушені жити у вкрай складних житлових умовах.

Чинне в Україні законодавство не передбачає більш-менш ефективних механізмів забезпечення житлових потреб сімей із дітьми та багатодітних сімей. Так, Закон України «Про державну допомогу сім'ям із дітьми», встановлюючи у ст. 3 перелік видів державної допомоги сім'ям із дітьми (у зв'язку з вагітністю та пологами; при народженні дитини; при всиновленні дитини; по догляду за дитиною до досягнення нею трирічного віку; допомога на дітей, над якими встановлено опіку чи піклування; допомога на дітей одиноким матерям), не передбачає допомоги на вирішення житлових проблем даної категорії сімей. Ст. 46 чинного Житлового кодексу надає право на позачергове отримання жилих приміщень тій частині багатодітних сімей, які мають п'ятьох і більше дітей, та жінкам у разі одночасного народження ними трьох і більше ді-

---

<sup>19</sup> *Семья и дети в России: особенности современной жизни и взгляд в будущее* : коллективная монография / под ред. Л. Н. Овчаровой, Л. М. Прокофьевой. – М. : ИСЭПН РАН, 2009. – 274 с.

тей. Пункт 12 ст. 11 та пункт 10 ст. 12 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» надають право позачергового отримання квартир або садибних (одноквартирних) житлових будинків із житлового фонду соціального призначення сім'ям, які мають п'ятьох і більше дітей, та у разі народження однією жінкою одночасно трьох і більше дітей, а також право першочергового отримання квартир або садибних (одноквартирних) жилих будинків із житлового фонду соціального призначення сім'ям та одиноким матерям або батькам, які мають трьох або чотирьох дітей, а також у разі народження однією жінкою одночасно двох дітей.

### **1.6. Особливості житлової проблеми сільського населення**

35,8% загальної площі житлового фонду України розташовано в сільській місцевості, де проживає (станом на 1 лютого 2012 р.) 31% населення України.

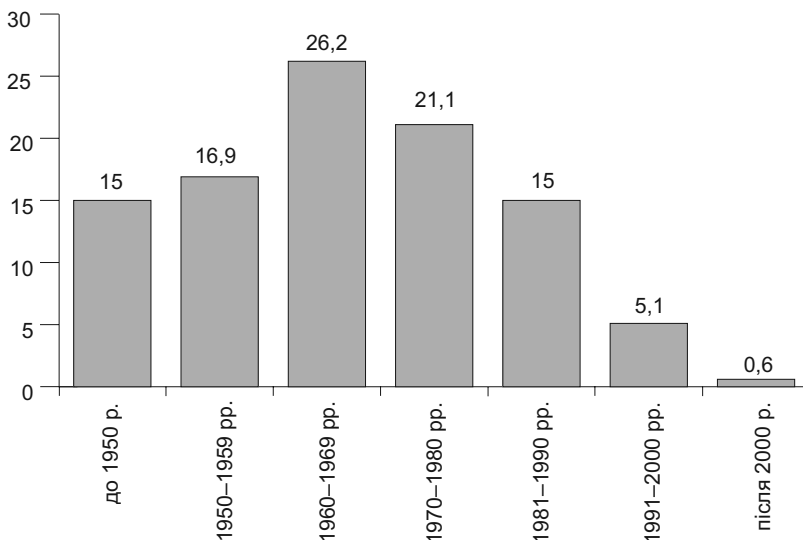
Показники житлових умов сільських жителів України дещо відрізняються від аналогічних показників, які характеризують житлові умови жителів великих і малих міст. Так, зокрема жителі сільської місцевості мають на 13–19% вищий, ніж у містах рівень забезпеченості житлом у розрахунку на одну особу – 26,8 м<sup>2</sup> у середньому на одного сільського жителя проти 21,9 м<sup>2</sup> у середньому на одного міського жителя. За даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств, проведеного Держстатом у 2010 р.<sup>20</sup>, частка домогосподарств, житлова площа яких була нижчою за санітарну норму (13,65 м<sup>2</sup> на одну особу) у великих містах становила 49% домогосподарств, у малих містах – 39%, у сільській місцевості – 35%. Вищим є показник забезпеченості сільського населення окремими кімнатами в розрахунку на 1 особу – 1,04 кімнати проти 0,9 кімнати у великих містах (2006 р.)

Проте наведені показники не дають достатніх підстав для того, щоб дійти висновку щодо ліпших умов проживання жителів сільської місцевості. Слабким місцем є якість житлового фонду, розташованого в сільській місцевості. Значна кількість житла є застарілою та знаходиться у критичному стані. Майже 32% сільських домогосподарств

---

<sup>20</sup>Держстатом було обстежено 10,4 тис. домогосподарств. Дані цього вибіркового обстеження були розповсюджені із застосуванням математичних методів на всі домогосподарства України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2011/gdn/nttk/sesd\\_2010.zip](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2011/gdn/nttk/sesd_2010.zip)

мають житло, побудоване до 1960 року. 47,3% житла було побудовано у 60–70-х роках, 15% – у 80-х роках. Таким чином, 94,2% сільського житлового фонду було побудовано в дорадянський або радянський періоди. У період української незалежності в селах було побудовано лише незначну частку житла (5,1%) у 90-х роках і менше 1% сільського житлового фонду в 2000-х роках (рис. 9)<sup>21</sup>. Ці цифри засвідчують, що переважна частина сільського житлового фонду є фізично та морально застарілою. Показовим є такий факт: лише третина сільських будинків збудована із цегли, решта – з недовговічних матеріалів (дерево, саман тощо).



**Рис. 9. Розподіл сільських домогосподарств за періодом будівництва їхнього житла станом на 2006 р., %**

Українським є рівень комфортності сільського житлового фонду. За даними Держстату питома вага квартир (одноквартирних будинків),

<sup>21</sup>Черніченко В. В. Житлові умови сільського населення в контексті формування соціальної політики / В. В. Черніченко // Демографія та соціальна економіка. – 2008. – № 1. – С. 53–62.

обладнаних водопроводом, становила 25,4%; каналізацією – 21,4%; центральним опаленням – 35,2%; газом – 84,3%; гарячим водопостачанням – 10,8%; ваннами – 18,9%. Слід відзначити наявність тенденції до поліпшення якості сільського житлового фонду, яка виявляється у збільшенні частки житла, обладнаного водогоном, каналізацією, централізованим опаленням, газом, гарячим водопостачанням, ваннами. Проте наявна позитивна динаміка суттєво не змінює ситуацію, адже переважна частина сільського житлового фонду не обладнана навіть елементарними вигодами. Як результат, незважаючи на вищий рівень забезпеченості житловою площею та кімнатами, частка громадян, незадоволених або дуже незадоволених своїми житловими умовами, у селах є вищою, ніж у містах (22 проти 18%), тоді як задоволених або дуже задоволених своїми житловими умовами є нижчою – 39% на селі проти 52% у містах<sup>22</sup>.

## **РОЗДІЛ 2**

### **ЖИТЛОВА ПРОБЛЕМА ЯК ЧИННИК СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ КРАЇНИ**

Наявні цифри та факти, що характеризують сучасний стан реалізації конституційного права громадян України на житло, змушують дійти висновку про існування в Україні серйозної житлової кризи, яка має тривалий, глибокий, системний характер. Нестача житла не лише є чинником, що негативно впливає на матеріальне становище та якість життя окремих категорій громадян, але й поступово стає потужним системним чинником, який негативно впливає на економічний, демографічний, соціально-політичний розвиток країни.

#### **2.1. Вплив житлової проблеми на соціальне самопочуття громадян та рівень соціальної нерівності в країні**

За даними соціологічних опитувань, проведених в Україні упродовж останніх років, приблизно кожна п'ята українська сім'я (близько 3,4 млн сімей) не задоволена своїми житловими умовами. Найбільша

---

<sup>22</sup>За даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств, проведеного Держстатом у 2010 р.

кількість незадоволених нараховується в Закарпатській, Херсонській, Чернігівській, Донецькій, Черкаській, Одеській областях, в АР Крим та м. Києві. Зокрема, за даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств, проведеного Держстатом у 2010 р., незадоволені або дуже незадоволені своїми житловими умовами 19% домогосподарств (у містах – 18%, селах – 22%). Не дуже задоволені своїм житлом третина домогосподарств. Задоволені або дуже задоволені своїми житловими умовами 48% домогосподарств (у 2009 р. – 46%, у 2007 р. – 40,7%).

Оцінюючи вплив наявної житлової проблеми на соціальне самопочуття громадян, слід звернути увагу на те, що у сфері забезпечення конституційного права громадян на житло домінуючими є патерналістські настрої. Згідно із соціологічними опитуваннями 54% респондентів указують на те, що «держава повинна нести відповідальність за забезпечення всіх громадян житлом» і тільки 23% переважно орієнтовані на відповідальність за це самих людей<sup>23</sup>. Тому відсутність у державі відповідної житлової політики, яка б дозволяла різним прошаркам суспільства задовольняти свої житлові потреби, слід розглядати як додатковий чинник, що посилює загальний рівень соціального невдоволення населення.

Важливим чинником, який впливає на соціально-політичну стабільність у країні, є рівень житлової нерівності домогосподарств. Останній значною мірою пов'язаний із рівнем їхньої доходної нерівності (крім величини доходів іншими чинниками, які впливають на рівень житлової нерівності домогосподарств, є рівень цін на житло, розмір житлового фонду, будівельна активність, умови іпотечного кредитування, характер державної житлової політики тощо).

Наявні на сьогодні наукові дослідження проблеми житлової нерівності<sup>24</sup> вказують на те, що існує прямиий і зворотній зв'язок між доходною та житловою нерівністю. Наявність такого зв'язку дає підстави для введення в обіг, крім загального індексу Джині, його особливої модифікації – житлового індексу Джині. Такий індекс мав би показати концентрацію житлової площі за групами населення з урахуванням частки

---

<sup>23</sup>Про внутрішнє та зовнішнє становище України у 2006 році : експертна доп. – С. 138.

<sup>24</sup>Гусев А. Б. Доходное и жилищное неравенство граждан: механизм поддержания социальной стабильности / А. Б. Гусев // Проблемы теории и практики управления. – 2007. – № 4. – С. 50–59; Гусев А. Б. Жилищное неравенство российских домашних хозяйств: естественный путь к сегрегации / А. Б. Гусев [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.kapital-rus.ru/index.php/articles/article/174264>

багатих і бідних верств населення. На думку О. Б. Гусева, залежність між житловою нерівністю домогосподарств та їхньою доходною диференціацією може бути зображена у вигляді параболи, вершина якої відповідає значенню доходної диференціації 0,3, а житлової диференціації – 0,05. Зважаючи на те, що, за даними Держстату, індекс Джині становив в Україні у 2010 р. 0,274 (проти 0,277 у 2009 р.)<sup>25</sup>, то, відповідно, житловий індекс Джині дорівнюватиме 0,054.

Такий показник є близьким до мінімальних значень. Він на порядок нижчий за показник доходної нерівності та свідчить, що житло в Україні, яка тривалий час жила в умовах планово-соціалістичної економіки, залишається розподіленим більш рівномірно, ніж грошові доходи. Для порівняння: в Російській Федерації (у 2004 р.) загальний індекс Джині становив 0,38, тоді як житловий індекс Джині – 0,08, у США (в 2001 р.) – 0,45 і 0,14 відповідно.

Досвід США переконливо свідчить про те, що показника 0,14 житлового індексу Джині цілком достатньо для того, щоб у містах почали створювати гетто й соціально небезпечні квартали з високим рівнем бідності та злочинності. При подоланні порогу в 40% доходна нерівність стимулює зростання житлової нерівності, й нетрі стають нормою<sup>26</sup>. Саме тому важливим елементом державної соціальної політики мають бути заходи, спрямовані на зниження рівня доходної і, відповідно, житлової диференціації, у т.ч. заходи місцевої влади із протидії тенденціям формування міських кварталів із концентрованим проживанням громадян з низькими доходами.

## **2.2. Житлова проблема та демографічний стан країни**

Незабезпеченість громадян житлом не лише негативно впливає на матеріальне становище та якість життя окремих прошарків населення, вона є одним із тих системних чинників, які впливають на ситуацію в країні загалом, зокрема суттєво погіршуючи демографічну ситуацію. Так, житлова проблема суттєво впливає на юридичний статус сімей.

---

<sup>25</sup>При цьому, за даними Держстату, мінімальний рівень грошових доходів серед 10% найбільш забезпеченого населення України перевищував максимальний серед 10% найменш забезпеченого у 3,7 раза (у 2009 р. – у 3,9 разів), а в цілому найбільш забезпечені 10% населення отримали у 6 разів більше грошових доходів, ніж 10% найменш забезпечених (у 2009 р. – у 6,1 раза).

<sup>26</sup>Гусев А. Б. Доходное и жилищное неравенство граждан: механизм поддержания социальной стабильности // Проблемы теории и практики управления. – 2007. – № 4. – С. 50–59.

За оцінками фахівців Інституту демографії та соціальних досліджень ім. М. В. Птухи, «кожна п'ята пара, яка проживає у незареєстрованому шлюбі, офіційно не реєструє його через відсутність відповідних житлових умов»<sup>27</sup>.

За даними спеціального вибіркового соціально-демографічного дослідження населення дітородного віку «Сім'я і діти», проведеного Інститутом демографії та соціальних досліджень НАН України за підтримки благодійного фонду «Розвиток України» у квітні 2008 р., 50,2% респондентів назвали невирішеність житлової проблеми як причину відкладання народження дітей. З-поміж причин, що змушують громадян відкладати народження дітей, житлова проблема посідає друге місце, поступаючись лише недостатньому рівню матеріального добробуту більшості населення України, на який вказали 73,6% респондентів.

Відповідаючи на запитання про перепони для народження бажаної кількості дітей, 38,6% респондентів указали на відсутність належних житлових умов. Як чинник, що заважає народженню бажаної кількості дітей, житлова проблема так само посідає друге місце, поступаючись лише чиннику недостатності матеріального забезпечення сім'ї, на який вказали 53,7% респондентів<sup>28</sup>. На думку фахівців Інституту демографії та соціальних досліджень НАН України, для підвищення народжуваності в Україні не слід обмежуватися лише збільшенням соціальних виплат сім'ям із дітьми. Необхідним є комплексний підхід, у складі якого важливе місце має займати соціально спрямована житлова політика. Вирішення житлової проблеми за допомогою механізму забезпечення доступності житла ймовірно є однією з найважливіших умов сприяння народжуваності<sup>29</sup>.

Своєю чергою стан сім'ї у сучасному суспільстві певним чином впливає на формування потреби в житлі. Визначити вплив чинника сім'ї у багатофакторному процесі формування попиту на житло досить важко. Проте є вагомі підстави для того, щоб висунути досить очевидні припущення щодо взаємозв'язку між динамікою розвитку сім'ї та житловою сферою. Дослідження статистики деяких країн, зокрема скандинавських, указують на те, що збільшення частки розлучень і по-

---

<sup>27</sup>Молодь та молодіжна політика в Україні: соціально-демографічні аспекти / за ред. Е. М. Лібанової. – К. : Інститут демографії та соціальних досліджень ім. М. В. Птухи НАН України, 2010. – С. 50.

<sup>28</sup>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.

<sup>29</sup>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.

зашлюбних дітей стимулює зростання попиту на житло незалежно від приросту населення. Криза сім'ї, яка є характерною особливістю сучасної цивілізації ринкового типу, має місце також і в сучасній Україні. Її характерні прояви, зокрема збільшення показника розлучень, поділ сімей і, як результат, збільшення кількості неповних сімей, сприяють загостренню певних сторін житлової кризи.

### **2.3. Вплив державної житлової політики на роботу будівельної галузі та економічний розвиток країни**

Державна житлова політика є важливим чинником економічного розвитку країни. Такий вплив здійснюється опосередковано – через роботу будівельної галузі. Остання ще й досі не пододала наслідків економічної кризи 2008 р. За даними Держстату, в 2011 р. в Україні будівельними компаніями було введено в експлуатацію 9,4 млн м<sup>2</sup> житла – на 100 тис. м<sup>2</sup> (або 0,8%) більше, ніж попереднього року. Минулорічний показник майже впритул наблизився до показника 2008 р. – 10,5 млн м<sup>2</sup>, який є найліпшим результатом, досягнутим будівельною галуззю України за всі роки незалежності.

Проте варто врахувати деякі особливості національної статистики. Так, за даними Держстату, за I півріччя 2011 р. було введено в експлуатацію лише 2,7 млн м<sup>2</sup> житла, станом на 1 жовтня 2011 р. – 4,9 млн м<sup>2</sup>, а за підсумками 2011 р. – 9,4 млн м<sup>2</sup>. За останній квартал 2011 р. було введено в експлуатацію відразу 4,5 млн м<sup>2</sup>. Таке економічне «диво» має досить раціональне пояснення – із 9,4 млн м<sup>2</sup> житла майже 2,3 млн м<sup>2</sup> (або 24,1% загального обсягу) були введені в експлуатацію відповідно до Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, збудованих без дозволу на виконання будівельних робіт, і Тимчасового порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом приватних житлових будинків садибного типу, дачних та садових будинків із господарськими спорудами та будівлями, споруджених без дозволу на виконання будівельних робіт (у період із 05.08.1992 р. до 1.01.2008 р.)

У лютому 2011 р. Верховною Радою України з ініціативи Кабінету Міністрів України був ухвалений Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», згідно з яким було встановлено більш сприятливі правові та організаційні умови містобудівної діяльності,



спрощено процедуру та скорочено терміни затвердження проектів будівництва та проведення їх експертизи, спрощено дозвільні документи на виконання підготовчих і будівельних робіт, уведено спрощений порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів. Зокрема, значно (у понад 4 рази – з 93 до 23) було скорочено кількість документів, необхідних для початку будівельних робіт, у 7 разів (із 416 до 60 днів) – терміни проходження дозвільних процедур. Закон замінив громіздку дозвільну систему більш сучасною моделлю. Для об'єктів I–III категорій складності замість дозволу передбачено подання повідомлення, для об'єктів IV–V категорій – подання декларації<sup>30</sup>. У разі відсутності з боку відповідних державних органів протягом 10 днів обґрунтованої відповіді, вступає в силу принцип «мовчазної згоди». Закон визначив порядок застосування будівельних норм, розроблених на основі національних технологічних і будівельних норм, гармонізованих із нормативними документами Європейського Союзу. Упровадження згаданих норм Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» слід вважати важливим кроком на шляху до створення сприятливих умов для функціонування української будівельної галузі.

Проте, на нашу думку, причинами, які не дають змогу будівельній галузі реалізувати весь свій економіко-виробничий потенціал і подолати наслідки кризи 2008 р., є не лише зовнішні адміністративні обмеження, але і, здебільшого, відсутність в Україні платоспроможного попиту на її послуги з боку населення та держави. Рівень попиту знаходиться у великій диспропорції із виробничим потенціалом вітчизняної будівельної галузі. Остання, за словами Міністра регіонального розвитку, будівництва і ЖКГ А. М. Близнюка, могла б утричі збільшити обсяги будівельних робіт<sup>31</sup>. Але навіть наявні обсяги будівництва та, відповідно, існуючі на українському ринку нерухомості обсяги пропозиції житла значно перевищують попит. Найбільш вражаюче ця диспропорція виявляється на ринку нерухомості м. Києва, де, за оцінками експертів компанії *ARPA Real Estate*, сукупний обсяг пропозиції

---

<sup>30</sup>Відповідно до п. 2 ст. 32 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» категорія складності об'єкта будівництва визначається згідно з державними будівельними нормами та стандартами на підставі класу наслідків (відповідальності) об'єкта будівництва. Клас наслідків (відповідальності) будівлі або споруди визначається відповідно до ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ».

<sup>31</sup>*Анатолій Близнюк*: Строить можем в 3 раза больше, был бы спрос [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://realty.3doma.ua/news/1650597-anatoliy-blyzniuk-stroit-mozhem-v-3-raza-bolshe-byl-by-spros.html>

житлової нерухомості становить близько 13,7 млрд дол. США (80% із яких – 10,96 млрд дол. США – приходить на вторинний ринок), тоді як кількість угод на первинному та вторинному ринку нерухомості м. Києва не перевищує 55 млн дол. США. Таким чином, у найбільш активному сегменті вітчизняного ринку нерухомості пропозиція перевищує попит у 40 разів<sup>32</sup>.

Саме тому одним із найбільш актуальних завдань у сфері державної політики є розширення платоспроможного попиту на послуги будівельної галузі, у т.ч. у спосіб проведення активної, соціально орієнтованої державної житлової політики.

Відомо, що за рівнем мультиплікативного впливу на зростання валового внутрішнього продукту (ВВП) різні складники кінцевого попиту розміщені в такій послідовності: інвестиційний попит; споживчий попит; експорт (мультиплікативний вплив останнього на зростання ВВП зменшується зі збільшенням частки сировинного та зменшенням частки несировинного експорту). Згідно з розрахунками російських економістів<sup>33</sup> мультиплікатор кінцевого попиту на газ становить 1,2; нафту і нафтопродукти – 1,6; продукцію харчової промисловості – 1,9; продукцію легкої промисловості – 2,1; продукцію будівництва та сільського господарства – 2,2; продукцію машинобудування – 2,3. Це, зокрема, означає, що збільшення на 1000 грн експорту енергоносіїв може забезпечити зростання ВВП на 1200–1600 грн. Тоді як збільшення на 1000 грн державних соціальних програм, які стимулюють попит на продукцію харчової та легкої промисловості, могло б збільшити ВВП на 1900–2100 грн, а збільшення на 1000 грн попиту на продукцію будівництва, сільського господарства та машинобудування унаслідок мультиплікативного ефекту міг би збільшити ВВП на 2200–2300 грн. Таким чином, збільшення державних витрат на будівництво або машинобудування може і має стати важливим інструментом антикризової політики.

Проте, обираючи між такими однаково ефективними з економічного погляду альтернативами, слід урахувати показник соціальної ефективності. Наявна житлова криза є системним чинником, що суттєво погіршує демографічну ситуацію в країні й у такий спосіб створює серйозну загрозу національній безпеці, призводить до того, що актуальною залишається відкрита ще за часів Дж. М. Кейнса теза:

---

<sup>32</sup>*Експерты* подсчитали объемы рынка недвижимости Киева [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://realty.3doma.ua/news/1608474-eksperty-podschitali-obemy-rynka-nedvizhimosti-kieva.html>.

<sup>33</sup>*Маневич В. Е.* Кейнсианская теория и российская экономика / В. Е. Маневич ; Ин-т проблем рынка РАН. – М. : Наука, 2008. – С. 84–85.

«житлове будівництво є ліпшим різновидом суспільних витрат»<sup>34</sup>. У сучасних українських реаліях активна соціально орієнтована державна житлова політика, на нашу думку, є головним чинником розвитку будівельної галузі та всієї економіки України. Застосування такого інструменту дало б можливість забезпечити відносно стабільний розвиток національної економіки в умовах глобальної нестабільності.

## **2.4. Доступність житла як чинник ефективності функціонування ринку праці**

Рівень доступності житла для громадян є чинником, який впливає на ефективність функціонування ринку праці в Україні. Високі ринкові ціни на житло та, відповідно, його оренду істотно знижують рівень мобільності робочої сили. Вони не сприяють її вільному переміщенню в єдиному економічному просторі країни, і в результаті – зниженню у країні високого рівня безробіття.

За останні 15–20 років в Україні відбулися значні зміни в регіональній структурі національної економіки. Скорочення виробництва загалом, в окремих галузях і регіонах, втрата робочих місць, концентрація капіталу у великих містах призвели до формування певних міграційних потоків у межах України. У результаті виникли локальні ринки житла, які характеризуються значним перевищенням попиту над пропозицією, і, відповідно, високим рівнем цін на житло та його оренду.

Підвищення рівня доступності житла внаслідок відповідної державної житлової політики, яка сприяла б розвитку сектору доступного орендного житла, відкрила б шлях до проведення більш ефективної міграційної політики і, відповідно, привела б до певного зниження рівня безробіття.

Водночас у багатьох депресивних районах України, де раніше функціонували великі промислові підприємства, сьогодні внаслідок суттєвої зміни структури виробництва спостерігається міграційний відплив робочої сили, а наявний житловий фонд не використовується за призначенням. Залишені господарями квартири, приватизовані у 1990-х роках, є тягарем для місцевого житлово-комунального господарства, оскільки вони накопичують борги тощо. Очевидно, що проблема житла, що пустує, вимагає негайного розв'язання з урахуванням

---

<sup>34</sup>Уткин А. И. Как пережить экономический кризис. Уроки Великой депрессии / Анатолий Уткин. – М. : Яуза, Эксмо, 2009. – С. 196.

інтересів і його власників, і місцевих органів державної влади. Природний процес старіння такого житла у поєднанні із тривалою відсутністю його нормального обслуговування дедалі більше стає джерелом серйозної технологічної небезпеки.

## 2.5. Державна житлова політика як інструмент відтворення житлового фонду України

Державну житлову політику слід розглядати у контексті проблеми відтворення наявного житлового фонду. Актуальність цього аспекту житлової політики визначається тим, що в Україні 41% житлових будинків знаходяться в експлуатації понад 50 років. За даними Мінрегіонбуду<sup>35</sup>, розподіл житлових будинків за роками забудови є таким: до 1919 р. було побудовано 4,6% будинків; у 1919–1945 рр. – 11,8%; 1946 рр. – 25,1%; у 1961–1970 рр. – 24,1%; у 1971–1980 рр. – 16,2%; у 1981–1990 рр. – 10,8%; у 1991 р. і пізніше – 7,4%.

Ситуація, яка склалася у сфері відтворення наявного житлового фонду, ускладнюється ще й тим, що значна частина житлових будинків (61,5%) є будинками V і VI класів. *Загальний розподіл житлових будинків в Україні за класами* є таким (рис. 10):

- 0,7% житлового фонду становлять будинки *I класу*. До нього належать особливо капітальні будинки (термін служби 150 років) із кам'яними або цегляними стінами (товщина – 2,5–3,5 цеглини), із залізобетонним чи металевим каркасом, залізобетонним перекриттям, висотою приміщень від підлоги до стелі 3 метри і вище, із повним складом інженерного обладнання, у яких строк експлуатації не перевищує 50% терміну служби або виконано капітальний ремонт;

- 2,9% становлять будинки *II класу* – капітальні будинки (термін служби 125 років) із цегляними стінами (товщина – 1,5–2,5 цеглини), із залізобетонним перекриттям висотою приміщень від підлоги до стелі 2,7–3,0 м, із повним складом інженерного обладнання, у яких строк експлуатації не перевищує 50% терміну служби або виконано капітальний ремонт;

- 7,5% становлять будинки *III класу* – будинки великопанельні, великоблочні та із місцевих будівельних матеріалів (цегла, дрібні блоки із природного чи штучного каменю тощо) (термін служби – 100 років), із залізобетонним перекриттям (збірне чи монолітне), висотою приміщень від підлоги до стелі 2,5–2,7 м, із повним складом інженерного

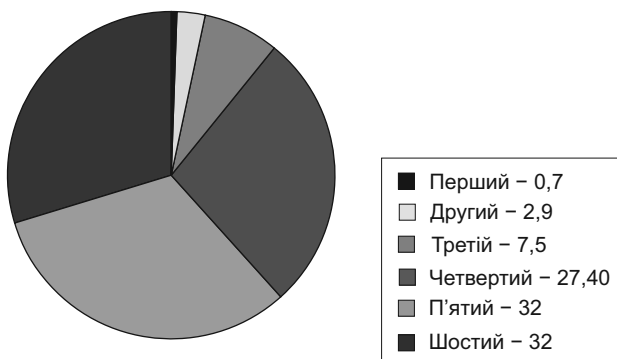
<sup>35</sup> *Житловий фонд України* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/>

обладнання, у яких строк експлуатації не перевищує 50% від терміну служби;

- 27,4% становлять будинки *IV класу* – будинки великопанельні, великочесні та із місцевих дрібноштучних будівельних матеріалів (цегла, дрібні блоки із природного та штучного каменю тощо) із терміном служби 100 років, із залізобетонним або дерев'яним перекриттям, висотою приміщень від підлоги до стелі 2,5 м, у яких строк експлуатації перевищує 50% від терміну служби;

- 32% становлять будинки *V класу* – будинки зі стінами із монолітного шлакобетону, шлакоблоків, черепашника та інших дрібноштучних виробів із місцевої сировини (термін служби 70 років), із залізобетонним чи дерев'яним перекриттям, висотою приміщень від підлоги до стелі 2,5 м;

- 29,5% становлять будинки *VI класу* – будинки зі стінами полегшеної конструкції – збірничитові, каркасно-засипні, каркасно-камишитові, глинобитні, дерев'яні (рублені чи брусчаті) тощо, термін служби яких становить 30–50 років.



**Рис. 10. Загальний розподіл житлових будинків в Україні за класами, %**

*Джерело:* Міністерство регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України

Застарілий житловий фонд (ЗЖФ) України, а також значна частка в ньому будинків V і VI класів зумовлюють особливу актуальність зазначеної проблеми. Загальна кількість житлових будинків, що входять

до складу ЗЖФ, становить 48,8 тис. од. (0,5% від загальної кількості всіх житлових будинків). Їхня загальна площа становить 4,06 млн м<sup>2</sup> (0,4% від загальної площі всіх житлових будинків); загальна чисельність людей, що проживають у ЗЖФ – 100,8 тис. осіб.

Іншою гострою проблемою, яка потребує розв'язання інструментами державної житлової політики є проблема аварійного житлового фонду (АЖФ). Кількість житлових будинків, що входять до його складу, налічує 13,7 тис. од. (0,1% від загальної кількості всіх житлових будинків), загальна площа – 1,18 млн м<sup>2</sup> (0,1% від загальної площі всіх житлових будинків). У будинках аварійного житлового фонду проживають 24,7 тис. осіб.

У сумі застарілий та аварійний житлові фонди становлять в Україні 5,24 млн м<sup>2</sup> – понад половину нинішніх річних обсягів будівництва. Очевидно, що поступове вирішення цієї проблеми має стати обов'язковим елементом ефективної державної житлової політики.

## **РОЗДІЛ 3**

### **ОЦІНКА СОЦІАЛЬНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ**

#### **3.1. Рівень ринкової доступності житла. Сучасний стан і тенденції розвитку ринку житлової нерухомості**

У сучасних умовах основним способом вирішення громадянами житлового питання є придбання ними житла на первинному або вторинному ринку. Останній почав формуватися в Україні на початку 90-х років на основі масової та безкоштовної приватизації громадянами державних квартир, у яких вони проживали<sup>36</sup>. На сьогодні ринок житла в Україні в цілому інституційно сформувався, проте певні особливості його структури і способу функціонування не дають підстав говорити про його економічну та соціальну ефективність. Наявний в Україні ринок житла навряд чи можна вважати розвиненим. Процес його становлення й досі не завершився, подальше інституційне та функціональне

---

<sup>36</sup>До 1991 року ринок житла в Україні існував у обмежених формах. Він охоплював лише сектор приватного та кооперативного житла і не охоплював сектор державного житла. Державна власність на житло породжувала квазі-ринок, при якому обіг житлової нерухомості здійснювався у спосіб обміну громадянами житлових приміщень. Останній міг включати й тінювий грошовий складник.

вдосконалення слід вважати важливим напрямом державної житлової політики.

Оцінку особливостей і рівня розвитку вітчизняного ринку житла слід, на нашу думку, здійснювати з погляду двох груп критеріїв – економічних та інституціональних. Із погляду економічних критеріїв, український ринок житла є дефіцитним. Дефіцитність полягає і в низьких показниках середньої житлової забезпеченості в розрахунку на 1 жителя (яка є меншою понад удвічі, ніж у країнах Європи), і у значно менших обсягах будівництва і, відповідно, пропозиції житла. На сьогодні обсяги житлового будівництва (і, відповідно, обсяги ринкової пропозиції житла) в Україні майже удвічі менші, ніж навіть у радянський період. У розрахунку на 1 жителя Україна вводить в експлуатацію 0,22 м<sup>2</sup> житла на рік, тоді як навіть у Російській Федерації цей показник становить 0,3 м<sup>2</sup> на 1 жителя.

В умовах низької пропозиції ринковий баланс пропозиції житла та попиту на нього забезпечується у спосіб зростання цін і скорочення попиту. Особливість українського ринку житла як економічного інструменту забезпечення житлових потреб громадян полягає в тому, що він орієнтований на громадян із високим рівнем доходів. Ураховуючи показник середньої номінальної зарплати по Україні (2923 грн, або 365 дол. США, станом на березень 2012 р.), **слід констатувати надмірно високу вартість житла по відношенню до зарплати середньостатистичного українця.**

Станом на 1 квітня 2012 р. ринкова вартість 1 м<sup>2</sup> житла в новобудовах Києва становила у середньому 1643 дол. США (від 1293 дол. у Дарницькому р-ні до 2538 дол. у Печерському). У Харкові житло економкласу<sup>37</sup> (1–3-кімнатні квартири у віддалених районах міста – Рогань, ХТЗ, Салтівка, смт Песочин та ін.) коштувало від 572 дол. США/м<sup>2</sup>. Станом на 1 квітня 2012 р. на вторинному ринку Києва 1 м<sup>2</sup> житла коштував у середньому 1859 дол. США (від 1436 дол. у Дарницькому р-ні до 2967 дол. у Печерському), у Харкові – 1028, Дніпропетровську – 1174, Донецьку – 1166, Львові – 1449, Одесі – 1498<sup>38</sup>.

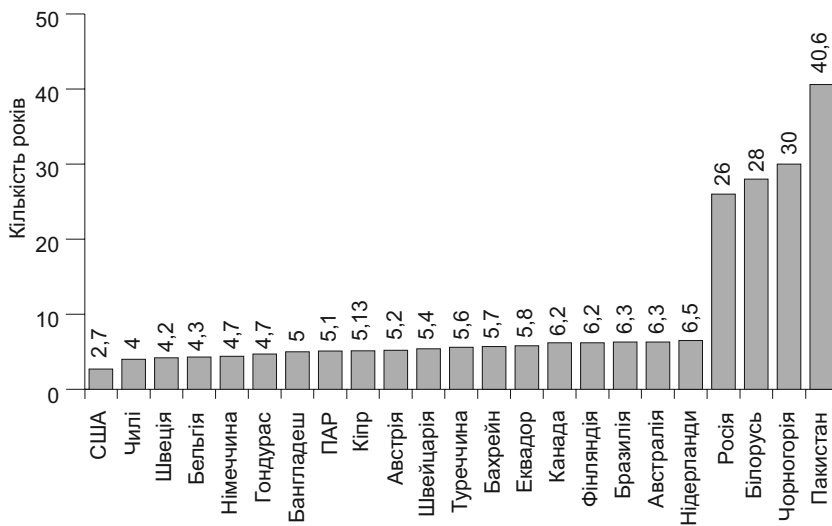
За рівнем доступності такого товару, як житло, Україна значно поступається іншим країнам. Про це, зокрема, свідчать результати дослідження, проведеного аналітичною компанією *Evans*, яка вивчала ситуа-

---

<sup>37</sup>За даними агентства нерухомості «Харків-Ріелтер» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://kharkov-realter.com.ua/tceni\\_na\\_rinke\\_nedvizhimosti\\_harkova\\_45\\_mart\\_2012\\_goda](http://kharkov-realter.com.ua/tceni_na_rinke_nedvizhimosti_harkova_45_mart_2012_goda)

<sup>38</sup>Ціни наведено за даними агентства нерухомості *SV Realty* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.svdevelopment.com/ru/web/flat\\_costs/](http://www.svdevelopment.com/ru/web/flat_costs/)

цію, що склалася на ринку нерухомості 40 країн світу<sup>39</sup> (рис. 11). Для придбання квартири загальною площею 75 м<sup>2</sup> **середньостатистичний українець повинен витратити від 25 до 30 річних зарплат.**



**Рис. 11. Кількість річних зарплат, необхідних для придбання житла в деяких країнах світу**

Джерело: Аналітична компанія *Evans*

За оцінками Європейської економічної комісії ООН житло в Україні надто дороге. Відповідно до індексу, що враховує ціни на житло порівняно із середньою заробітною платою, Київ, наприклад, наближається до таких мегаполісів, як Нью-Йорк і Лондон та випереджає Москву<sup>40</sup>.

Іншою характерною особливістю українського ринку житла є його *нерегульований характер*. Держава фактично усунулася від проведен-

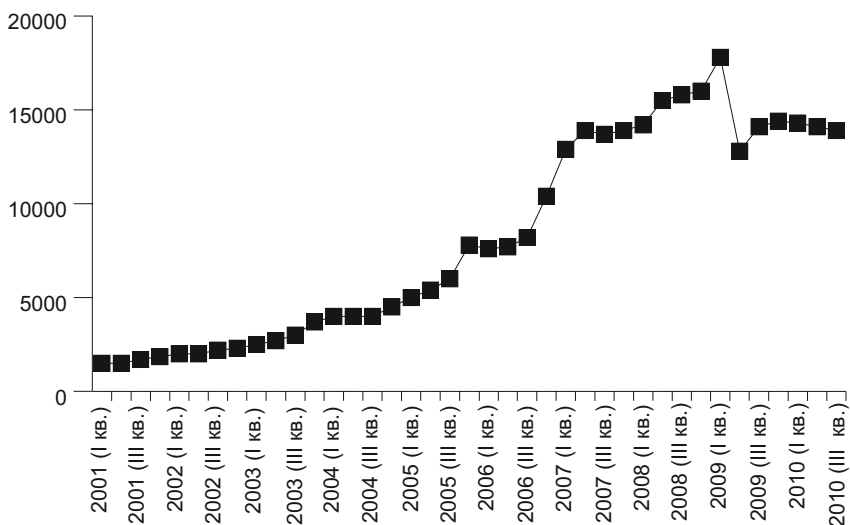
<sup>39</sup>Для рішення квартирного вопрса росіянину понадобится четверть века [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.gzt.ru/topnews/realty/-dlya-rsheniya-kvartirnogo-voprosa-rossiyaninu-/338482.html>]

<sup>40</sup>ЕЭК ООН поможет Украине оценить состояние жилищного сектора [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.un.org/russian/news/fullstorynews.asp?newsID=17264>



ня ефективної регуляторної політики, тоді як механізми економічної саморегуляції не спрацьовують. На сьогодні вона не має ані бажання, ані ефективних інструментів регулювання житлового ринку. Така політика негативно впливає на спроможність громадян вирішувати свої житлові проблеми на основі існуючих ринкових механізмів. Вона не відповідає практиці розвинених країн світу, в яких уряди здійснюють активну політику регулювання житлового ринку.

Дефіцитність українського ринку житла у поєднанні з його нерегульованим характером провокує появу на ринку т.зв. цінових бульбашок. Із II половини 2000 до 2008 р. в Україні спостерігалось значне зростання цін на житлову нерухомість (рис. 12).



**Рис. 12.** Динаміка цін на житлову нерухомість у Києві в 2001–2010 рр.

Джерело: Інвестиційно-консалтинговий портал *InVenture*<sup>41</sup>

<sup>41</sup> Сухоруков А. И. Условия выхода строительного комплекса из кризиса и ориентация его на развитие реальной экономики/ А. И. Сухоруков, А. А. Олейников, О. П. Морква [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.inventure.com.ua/main/analytics/analysis/usloviya-vyhoda-stroitel'nogo-kompleksa-iz-krizisa-i-orientaciya-ego-na-razvitie-realnoi-ekonomiki>

У 2007 р. Україна стала лідером зростання реальних цін на житлову нерухомість серед країн із перехідною економікою<sup>42</sup>. За рівнем зростання цін на житло вона випередила Румунію, Латвію, Естонію, Литву, Болгарію, Росію та Вірменію. Середньорічні темпи зростання цін перевищили 20%, що значно більше за показник реального зростання ВВП. Це дало підстави говорити про появу на українському ринку житлової нерухомості «цінової бульбашки». Остання мала два складники – дефіцитний та інвестиційний. Перший був обумовлений недостатніми обсягами ринкової пропозиції житла, тоді як другий – відсутністю ефективних інструментів інвестування фінансового капіталу та відсутністю інструментів цінового регулювання ринку житла. Світова фінансова криза 2008 р. нівелювала інвестиційний складник «цінової бульбашки», проте не зачепила її дефіцитної частини<sup>43</sup>.

Появу «цінових бульбашок» на ринку житлової нерухомості слід розглядати як одне зі свідчень його нерозвиненості. Ефективна державна житлова політика має передбачати заходи, спрямовані на недопущення появи у майбутньому на ринку житла «цінових бульбашок», оскільки останні у підсумку негативно впливають на економічний та соціальний розвиток країни. Зазначені завдання слід вирішувати завдяки таким заходам:

- стимулювання збільшення обсягів житлового будівництва і, відповідно, збільшення пропозиції житла на ринку. Проблема полягає в тому, що на сьогодні значна частина будівельного бізнесу, який працює в Україні, зацікавлена у збереженні дефіцитності ринку житла. Введення в експлуатацію обмежених обсягів нового житла дає їм змогу підтримувати високі ціни на житлову нерухомість і отримувати значні прибутки без додаткових зусиль. Держава має сприяти створенню такої ситуації у сфері будівельного бізнесу, коли «будівництво малих обсягів житла за високими цінами автоматично означає комерційне фіаско, а не безумовний успіх»<sup>44</sup>;

- запровадження механізму обмеження інвестиційного попиту на житло, зокрема завдяки запровадженню податку на придбання другої та наступних одиниць житла;

- сприяння розвитку ринку альтернативних інвестиційних активів, зокрема ринку цінних паперів.

---

<sup>42</sup>Україна стала мировим лідером по росту цен на жилье [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.atlant-a.kiev.ua/407>

<sup>43</sup>Гусев А. Б. Экономическая модель формирования в России развитого рынка жилья / А. Б. Гусев [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kapitalrus.ru/articles/article/175328>

<sup>44</sup>Там само.

Інституційні параметри (критерії) розвитку житлового ринку визначають його якість для забудовників, компаній-девелоперів, продавців, покупців. *Рівень інституційної зрілості ринку житла визначається такими чинниками:*

- *рівень прозорості діяльності органів державної влади*, які вирішують питання, пов'язані із житловим будівництвом на певній території;
- *рівень монополізації сфери будівельного бізнесу й виробництва будівельних матеріалів*. На сьогодні сфера житлового будівництва у великих містах значною мірою поділена між великими компаніями-девелоперами<sup>45</sup>, є випадки, коли дві-три великі будівельні компанії контролюють понад половину всього ринку;
- *механізм надання землі під житлове будівництво*. Значною проблемою є існуючий непрозорий, недемократичний механізм виділення землі під будівництво. Важливим елементом ефективного механізму мала б бути система земельних аукціонів. Доцільно врахувати досвід деяких країн світу (зокрема Ізраїлю, Казахстану тощо), де аукціонний продаж земель під будівництво включає не лише економічний, а й соціальний складник – перемагає не той, хто сплачує найвищу ціну за землю, а той, хто пропонує найнижчу ціну збудованого житла;
- *якість законодавства*, яке регулює порядок і процедури здійснення транзакцій із житловою нерухомістю та усуває ризики, пов'язані з можливістю вчинення суб'єктами ринку незаконних дій.

Таким чином, в умовах ринкової економіки ринок житла є важливим чинником економічного розвитку країни, зокрема розвитку її будівельної галузі, проте внаслідок недостатніх обсягів житлового будівництва в Україні пропозиція житла є вкрай недостатньою. Ринок житла в Україні є дефіцитним, що призводить до значного зростання цін на житлову нерухомість. Існуюча в Україні модель житлового ринку дає змогу вирішувати житлові проблеми лише тим домогосподарствам, які мають достатньо високий рівень доходів.

### 3.2. Ринок орендного житла

Важливим інструментом задоволення житлових потреб громадян є ринок орендного житла. Сучасна світова практика свідчить про те, що орендне житло є значною частиною житлового фонду майже в усіх розвинених країнах. Наприклад, у Швейцарії – 70%, Німеччині – 57%, США – близько 50%, Нідерландах – 46%, Швеції – 40%,

---

<sup>45</sup>Останні досить часто мають переваги завдяки тісним зв'язкам із міською владою.

Франції – 36,5%, Японії – 33,4%, Великій Британії – близько 30%, Чехії – 29%, Італії – 20%. Особливо велику частку орендне житло становить у житловому фонді великих міст: у Берліні – 88%, Амстердамі – 86%, Женеві – 85%, Відні – 76%, Нью-Йорку – 70%, Брюсселі – 57%, Парижі – 53%, Копенгагені – 50%, Стокгольмі – 49%, Гельсінкі – 47%, Лондоні – 41%<sup>46</sup>.

З-поміж основних категорій громадян (домогосподарств), які орендують житло, слід назвати:

- громадян (домогосподарства), які свого часу отримали житло від держави, але внаслідок тих або інших причин його не приватизували. За даними Держстату, станом на 1 січня 2010 р. частка приватного житлового фонду в загальному обсязі складала 92,6%, комунального – 6%, державного – 1,4%. 2,3% домогосподарств проживали в державному житлі, 0,2% – у відомчому;

- громадян (домогосподарства), які орендують житло на основі договору соціального найму, передбаченого Законом України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12 січня 2006 р. № 3334-IV. Кількість таких орендарів в Україні залишається украй незначною;

- громадян (домогосподарства), які орендують житло на основі договору комерційного найму. Основною формою комерційного найму є найм житла у фізичних осіб. За даними Держстату, станом на листопад 2009 р. наймали житло у фізичних осіб 410 тис. (2,4%) домогосподарств. Проте очевидно, що ця цифра є дуже умовною. Вона не відображає справжніх масштабів поширення в Україні комерційної оренди житла, оскільки значна частина цього ринку знаходиться в «тіні».

Основними соціальними групами, що орендують житло на комерційних засадах, є:

- сім'ї без власного житла, у т.ч. молоді сім'ї. За даними соціологічних опитувань, з-поміж респондентів віком 18–35 років приблизно 10% орендують житло і приблизно стільки ж не виключають такої можливості. З-поміж респондентів віком 35–54 роки кількість тих, що орендують житло, є дещо меншою – 5–7%<sup>47</sup>;

- студенти;
- іногородні громадяни, які приїздять у великі міста на роботу;
- іноземні громадяни, які працюють в Україні.

<sup>46</sup>Шомина Е. Квартиросъемщики: российский и зарубежный опыт развития арендного жилья / Е. Шомина // Муниципальная власть. – 2010. – № 3. – С. 104–116.

<sup>47</sup>Там само.

## **Ринку орендного житла в Україні притаманні такі особливості.**

### **1. Недостатність обсягів пропозиції орендного житла.**

На сьогодні пропозиція на ринку орендного житла формується переважно за рахунок дрібних власників житла. Відповідно загальні обсяги пропозиції орендного житла є вкрай незначними. Так, у Києві в 2010 р. було здано в оренду 9,49 тис. квартир, у 2011 р. – 13,7 тис.<sup>48</sup> Загалом у Києві, де житловий фонд нараховує близько 1 млн квартир, офіційно в оренду здається близько 7,7%. У Москві, за оцінками російських експертів, – не менше 15%<sup>49</sup>, у країнах Європи – у середньому 40%.

Зазвичай надання житла в комерційну оренду стає можливим завдяки наявності у деяких категорій домогосподарств «надлишків» житла, яке не є абсолютно необхідним із погляду задоволення їхніх власних житлових потреб. Надання такого житла в комерційну оренду визначається бажанням домогосподарства мати додаткове стабільне джерело доходу. Досить часто такий дохід є для домогосподарства єдиним джерелом існування.

Ще одним джерелом пропозиції комерційної оренди житла є житло, придбане як інвестиційний актив з метою подальшої віддачі в комерційну оренду. Станом на грудень 2011 р. частка квартир, які купувалися з такою метою, складала 10–12%<sup>50</sup>. Іноді комерційна оренда житла для його власника є тимчасовим заходом – «побічним продуктом» інших видів економічної діяльності, наприклад купівлі-продажу житлової нерухомості.

Для великих комерційних компаній, які розраховують отримувати від своєї діяльності середньоринковий рівень рентабельності, в нинішніх економічних умовах орендодавчий бізнес є не вигідним, оскільки передбачає значні обсяги витрат капіталу і тривалі терміни його окупності (15–20 років).

### **2. Низький рівень соціальної доступності орендного житла внаслідок диспаритету між ставками орендної плати й рівнем зарплат.**

В Україні місячна орендна плата за квартиру економкласу сягає рівня середньої заробітної плати по регіону (і досить часто її

---

<sup>48</sup>Експерты: В Киеве стали больше сдавать квартир в аренду [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://realty.3doma.ua/news/1657321-eksperty\\_v\\_kieve\\_stali\\_bolshe\\_sdavay\\_kvartir\\_v\\_arendu.html](http://realty.3doma.ua/news/1657321-eksperty_v_kieve_stali_bolshe_sdavay_kvartir_v_arendu.html)

<sup>49</sup>Гузанова А. К. Жилищная обеспеченность в России и Москве: тенденции последних лет, социальные различия, жилищная политика /А. К. Гузанова // Россия: путь к социальному государству : мат-лы Всеросс. науч. конф. (Москва, 6 июня 2008 г.). – 2008. – 1008 с.

<sup>50</sup>Спекулянты возвращаются на рынок жилья [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://realty.3doma.ua/news/1623069-spekulyanty-vozvrashchayutsya-na-rynok-zhilya.html>

перевищує)<sup>51</sup>, тоді як у розвинених країнах, у яких існує потужний сектор орендного житла, орендна плата знаходиться на рівні 25–30% від середньої заробітної плати. Це означає, що комерційна оренда житла є недоступною для більшості сімей, які не мають власного житла. Для порівняння: у Швейцарії – країні, де понад 60% громадян орендують житло (що є найвищим показником у Європі), при середній місячній заробітній платі по країні 5674 швейцарських франків (дані Статистичної служби Швейцарії за 2007 р.) середня орендна плата за трикімнатну квартиру становить 1745–2030 швейцарських франків<sup>52</sup>. В Ізраїлі, де житлова проблема стоїть досить гостро, середня вартість оренди трикімнатної квартири станом на кінець 2011 р. становила у середньому 3,1 тис. шекелів на місяць (850 дол. США), тоді як середня заробітна плата становила 9 тис. шекелів.

*3. Відсутність механізмів державного та громадського регулювання цін на ринку орендного житла (рент-контроль).*

В Україні, на відміну від інших країн, відсутній будь-який механізм контролю за цінами на оренду житлової нерухомості. Одним із наслідків такої відсутності є високий темп зростання ставок комерційної оренди житла. За даними порталу *Zdoma.ua*, протягом 2011 р. середня вартість оренди 1–3-кімнатних квартир у Києві зросла на 11,55%. За результатами І кв. 2012 р. середня вартість оренди 1–3-кімнатних квартир у Києві зросла на 5,62%. Зростання цін на орендне житло значно перевищує загальний рівень інфляції у країні.

*4. Непрозорість ринку оренди житла, високий рівень його тінізації.*

Відповідно до чинного законодавства України громадяни, які надають в оренду іншим громадянам нерухомість (квартири, будинки, кімнати тощо), зобов'язані самостійно нараховувати та сплачувати податок із доходів фізичних осіб до бюджету за ставкою 15 та/або 17%. Податок сплачується протягом 40 календарних днів, наступних після останнього дня звітного кварталу.

У Києві в 2011 р. платниками податку з оренди житлової нерухомості були 77,5 тис. громадян. Ними було сплачено 187,3 млн грн податку, що на 74,6% більше, ніж у 2010 р. За інформацією порталу *Zdoma.ua* у 2011 р. в Києві співробітниками Державної податкової служби було

<sup>51</sup>Наприклад, у Києві середня заробітна плата у квітні 2012 р. становила 4592 грн, тоді як оренда 2-кімнатної квартири економкласу коштувала 4000–5000 грн на місяць. У Харкові за середньої зарплати 2700 грн аналогічна оренда коштувала від 2500 грн.

<sup>52</sup>Крамкова Т. В. Строительство жилья и жилищная политика Швейцарии / Т. В. Крамкова // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2009. – № 4 (41). – С. 69–73.

виявлено 1,4 тис. квартир, які нелегально здавалися в оренду. Власникам цих квартир було нараховано 6,3 млн грн податку на доходи фізичних осіб.

Для забезпечення розвитку сегмента доступного орендного житла держава має сприяти збільшенню обсягів пропозиції комерційного орендного житла. Для вирішення цього завдання слід створити сприятливі умови для приходу у сферу комерційної житлової оренди малого, середнього та великого бізнесу. Широкомасштабне будівництво комерційного орендного житла слід розглядати як розумну та ефективну альтернативу нинішньому (значною мірою стихійному) ринку орендного житла. Одним із перспективних напрямів діяльності у сфері будівництва орендного житла могло б стати будівництво доходних будинків<sup>53</sup>. З метою заохочення економічних суб'єктів до такої діяльності слід спростити процедури отримання землі під будівництво доходного дому та відповідних дозволів; створити ефективні механізми довгострокового кредитування; передбачити податкові преференції тощо.

Іншим важливим напрямом розвитку сегмента орендного житла є сприяння легалізації наявних житлово-орендних відносин. З-поміж можливих заходів слід назвати такі:

- зниження ставки податку на доходи орендодавців (наприклад, з 15 до 10%);
- стандартизація прав та обов'язків орендарів і орендодавців. Така стандартизація дала б змогу зменшити кількість зловживань з боку суб'єктів орендних відносин, знизити загальний рівень конфліктності цих відносин, що мало б певний позитивний вплив на ринок оренди;
- створення єдиної бази даних орендного житла із присвоєнням кожній одиниці житла в офіційному порядку державою або уповноваженими приватними структурами відповідних характеристик. Це дало б можливість зменшити кількість зловживань на ринку оренди, раціонально керувати наявним фондом, здійснювати ефективну податкову політику;
- створення у системі органів державної виконавчої влади єдиного органу, який би здійснював моніторинг і контроль ситуації на ринку орендного житла.

Очевидно, що розвиток сегмента доступного (для громадян із середніми доходами та доходами, нижчими за середні) орендного жит-

---

<sup>53</sup>Цікавий досвід будівництва доходних будинків має Російська Федерація. Див.: *Литвинова Т. П.* Доходные дома как инструмент реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России» / Т. П. Литвинова, Е. В. Литвинова // *Сервис PLUS*. – 2009. – № 2. – С. 98–104.

ла мав би бути важливим напрямом державної житлової політики. Це дало б змогу суттєво знизити гостроту житлової проблеми для певних категорій, зокрема молодих сімей, вирішити питання щодо забезпечення службовим житлом таких категорій працівників, як військовослужбовці, держслужбовці, працівники правоохоронних органів, вчителі, лікарі та ін. Будівництво доступного орендного житла є важливою умовою створення ефективного ринку робочої сили, підвищення рівня її мобільності.

### **3.3. Стан системи іпотечного кредитування**

Базовим інструментом задоволення житлових потреб громадян в умовах сучасної ринкової економіки є механізм іпотечного кредитування. Саме за допомогою низьковідсоткового, доступного широким верствам населення іпотечного кредитування західні країни у II пол. XX ст. досягли значних успіхів у розв'язанні житлових проблем своїх громадян.

Проте в Україні цей механізм працює недостатньо ефективно. Сучасне іпотечне кредитування є недоступним для більшості громадян країни внаслідок укр. високих відсоткових ставок. Так, у 2011 р. середні реальні ставки іпотечного кредитування терміном на 10 років становили 18,83% річних, на 20 років – 17,39%<sup>54</sup>. Найнижчими були іпотечні ставки у серпні 2011 р. – їх розміри на 10 і 20 років склали 16,83 та 15,66% реальних річних відповідно.

Такі високі показники ставок зумовлюють низьку соціальну доступність іпотечного кредитування для більшості населення України. Елементарні розрахунки свідчать, що в нинішніх умовах використання механізму іпотечного кредитування (кредит розміром 500 тис. грн, річна ставка 19%, термін 20 років) доступний для сімей, сукупний місячний дохід яких перевищує 20 тис. грн на місяць. Крім того, оцінюючи рівень соціальної доступності іпотечного кредитування в Україні, слід урахувати таку його базову особливість, як перший внесок, що становить 10–30% від суми кредиту.

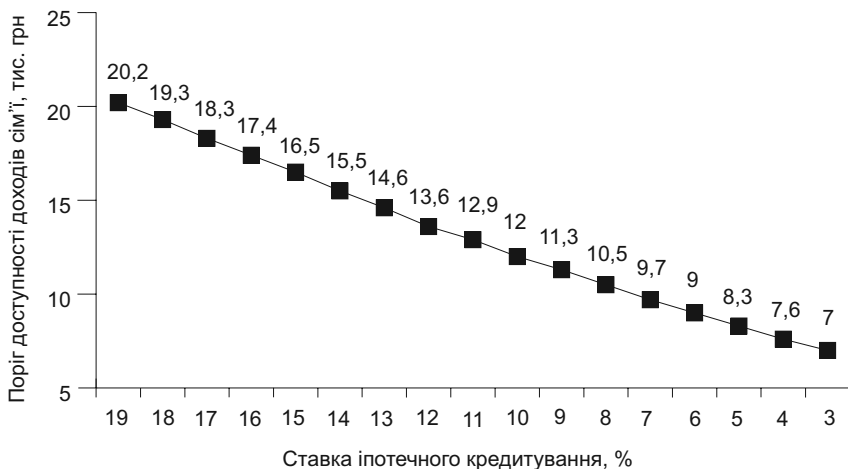
Зниження ставки іпотечного кредитування на 1 в.п. означало б зниження мінімально необхідного доходу (порогу доступності житла) на 600–1000 грн (рис. 13). Зниження ставки іпотечного креди-

---

<sup>54</sup>На ринку «первички» возвращается ипотека [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://realty.3doma.ua/news/1741820-na\\_rynok\\_pervichki\\_vozvrashchaetsya\\_ipoteka.html](http://realty.3doma.ua/news/1741820-na_rynok_pervichki_vozvrashchaetsya_ipoteka.html).



тування до 3–5% зробило б іпотечне кредитування доступним для сімей із сукупним місячним доходом 7–8,3 тис. грн. Щомісячна витрата на обслуговування кредиту й відсотків за ним становила б 2,8–3,3 тис. грн.



**Рис. 13. Залежність рівня доступності іпотечного кредитування від розміру відсоткової ставки**

Високі ставки та, як наслідок, низький рівень доступності іпотечного кредитування негативно позначаються на функціонуванні сучасного ринку житлової нерухомості. За даними Міністерства юстиції України, у 2011 р. загальна кількість транзакцій на ринку житлової нерухомості становила 491,7 тис., із них лише 36,6 тис. були іпотечними. Порівняно з 2010 р. кількість транзакцій на ринку житлової нерухомості збільшилася на 47,3 тис., або на 11%, у т.ч. кількість іпотечних транзакцій збільшилася на 10,3 тис., або на 14% (рис. 14). Якщо у 2010 р. іпотечні транзакції склали 5,9% від загальної кількості транзакцій на ринку житлової нерухомості, то в 2011 р. – 7,4%. Ці цифри переконливо свідчать про вкрай недостатні обсяги іпотечного кредитування в Україні.

Крім того, слід констатувати небажання значної кількості банків здійснювати іпотечне кредитування. За даними компанії «Простобанк Консалтинг», станом на березень 2012 р. лише 19 із 50 найбільших бан-

ків України пропонували кредити на купівлю житла на первинному ринку. У 2011 р. максимальна кількість банків з-поміж найбільших, які видавали іпотечні кредити на купівлю житла на первинному ринку, була зафіксована у вересні-жовтні 2011 р. – 20 установ.



**Рис. 14. Кількість транзакцій (у т.ч. іпотечних) на ринку житлової нерухомості України у 2005–2011 рр.**

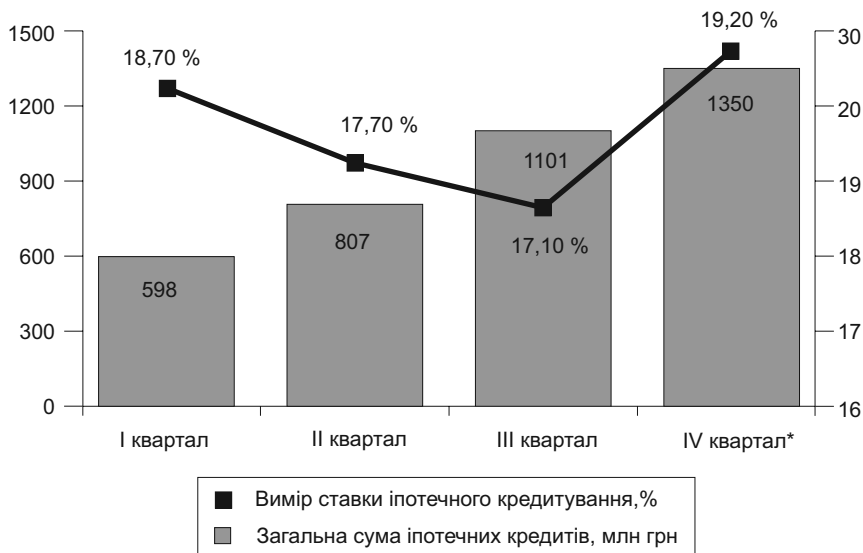
*Джерело:* Міністерство юстиції України

У 2011 р. загальна сума іпотечних кредитів, виданих населенню, становила 3,86 млрд грн (рис. 15).

Очевидно, що жорсткі умови іпотечного кредитування населення комерційними банками, зокрема україн високі відсоткові ставки є серйозною проблемою для громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Ця проблема вимагає негайного вирішення. Як свідчить світовий досвід, для того аби іпотечне кредитування стало доступним широким верствам населення, воно має бути низьковідсотковим – на рівні 3–5% річних.

Проте, навіть враховуючи поліпшення макроекономічних показників у 2010–2011 рр., зокрема істотне зниження рівня інфляції у 2011–2012 рр., не варто очікувати навіть найближчим часом, що вітчизняна

система іпотечного кредитування досягне соціально прийнятних показників і стане базовим інструментом розв'язання житлових проблем громадян України.



**Рис. 15. Обсяги іпотечних кредитів, виданих населенню в 2011 р., та середня відсоткова ставка**

\* Дані за IV квартал є прогнозними

Джерело: Портал *Zdota.ua* (за даними АО Астра Банк)

У нинішніх соціально-економічних реаліях іпотечне кредитування слід розглядати як інструмент розв'язання житлових проблем певного (економічно заможного) прошарку українського населення – середнього класу<sup>55</sup>.

У межах такого підходу слід визнати актуальним завдання створення у країні таких економічних умов, які б забезпечили поступове зниження ставки іпотечного кредитування до 12% річних. У такому

<sup>55</sup>Чисельність українського середнього класу може бути оцінена в межах 12–15% населення країни.

випадку потенційними учасниками системи іпотечного кредитування (за класичною моделлю – 30% становлять кошти позичальника, 70% – кредит на 10–15 років) зможуть стати близько 5% населення країни. Якщо врахувати, що певна частина населення вже має у власності житлову нерухомість і зацікавлена в подальшому поліпшенні своїх житлових умов за допомогою механізму іпотечного кредитування, то кількість потенціальних учасників системи цього кредитування слід було б оцінити на рівні 15–20% населення країни. Необхідно вказати на існування позитивних тенденцій, що існують на ринку іпотечного кредитування. Зокрема, вже сьогодні деякі будівельні компанії у співробітництві з банками пропонують кредити під 12% річних<sup>56</sup>.

Певні державні рішення можуть і мають сприяти розвитку системи іпотечного кредитування, а отже, і вирішенню житлових проблем українського середнього класу. Одними з можливих рішень можна назвати такі:

- збільшення обсягів рефінансування Національним банком України комерційних банків за умови зниження останніми ставок іпотечно-го кредитування до 10–12% річних<sup>57</sup>;
- збільшення обсягів фінансових ресурсів, що виділяються Державною іпотечною установою (ДІУ) на іпотечне кредитування<sup>58</sup>, зниження ставок рефінансування та кредитування за програмами ДІУ<sup>59</sup>;

<sup>56</sup>У 2012 р. девелоперсько-будівельна компанія ТММ у партнерстві з АТ «Ощадбанк» розпочала реалізацію програми кредитування на покупку готової нерухомості в об'єктах ТММ у містах Києві та Харкові на 20 років під 12% річних у національній валюті при погашенні кредиту рівними частинами. Розмір початкового внеску складає від 30% від вартості житла [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.tmm.ua/press/news/one/Pokuptsiam.html>

<sup>57</sup>Згідно з даними річного звіту НБУ за 2010 р. загальний обсяг операцій НБУ з рефінансування банків становив 5,16 млрд грн, з них довгострокові кредити – лише 985 млн грн. У 2009 р. зазначені показники становили 64,4 млрд грн і 671 млн грн відповідно. Див.: *Річний звіт Національного банку України за 2010 р.* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua/doccatalog/document?id=77106>

<sup>58</sup>За даними ДІУ, за перші 5 місяців 2012 р. громадяни України за програмою ДІУ через банки-партнери отримали 296 кредитів для придбання житла на суму 71,6 млн грн. Середня сума кредиту становить 238 тис. грн. Загальна кількість рефінансованих ДІУ кредитів станом на 31.05.2012 р. становить 4 821 кредит на суму 753,6 млн грн. За результатами 2011 р. ДІУ рефінансувала 290 іпотечних кредитів на суму 76 млн грн [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua/?p=2016>

<sup>59</sup>Станом на квітень 2012 р. за програмами ДІУ ставка рефінансування іпотечних кредитів складала 11%, ставка кредитування по рефінансованим ДІУ кредитам – 13,48%, ставка кредитування банками (у лютому 2012 р.) – 15,26% [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua/>

- створення умов для збільшення припливу у сферу іпотечного житлового кредитування фінансових ресурсів інституційних інвесторів (пенсійних фондів, страхових компаній, пайових інвестиційних фондів);
- внесення змін до чинного законодавства в напрямі лібералізації процедури стягнення коштів за закладене житлове майно та виселення неплатників за кредитами. Одночасно слід передбачити створення механізмів соціального захисту позичальників від неправомірних дій банків-кредиторів;
- створення механізмів накопичення коштів населення, зокрема створення будівельних ощадних кас<sup>60</sup>.

### **3.4. Проблема квартирної черги та способи вдосконалення національного житлового законодавства**

Унаслідок низького рівня платоспроможності населення України більшість сімей, яка потребує поліпшення житлових умов, не може це зробити своїми власними силами на ринкових засадах, тому потребує відповідної допомоги від держави.

Важливим інструментом соціального захисту громадян у житловій сфері є механізм державного квартирної обліку – т.зв. квартирна черга. Відповідно до ст. 34 чинного Житлового кодексу громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, беруться на облік для одержання жилих приміщень у будинках державного та громадського житлового фонду та вносяться до Єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, порядок ведення якого визначає Кабінет Міністрів України. У межах існуючої моделі житлової політики держава отримує від комерційних забудовників певну частку збудованого житла, розподіляючи його серед громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

На 1 січня 2010 р. в Україні на квартирному обліку перебувало 1174 тис. сімей та однаків. Щорічно кількість громадян, які перебувають на квартирному обліку, зменшувалася (рис. 16). Реальною причиною скорочення квартирної черги є ліквідація черги на підприємствах у зв'язку зі структурною реорганізацією підприємств, масовими скороченнями працівників, відсутністю коштів на будівництво житла.

---

<sup>60</sup>Поворозник В. О. Можливі напрями удосконалення житлової політики в Україні : аналіт. зап. /В. О. Поворозник, Я. В. Белінська [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://old.niss.gov.ua/Monitor/May08/10.htm>

Із загальної кількості черговиків 98,8 тис. мали право на позачергове, а 305,7 тис. – на першочергове отримання житла. На сьогодні у квартирній черзі перебувають понад 45 тис. багатодітних сімей, 31,6 тис. одиноких матерів, 116,8 тис. молодих сімей. Дві третини черговиків (68,7%, або 807 тис. сімей) чекають на поліпшення своїх житлових умов 10 років і більше.

Слід визнати, що наявний в Україні механізм обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, є украй недосконалим. З одного боку, чинне ще з радянських часів житлове законодавство змушує державу брати на себе надто багато житлових зобов'язань, зокрема ставити на квартирний облік громадян із високим рівнем доходів, а також громадян, умови проживання яких хоча й не відповідають сучасним стандартам, але не є критичними.

Із другого боку, деякі особливості чинного механізму обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, призводять до того, що далеко не всі громадяни, які дійсно потребують поліпшення житлових умов і не можуть це зробити своїми власними силами, потрапляють на квартирний облік.

За роки української незалежності сформувався значний прошарок сімей, які в умовах несприятливої економічної кон'юнктури останніх 20 років і відмови держави від своїх соціальних зобов'язань виявилися незабезпеченими житлом, але згідно з чинним українським законодавством не підпадають під категорію тих, хто потребує поліпшення житлових умов, і тому не можуть стати на квартирний облік.

Відповідно, такі сім'ї не лише не можуть розраховувати на отримання житла в порядку черги, але й не можуть взяти участь у існуючих державних програмах, наприклад у Державній цільовій соціально-економічній програмі будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки (*далі* – Програма).

Протягом останніх років кількість сімей, які отримували житло за допомогою механізму квартирної черги, постійно зменшувалася (рис.16). У 2010 р. квартири отримали лише 11 тис. сімей – близько 1% сімей-черговиків. Це означає, що **для розв'язання житлової проблеми лише тієї частини громадян, яка стоїть у квартирній черзі, за нинішньою схемою і темпами Україні знадобиться близько 100 років.**

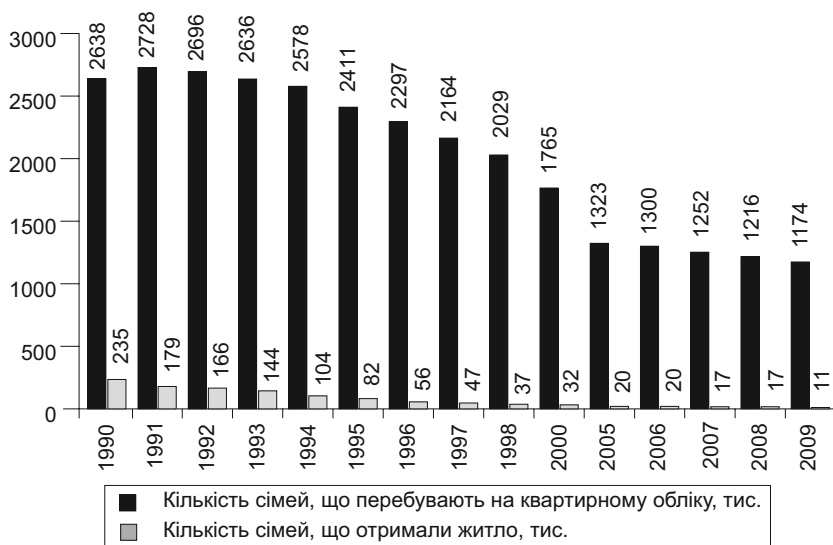


Рис. 16. Квартирна черга на поліпшення житлових умов

Джерело: Держстат України

### 3.5. Спеціальні державні житлові програми

В Україні затверджено 9 спеціальних житлових програм, покликаних сприяти вирішенню житлових питань окремих категорій громадян.

**1. Комплексна програма забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ, кримінально-виконавчої системи, службових осіб митних органів та членів їх сімей**, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 29 листопада 1999 р. № 2166. Державними замовниками та виконавцями Програми є Міноборони, МВС, МНС, СБУ, Адміністрація Держприкордонслужби, Управління державної охорони, НКАУ, Головне управління внутрішніх військ МВС, Державний департамент із питань виконання покарань, Держмитслужба, Держспецтрансслужба.

Одними з очікуваних результатів виконання програми є будівництво (придбання) житла загальною площею близько 4,7 млн м<sup>2</sup>; розв'язання житлової проблеми майже 80% військовослужбовців і службових осіб (які перебували на квартирному обліку станом на 1 січня 2003 р.); створення фонду службового житла тощо.

**2. Програма забезпечення житлом військовослужбовців, звільнених у запас або відставку**, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 29 січня 1999 р. № 114. Її виконавцем є Державний департамент адаптації військовослужбовців, звільнених у запас та відставку Міноборони України. Якщо брати до уваги прогнозний розрахунок, згідно з яким загальна очікувана кількість звільнених військовослужбовців, яких необхідно забезпечити житлом у 2005–2014 рр., становила б 24,4 тис. сімей, а розрахункова загальна площа однієї квартири – 62,5 м<sup>2</sup>, то розрахункова потреба в загальній площі житла мала б становити близько 1,5 млн м<sup>2</sup>.

Передбачається, що для реалізації Програми необхідно близько 3,6 млрд грн (із розрахунку середньорегіональної вартості спорудження 1 м<sup>2</sup> житла, визначеної Держбюдом на 1 січня 2004 р., з урахуванням прогнозного щорічного збільшення вартості 1 м<sup>2</sup> загальної площі житла орієнтовно на 9,8% у 2006–2010 рр. та на 4,9% у 2011–2014 рр.) Виконання Програми дало б змогу розв'язати житлову проблему звільнених військовослужбовців, зняти серед них соціально-психологічну напруженість.

**3. Державна Програма забезпечення молоді житлом на 2002–2012 роки**, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 29 липня 2002 р. № 1089. Її виконавцем є Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. З-поміж усіх діючих в Україні житлових програм саме вона відрізняється найбільш сприятливими умовами кредитування.

У межах виконання Державної програми забезпечення молоді житлом реалізуються два механізми: пільгове кредитування молоді та часткова компенсація відсоткової ставки за кредитами, виданими комерційними банками.

Порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла регулюється Положенням «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла», затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 р. № 584. Право на отримання кредиту терміном повернення до 30 років мають:



- сім'ї, в якій чоловік і дружина віком до 35 років включно;
- неповні сім'ї, в яких мати (батько) віком до 35 років включно мають неповнолітніх дітей (дитину);
- одинокі молоді громадяни віком до 35 років включно.

Перший внесок кандидата у позичальники складає не менше 6% передбаченої вартості будівництва (реконструкції) чи експертної оцінки вартості придбання об'єкта кредитування. При цьому у випадку надання кредиту на будівництво (реконструкцію) житла зазначену суму кандидат вносить двома частинами:

- на момент укладення кредитної угоди – не менше за половину цієї суми, а також кошти на страхування в період будівництва (реконструкції) житла, залежно від загальної суми внесків позичальника;
- під час остаточних розрахунків протягом 10 днів після отримання в бюро технічної інвентаризації технічного паспорту з урахуванням фактичної площі збудованого (реконструйованого) житла – решту коштів.

Розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) житла визначається регіональним відділенням Фонду, враховуючи норми 21 м<sup>2</sup> загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 м<sup>2</sup> на сім'ю, вартість будівництва (реконструкції) житла за цінами, що діють на час укладення кредитної угоди, і витрати на страхування в період будівництва (реконструкції) житла. Відповідно до абз. 3 п. 2 Указу Президента України «Про заходи щодо поліпшення становища багатодітних сімей» від 12 листопада 1999 р. № 1460 передбачено, що при наданні пільгових довготермінових кредитів на будівництво (реконструкцію) або придбання житла молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам перевага надається багатодітним. Передбачено, що позичальник, який не має дітей, сплачує кредит із відсотковою ставкою в розмірі 3% річних суми зобов'язань за кредитом; позичальник, який має одну дитину, звільняється від сплати відсотків за користування кредитом; позичальникові, який має двох дітей, за рахунок бюджетних коштів погашається 25% суми зобов'язань за кредитом; позичальникові, який має трьох і більше дітей, – 50% суми зобов'язань за кредитом.

Під час реалізації програми пільгового кредитування молоді безпосередньо Фондом надано кредити 10,5 тис. молодих сімей. Сьогодні Фонд обслуговує 8 700 кредитних договорів, кредитний портфель становить 890 млн грн.

Протягом реалізації програми часткової компенсації відсоткової ставки за кредитами, виданими комерційними банками, часткова компенсація надана 17,8 тис. молодим громадянам, на сьогодні Фондом обслуговується 8 960 договорів.

Механізм часткової компенсації відсоткової ставки був задіяний із 2003 р. відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла» від 4 червня 2003 р. № 853. Кредит надається комерційними банками за звичайною процедурою, при цьому за рахунок коштів державного бюджету позичальникові компенсується частина відсотків за користування кредитом у розмірі однієї облікової ставки Національного банку України. Участь у реалізації програми взяли майже 18 тис. молодих сімей.

Програмою було передбачено протягом 2002–2012 рр. інвестувати в будівництво (реконструкцію) та придбання житла для молоді близько 5,8 млрд грн, забезпечити житлом понад 70 тис. молодих сімей. Реалізація Програми сприяла розробленню і прийняттю регіональних програм забезпечення молоді житлом. Отримано такі показники: у 2002–2011 рр. Державна програма профінансована за рахунок усіх джерел у сумі 3,6 млрд грн. Очікується, що до кінця 2012 р. загальний обсяг фінансування програми становитиме 3,8 млрд грн, загальна кількість сімей, які отримають житло за програмою – 305.

На даний час вживаються заходи, спрямовані на продовження дії Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки.

**4. Державна програма пільгового довгострокового кредитування індивідуальних сільських забудовників «Власний дім»**, започаткована у 1997 р. Її координатором стала Міжвідомча координаційна комісія з питань підтримки індивідуального житлового будівництва на селі. У 1998–2010 рр. у межах програми «Власний дім» було надано кредити понад 76 тис. сільських забудовників на суму 775,5 млн грн, що дало змогу ввести в експлуатацію понад 1,2 млн м<sup>2</sup> житла та газифікувати 59,5 тис. садиб<sup>61</sup>. У 2007 р. Постановою Кабінету Міністрів України від 19 вересня 2007 р. № 1158 було затверджено Державну цільову програму розвитку українського села на період до 2015 року, виконавцем якої є Міністерство аграрної політики. Нею передбачено збільшення сільського житлового фонду на 3 млн м<sup>2</sup>, у т.ч. на 1,85 млн м<sup>2</sup> у 2011–2015 рр. На виконання цього завдання заплановано виділити 910 млн грн у межах регіональних програм підтримки індивідуального житлового будівництва «Власний дім», у т.ч. 579 млн грн у 2011–2015 рр., а також 5,4 млрд грн – на забезпечення житлом працівників

---

<sup>61</sup> У Міністерстві будівництва та ЖКГ обговорили виконання регіональних програм «Власний дім» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.kmu.gov.ua/control/publish/printable\\_article?art\\_id=244228012](http://www.kmu.gov.ua/control/publish/printable_article?art_id=244228012)

освіти, культури, охорони здоров'я, працівників бюджетних установ та організацій агропромислового комплексу, які проживають у сільській місцевості, у т.ч. 3 млрд грн в 2011–2015 рр.<sup>62</sup>

**5. Програма забезпечення житлом працівників залізничного транспорту**, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 16 грудня 2009 р. № 1364. На квартирному обліку, що ведеться залізницями та підприємствами залізничного транспорту, перебуває 18621 сім'я, у т.ч. 1116 сімей, які мають право на позачергове забезпечення житлом, і 3697 – на першочергове забезпечення. Виконання Програми має здійснюватися за рахунок власних коштів залізниць і підприємств залізничного транспорту обсягом не менше за 100 млн грн, які необхідно передбачати щороку під час формування фінансового плану. Крім того, джерелом витрат на спорудження та придбання житла є залучені кошти, власні кошти працівників залізничного транспорту й кошти з інших джерел.

**6. Забезпечення житлом громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, в межах Загальнодержавної програми подолання наслідків Чорнобильської катастрофи на 2006–2010 роки**, прийнятої Законом України № 3522-IV від 14 березня 2006 р.

На 1 січня 2006 р. на квартирному обліку перебувало 45 тис. сімей постраждалих громадян, із яких 10,5 тис. сімей інвалідів, які згідно із законодавством повинні забезпечуватися житлом протягом року; 14,5 тис. сімей переселенців із радіоактивно забруднених територій, які мають право на позачергове забезпечення житлом; 20 тис. сімей громадян, що належать до II категорії, які також мають право на позачергове забезпечення житлом. Крім того, потребують першочергового відселення 860 сімей, що проживають у зоні безумовного (обов'язкового) відселення<sup>63</sup>. Закон передбачає удосконалення нормативно-правової бази з питань забезпечення більш ефективного соціального захисту населення та реабілітації територій, що зазнали радіоактивного забруднення, зокрема врегулювання питань надання пільгових кредитів тим, хто проживає на територіях, що зазнали радіоактивного забруднення, і потребує поліпшення житлових умов, а також переселенням. Було передбачено виділити протягом 2006–2010 рр. на забезпечення житлом громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи,

---

<sup>62</sup> Державна цільова програма розвитку українського села на період до 2015 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/1\\_doc2.nsf/link1/КР071158.html](http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/КР071158.html)

<sup>63</sup> Про Загальнодержавну програму подолання наслідків Чорнобильської катастрофи на 2006–2010 роки : закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/1\\_doc2.nsf/link1/T063522.html](http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/T063522.html)

482,6 млн грн (у 2006 р. – 32,6 млн грн, у 2007 р. – 85 млн грн, у 2008 р. – 115 млн грн, у 2009 р. – 125 млн грн, у 2010 р. – 125 млн грн).

7. **Забезпечення житлом депортованих кримських татар у межах Програми розселення та облаштування депортованих кримських татар і осіб інших національностей, що повернулися на проживання в Україну, їх адаптації та інтеграції в українське суспільство на період до 2010 року**, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2006 р. № 637. Станом на 1 січня 2006 р. було забезпечено житлом близько 150 тис. сімей репатріантів (60%), з них за рахунок бюджетних коштів – понад 35 тис.; майже 115 тис. сімей самостійно придбали чи спорудили будинки. На квартирному обліку перебувало 6 тис. сімей; 17 тис. індивідуальних забудовників з-поміж репатріантів через відсутність коштів були не в змозі завершити розпочате будівництво. Таким чином, кількість сімей, які не мали власного житла, оцінювалася в майже 100 тис. репатріантів. Було заплановано будівництво житла для репатріантів і придбання житлових будинків (квартир) на вторинному ринку загальною площею близько 131 тис. м<sup>2</sup><sup>64</sup>.

8. **Забезпечення службовим житлом спеціалістів державних підприємств космічної галузі в межах Державної програми розвитку державних підприємств «Виробниче об'єднання Південний машинобудівний завод імені О. М. Макарова» і «Конструкторське бюро «Південне» імені М. К. Янгеля»**. Програма затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 10 квітня 2009 р. № 491. Її виконавцем є Національне космічне агентство України. Програмою було передбачено посилення кадрового потенціалу державних підприємств космічної галузі, вжиття заходів щодо ліквідації дефіциту кадрів, зокрема створення фонду службового житла для працівників підприємств, для чого передбачалося протягом 2009–2013 рр. залучити 2,4 млрд грн<sup>65</sup>, у т.ч.:

- 100 млн грн із державного бюджету;
- 1,1 млрд грн кредитів під державні гарантії;
- 100 млн грн власних коштів;
- 1,1 млрд грн з інших джерел.

<sup>64</sup>Програма розселення та облаштування депортованих кримських татар і осіб інших національностей, що повернулися на проживання в Україну, їх адаптації та інтеграції в українське суспільство на період до 2010 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=637-2006-%EF>

<sup>65</sup>Державна програма розвитку державних підприємств «Виробниче об'єднання Південний машинобудівний завод імені О. М. Макарова» і «Конструкторське бюро «Південне» імені М. К. Янгеля» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/491-2009-%D0%BF>

**9. Забезпечення житлом працівників Української академії аграрних наук України в межах Програми розвитку Національного інституту винограду і вина «Магарач» на 2006–2010 роки**, затвердженої Постановою Кабміну від 12 серпня 2005 р. № 742. Нею передбачалося виділення протягом 2006–2008 рр. 15,5 млн грн на будівництво нового 50-квартирного житлового будинку для працівників Інституту (м. Ялта).

Крім державних програм, в Україні діють окремі «позапрограмні» законодавчі акти, відповідно до яких визначено 6 категорій громадян, які протягом останніх років забезпечувалися житлом за державний кошт або за державної підтримки.

**Інваліди по зору та слуху.** Закон України «Про внесення змін до Житлового кодексу Української РСР» від 29 червня 2004 р. № 1925-IV передбачає, що поза чергою житлове приміщення надається інвалідам Великої Вітчизняної війни та прирівняним до них у встановленому порядку особам протягом двох років із дати прийняття рішення про включення їх до списку на позачергове одержання жилого приміщення<sup>66</sup>. Згідно з Розпорядженням Кабінету Міністрів України «Про додаткові заходи щодо розв'язання проблем реабілітації інвалідів по слуху і зору та забезпечення їх соціального захисту» від 15 травня 2003 р. № 279-р Міністерство фінансів разом з Міністерством економіки щороку, починаючи з 2003 р., під час підготовки проектів Державного бюджету України та Державної програми економічного і соціального розвитку України зобов'язані передбачати Міністерству соціальної політики кошти на придбання житла для інвалідів по слуху та зору<sup>67</sup>.

**Інваліди Великої Вітчизняної війни I групи.** Закон України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» від 22 жовтня 1993 р. № 3551-XII надає право позачергового забезпечення житлом інвалідам війни, які потребують поліпшення житлових умов, у т.ч. за рахунок житлової площі, що передається міністерствами, іншими центральними органами державної виконавчої влади, підприємствами та організаціями у розпорядження місцевих Рад і державних адміністрацій. Стаття 13 Закону встановлює норму, згідно з якою інваліди війни забезпечуються житлом протягом двох років із дня взяття на квартир-

---

<sup>66</sup>Про внесення змін до Житлового кодексу Української РСР : закон України від 29.06.2004 р. № 1925-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=1925-15>

<sup>67</sup>Про додаткові заходи щодо розв'язання проблем реабілітації інвалідів по слуху і зору та забезпечення їх соціального захисту : розпорядження Кабінету Міністрів України від 15.05.2003 р. № 279-р [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=279-2003-%F0>

ний облік, а інваліди І групи з-поміж учасників бойових дій на території інших країн – протягом року<sup>68</sup>.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2004 р. № 994-р схвалено Концепцію Державної комплексної програми «Житло – інвалідам». У ній передбачено, що (станом на 1 січня 2004 р.) забезпечення соціальним житлом потребували близько 31 тис. сімей інвалідів, які перебували на квартирному обліку (це майже 3,5% загальної кількості інвалідів). З них близько 32% – сім'ї інвалідів війни, які згідно із Законом України «Про внесення змін до «Житлового кодексу Української РСР» від 29 червня 2004 р. № 1925 забезпечуються житлом позачергово протягом двох років. Орієнтовна потреба в загальній площі для забезпечення житлом інвалідів усіх категорій була визначена з розрахунку кількості інвалідів, які перебувають на квартирному обліку, та усередненої загальної площі квартири на сім'ю із двох осіб 43 м<sup>2</sup>. Для забезпечення житлом інвалідів усіх категорій необхідно близько 1,32 млн м<sup>2</sup> загальної площі житла, з них для забезпечення житлом інвалідів війни – майже 430 тис. м<sup>2</sup>. Очікувалося, що виконання Програми дасть змогу на кінець 2010 р. забезпечити житлом близько 75% інвалідів усіх категорій, які перебували на квартирному обліку станом на 1 січня 2004 р., а також підвищити рівень соціальної захищеності людей з обмеженими фізичними можливостями завдяки створенню для них комфортних умов проживання, що мало б сприяти посиленню соціальної активності інвалідів у суспільному житті. Передбачалося, що в результаті виконання Програми буде забезпечено житлом або поліпшено житлові умови близько 31 тис. сімей інвалідів (у т.ч. 10 тис. сімей інвалідів війни, які згідно із законодавством потребували поліпшення житлових умов позачергово протягом 2006–2007 рр.)

**Вчені Національної академії наук України.** Указ Президента України «Про відзначення 80-річчя Національної академії наук України» від 20 березня 1998 р. № 207 передбачає у проекті Державного бюджету України, починаючи із 1999 р., цільові капітальні вкладення для будівництва службового житла для молодих учених Національної академії наук України. Указ Президента України «Про додаткові заходи щодо підтримки молодих вчених» від 9 квітня 2002 р. № 315, починаючи з 2003 р., передбачає суттєве збільшення у проектах Державного бюджету України державних централізованих капітальних вкладень на будівництво житла для молодих учених.

---

<sup>68</sup>*Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту* : закон України від 22.10.1993 р. № 3551-ХІІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1085.240.47&nobreak=1>

На сьогодні у черзі на житло стоїть 7,5 тис. молодих учених. 31 листопада 2011 р. Кабінет Міністрів України затвердив План заходів із залучення молодих учених до роботи в наукових установах і вищих навчальних закладах. Згідно з цим документом із 2012 р. має бути запроваджено довготермінове безвідсоткове кредитування для будівництва (реконструкції) та придбання житла. Раніше механізми пільгового кредитування для придбання житла молодими вченими не були передбачені законодавчо. У 2011 р. в межах Державної цільової соціально-економічної програми придбання доступного житла на потреби молодих учених було виділено 8,2 млн грн.

**Педагогічні та науково-педагогічні працівники.** Пільгове державне іпотечне кредитування педагогічних і науково-педагогічних працівників була започатковано у 2007 р. Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву спільно з Міністерством освіти і науки. Згідно з Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо забезпечення функціонування та розвитку освіти в Україні» від 4 липня 2005 р. № 1013/2005 Кабінет Міністрів України має вжити заходів щодо поліпшення умов проживання та запровадження ефективного механізму забезпечення житлом педагогічних і науково-педагогічних працівників, насамперед у сільській місцевості<sup>69</sup>. Закон України «Про внесення зміни до статті 57 Закону України «Про освіту» щодо надання пільгових кредитів педагогічним та науково-педагогічним працівникам» від 22 лютого 2006 р. № 3461-IV передбачає, що держава забезпечує педагогічним і науково-педагогічним працівникам надання пільгових довготермінових кредитів на будівництво (реконструкцію) та придбання житла<sup>70</sup>.

Із 2007 по 2011 рр. за рахунок державного та місцевих бюджетів було забезпечено житлом 162 сім'ї педагогічних і науково-педагогічних працівників. У 2007–2011 рр. державним бюджетом було профінансовано 31,3 млн грн на реалізацію цієї програми, у т.ч. у 2011 р. профінансовано в розмірі 4,3 млн грн, що дало змогу надати 17 кредитів у Волинській, Житомирській, Закарпатській, Львівській, Миколаївській, Полтавській, Сумській областях та в м. Києві. За рахунок місцевого бюджету було надано два кредити на суму 293,855 тис. грн у Луганській

---

<sup>69</sup>Про невідкладні заходи щодо забезпечення функціонування та розвитку освіти в Україні : указ Президента України від 4.07.2005 р. № 1013/2005 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=1013/2005>

<sup>70</sup>Про внесення зміни до статті 57 Закону України «Про освіту» щодо надання пільгових кредитів педагогічним та науково-педагогічним працівникам : закон України від 22.02.2006 р. № 3461-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=3461-15>

області<sup>71</sup>. Законом України «Про Державний бюджет на 2012 рік» на надання пільгових довготермінових кредитів педагогічним і науково-педагогічним працівникам на будівництво або придбання житла передбачено за рахунок коштів спеціального фонду державного бюджету 700 тис. грн.

**Судді.** Закон України «Про судоустрій і статус суддів» від 7 липня 2010 р. № 2453-VI передбачає норму, згідно з якою після призначення на посаду суддя Конституційного Суду України, Верховного Суду України, вищого спеціалізованого суду, апеляційного, місцевого суду, який потребує поліпшення житлових умов, забезпечується службовим житлом за місцем знаходження суду (ст. 132)<sup>72</sup>.

**Державні службовці.** Стаття 36 Закону України «Про державну службу» від 16 грудня 1993 р. № 3723-XII передбачає, що державні службовці забезпечуються житлом у встановленому порядку із державного фонду<sup>73</sup>. 18 лютого 2004 р. Кабінетом Міністрів України було ухвалено Постанову «Про затвердження Порядку надання державним службовцям, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, безвідсоткового кредиту для житлового будівництва або придбання квартир чи індивідуальних житлових будинків» № 182. Порядок визначив конкретний механізм надання державним службовцям, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов (перебувають на квартирному обліку), безвідсоткового кредиту для житлового будівництва або придбання квартир чи індивідуальних житлових будинків на строк до 20 років. Проте кошти на реалізацію цієї Постанови Міністерством фінансів України не виділялися. Нова редакція Закону України «Про державну службу» від 17 листопада 2011 р. № 4050-VI, яка набирає чинності із 1 січня 2013 р., містить норму, згідно з якою державному службовцю, який потребує поліпшення житлових умов, може надаватися службове житло в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України (ст. 48)<sup>74</sup>. Таким чином, в Україні прийнято певну кількість

---

<sup>71</sup>*Звіт* про результати роботи Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» за 2011 рік та стратегічні напрямки діяльності Фонду у 2012 році [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://molod-kredit.gov.ua/zvit.php>

<sup>72</sup>*Про судоустрій і статус суддів*: закон України від 7.07.2010 р. № 2453-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2453-17>

<sup>73</sup>*Про державну службу*: закон України від 16.12.1993 р. № 3723-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1085.272.28&nobreak=1>

<sup>74</sup>*Про державну службу*: закон України від 17.11.2011 р. № 4050-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/1\\_doc2.nsf/link1/ed\\_2011\\_11\\_17/an/570/T114050.html#570](http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/ed_2011_11_17/an/570/T114050.html#570)



спеціальних житлових програм, розрахованих на різні професійно-демографічні категорії населення. Крім того, чинне законодавство встановлює окремі категорії громадян, які відповідно до окремих законодавчих актів (не включених до державних програм) забезпечуються житлом за державний кошт або за державної підтримки. Проте через високу вартість житла й недостатній обсяг коштів, що виділяються державою на забезпечення житлом указаних категорій громадян, соціальна ефективність відповідних програм і чинного законодавства є украй низькою. У Законі України «Про державний бюджет України на 2012 рік» від 22 грудня 2011 р. № 4282-VI передбачено такі витрати на будівництво (придбання) житла для працівників органів влади, інвалідів і пільгових категорій громадян:

- будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Збройних сил України – 500 млн грн;
- будівництво (придбання) житла для інвалідів по зору і слуху – 5 млн грн;
- фінансова підтримка Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву – 6,8 млн грн;
- часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла – 111 млн грн;
- збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» із подальшим використанням на реалізацію Державної програми забезпечення молоді житлом – 34 млн грн;
- пайова участь у будівництві та придбанні житла для осіб, які обіймають посади в державних органах та забезпечують виконання завдань і функцій держави – 90 млн грн;
- будівництво (придбання) житла для осіб рядового й начальницького складу кримінально-виконавчої служби – 33,5 млн грн;
- будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Державної прикордонної служби України – 72 млн грн;
- будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Служби безпеки України – 100,5 млн грн;
- будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Управління державної охорони України – 34 млн грн;
- будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Служби зовнішньої розвідки України – 5 млн грн;
- будівництво (придбання) житла для осіб рядового й начальницького складу Адміністрації Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації – 3 млн грн;

- забезпечення житлом громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи – 50 млн грн;
- забезпечення житлом воїнів-інтернаціоналістів – 50 млн грн.

Хронічна неспроможність держави фінансувати спеціальні житлові програми в необхідних обсягах створює підґрунтя для зростання в українському суспільстві соціальної напруги та корупції. Проте було б недоцільно переглядати перелік існуючих спеціальних житлових програм для окремих категорій громадян у бік скорочення, оскільки така економія не дасть відчутного позитивного соціального й економічного ефекту, а лише викличе додаткову соціальну напругу в суспільстві. Для реалізації державою спеціальних житлових програм і забезпечення передбачених українським законодавством житлових прав певних категорій громадян слід розробити й використати ефективний загальнодержавний (системний) механізм будівництва доступного житла.

### **3.6. Соціальна ефективність Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки**

У листопаді 2009 р. Кабінет Міністрів України затвердив Постанову «*Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки*» № 1249<sup>75</sup>. Програмою передбачено спільну участь громадян і держави у фінансуванні будівництва (придбання) доступного житла (середньою загальною площею 62,5 м<sup>2</sup> для сім'ї із трьох осіб) за схемою 70х30. Виконання програми дасть змогу до 2017 р. забезпечити житлом 265,8 тис. сімей завдяки будівництву 16,6 млн м<sup>2</sup> загальної площі.

Передбачено, що вартість 1 м<sup>2</sup> будівництва (придбання) доступного житла в розрізі регіонів має становити від 4 730 грн (у Кіровоградській обл.) до 5 920 грн (у м. Києві) – у середньому 5 182 грн. Загальна вартість програми – 88,5 млрд грн (без урахування щорічної інфляції), з них державні видатки мають становити 28,6 млрд грн (23,2 млрд грн із держбюджету та 5,4 млрд грн – із місцевих бюджетів). Планується

---

<sup>75</sup>Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки : постанова Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009 р. № 1249 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1249-2009-%EF>.

щорічно збільшувати державні видатки на реалізацію програми (з державного та місцевих бюджетів) із 1,4 млрд грн (у 2011 р.) до 6,7 млрд грн (у 2017 р.)

У 2010 р. на реалізацію зазначеної програми було виділено 71 млн грн, що дало змогу побудувати 11 житлових будинків, у яких налічувалося 590 квартир. У 2011 р. на будівництво доступного житла держава виділила 100 млн грн, державну допомогу у вигляді 30-відсоткової безповоротної субсидії отримали 793 родини, з яких більшість – сім'ї, що належать до категорії молодих<sup>76</sup>. У бюджеті 2012 р. передбачено збільшення обсягів фінансування програми «Доступне житло» удвічі – до 200 млн грн. Це дасть змогу збільшити кількість учасників цієї програми до 1,5 тис. сімей.

Проте наведені кількісні показники виконання програми не дають особливих підстав для оптимізму. Якщо врахувати, що у квартирній черзі в Україні стоїть близько 1,1 млн сімей, із яких щороку до 11 тис. отримують житло (приблизно 1% загальної кількості черговиків), то **1,5 тис. сімей, які братимуть участь у програмі будівництва доступного житла в 2012 р. складатимуть трохи більше 0,1% від загальної кількості тих, хто потребує поліпшення житлових умов.**

Слід визнати, що на сьогодні програма будівництва (придбання) доступного житла не стала чинником, який би суттєво впливав на розвиток будівельної галузі та сприяв розв'язанню житлової проблеми. Про ступінь економічної ефективності цієї програми свідчить такий факт: станом на жовтень 2011 р. на стадії незавершеного будівництва в Україні знаходилося понад 4 тис. житлових будинків загальною площею 17 млн м<sup>2</sup>. Добудова цих об'єктів дала б змогу ввести в експлуатацію 193 тис. квартир. Державна допомога у 30% дає можливість підвищити платоспроможність певної частини середнього класу та, відповідно, дає будівельним компаніям–девелоперам можливість завершити будівництво житлових об'єктів із високим рівнем готовності.

Проте слід зазначити, що кількість сімей, які беруть участь у Програмі будівництва (придбання) доступного житла не відповідає наявній кількості об'єктів незавершеного будівництва<sup>77</sup>. Тому від реалізації Програми не варто очікувати значного економічного ефекту. Наявну ситуацію не можна змінити завдяки збільшенню обсягів державного

---

<sup>76</sup>У 2011 р. майже удвічі більше сімей отримали державну допомогу на придбання житла [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/partners/481>

<sup>77</sup>До цієї кількості об'єктів незавершеного житлового будівництва слід було б додати побудоване, але не реалізоване житло.

фінансування цієї програми, тому що таке збільшення стикатиметься з вузьким платоспроможним попитом у населення України<sup>78</sup>.

Низька економічна ефективність Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки обумовлена її низькою соціальною ефективністю як програми будівництва (придбання) саме доступного житла. Причиною низької соціальної ефективності слід вважати не окремі недоліки та прорахунки, на які, наприклад, звертає увагу Рахункова палата<sup>79</sup>, а вкрай недостатній рівень соціальної доступності Програми будівництва (придбання) доступного житла, скористатися якою зможе лише досить обмежене коло сімей із відносно високим рівнем доходів. Це положення можна підтвердити конкретними прикладами із сучасної практики реалізації Програми Фондом сприяння молодіжному житловому будівництву, які свідчать про те, що державна допомога у 30% дозволяє відчутно зменшити вартість 1 м<sup>2</sup> житла, але не вирішує головної проблеми, оскільки сім'я має заплатити за квартиру значну суму – від 227 до 352 тис. грн (табл. 2).

Таблиця 2

**Показники ціни одиниці житла, ціни 1 м<sup>2</sup> та розміру державної допомоги, яка надається громадянам у межах Програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки**

Місто	Повна вартість квартири, тис. грн	Повна вартість 1 м <sup>2</sup> , грн	Сума державної допомоги, тис. грн	Вартість 1 м <sup>2</sup> з урахуванням державної допомоги, грн	Вартість квартири з урахуванням державної допомоги, тис. грн
Київ	503	7990	151	5587	352
Харків	324	5148	97	3603	227
Одеса	437	6930	97	5381	339
Львів	397	6300	97	4762	300

Очевидно, що більшістю сімей такі суми можуть бути мобілізовані лише за допомогою механізму іпотечного кредитування. Розрахунки

<sup>78</sup>Показовим є такий факт: у 2011 р. Харківська обл. отримала 5,9 млн грн на реалізацію програми будівництва доступного житла. Проте, як повідомив керівник управління містобудування та архітектури Харківської ОДА М. Рабинович, було використано лише 4,1 млн грн. У зв'язку з відсутністю необхідної кількості громадян, які були б фінансово спроможні взяти участь у зазначеній програмі, 1,8 млн грн було повернуто в бюджет.

<sup>79</sup>*Недоступне* «доступне» житло [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ac-rada.gov.ua/control/main/uk/publish/article/16736481>

свідчать, що іпотечний кредит на суму 250 тис. грн, взятий під 18% річних на 25 років, змусить сім'ю виплачувати щомісяця від 4 375 грн (у перший рік) до 845 грн (в останній рік) – у середньому **3 594 грн** на місяць. Виплати за відсотками становитимуть 828 тис. грн. Умовою надання такого кредиту комерційними банками є сукупний місячний дохід позичальника не менше **12 тис. грн.**

Позитивним сигналом слід вважати зниження Державною іпотечною установою (ДІУ) у листопаді 2010 р. ставки рефінансування комерційних банків до 11% з метою виходу ринку іпотечного кредитування на рівень 15%. Якщо зусилля ДІУ приведуть до очікуваного результату, то зниження ставки іпотечного кредитування до 15% зробить Програму будівництва (придбання) доступного житла доступною сім'ям із місячним доходом від **10,7 тис. грн**<sup>80</sup>. Зниження ринкової ставки іпотечного кредитування з 18 до 12% значно посилило б соціальну ефективність Програми, зробило б її доступною сім'ям із місячним доходом від **8,8 тис. грн**<sup>81</sup> (табл. 3).

Таблиця 3

**Залежність розміру щомісячного платежу  
та величини мінімального місячного доходу позичальника  
від ставки іпотечного кредитування**

Розмір ставки іпотечного кредитування, %	Сума кредиту, тис. грн	Термін кредитування, років	Мінімальний місячний дохід позичальника, грн	Розмір щомісячного платежу, грн	Виплати за відсотками, тис. грн
18	250	25	12	3594	828
15	250	25	10,7	3202	710
12	250	25	8,8	2633	540
5	250	25	4,9	1461	157

Однак навіть такий істотний прогрес не змінить нинішню ситуацію, за якої більшість середньостатистичних українських сімей (із місячним доходом від 3 до 6 тис. грн) не здатна вирішити свої житлові проблеми, адже не має права на отримання соціального житла відповідно

<sup>80</sup>Кредит на суму 250 тис. грн, узятий під 15% на 25 років, змусить сім'ю виплачувати щомісяця від 3 958 грн (у перший рік) до 844 грн (в останній рік) – у середньому 3202 грн на місяць. Виплати за відсотками становитимуть 710,6 тис. грн.

<sup>81</sup>Кредит на суму 250 тис. грн, узятий під 12% на 25 років, змусить сім'ю виплачувати щомісяця від 3,333 тис. грн (у перший рік) до 841 грн (в останній рік) – у середньому 2 633 грн на місяць. Виплати за відсотками становитимуть 540 тис. грн.

до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення», і водночас не має економічних можливостей взяти участь у державній Програмі будівництва (придбання) доступного житла. Їхнє конституційне право на житло є абсолютно незабезпеченим, що створює значну соціальну напруженість в українському суспільстві. На нашу думку, **на розв'язання житлових проблем саме цієї частини українського соціуму мають спрямовуватися основні зусилля з боку держави.**

Для того, аби Програма будівництва (придбання) доступного житла стала доступною для української сім'ї із середньостатистичними доходами (від 3 до 6 тис. грн на місяць), вона має бути *доповнена заходами, спрямованими на зниження ставки іпотечного кредитування до показника, який би не перевищував 5%*. Кредит на суму 250 тис. грн, узятий під 5% на 25 років, змусив би середньостатистичну сім'ю виплачувати щомісяця від 1,875 тис. грн (у перший рік) до 837 грн (в останній рік) – у середньому **1 461 грн** на місяць. Виплати за відсотками становили б 156,7 тис. грн). Для отримання кредиту на таких умовах сім'я повинна була б мати місячний дохід **4,9 тис. грн.**

Проте згідно з розрахунками, якщо держава компенсуватиме комерційним банкам зниження іпотечної відсоткової ставки на 13 в.п. (з 18 до 5%), то на кожний кредит обсягом 250 тис. грн терміном на 25 років державна компенсація становитиме 671 тис. грн. Реалізація Програми будівництва (придбання) доступного житла разом із компенсацією комерційним банкам зниження відсоткової ставки на 13 в.п. коштувала б державі в розрахунку на 100 тис. сімей **77,8 млрд грн**<sup>82</sup>, а в розрахунку на 266 тис. сімей – **207 млрд грн.**

### **3.7. Соціальна ефективність здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов**

На виконання соціальних ініціатив, оголошених Президентом України В. Ф. Януковичем у березні 2012 р. щодо забезпечення громадян доступними іпотечними кредитами під 2–3% річних, Кабінет Міністрів України ухвалив Постанову від 25 квітня 2012 р. № 343, якою затвердив Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для за-

<sup>82</sup>До 67,1 млрд грн, які потрібно витратити на компенсацію зниження ставок іпотечного кредитування на 13 в.п., варто було б додати ще 10,7 млрд грн державної допомоги відповідно до Програми будівництва (придбання) доступного житла.

безпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов<sup>83</sup>. Документ передбачає, що здешевлення вартості зазначених кредитів здійснюється у спосіб відшкодування державою частини відсотків за кредитами, отриманими на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла в об'єктах незавершеного будівництва.

Надання кредиту здійснюється у гривнях, строк кредитування становить до 15 років із моменту укладення позичальником кредитного договору, відсоткова ставка на момент видачі кредиту не має перевищувати 16% річних, обов'язковий власний внесок позичальника – 25% суми кредиту. Часткова компенсація відсотків визначається у розмірі відсоткової ставки за користування кредитом – 3 в.п. річних. Максимальний розмір кредиту, за яким може бути надана часткова компенсація відсотків, визначається у спосіб множення нормативної площі житла на його розрахункову вартість.

Нормативна площа житла визначається з розрахунку 40 м<sup>2</sup> загальної площі на одинокого громадянина чи сім'ю із двох осіб та 58 м<sup>2</sup> загальної площі на сім'ю із трьох і більше осіб. Розрахункова вартість житла встановлюється з урахуванням місця перебування позичальника на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, у розмірі 7 тис. грн за 1 м<sup>2</sup> – для м. Києва; 5 тис. грн – для міст Київської обл., обласних центрів і міст Севастополя й Сімферополя; 4 тис. грн – для інших населених пунктів.

Щомісячний платіж за кредитним договором з урахуванням часткової компенсації відсотків на момент отримання кредиту не має перевищувати 40% сукупного середньомісячного доходу сім'ї. При цьому сума, що залишається після здійснення всіх щомісячних розрахунків за кредитним договором, має бути не меншою за один прожитковий мінімум на позичальника та кожного члена його сім'ї, який проживає разом із позичальником. Разом з тим середньомісячний грошовий дохід позичальника та членів його сім'ї на момент видачі кредиту з розрахунку на одну особу не має перевищувати п'ятикратного розміру середньомісячної заробітної плати у відповідному регіоні, розрахованого згідно з даними Держстату.

На реалізацію проекту державної іпотеки у 2012 р. із Державного бюджету було виділено 1 млрд грн. Це дасть змогу залучити додатково 7,7 млрд кредитних ресурсів і коштів населення та забезпечити протягом 10 років житлом близько 30 тис. сімей. 5 липня 2012 р. Верховна

---

<sup>83</sup>Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов : постанова Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 р. № 343 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kmu.gov.ua/kmu/control/uk/cardnpd>

Рада України ухвалила у другому читанні та в цілому Закон України «Про реалізацію соціальних ініціатив Президента України щодо здевелювання вартості іпотечних кредитів», яким передбачено віднесення видатків на компенсацію відсоткової ставки за виданими іпотечними кредитами до захищених статей державного бюджету.

Оцінюючи рівень соціальної ефективності такого проекту, необхідно вказати на те, що отримати пільговий кредит зможуть такі групи населення (табл. 4):

- одинокі громадяни та сім'ї, які складаються із двох осіб і мають сукупний місячний дохід не менше ніж:
  - 5 тис. грн – у м. Києві ;
  - 3,6 тис. грн – у містах Київської обл., обласних центрах, у містах Севастополі та Сімферополі ;
  - 2,9 тис. грн – в інших населених пунктах ;
- сім'ї, які складаються з трьох та більше осіб і мають сукупний місячний дохід не менше ніж:
  - 7,4 тис. грн – у м. Києві ;
  - 5,25 тис. грн – у містах Київської обл., обласних центрах, у містах Севастополі та Сімферополі;
  - 4,2 тис. грн – в інших населених пунктах.

Таблиця 4

**Показники мінімального рівня доходів сімей  
залежно від їхнього складу та місця проживання,  
необхідні для отримання державної іпотеки**

Місце проживання Тип домогосподарства	Одинокі громадяни та сім'ї, які складаються із двох осіб	Сім'ї, які складаються із трьох та більше осіб
м. Київ	5 тис. грн	7,4 тис. грн
міста Київської обл., обласні центри, міста Севастополь і Сімферополь	3,6 тис. грн	5,3 тис. грн
Інші населені пункти	2,9 тис. грн	4,2 тис. грн

Наведені цифри свідчать про те, що за показником середньомісячного доходу державна іпотека є досить доступною для сімей зі середньостатистичними доходами. Однак, оскільки Порядок передбачає виплату не менше за 25% вартості житла у формі «першого внеску», то



отримати державну іпотеку зможуть лише сім'ї, які мають відповідні накопичення. Розмір таких накопичень має становити (табл. 5):

• для одиноких громадян та сімей, які складаються із двох осіб і проживають:

- у м. Києві – 70 тис. грн;
- у містах Київської обл., обласних центрах, у містах Севастополі та Сімферополі – 50 тис. грн;
- в інших населених пунктах – 40 тис. грн;
- для сімей, які складаються із трьох та більше осіб і проживають:
- у м. Києві – 101,5 тис. грн;
- у містах Київської обл., обласних центрах, у містах Севастополі та Сімферополі – 72,5 тис. грн;
- в інших населених пунктах – 58 тис. грн.

Таблиця 5

**Показники розміру «першого внеску»,  
необхідного для отримання державної іпотеки  
залежно від складу сім'ї та місця її проживання**

Місце проживання Тип домогосподарства	Одинокі громадяни та сім'ї, які складаються із двох осіб	Сім'ї, які складаються із трьох та більше осіб
м. Київ	70 тис. грн	101,5 тис. грн
міста Київської області, обласні центри, міста Севастополь і Сімферополь	50 тис. грн	72,5 тис. грн
Інші населені пункти	40 тис. грн	58 тис. грн

Зважаючи на те, що більшість сімей, які потребують поліпшення житлових умов (особливо сім'ї з дітьми), не мають істотних власних накопичень, необхідність виплати першого внеску є значним бар'єром, який унеможливило участь у запропонованому Кабінетом Міністрів України проекті державної низьковідсоткової іпотеки більшості сімей із середньостатистичними доходами.

Це дає достатні підстави для висновку: **державна іпотека в її нинішньому форматі може бути інструментом розв'язання житлових проблем певної категорії сімей, які мають власні накопичення і, відповідно, доходи, які дають змогу здійснювати такі накопичення. Проте її не слід розглядати як ефективний інструмент розв'язання житлової проблеми більшості українських сімей, які мають середньостати-**

**стичний рівень доходів, що не дає змогу накопичити необхідні кошти.** Для того, аби зробити державну іпотеку таким інструментом, необхідно вирішити проблему першого внеску.

Крім того, слід звернути увагу на рівень економічної ефективності державної іпотеки з погляду обсягу державних витрат. Протягом 10 років загальна сума витрат держави на здешевлення вартості іпотечних кредитів становитиме 6,1 млрд грн. У середньому в розрахунку на одиницю житла держава має витратити близько 200 тис. грн.

***Довідково.** Зважаючи на передбачені Порядком показники вартості 1 м<sup>2</sup> житла за регіонами орієнтовні витрати держави на здешевлення вартості іпотечних кредитів у розрахунку на одиницю житла (площею 58 м<sup>2</sup>) становитимуть:*

- для житла, розташованого у м. Києві – 250 тис. грн;
- для житла, розташованого у містах Київської обл., обласних центрах і містах Севастополі та Сімферополі – 185 тис. грн;
- в інших населених пунктах – 150 тис. грн.

Зазначена сума є своєрідною соціальною допомогою держави певній категорії домогосподарств, які потребують поліпшення житлових умов. Вона є, за нашими розрахунками, в 1,7–1,9 раза більшою за допомогу, передбачену Програмою будівництва (придбання) доступного житла. Більший рівень соціальної доступності державної іпотеки порівняно зі згаданою Програмою визначається більшим розміром державних витрат на її реалізацію. Проте рівень їхньої економічної ефективності є приблизно однаковим.

### **3.8. Становлення сектору соціального житла: українські реалії**

У 2006 р. Верховною Радою України було ухвалено Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12 січня 2006 р. № 3334-IV.

З огляду на тенденції, визначені Інститутом демографії та соціальних досліджень НАН України щодо рівня бідності в Україні, є підстави вважати, що в середньому для 20–25% сімей отримання соціального житла є єдиним реальним способом вирішення їхньої житлової проблеми. Згаданий Закон України слід розглядати як перший крок на шляху формування сектору соціального житла.

Згідно зі ст. 10 правом взяття на соціальний квартирний облік користуються такі групи громадян України:

- для яких зазначене житло є єдиним місцем проживання або які мають право на поліпшення житлових умов відповідно до закону;
- розмір середньомісячного сукупного доходу яких за попередній рік у розрахунку на одну особу менший за опосередковану вартість найму житла в цьому населеному пункті і прожиткового мінімуму, встановленого законодавством<sup>84</sup>.

Однак слід зазначити, що на сьогодні Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» не дає потрібного соціального ефекту, оскільки не виконується через недостатні обсяги фінансування. Наприклад, у Києві в липні 2010 р. Київська міська рада ухвалила Рішення «Про затвердження Програми розвитку житла у місті Києві на 2010–2015 рр.» № 1274/4712, у якому було передбачено виділення 366 млн грн на формування фонду соціального житла. Із цієї суми на 2010 р. було заплановано виділити лише 14 млн грн із міського бюджету, а в 2011 р. – 40 млн грн (по 20 млн із державного та міського бюджетів).

Подальший розвиток сектору соціального житла передбачає необхідність створення в державі економічно ефективного механізму будівництва дешевого житла економкласу, яке держава могла б надавати на умовах соціального найму відповідним категоріям населення. За орієнтовними підрахунками для реалізації їхнього конституційного права на житло за рахунок бюджетних коштів треба було б створити житловий фонд соціального призначення загальною площею 5–10 млн м<sup>2</sup>.

Орієнтовна вартість будівництва такого обсягу житла становила б орієнтовно 25–50 млрд грн. Іншим можливим способом вирішення проблеми забезпечення сімей із низькими доходами соціальним житлом є реформування механізму квартирної обліку, зокрема забезпечення житлом на безкоштовній основі виключно вказаної категорії сімей.

---

<sup>84</sup>Про житловий фонд соціального призначення : закон України від 12.01.2006 р. № 3334-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=3334-15>

## **РОЗДІЛ 4**

### **ШЛЯХИ ПІДВИЩЕННЯ**

### **СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ**

### **ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ**

#### **4.1. Необхідність збільшення обсягів державного фінансування житлового будівництва**

Одним із головних моментів нової соціально ефективною житлової політики слід вважати істотне збільшення обсягів державного фінансування житлового будівництва. Необхідно визнати факт: сьогодні держава майже усунулася від будівництва житла. Так, у 2000 р., коли були зафіксовані найнижчі за всі роки незалежності обсяги житлового будівництва (5,5 млн м<sup>2</sup>) частка житла, побудованого за рахунок державних коштів, складала лише 1,5%. З того часу вона майже незмінна: у 2008 р. – 1,6%, у 2009 р. – 1,7%. У 2010 р. за рахунок державних коштів було побудовано лише 0,3% житла – 32,3 тис. м<sup>2</sup> загальної площі, що дорівнює площі 271 квартири, тоді як усього було побудовано 76,8 тис. квартир (середній розмір квартири становив 118,9 м<sup>2</sup> загальної площі). У 2011 р. за рахунок коштів державного бюджету було введено в експлуатацію 0,8% від загальних обсягів житлового будівництва – 72 тис. м<sup>2</sup> загальної площі житла. Зважаючи на те, що середній розмір однієї одиниці житла у 2011 р. становив 110 м<sup>2</sup>, вказана цифра є еквівалентною 654 квартирам (усього в 2011 р. введено в експлуатацію 82,7 тис. квартир). На сьогодні рівень державних витрат на житлове будівництво є неприпустимо низьким, він не відповідає наявним соціальним та економічним потребам країни. Очевидно, що в найближчій перспективі кількість житла, що будується за кошти держави, має бути суттєво збільшена. Для отримання відчутного соціального ефекту слід забезпечити фінансування державою будівництва додатково 2–2,5 млн м<sup>2</sup> доступного житла на рік. Таким чином, орієнтовні мінімальні щорічні обсяги державних витрат на житлове будівництво слід визначити на рівні 10 млрд грн із подальшим виходом на рівень 1% ВВП.

## 4.2. Необхідність державного регулювання вартості будівництва доступного та соціального житла

Заходи держави, спрямовані на збільшення обсягів фінансування будівництва соціального та доступного житла, мають бути доповнені заходами, спрямованими на регулювання вартості житла, зокрема вартості його будівництва.

На сьогодні слід констатувати надмірно високу вартість житлового будівництва в Україні, остання значною мірою об'єктивно обумовлена<sup>85</sup>:

- витратами компаній-девелоперів на отримання права оренди землі або її викуп;
- витратами компаній-забудовників на інженерну підготовку територій, зокрема високими витратами на підключення до інженерних мереж;
- витратами на розвиток інфраструктури територій та її соціальний розвиток;
- високими витратами за користування кредитними ресурсами;
- високими цінами на будівельні матеріали;
- економічною неефективністю діяльності будівельних компаній, зокрема високими невиробничими витратами на різних етапах процесу будівництва, низьким рівнем організації виробничого процесу й логістики, зупинками виробничого циклу та консервацією об'єктів унаслідок відсутності фінансування тощо;
- наявністю адміністративних бар'єрів, які суттєво збільшують терміни будівництва;
- високим рівнем прибутковості (рентабельності) будівельного бізнесу (за оцінками експертів, в Україні забудовники отримують до 40% прибутку).

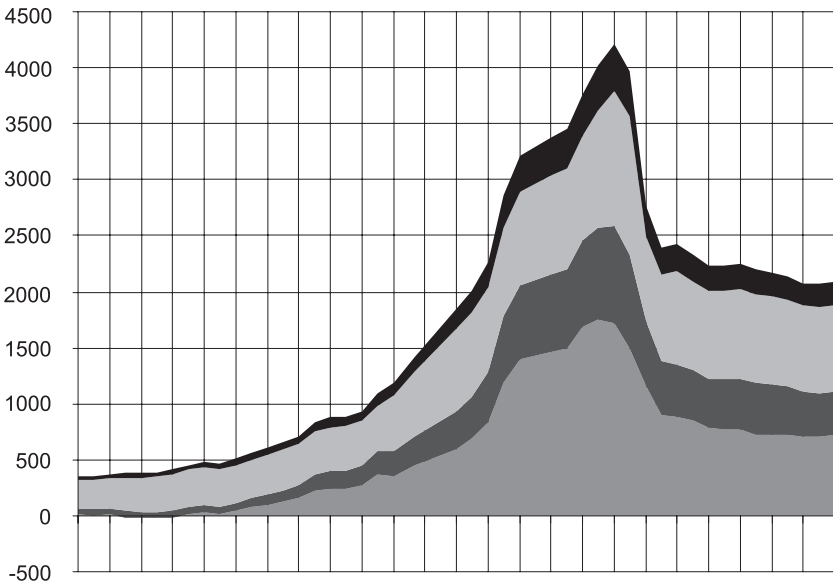
***Довідково.** Таку цифру озвучив під час прес-конференції директор Центру організації та економіки міського землекористування О. Дратковський. За його словами, «стабілізація цін на ринку дає змогу зберегти достатньо високі прибутки забудовника. У піковий період зростання прибуток забудовника від вартості об'єкта складає 60%, вартість фінансування – 20%.*

---

<sup>85</sup>Состояние и проблемы ценообразования в строительстве и на рынке жилой недвижимости [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.irn.ru/articles/11437.html>

*По суті, покупець оплачує вартість двох квартир. Зараз дохід забудовника зберігається на рівні 40%»<sup>86</sup>.*

На жаль, на сьогодні в Україні немає досліджень, які б давали уявлення про економічно обґрунтований рівень собівартості житлового будівництва, левова частка якого є комерційним житловим будівництвом. Сфера ціноутворення у житловій сфері є абсолютно непрозорою. Така реальність змушує застосовувати методи непрямой оцінки.



**Рис. 17. Складники вартості житла в м. Києві, дол. США**

*Джерело:* Консалтингова компанія УВЕКОН

Так, за даними російського Союзу інженерів-кошторисників станом на березень 2012 р. повна собівартість будівництва 1 м<sup>2</sup> загальної площі в житлових будинках масового попиту становила в середньому

<sup>86</sup> Доход українського застройщика сохраняется на уровне 40% [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://e-finance.com.ua/ru/taxes/2011/12/16/Dokhod\\_ukrainskogo\\_zastrojschika\\_sokhranjaetsja\\_na\\_urovne\\_40/](http://e-finance.com.ua/ru/taxes/2011/12/16/Dokhod_ukrainskogo_zastrojschika_sokhranjaetsja_na_urovne_40/)

по Російській Федерації 1 275 дол. США, тоді як середня ринкова ціна пропозиції на первинному ринку житла – 1 390 дол. США. Середній рівень прибутковості (рентабельності) будівництва житла складав майже 11%<sup>87</sup>. Відповідні показники за регіонами Росії були такими (вибірково) (табл. 6).

Таблиця 6

**Показники повної собівартості будівництва,  
середньої ціни пропозиції на первинному ринку  
та рівня прибутковості в деяких регіонах Росії**

Регіон	Показник повної собівартості будівництва, дол. США	Середня ціна пропозиції на первинному ринку, дол. США	Рівень прибутковості рентабельності, %
Белгородська обл.	1088	1313	20,7
Брянська обл.	1006	1064	5,8
Воронезька обл.	1128	1358	20,4
Курська обл.	954	1014	6,3
Липецька обл.	1121	1337	19,3
Краснодарський край	1302	1516	16,4
Ростовська обл.	1201	1553	29,3
Нижегородська обл.	1196	1705	42,5
Ульяновська обл.	878	1059	20,6
Тюменська обл.	1373	1476	7,5
Приморський край	1454	1731	19,0
Московська обл.	1906	2120	11,2
Ленінградська обл.	1254	1346	7,3
м. Москва	2271	4655	106,8
м. Санкт-Петербург	1861	2669	43,4
Середній показник по Російській Федерації	1275	1390	11,0

Джерело: Російський Союз інженерів-кошторисників

<sup>87</sup>Справка о средней стоимости строительства многоквартирных жилых домов массового спроса и ценах на рынке недвижимости по регионам Российской Федерации [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.a-s-r.ru/tabid/278/EntryID/15780/Default.aspx>

При цьому слід урахувати, що в російській будівельній галузі за даними Росстату середня місячна заробітна плата у лютому 2012 р. становила 23,6 тис. російських рублів, або 780 дол. США<sup>88</sup>.

В Україні станом на березень 2012 р. вона становила 2 344 грн, або 290 дол. США, тобто майже у 2,7 раза менше<sup>89</sup>.

*Довідково. Очевидно, що такий низький розмір заробітної плати свідчить про кризовий стан вітчизняної будівельної галузі. Відповідно до листа Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 29.12.2011 р. № 7/15-18443 щодо рівня заробітної плати на 2012 рік при визначенні вартості будівництва рекомендований рівень середньомісячної заробітної плати із 1 січня 2012 р. становить 3 400 грн.*

Такий показник відповідає середньому розряду складності робіт у будівництві 3,8 при виконанні робіт у звичайних умовах і враховує основну й додаткову заробітну плату, у т.ч. кошти на оплату відпусток, заохочувальні та компенсаційні виплати при роботі у звичайних умовах будівництва.

За істотно меншої вартості робочої сили собівартість будівництва житла в Україні має бути дещо нижчою, ніж у Росії. Якщо припустити, що частка заробітної плати у структурі собівартості житлового будівництва складає близько 15%, а обсяг усіх інших витрат є аналогічним, то собівартість житлового будівництва в Україні має становити 1 155 дол. США<sup>90</sup>.

Слід визнати, що в нинішніх умовах за наявного рівня платоспроможного попиту населення такий рівень собівартості житлового будівництва є надто високим. Він не сприяє економічному та соціальному розвитку країни. Зниження рівня собівартості житлового будівництва є актуальним завданням і для галузі комерційного житлового будівництва, і для галузі будівництва соціального та доступного житла. Вирішити це завдання можна, зокрема, у спосіб:

<sup>88</sup>Умовний коефіцієнт відношення середньої заробітної плати до середньої собівартості 1 м<sup>2</sup> становить 0,62.

<sup>89</sup>Щодо рівня заробітної плати на 2012 рік при визначенні вартості будівництва [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua>

<sup>90</sup>Якщо застосувати отриманий на основі російських реалій умовний коефіцієнт 0,62, то дійдемо висновку, що середня собівартість будівництва 1 м<sup>2</sup> житла в Україні мала б становити 3,8 тис. грн. Проте слід урахувати, що зарплата в будівельній галузі України є заниженою. Узнявши за основу розмір зарплати, передбачений листом Міністра регіонального розвитку № 7/15-18443 і застосувавши коефіцієнт 0,62 ми отримуємо собівартість будівництва на рівні 5,5 тис. грн.



- усунення зайвих адміністративних бар'єрів у галузі житлового будівництва;
- здешевлення кредитних ресурсів;
- зниження витрат суб'єктів житлово-будівельної діяльності на отримання землі, інженерну підготовку майданчиків, зменшення відрахувань на соціальний та інфраструктурний розвиток територій<sup>91</sup> тощо.

Питання щодо економічно та соціально виправданого рівня ціни, яку має платити будівельний бізнес за отримання землі, підключення до інженерних мереж тощо потребує додаткових досліджень. Проте не викликає сумніву доцільність повного звільнення від зазначених витрат галузі будівництва соціального та доступного житла, що відкриє зовсім інший ціновий діапазон.

На нашу думку, важливим орієнтиром для визначення економічно та соціально обґрунтованої вартості будівництва соціального й доступного житла є показник опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України. Він встановлюється відповідно до Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України<sup>92</sup>.

Відповідно до Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 10 лютого 2012 р. № 52 вартість 1 м<sup>2</sup> загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ) встановлено на рівні 4 862 грн. Найвищим цей показник є для м. Києва – 5 649 грн за 1 м<sup>2</sup>, АР Крим – 5 175 грн, м. Севастополя – 5 112 грн Харківської та Донецької областей – 5 109 і 5 108 грн відповідно.

Найнижчим він є для Кіровоградської обл. – 4 155 грн за 1 м<sup>2</sup>, а також для Житомирської та Закарпатської областей – 4 212 грн. Отже, показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (станом на 1 січня 2012 р.) є такими:

---

<sup>91</sup>За словами І. В. Лисова, заступника голови Комітету ВР України з питань будівництва, містобудування, ЖКГ і регіональної політики, «сьогодні можна до 30% знизити ціни на ринку лише за рахунок використання ефективних проектів, прозорого надання земельних ділянок і підведення енергоносіїв на майданчик забудови. А якщо приборати звідти ще й нарахування нормативів, якими на свій розсуд користується місцева влада, то ціни на житло можна буде ще зменшити» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://realty.3doma.ua/news/1783772-lysov\\_zhile\\_mozhno\\_udeshavit\\_na\\_30\\_.html](http://realty.3doma.ua/news/1783772-lysov_zhile_mozhno_udeshavit_na_30_.html)

<sup>92</sup>*Про затвердження* Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України : наказ Держбуду України від 27.09.2005 р. № 174 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1185-05>

Найменування регіонів, областей, міст	Вартість 1 м <sup>2</sup> загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн
АР Крим	5175
Вінницька	4682
Волинська	4659
Дніпропетровська	4696
Донецька	5108
Житомирська	4212
Закарпатська	4212
Запорізька	4690
Івано-Франківська	4378
Київська	4818
Кіровоградська	4155
Луганська	4644
Львівська	4797
Миколаївська	4681
Одеська	4749
Полтавська	4494
Рівненська	4977
Сумська	4553
Тернопільська	4558
Харківська	5109
Херсонська	4400
Хмельницька	4727
Черкаська	4772
Чернівецька	4496
Чернігівська	4605
м. Київ	5649
м. Севастополь	5112
Усього по Україні	4862

*Джерело:* Мінрегіонбуд України

Порядок передбачає, що показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України щоквартально розраховуються з урахуванням структури безпосередніх витрат на будівництво

об'єкта-представника, скоригованої відповідно до змін рівня цін на трудові та матеріально-технічні ресурси (абз. 1 п. 2.1).

До складу безпосередніх витрат на будівництво включають витрати, пов'язані із проектуванням і затвердженням проекту будівництва житлового будинку, організацією процесу будівництва, виконанням загальнобудівельних робіт, улаштуванням внутрішньобудинкових інженерних систем, монтажем і придбанням інженерного обладнання, електромеханічного та іншого устаткування, благоустроєм і спорудженням внутрішньомайданчикових інженерних мереж, включаючи адміністративні витрати і прибуток підрядних організацій, що компенсуються замовником, податки, збори та інші обов'язкові платежі, встановлені законодавством (п. 1.2).

Показник опосередкованої вартості не враховує витрати, пов'язані з додатковими технічними й економічними умовами розвитку регіонів (звільнення та інженерна підготовка майданчика, компенсація витрат попереднім власникам земельної ділянки, спорудження позамайданчикових інженерних мереж, відрахування на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів, відрахування на розвиток пожежної служби, передання місцевим органам самоврядування частки споруджуваного житла тощо) (абз. 2 п. 2.1).

Відповідно до п. 3.2. Порядку показники застосовуються при визначенні у поточному періоді обсягів державних інвестицій, що спрямовуються на будівництво житла для громадян, які потребують поліпшення житлових умов і державної підтримки відповідно до законодавчих актів України; при визначенні розміру пайової участі державних інвестицій у спорудженні житла для таких громадян, а також розміру пільгових кредитів, що надаються відповідно до законодавства окремим категоріям громадян із зазначеною метою. У п. 3.6. зазначається, що показники застосовуються при прогнозуванні обсягів державних інвестицій, що спрямовуються на будівництво, реконструкцію, придбання житла для окремих категорій громадян, які потребують підтримки держави.

Таким чином, на сьогодні в арсеналі держави є достатньо інструментів, необхідних для регуляції цін у галузі житлового будівництва. Необхідна законодавча база, яка дає змогу забезпечити соціально прийнятний рівень цін на соціальне та доступне житло, проте мізерні обсяги державного фінансування житлового будівництва не забезпечують ефективного використання цих інструментів і механізмів.

Звісно, в умовах ринкової економіки держава не може нав'язувати свою волю приватним (недержавним) суб'єктам житлово-будівельної

діяльності, примушуючи їх удосконалювати виробничий процес або обмежуючи рівень їхньої рентабельності. Проте як повноцінний суб'єкт житлового будівництва держава має право (понад те, вона просто зобов'язана) у секторі будівництва житла за державні кошти встановити інші, соціально орієнтовані, правила гри. *Економічно та соціально обгрунтоване зниження вартості будівництва житла є головним елементом житлової політики держави.* Відповідно, збільшення обсягів державного фінансування має супроводжуватися більш активним використанням існуючих механізмів зниження цін на будівництво житла. Необхідно забезпечити суттєве підвищення ролі показника опосередкованої вартості спорудження житла у складі державної житлової політики<sup>93</sup>. Збільшення обсягів житлового будівництва за рахунок державних коштів разом зі зниженням цін на державне житло позитивно вплинуло б на рівень цін і в комерційному секторі житлового будівництва.

### **4.3. Механізм прямого бюджетного кредитування як основа соціально ефективної державної житлової політики**

На нашу думку, *отримати у сфері забезпечення громадян житлом необхідний соціальний ефект*, порівняний з тим, який забезпечує розвинена ринкова економіка, використовуючи механізм низьковідсоткового іпотечного кредитування, *можна було б, застосувавши іншу модель – модель будівництва соціального (доступного) житла на основі механізму прямого бюджетного кредитування.*

Згідно з такою моделлю держава має взяти на себе фінансування будівництва 50–100 тис. од. житла щороку, що дасть змогу значно збільшити в Україні фонд державного житла і за 10–20 років повністю вирішити проблему існування квартирної черги. Побудоване за державні кошти житло держава могла б здавати в оренду громадянам,

---

<sup>93</sup>З боку органів державної виконавчої влади, зокрема з боку Міністерства регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ спостерігається розуміння принципової важливості показника опосередкованої вартості спорудження житла у галузі будівництва некомерційного (соціального та доступного) житла. Про це свідчать, наприклад, слова Міністра А. М. Близнюка, що «в середньому по Україні двокімнатні квартири площею 50–60 м<sup>2</sup> продаватимуться по 4,8 тис. грн (600 дол. США) за 1 м<sup>2</sup> плюс компенсація відсоткової ставки» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=245179283&cat\\_id=244276512](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=245179283&cat_id=244276512)

які потребують поліпшення житлових умов. Виплативши протягом 12,5–25 років у формі орендної плати повну вартість житла, громадяни могли б отримати його у приватну власність. Реалізація такої програми не тільки забезпечила б можливість збільшення загальних обсягів житлового будівництва на 2,5–5 млн м<sup>2</sup> щороку, що позитивно вплинуло б на роботу будівельної галузі, але, головне, дала б відчутний позитивний соціальний ефект. Узявши за основу показники, передбачені чинною Державною програмою будівництва (придбання) доступного житла (вартість 1 м<sup>2</sup> – 5 200 грн, середня площа квартири – 62,5 м<sup>2</sup>), можна було б забезпечити середню вартість однієї одиниці житла, яке будувалося б за рахунок державних коштів, на рівні 325 тис. грн. Будівництво 100 тис. од. такого житла коштувало б державі 32,5 млрд грн, а 266 тис. од. – **86 млрд грн**<sup>94</sup>.

Подальшого зменшення вартості житла, побудованого за рахунок державних коштів, можна досягти у такі два способи:

- зменшивши середню площу однієї одиниці житла (квартири) із 62,5 м<sup>2</sup> до 50 м<sup>2</sup>. Для цього потрібно розробити типові проекти будівництва одно-, дво- та трикімнатних квартир економкласу, загальною площею 35, 50 та 65 м<sup>2</sup> відповідно.

- вартість будівництва 1 м<sup>2</sup> житла за рахунок державних коштів можна знизити із передбачених чинною Програмою будівництва (придбання) доступного житла 5 200 до 5 000 грн (із відповідною диференціацією за регіонами). Така вартість не тільки соціально обґрунтована (адже за розрахунками фахівців, вартість 1 м<sup>2</sup> житла не має перевищувати розмір сукупного місячного доходу середньостатистичної сім'ї); а й економічно можлива, про що свідчать показники опосередкованої вартості будівництва<sup>95</sup>, а також практичний досвід будівництва житла на рівні показника опосередкованої вартості Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву в дев'яти областях України<sup>96</sup>.

---

<sup>94</sup>Таким чином, загальна вартість будівництва житла за рахунок державних коштів була б у 2,4 раза меншою за державні витрати, передбачені Програмою будівництва (придбання) доступного житла, разом із витратами, спрямованими на зниження ставки іпотечного кредитування до 5%.

<sup>95</sup>Показник опосередкованої вартості будівництва враховує собівартість будівництва та мінімальну рентабельність на рівні близько 10%. Питання про його економічну сутність, оптимальну методику розрахунку, а також способи зниження реальної вартості будівництва до рівня показника опосередкованої вартості мали б бути предметом окремого розгляду.

<sup>96</sup>*В. Омельчук*: «Ми самостійно формуємо ціну на житло для молоді» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/monit-print.php?150>.

Якщо забезпечити зниження вартості будівництва 1 м<sup>2</sup> із 5 200 до 5 000 грн, а середню площу однієї одиниці житла (квартири) зменшити із 62,5 до 50 м<sup>2</sup>, то загальну вартість однієї одиниці житла можна зменшити із 325 до 250 тис. грн. Відповідно, **будівництво 50 тис. од. коштуватиме державі 12,5 млрд грн, 100 тис. од. – 25 млрд грн, а 266 тис. од. – 66,5 млрд грн.**

Крім того, говорячи про економічні переваги запропонованої нами моделі житлового будівництва, зазначимо, що державні кошти, які витратимуться на пряме фінансування будівництва житла, держава протягом певного часу зможе повернути у формі орендної плати громадян за використання державного житла. Період окупності слід установити відповідно до стандартів світової практики іпотечного кредитування, а також показників платоспроможності середньостатистичної української сім'ї.

На нашу думку, оптимальний період економічної окупності мав би становити 25 років. **Середньостатистична українська сім'я повинна була б платити за оренду 2-кімнатної державної квартири загальною площею 50 м<sup>2</sup> 833 грн на місяць<sup>97</sup> – 32% від середньої зарплати.**

Розмір орендної плати варто було б індексувати відповідно до показника щорічної інфляції<sup>98</sup>, що збільшило б суму щомісячної орендної плати за державне житло. Але навіть якщо песимістично припустити, що наступні 25 років рівень інфляції в Україні залишиться на рівні 10% (це означатиме збільшення орендної плати майже в 10 разів – до 8 233 грн на місяць (рис. 18), то, беручи до уваги прогнозоване збільшення середньої зарплати, можна дійти висновку, що орендна плата за житло залишиться соціально доступною, оскільки її розмір у 2035 р. не перевищуватиме 37% середньої зарплати.

Навіть зменшення періоду окупності державних витрат удвічі – із 25 до 12,5 року, що означало б відповідне збільшення щомісячної орендної плати з 833 до 1 666 грн на місяць (плюс індексація відповідно до показників річної інфляції), залишило б запропоновану нами модель будівництва доступного житла за рахунок державних коштів соціально прийнятною для більшості громадян України.

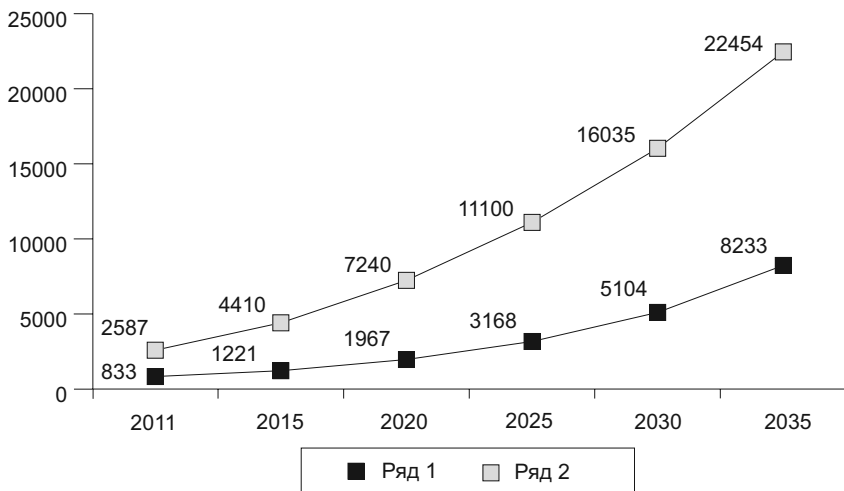
Таким чином, активна й соціально-орієнтована житлова політика, здійснювана на основі моделі будівництва житла за рахунок державних коштів із подальшим наданням такого житла в оренду із правом

---

<sup>97</sup>Відповідно, оренда 1-кімнатної державної квартири коштувала б 583 грн, а 3-кімнатної – 1083 грн.

<sup>98</sup>За прогнозом НДІ праці та зайнятості населення інфляція в Україні буде знижуватися із 8,9% (у 2011 р.) до 3% (у 2020 р.)

подальшого викупу громадянам, які потребують поліпшення житлових умов, могла б суттєво поліпшити ситуацію, що склалася в останні два десятиріччя у сфері забезпечення конституційного права більшості громадян України на житло. На відміну від нинішньої моделі житлової політики, основою якої є державна Програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки і яка є соціально неефективною, оскільки розрахована на відносно незначний прошамок українського населення з доходами, **уп'ятеро вищими за середні**, запропонована нами модель могла б суттєво поліпшити житлові умови багатьох сімей із **середньостатистичними доходами**, що позитивно вплинуло б на загальний стан українського суспільства.



**Рис. 18. Прогноз зростання орендної плати за користування державним житлом за умови 10% щорічної інфляції (ряд 1) та прогноз<sup>99</sup> зростання зарплати у 2011–2035 рр. (ряд 2), грн**

Упроваджена Постановою Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 р. № 343 державна іпотека, основою якої є механізм здешевлення вартості іпотечних кредитів, має більш високий рівень соціальної ефективності порівняно із Програмою будівництва (придбання)

<sup>99</sup>За даними НДІ праці і зайнятості населення.

доступного житла. Скористатися нею можуть сім'ї, які отримують доходи на рівні середньостатистичних (або трохи вищому за середньостатистичні), але при цьому мають накопичення, необхідні для виплати «першого внеску» (50–100 тис. грн), або сім'ї, які мають доходи, що дають їм змогу сформувавши необхідні для отримання державної іпотеки власні накопичення. Соціальна перевага, яку державна іпотека має порівняно із Програмою будівництва (придбання) доступного житла, обумовлена не рівнем її ефективності, а лише більшими обсягами державних витрат на її реалізацію.

Порівняно з державною іпотекою запропонована нами модель прямого державного кредитування має більш високий рівень соціальної ефективності, оскільки не потребує від домогосподарства доходів, вищих за середньостатистичні та/або наявності значних накопичень, передбачає менші обсяги щомісячних виплат. Дещо більша (на 25%) вартість такої моделі для держави компенсується тим, що вона передбачає виділення державних коштів не як соціальної допомоги, а на зворотній основі: виділені державою кошти протягом певного часу знову повертаються до бюджету.

Підвищити соціальну ефективність Програми будівництва (придбання) доступного житла, зробити її доступною для сімей із середньостатистичними доходами можна доповнивши її державною іпотекою, що забезпечила б зниження ставки іпотечного кредитування до рівня, не вищого за 5%.

Проте у цьому випадку вартість такої моделі житлової політики була б для держави у 3,1 рази вищою за вартість запропонованої нами моделі прямого державного кредитування сімей із середньостатистичними доходами, які потребують поліпшення житлових умов (табл. 7). Останню, на нашу думку, слід розглядати як найбільш ефективний із соціального та економічного поглядів інструмент розв'язання гострої житлової проблеми<sup>100</sup>.

---

<sup>100</sup>У випадку використання державою моделі прямого бюджетного кредитування як базового інструменту вирішення житлової проблеми сімей із середньостатистичними доходами питання мінімізації можливих зловживань необхідно вирішувати, на нашу думку, завдяки вдосконаленню державного механізму обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов.



**Рівень соціальної доступності та орієнтовні показники  
державних витрат на реалізацію різних  
моделей житлової політики**

Модель житлової політики	Вартість будівництва 100 тис. од. житла, млрд грн	Вартість будівництва 266 тис. од. житла, млрд грн	Рівень соціальної доступності
Програма будівництва доступного житла без здешевлення за рахунок державних коштів іпотечного кредитування	10,7	28,6	Для сімей із доходами понад 12 тис. грн на місяць
Програма будівництва доступного житла зі здешевленням за рахунок державних коштів іпотечного кредитування до 5%	78,0	207,0	Для сімей із середньостатистичними доходами (до 6 тис. грн на місяць)
Програма будівництва доступного житла на основі моделі прямого бюджетного кредитування	25,0	66,5	Для сімей із середньостатистичними доходами (до 6 тис. грн на місяць)
Державна іпотека (здешевлення вартості іпотечних кредитів)	20,0	53,2	Для сімей із доходами 5–7,5 тис. грн і власними накопиченнями в 75–100 тис. грн

#### **4.4. Прогноз можливих соціально-економічних наслідків реалізації соціально ефективною державної житлової політики**

Активізація державної житлової політики на основі запропонованої нами моделі прямого державного кредитування дала б змогу вирішити широке коло різноманітних соціально-економічних проблем, зокрема:

- за економічно прийняттого рівня державних витрат (12–25 млрд грн на рік) така політика дала б змогу вирішити протягом 10–20 років гостру проблему квартирної черги. Сім'ї із середньостатистичними доходами, які до цього часу залишалися поза державною увагою та допомогою, отримали б реальний шанс від держави придбати у роз-

строчку власне житло, а не чекали б його у вигляді соціальної допомоги від держави;

- створення механізму будівництва за рахунок державних коштів житла економкласу із заданими вартісними параметрами дало б змогу зрушити з місця проблему забезпечення соціальним житлом тих категорій населення, які потребують соціальної допомоги від держави;

- створення сектору доступного орендного житла позитивно вплинуло б на ринок праці в Україні, сприяючи підвищенню рівня мобільності робочої сили та зниженню безробіття;

- вирішення існуючої в Україні житлової проблеми сприяло б підвищенню демографічних показників, зниженню рівня соціальної напруги в українському суспільстві, поліпшенню його морально-психологічного стану;

- суттєво збільшилися б (на 25–50%) обсяги будівельних робіт. Активізація будівельної галузі позитивно вплинула б на економічний розвиток країни загалом. Унаслідок збільшення внутрішнього попиту на продукцію будівельної галузі, економічний розвиток отримав би більш сталий характер;

- збільшення обсягів будівництва доступного житла мало б позитивний вплив на ринок житлової нерухомості.

## **ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ**

Незважаючи на певну активізацію в 2011 р. і I половині 2012 р. діяльності органів державної влади у напрямі вирішення житлових проблем громадян, слід констатувати збереження значної диспропорції між масштабами існуючої в Україні житлової проблеми та наявними позитивними результатами державної житлової політики. Для значної кількості громадян їхнє конституційне право на житло залишається нереалізованим. Є кілька основних причин, що сприяють збереженню кризової ситуації у житловій сфері.

1. Протягом останніх двох десятиріч унаслідок докорінної зміни моделі економічного розвитку держава перестала бути суб'єктом активної житлової політики. Обсяги коштів, які вона сьогодні виділяє на будівництво житла та фінансування державних житлових програм, є украй недостатніми.

2. Високий рівень комерціалізації сфери житлового будівництва у поєднанні з недостатніми обсягами державного фінансування будівництва житла, а також фактичною відмовою держави від регулювання

ринку житлової нерухомості призводять до того, що рівень доступності житла для громадян України є дуже низьким. Ринкова вартість житла значно випереджає рівень платоспроможності сімей, які потребують поліпшення житлових умов, лише незначна кількість сімей на ринкових засадах може розв'язувати свої житлові проблеми власними силами. Недостатній платоспроможний попит гальмує розвиток вітчизняної будівельної галузі, зменшує обсяги пропозиції житла на ринку нерухомості, сприяє подальшому поглибленню наявної в Україні гострої житлової кризи. За таких умов особливо актуальними стають заходи державної політики, спрямовані на збільшення обсягів платоспроможного попиту населення на житло.

3. Недостатніми залишаються обсяги іпотечного кредитування населення комерційними банками. Високі ставки іпотечного кредитування та жорсткі умови, які висувають комерційні банки позичальникам, не дають змоги значній кількості українських сімей скористатися механізмом іпотечного кредитування для розв'язання житлових проблем.

4. Існуюча модель житлової політики, основою якої є Програма будівництва (придбання) доступного житла та механізм здешевлення за державний рахунок вартості іпотечних кредитів, економічно та соціально неефективна, оскільки зорієнтована на надання державної допомоги у вирішенні житлової проблеми сім'ям із досить високим рівнем доходів і не відповідає європейським критеріям соціальної справедливості. Така вузька соціальна орієнтація звужує потенційне коло громадян, які можуть скористатися державною допомогою у вирішенні своїх житлових проблем, не дає змоги державі отримати необхідний економічний і соціальний ефект від нинішньої моделі державної житлової політики.

5. Стратегічною метою державної житлової політики має бути забезпечення доступності житла не тільки для вузького прошарку сімей із високими доходами, але і для сімей із середньостатистичними доходами (3–6 тис. грн на місяць). Необхідно створити такі механізми житлового будівництва та форми державної допомоги, які б дали можливість сім'ям із середньостатистичними доходами протягом розумного проміжку часу (10–25 років) придбати власне житло.

**Для розв'язання існуючої в Україні гострої житлової кризи та значного підвищення рівня соціальної ефективності державної житлової політики потрібно було б здійснити такі кроки:**

- з метою збільшення обсягів комерційного житлового будівництва та пропозиції житла на ринку житлової нерухомості:

- забезпечити подальше вдосконалення процедур отримання компаніями-забудовниками дозволів на будівництво;

- упровадити прозорий механізм надання землі під житлове будівництво, зокрема систему земельних аукціонів;
- задля запобігання зростання цін на ринку житлової нерухомості:
  - упровадити механізм обмеження інвестиційного попиту на житло, зокрема завдяки впровадженню податку на придбання другої та наступних одиниць житла;
  - сприяти розвитку ринку альтернативних інвестиційних активів, зокрема ринку цінних паперів;
- з метою розвитку ринку іпотечного кредитування забезпечити:
  - збільшення обсягів рефінансування Національним банком України комерційних банків за умови зниження останніми ставок іпотечного кредитування до 10–12% річних;
  - збільшення обсягів фінансових ресурсів, що виділяються ДІУ на іпотечне кредитування, зниження ставок рефінансування та кредитування за програмами ДІУ;
  - створення умов для збільшення припливу у сферу іпотечного житлового кредитування фінансових ресурсів інституційних інвесторів (пенсійних фондів, страхових компаній, пайових інвестиційних фондів);
  - внесення змін до чинного законодавства щодо лібералізації процедури стягнення коштів за закладене житлове майно та виселення неплатників за кредитами. Одночасно слід передбачити створення механізмів соціального захисту позичальників від неправомірних дій банків-кредиторів;
  - створення механізмів накопичення коштів населення, зокрема, створення будівельних ощадних кас;
- з метою розв'язання існуючої в Україні гострої житлової проблеми, реалізації конституційного права на житло сімей із середньостатистичними доходами та сімей, які потребують соціального захисту, впровадити модель будівництва доступного та соціального житла на основі механізму прямого бюджетного кредитування, в межах якої:
  - передбачити значне збільшення (до 12–25 млрд грн щороку) державних витрат на будівництво доступного та соціального житла;
  - забезпечити щорічне будівництво за державні кошти 50–100 тис. од. житла економкласу середньою житловою площею 50 м<sup>2</sup> та орієнтовною вартістю 250 тис. грн;
  - забезпечити вартість будівництва 1 м<sup>2</sup> доступного та соціального житла на рівні показника опосередкованої вартості спорудження житла;

- розробити Порядок надання громадянам доступного житла, побудованого за державні кошти, в довгострокову оренду із правом подальшого викупу;
- задля підвищення рівня соціальної ефективності чинних загальнодержавних і спеціальних житлових програм необхідно:
  - провести оптимізацію діючих спеціальних житлових програм, спрямованих на забезпечення житлом окремих категорій громадян;
  - удосконалити і продовжити дію Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки;
  - передбачити збільшення фінансування державних спеціальних програм;
  - передбачити підвищення рівня соціальної ефективності Державної програми будівництва (придбання) доступного житла у спосіб збільшення частки державної допомоги до 40–50%;
- з метою вдосконалення механізму державного обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, необхідно:
  - завершити роботу з формування єдиного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов;
  - упровадити механізм фінансового моніторингу домогосподарств, що перебувають у квартирній черзі;
  - провести оптимізацію зобов'язань держави перед громадянами у житловій галузі, зважаючи на їхній матеріальний стан;
- з огляду на особливу гостроту житлової проблеми, актуальної для української молоді та сімей із дітьми, що вкрай негативно впливає на демографічний стан країни, на законодавчому рівні потрібно:
  - забезпечити створення ефективних механізмів забезпечення таких сімей тимчасовим соціальним житлом;
  - сприяти розвитку системи молодіжних житлових комплексів і молодіжних житлово-будівельних кооперативів;
- з метою стимулювання розвитку в Україні сектору доступного орендного житла необхідно:
  - сприяти збільшенню обсягів пропозиції комерційного орендного житла завдяки створенню сприятливих умов для приходу у сферу комерційної житлової оренди малого, середнього й великого бізнесу;
  - спростити процедуру отримання дозволів та землі під будівництво комерційного орендного житла, створити ефективні механізми довгострокового кредитування такого будівництва, передбачити для його суб'єктів податкові пільги;

- знизити ставки податку на доходи орендодавців – приватних осіб;
- забезпечити стандартизацію прав та обов'язків орендарів і орендодавців;
- створити єдину базу даних орендного житла;
- створити в системі органів державної виконавчої влади єдиний орган, який би здійснював моніторинг і контроль ситуації на ринку орендного житла.

*Додаток*

**МАТЕРІАЛИ ЗАСІДАННЯ  
«КРУГЛОГО СТОЛУ»**





16 жовтня 2012 року у конференц-залі Національного інституту стратегічних досліджень відбулося засідання «круглого столу» з теми «Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності». На засіданні були присутні працівники наукових та аналітичних установ, органів державної влади, бізнесу, громадських організацій, профспілок і засобів масової інформації.

**В обговоренні взяли участь:**

**БІЛЛОВСЬКИЙ**

**Олег  
Анатолійович**

старший консультант відділу соціальної політики Національного інституту стратегічних досліджень

**БОВСУНОВСЬКА**

**Світлана  
Олександрівна**

віце-президент Всеукраїнської громадської організації «Ліга експертів України»

**ГОЙКО**

**Анатолій  
Францевич**

завідувач кафедри економіки будівництва Київського національного університету будівництва і архітектури

**ГОМЕНЮК**

**Ростислав  
Іванович**

начальник відділу по зв'язкам із громадськістю та засобами масової інформації Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»

**ГРИЩЕНКО**

**Володимир  
Олександрович**

голова ради Всеукраїнської асоціації «Укрмолодьжитло», заступник голови спостережної ради Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»

**ГУСЕЛЬНИКІВ**

**Андрій  
Сергійович**

голова комітету аналітики та статистики Всеукраїнської громадської організації «Ліга експертів України»

**ДМІТРІЄВА**

**Олена  
Михайлівна**

заступник голови правління Публічного акціонерного товариства акціонерний банк «Укргазбанк»

**ЖАЛІЛО**  
**Ярослав**  
**Анатолійович**

перший заступник директора Національного інституту стратегічних досліджень

**ЖОВНІР**  
**Світлана**  
**Михайлівна**

старший науковий співробітник відділу соціально-економічних проблем праці Державної установи «Інститут економіки та прогнозування Національної академії наук України»

**КОРОТЧЕНКО**  
**Наталія**  
**Михайлівна**

начальник управління стратегічного розвитку та міжнародних зв'язків Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»

**ЛЕВЧЕНКО**  
**Ельвіра**  
**Борисівна**

начальник Головного управління кредитування та інших програм Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»

**МАКАРОВА**  
**Олена**  
**Володимирівна**

заступник директора з наукової роботи Інституту демографії та соціальних досліджень імені М. В. Птухи НАН України

**МАТІАШ**  
**Павло**  
**Миколайович**

виконавчий директор Української національної іпотечної асоціації

**МАТІЯШ**  
**Ірина**  
**Костянтинівна**

керівник відділу супроводження державних програм Публічного акціонерного товариства «Холдингова компанія «Київміськбуд»

**НІКОЛАЄВ**  
**Всеволод**  
**Петрович**

професор кафедри управління національним господарством Національної академії державного управління при Президентові України

**НОСОК**  
**Павло**  
**Тимофійович**

менеджер зовнішньоекономічної діяльності Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»

**НУДЕЛЬМАН**  
**Володимир**  
**Ілліч**

професор кафедри міського будівництва Київського університету будівництва і архітектури, професор кафедри економічної та соціальної географії Київського національного університету імені Тараса Шевченка

**ОСОВИЙ**  
**Григорій**  
**Васильович**

заступник голови Федерації профспілок України

**ПАРУХ**  
**Іван**  
**Вікторович**

заступник голови правління Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»

**ПИЩУЛІНА**  
**Ольга**  
**Миколаївна**

завідувач відділу соціальної політики Національного інституту стратегічних досліджень

**РИСУХІН**  
**Леонід**  
**Іванович**

голова правління Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»

**РИЧКОВА**  
**Наталія**  
**Володимирівна**

прес-секретар Публічного акціонерного товариства «Холдингова компанія «Київміськбуд»

**САЛІЙ**  
**Іван**  
**Миколайович**

голова Наглядової ради Асоціації «Всеукраїнський союз виробників будівельних матеріалів та виробів»

**СТАС**  
**Іван**  
**Ілліч**

заступник начальника Головного управління житлового забезпечення Київської міської державної адміністрації

**СТОРИЖКО**

**Людмила  
Василівна**

професор кафедри філософії Національного технічного університету України «Київський політехнічний інститут»

**ТИМОФЄЄВ**

**Всеволод  
Вадимович**

директор Департаменту з питань впровадження підприємницьких ініціатив Українського союзу промисловців та підприємців

**ТРИГУБ**

**Олена  
Володимирівна**

асистент кафедри банківської справи Київського національного університету імені Тараса Шевченка

**ЖАЛІЛО Ярослав Анатолійович,**  
*перший заступник директора  
Національного інституту  
стратегічних досліджень*

Сьогодні ми обговорюватимемо цікаву й дуже актуальну тему. До речі, це перший досвід Інституту, перша спроба проаналізувати цю важливу проблему. І, на мою думку, це символічна ознака часу, тому що дедалі суттєвішим стає те, наскільки широкі верстви населення України загалом і пересічна людина зокрема безпосередньо відчують на своїх гаманцях, своїй якості життя результати діяльності національної економіки. Діяльність економіки має сенс тільки тоді, коли людина розуміє, навіщо вона працює. Це, власне, вічна істина, але, на жаль, ситуація в Україні засвідчила, що тенденції економічного та соціального розвитку у нас досить часто неузгоджені. Тому проблема забезпечення активної державної житлової політики є однією з основних. І те, що ми сьогодні порушуємо це питання, вкотре засвідчує стратегічну важливість проблеми: сьогодні вона стає у центр формування державної політики, в центр розгляду науковців.

«Круглий стіл» організовано Національним інститутом стратегічних досліджень спільно з Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву, що, сподіваюся, надасть йому не лише науково-теоретичної, але і практичної спрямованості. Тобто наше завдання полягає не тільки в тому, щоб науково-методично осмислити проблему, але й спільно з Фондом запропонувати певні практичні кроки щодо вирішення тих проблем, які було виявлено. Ми завжди прагнемо аналізувати питання, які виносимо на обговорення, із системного, стратегічного погляду. Тому розглядаємо розвиток житлового будівництва не лише як забезпечення даху над головою, а й у контексті загальної модернізації країни загалом. Ми розуміємо і прагнемо враховувати, що житлове будівництво – це чинник розвитку всієї будівельної галузі, напрям, який стимулює зростання суміжних галузей (виробництво будматеріалів, транспортний сектор і такі сфери, як виробництво меблів тощо). Це один із тих кластерів, який може стати підґрунтям активізації економічного зростання. А те, що прискорення економічного зростання нам сьогодні вельми необхідне, ми як економісти добре знаємо.

Отже, аби не затягувати час, зі свого боку закликаю всіх до плідної роботи і надаю трибуну для вступного слова Голові правління Держав-

ної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» – співорганізатору «круглого столу» – Леоніду Івановичу Рисухіну.

**РИСУХІН Леонід Іванович,**  
*голова правління Державної спеціалізованої  
фінансової установи «Державний фонд сприяння  
молодіжному житловому будівництву»*

Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву вже 20 років бере безпосередню активну участь у реалізації державної житлової політики. Програми, які ми реалізуємо, є, безумовно, популярними серед населення та мають значний соціально-економічний ефект. І тому іноді дуже гірко і сумно чути від наших потенційних клієнтів, насамперед молоді, висловлювання про те, що, на жаль, наявні варіанти державної підтримки громадян у забезпеченні житлом є недоступними для масового застосування. Саме тому останнім часом ми беремо активну участь у різноманітних публічних заходах і пропагуємо необхідність здійснення радикальних змін у цьому питанні. Нам потрібно рухатися далі, вдосконалюватися та розвиватися.

Висловлюю щире вдячність Національному інституту стратегічних досліджень за запрошення спільно організувати сьогоднішню дискусію, від якої ми чекаємо нових думок, нового досвіду, висновків, пропозицій, які мають допомогти у продовженні нашої роботи. Бажаю всім плідної роботи й ефективних результатів.

**ЖАЛІЛО Я. А. :**

Слово надається автору аналітичної доповіді, розробленої Інститутом, Олегу Анатолійовичу Більовському – старшому консультанту відділу соціальної політики Національного інституту стратегічних досліджень.

**БІЛЬОВСЬКИЙ Олег Анатолійович,**  
*старший консультант відділу соціальної політики  
Національного інституту стратегічних досліджень*

Протягом, принаймні, останніх двох десятиріч в Україні склалася украй непроста ситуація у сфері реалізації конституційного права громадян на житло. Це право передбачене ст. 47 Конституції України.

Для того, аби зрозуміти дійсні масштаби існуючої в Україні житлової проблеми, наведу деякі цифри.

**У 2011 р. рівень забезпеченості житлом в Україні у розрахунку на 1 особу становив 23,5 м<sup>2</sup> загальної площі. Щороку цей показник**

збільшується: із 2000 р. по 2011 р. він зріс на 2,8 м<sup>2</sup>. Проте за рівнем забезпеченості житлом Україна значно поступається країнам Європи, у яких цей показник знаходиться в діапазоні від 24 м<sup>2</sup> (Польща, 2001 р.) до 74 м<sup>2</sup> (Норвегія, 2006 р.); поступається не лише таким країнам, як Франція (37,5 м<sup>2</sup>, 2002 р.), Німеччина (40,1 м<sup>2</sup>, 2002 р.), але й багатьом країнам колишнього соціалістичного табору. 23,5 м<sup>2</sup> – це не показник європейської країни початку XXI ст.

**Значна частина українських сімей забезпечена житловою площею, меншою за норму, передбачену ст. 47 чинного Житлового кодексу – 13,65 м<sup>2</sup> на 1 особу.** Кількість таких сімей складає 42% від загальної кількості в Україні – майже 7,2 млн. Майже 10%, або 1,7 млн, мали менше 7,5 м<sup>2</sup> житлової площі на одну особу.

**Недостатнім є рівень забезпечення населення України окремими кімнатами в житлових помешканнях.** В Україні цей показник становить 0,8 кімнати на одну особу. Понад 35% сімей країни мешкають у житлі з недостатньою кількістю кімнат. Неприпустимим є той факт, що майже 5%, або 855 тис., сімей мешкало по три та більше особи в одній кімнаті. За показником забезпеченості окремими кімнатами Україна поступається іншим європейським країнам.

**Значна кількість українських сімей не має власного окремого житла.** Загальна кількість таких сімей становить близько 1 млн – 6%. Із них понад 100 тис. живуть у комунальних квартирах, 460 тис. – у гуртожитках.

Понад 410 тис. сімей наймали житло у фізичних осіб. Ця цифра є заниженою, оскільки в секторі орендного житла значним є тіньовий складник. Крім того, вартість найму є досить високою – сягає середньої зарплати по регіону.

**Низькою залишається якість житлового фонду України.** Із 19 млн од. житла майже 11 млн – однокімнатне або двокімнатне житло. Лише 62% мають центральне опалення, близько 60% – централізоване водопостачання, 57% – каналізацію. Особливо низьким є рівень комфортності сільського житлового фонду: лише 35% мають центральне опалення, близько 25% – централізоване водопостачання, 21% – каналізацію. Показовим є і такий факт: лише третина сільських будинків збудована з цегли, решта – з недовговічних матеріалів (дерево, саман тощо).

**У структурі житлового фонду України значною є частка будинків, що входять до складу застарілого та аварійного житлового фонду.** У сумі застарілий та аварійний житлові фонди становлять в Україні майже 5,3 млн м<sup>2</sup> – понад половину нинішніх річних обсягів будівництва, (проживає понад 125 тис. осіб). Ми повинні будувати нове житло

не тільки задля збільшення наявного житлового фонду, але й хоча б для того, аби запобігти можливим катастрофам і зберегти життя наших співгромадян.

Наведені факти свідчать про існування в Україні серйозної житлової кризи, яка має глибокий системний характер і негативно впливає на соціально-психологічну атмосферу українського суспільства. За даними Держстату, у 2010 р. незадоволеними або дуже незадоволеними своїми житловими умовами були 19% домогосподарств, не дуже задоволеною своїм житлом була третина домогосподарств.

Незабезпеченість громадян житлом є одним із чинників, що суттєво погіршує демографічну ситуацію у країні. За оцінками колег з Інституту демографії, житлова проблема посідає друге місце (після недостатнього рівня матеріального добробуту) з-поміж чинників, що змушують громадян відкладати народження дітей і відмовлятися від народження бажаної кількості дітей. Вирішення житлової проблеми за допомогою механізму забезпечення доступності житла слід розглядати як одну з найважливіших умов поліпшення демографічної ситуації в Україні.

Особливе занепокоєння викликає рівень ринкової доступності житла для громадян. У світовій практиці вказаний показник вимірюється як відношення середньої ринкової вартості стандартної квартири (загальною площею 54 м<sup>2</sup>) до середнього річного доходу сім'ї із 3 осіб. Наприклад, коефіцієнт доступності в м. Києві (для сімей із доходами в діапазоні від 4,5 до 9 тис. грн) становить 6,5–13 років, тоді як у Лондоні – 4,7, Нью-Йорку – 2,7; Стокгольмі – 6; Токіо – 5,6.

На сьогодні житло доступне або для дуже багатих сімей, або для сімей, доходи яких дають змогу їм узяти іпотечний кредит. Розрахунки свідчать, що в нинішніх умовах використання механізму іпотечного кредитування (кредит у розмірі 500 тис. грн, річна ставка 19%, термін 20 років) є доступним для сімей, сукупний місячний дохід яких перевищує 20 тис. грн.

Низький рівень доступності житла негативно впливає на розвиток вітчизняної будівельної галузі. Остання протягом 2000–2011 рр. вводила в експлуатацію від 5,5 до 10,5 млн м<sup>2</sup> житла – в середньому 7,8 млн м<sup>2</sup> щороку, а це від 62 до 95 тис. од. житла – в середньому 75 тис. Кількість збудованих квартир у розрахунку на 1 тис. осіб населення становила від 1,3 (2003 р.) до 2 (2007–2008 рр.) Для порівняння: у 2008 р. в Угорщині побудували 3,2 квартири на 1 тис. осіб; у Фінляндії – 4,1; Бельгії – 4,5; Нідерландах – 5; Франції – 7,4; Португалії – 7,8; Іспанії – 13,5.

Особливо прикро те, що сьогодні ми будемо менше, ніж у радянський період. Так, у 1990 р. Україна побудувала 17,4 млн м<sup>2</sup> житла – 279 тис. од. (у розрахунку на 1 тис. осіб – 338 м<sup>2</sup>, або 5,6 квартири).



Якщо говорити про **сучасну модель державної житлової політики, то вона має такі характерні особливості:**

- *держава майже усунулася від будівництва житла.* У 2011 р. за рахунок коштів державного бюджету було введено в експлуатацію 0,8% від загальних обсягів житлового будівництва – 72 тис. м<sup>2</sup> загальної площі житла, або 654 квартири. Такі мізерні обсяги не дають державі можливості суттєво впливати на процеси, що відбуваються в галузі житлового будівництва та на ринку житла;

- *держава забезпечує громадян, які потребують поліпшення житлових умов, житлом за допомогою механізму квартирної черги.* В Україні на квартирному обліку перебувало 1,1 млн сімей та однаків. Щороку квартири отримують близько 1% сімей-черговиків. Це означає, що для розв'язання житлової проблеми лише тієї частини громадян, яка стоїть у квартирній черзі, за нинішньою схемою та нинішніми темпами, Україні знадобиться близько 100 років. Для порівняння: у Росії щороку житло отримують 5% черговиків;

- *держава забезпечує житлом за державний кошт або за державної підтримки певні професійно-демографічні категорії населення відповідно до спеціальних житлових програм, а також окремих законодавчих актів, не включених до державних програм.*

Проте через високу вартість житла й недостатній обсяг коштів, що виділяються, соціальна ефективність відповідних програм і чинного законодавства є украй низькою. У 2012 р. бюджетні витрати на будівництво (придбання) житла для працівників органів влади, інвалідів і пільгових категорій громадян були передбачені в розмірі 1,09 млрд грн, що дало можливість забезпечити житлом близько 2 тис. сімей.

На окрему увагу заслуговують дві загальнодержавні програми – Програма будівництва доступного житла та здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов (державна іпотека). Перша передбачає виділення 28,6 млрд грн протягом 2010–2017 рр. і будівництво 266 тис. од. житла. Сьогодні зрозуміло, що ця Програма виконана не буде.

Проблема не тільки в тому, що виділяється недостатньо коштів. Наприклад, у 2012 р. на будівництво доступного житла було виділено 200 млн грн. Державну допомогу у вигляді 30-відсоткової субсидії отримують близько 1,5 тис. сімей (це, підкреслю, трохи більше за 0,1% від загальної кількості тих, хто потребує поліпшення житлових умов). На нашу думку, основна проблема полягає в тому, що Програма має низький рівень соціальної доступності: взяти у ній участь можуть лише сім'ї, які мають відносно високий рівень доходів. За роз-

рахунками нижній поріг щомісячних доходів таких сімей має бути на рівні 12 тис. грн.

Стосовно державної іпотеки, яка надає громадянам можливість отримати 3% кредит і передбачає компенсацію 13% банкам, то вона так само передбачає високий поріг входження. Отримати такий кредит можуть одинокі громадяни та сім'ї із двох осіб, які мають сукупний місячний дохід (залежно від місця проживання) в діапазоні від 3 до 5 тис. грн, а також сім'ї із трьох та більше осіб, які мають сукупний місячний дохід (залежно від місця проживання) у діапазоні від 4 до 7,5 тис. грн. Крім того, вказані категорії сімей повинні мати відповідні накопичення для виплати першого внеску: для одиноких громадян і сімей, які складаються із двох осіб (залежно від місця проживання) від 40 до 70 тис. грн, для сімей із трьох та більше осіб (залежно від місця проживання) – від 60 до 100 тис. грн. Тому не варто дивуватися, що в умовах нинішньої житлової скрути видано лише 700 кредитів. Державна іпотека є «важкою» і для сімей, і для банків, і для держави.

Є гостра необхідність кардинального реформування державної житлової політики. Слід забезпечити перехід до нової, більш ефективної моделі, передумовою чого є збільшення обсягів державного фінансування житлового будівництва.

Згадаймо тезу Дж. М. Кейнса про те, що житлове будівництво є кращим різновидом суспільних витрат. Очевидно, що мінімальні щорічні обсяги державних витрат на житлове будівництво мають бути на рівні 10 млрд грн із подальшим збільшенням до 1–2% ВВП. Ці цифри не слід розглядати як фантастичні: вже у 2013 р. Кабінет Міністрів України планує збільшити бюджетні витрати на реалізацію державних житлових програм до 8 млрд грн. Це крок у правильному напрямку.

Стратегічною метою нової державної житлової політики має бути збільшення рівня доступності житла для всіх категорій сімей, особливо тих, які мають середньостатистичні доходи (3–6 тис. грн). Останні належать до більшості тих, хто сьогодні потребує поліпшення житлових умов і перебуває поза межами державної допомоги, оскільки рівень доходів не дає змоги брати участь у Програмі будівництва доступного житла або отримати державну іпотеку. Ми повинні створити такі соціально-економічні механізми, які б дали змогу цим сім'ям за допомогою держави вирішувати свої житлові проблеми протягом 15–25 років.

Є два чинники, які найбільше впливають на рівень доступності житла.

Перший і більш впливовий – це показник вартості 1 м<sup>2</sup>. Наші розрахунки свідчать, що зменшення ринкової вартості 1 м<sup>2</sup> житла на 100 дол. США знижує поріг дохідності доступності житла на 1 250–1 300 грн.

На сьогодні вартість житлового будівництва в Україні є надміру високою. Без зниження вартості 1 м<sup>2</sup> неможлива й політика доступного житла. На нашу думку, орієнтиром для визначення економічної та соціально обґрунтованої вартості будівництва соціального й доступного житла є показник опосередкованої вартості спорудження житла. Станом на 1 січня 2012 р. він становив 4 862 тис. грн.

Другим чинником є рівень відсоткової ставки іпотечного кредитування. За нашими розрахунками, зниження ставки на 1% знижує дохідний поріг доступності житла на 0,6-1 тис. грн.

У нинішніх умовах, коли ставка перевищує 20%, механізм іпотечного кредитування фактично припинив своє існування як інструмент розв'язання житлових проблем більш-менш широких верств населення. Відповідно, необхідно шукати альтернативні соціально-економічні механізми, які давали б змогу отримувати той самий ефект, який в умовах розвинутої ринкової економіки забезпечує система іпотечного кредитування. Таким механізмом є, на нашу думку, оренда із правом викупу. Потенціал цього механізму сьогодні є недооціненим.

Таким чином, на сьогодні ефективна державна політика, орієнтована на сім'ї із середньостатистичними доходами, може мати такий вигляд: держава бере на себе фінансування будівництва 50–100 тис. од. житла економкласу (середня площа двокімнатної квартири 50 м<sup>2</sup>). Якщо забезпечити ціну 1 м<sup>2</sup> на рівні 5 тис. грн, то загальна вартість такої квартири становитиме близько 250 тис. грн. Збудоване за рахунок державних коштів житло слід було б надати в довгострокову оренду громадянам, які потребують поліпшення житлових умов, із правом подальшого викупу. За нашими розрахунками, у випадку 25-річної оренди щомісячний платіж становив би близько 850 грн, у випадку 15-річної оренди – 1 400 грн, така модель витримує навіть щорічну 10-відсоткову інфляцію. У такому випадку витрати сім'ї не перевищуватимуть 32–37% середньомісячної заробітної плати.

Реалізація зазначеної програми дасть змогу вирішити досить широке коло проблем, зокрема розв'язати протягом десяти (максимум двадцяти) років наболілу проблему квартирної черги, збільшити обсяги житлового будівництва на 2,5–5 млн м<sup>2</sup> щороку, відповідно поліпшити соціальні показники українського суспільства та пом'якшити існуючу демографічну кризу.

**ЖАЛІЛО Я. А. :**

Шановні колеги, ми спробували висвітлити свої думки щодо проблем житлової сфери. У жодному випадку не претендуємо на остаточну відповідь, але прагнемо внести свій інтелектуальний внесок у дискусію, до чого закликаю і всіх присутніх.

**НУДЕЛЬМАН Володимир Ілліч,**  
*професор кафедри міського будівництва*  
*Київського університету будівництва і архітектури,*  
*професор кафедри економічної та соціальної географії*  
*Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

Возможность рассмотрения социально-экономической эффективности жилищной политики вне контекста общегосударственной социально-экономической политики весьма сомнительна, а одна из причин провала предыдущих программ заключается именно в том, что эта проблема рассматривалась изолированно. Жилищная проблема – это точка пересечения интересов практически всех субъектов жизни общества – экологических, социальных, экономических, инженерно-технических, эстетических и других.

Уровень решения жилищной проблемы – это понятный каждому гражданину индикатор успешности власти, та площадка, где должна быть продемонстрирована зафиксированная в Конституции идея о том, что развитие экономики – это не цель, а средство решения социальных задач. И потому решение жилищной проблемы имеет важное политическое значение.

Промедление с решением жилищной проблемы и кричащая неравномерность в сфере жилищного обеспечения провоцирует социальные волнения. Известно, что частота таких волнений на 43% выше, чем частота природных катаклизмов, а их разрушительная сила на 15% выше разрушительной силы цунами и наводнений. Поэтому это еще и проблема национальной безопасности.

Решение жилищной проблемы важно и с точки зрения развития информационных технологий и интеллектуализации труда, усиливающих тенденцию к тому, что традиционное жилье все больше становится местом работы граждан. Решение жилищной проблемы обеспечивает и пространственную мобильность граждан, что очень важно в условиях динамичного развития экономики.

В Конституции написано, что государство создает условия для решения гражданами своих жилищных проблем. Но если посмотреть на качественные и количественные параметры нашего жилья и

учесть, что по стандартам ООН минимальная норма обеспеченности жильем должна быть 30 м<sup>2</sup> на человека (подчеркиваю, не средняя, а минимальная, потому что в наших условиях говорить о средней – неправильно), то необходимо удвоить наш жилищный фонд. Это обойдется, как минимум, в 1 трлн дол. США. Это и есть цена вопроса. Также мы должны учесть, что коммунальная инфраструктура наших населенных пунктов находится в катастрофическом состоянии. Нельзя размещать жилье, не учитывая этого фактора, т.к. это уже проблема национальной безопасности страны.

Поэтому необходимо ускорить рост доходов населения, а следовательно, и трансформировать структуру экономики, развивать высокотехнологичные сектора экономики, где обеспечивается высокий уровень доходов граждан.

Жилищное строительство – одна из наиболее ресурсоемких отраслей народного хозяйства, на которую приходится четверть основных фондов, четверть потребности в воде. Это очень землеемкая отрасль хозяйства из-за своей массовости, в то же время и в Украине, и в мире наблюдается относительная и абсолютная ограниченность земельных ресурсов.

В 2008 г. Совет Европы принял манифест новой урбанистики, где говорится, что контроль за развитием городов возможен путем усиленного контроля за использованием земли. С этой точки зрения необходимо предусмотреть, чтобы в генеральных планах резервные участки для размещения жилья выделялись с учетом перспективы.

Решение непростое, ведь речь идет не просто о том, чтобы найти свободные участки, а и об обеспечивании минимальных затрат времени на трудовые передвижения, о комфортной экологической среде, о безопасности с точки зрения техногенных катастроф, что очень важно для Украины.

Примером может быть Канада, Англия, где создаются общегосударственные реестры земельных площадок с характеристикой условий их освоения. И это материал для диалога с бизнесом, для постепенного освоения этих территорий. Безусловно, и у нас необходимо принимать подобные решения для того, чтобы обеспечить решение проблемы сбалансированного развития городов.

Жилищная проблема – важнейшая общегосударственная интегрирующая, базовая и т.д. проблема, которая не может быть решена силами отдельного ведомства. Учитывая все факторы, целесообразно создать специальный орган во главе с Премьер-министром, в который входили бы все министры, для того, чтобы реально, без задержек, без согласований, безо всяких промедлений решать эту проблему.

**ЖАЛІЛО Я. А. :**

Дякую за системний внесок у розгляд цієї комплексної проблеми.

**ОСОВИЙ Григорій Васильович,**  
*заступник голови Федерації професійних спілок України*

Відштовхнувся від тієї думки, яку проголосив професор Нудельман: вирішення житлової проблеми у відриві від загального контексту соціально-економічної політики буде нездійсненним. Адже коли державні мужі говорять: «...ми ввели в експлуатацію минулого року стільки-то мільйонів квадратних метрів житла, цього року – близько 10,5 млн, а планується майже одинадцять...», то потрібно конкретизувати, хто такі «ми». Тому що в загальному обсязі кредитних ресурсів, які спрямовуються на житлове будівництво, частка держави становить менше 1%. Тобто треба говорити правду, що громадяни власними зусиллями змогли побудувати собі житло. Крім того, треба зазначити, що не завжди житлову проблему вирішують ті, хто дійсно гостро цього потребує. Переважно це люди, з певними статками й потребою, так би мовити, підвищити свій імідж самодостатніх і заможних людей.

Тому теза, яка прозвучала в доповіді, що держава усунулася від вирішення цієї важливої соціальної проблеми, є реальним фактом. Тому й потрібні докорінні зміни в підходах до цієї справи.

Не вважаю створення органу на чолі із Прем'єр-міністром, як говорив, шановний Володимир Ілліч, вельми необхідним, оскільки таким органом фактично є Уряд. Він і має займатися цією справою, не тому, що треба створювати щось особливе, а тому що цим просто потрібно займатися щодня. Але потрібні інноваційні підходи до вирішення цієї проблеми з оглядом, наприклад, на досвід Бразилії, де тодішній президент і колишній профспілковий діяч продемонстрували, що в країні щороку можна зводити житло для мільйона громадян, тобто вирішувати проблему забезпечення громадян житлом досить динамічно.

Якби ми брали за зразки країни, які вирішують житлові проблеми в певний спосіб (за участю держави), то, на мою думку, і в Україні зміни могли б бути значно більшими.

Чи є у нас можливість вивчати досвід цих країн? Безперечно, є. Для цього лише потрібні політична воля та концентрація ресурсів.

Цікаво, якби 100 млрд грн, витрачені на проведення Євро-2012, було направлено на житлове будівництво, то скільки соціальних проблем було б вирішено і, головне, наскільки б піднялася економіка! Ми ж у будівельній галузі маємо падіння обсягів виробництва, яке дедалі

поглиблюється. Це означає, що немає притоку інвестиційних ресурсів. Навіть ті незначні кошти, які є, не завжди використовуються раціонально.

Стосовно аналітичної доповіді, то вона містить досить ґрунтовний аналіз існуючої проблеми, на мою думку, потрібно було б лише додати деякі пропозиції щодо «капіталізації» самого громадянина для того, аби він став активним учасником процесу будівництва чи взяття в оренду житла.

Без стратегії реформування оплати праці, спрямованої на забезпечення реальної вартості робочої сили, це зробити неможливо. Так склалося традиційно, що в будь-якій країні громадянин має витратити не тільки на харчування, придбання одягу, а й має капіталізувати відкладений ресурс на свої інвестиції. Сьогоднішній рівень заробітної плати (цифри вже наводилися) не дає змоги досягти цієї мети.

У залі висить портрет відомого вченого А. С. Гальчинського – колишнього директора Національного інституту стратегічних досліджень, який, як усі ми пам'ятаємо, був єдиною людиною при Президентів Кучмі, яка ініціювала у 2001–2002 рр. розроблення концепції реформування заробітної плати в Україні. Але, на жаль, за це десятиріччя ми не просунулися ані на крок на шляху вирішення цієї глобальної проблеми, без чого, підкреслюю, неможливо вирішити проблему забезпечення громадян житлом.

Прожитковий мінімум у країні – це основа, на якій формується мінімальний рівень гарантій заробітної плати. На жаль, він передбачає незначну частину витрат – на сплату комунальних послуг та утримання житла. Інвестиції у будівництво фактично не передбачаються.

Отже, до вже сказаного додаю, що необхідно переглянути структуру та розмір прожиткового мінімуму. Якщо це конституційна гарантія (одяг, харчування, житло), то витрати на житло потрібно закладати до показника прожиткового мінімуму і, відповідно, до державних соціальних гарантій мінімальної оплати праці. Потрібно, аби і державний, і приватний сектори забезпечували певну інвестицію в будівництво через заробітну плату.

Свого часу ми проводили певні розрахунки: звичайно, розмір прожиткового мінімуму зростає приблизно у 1,8–2 рази. Але за таких умов перед громадянами можна поставити відповідальне завдання – при тому рівні капіталізації, який закладено у розмір заробітної плати, за 25 років збудувати собі житло. Тоді необхідно було б звертатися не до держави, а до громадянина, який повинен своєю працею заробляти належним чином і відкладати кошти на вирішення своєї житлової проблеми.

Також потрібно звернути увагу на державні соціальні стандарти, оскільки ними не визначено мінімальний розмір житлової площі. Уже зазначалося, що норма визначена лише в Житловому кодексі, який залишився з радянських часів. Певна норма також є у Програмі будівництва доступного житла. Але ми не маємо чітко визначеної норми мінімальної гарантованої забезпеченості громадян житлом.

Необхідно внести зміни до Закону України «Про державні соціальні стандарти та державні соціальні гарантії» для того, аби житлова норма була чітко визначена державою. Не думаю, що ми зможемо досить швидко перейти до параметрів, визначених ООН як мінімальні – 30 м². Зрозуміло, що до такої норми нам іще далеко. Було б добре, аби ми наближалися хоча б до норми, визначеної ще радянським Житловим кодексом.

Зупинюся ще на одній проблемі – проблемі можливостей. За радянських часів житло будували підприємства. Прибуток, якщо хтось пам'ятає, ділився на три частини: близько третини – на розвиток виробництва, третина – на матеріальне заохочення і третина – на розвиток житлової та соціально-побутової сфери. Третину прибутку держава тоді інвестувала через підприємства в житлове будівництво чи, скажімо, в будівництво санаторіїв чи профілакторіїв.

Із 2001 р., коли внаслідок наполягань із боку бізнесу Закон України «Про підприємства в Україні» було ліквідовано, власник самостійно розпоряджається належним йому прибутком, тобто захист прав власності відбувся досить потужно і підприємства фактично згорнули будівництво житла. Це одна проблема. Другою є органи місцевого самоврядування – ті, хто мав би сприяти житловому будівництву.

Пам'ятаю, як у 90-х і на початку 2000-х років, коли підприємства були ще живими й хотіли будувати житло, через корупцію було майже неможливо отримати земельні ділянки. Хоча насправді мало б бути так, як у Іспанії (зокрема в Каталонії), де працює відповідна програма: профспілка на територіальному рівні укладають угоду з місцевим органом влади, і влада під патронатом профспілок виділяє безкоштовно землю під соціальне житлове будівництво. Отже, власник разом із профспілкою вирішує цю проблему. У Києві робили кілька відповідних спроб, але нічого не вийшло, оскільки забудовнику не вигідно прозоро та у встановленому порядку віддавати житло. Хоча підприємства могли б втягнутися в житлове будівництво.

Сьогодні, на жаль, ми маємо зменшення кількості державних підприємств. Залишилися одиниці, такі, наприклад, як авіабудівне Державне підприємство «Антонов», які намагаються щось будувати. Усі



інші власники згорнули цю діяльність, оскільки, як вони зазначають, «соціальна сфера – це не їхнє». І державне сприяння цій справі теж відсутнє.

**ЖАЛІЛО Я. А. :**

Наші співорганізатори – Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву – на практиці стикається з тими проблемами, які супроводжують житлове будівництво.

**РИСУХІН Л. І. :**

Мы ознакомились с очень серьезным аналитическим докладом, который, среди последних работ, наверное, наиболее полно охватывает проблему. Основная его задача (наряду с анализом и оценкой существующей ситуации) – определение путей повышения доступности жилья именно для семей со среднестатистическими доходами.

Решить последнюю можно благодаря амбициозным и эффективным действиям, результатом которого может быть как серьезный экономический результат, так и значительный социальный эффект. Государственный фонд содействия молодежному жилищному строительству за 20 лет своей деятельности как инструмент правительства, проведения государственной жилищной политики опробовал и реализовал разнообразные механизмы государственной поддержки граждан в их стремлении обрести собственное жилье. Это и компенсация удорожания стоимости строительства в период гиперинфляции в стране, и льготное кредитование молодых семей под 3% годовых со значительными демографически направленными преференциями, и государственная помощь по программе строительства доступного жилья (30x70). Это и компенсация процентной ставки, причем в двух вариантах: как по молодежной программе, где размер компенсации определяется в размере учетной ставки Национального банка (на сегодня это 7,5%), так и по нынешней схеме удешевления ипотечных кредитов, где компенсируется 13%.

Мы, безусловно, готовы предоставить анализ эффективности этих механизмов, свои предложения по данному вопросу. Но это тема отдельного обсуждения. Сегодня, исходя из практического опыта, хотелось бы остановиться только на двух вопросах, которые кажутся наиболее дискуссионными.

Так, в докладе, исходя из оценок социальной (подчеркиваю, именно социальной) эффективности государственной программы обеспечения населения доступным жильем, прежде всего механизма 30x70, я так понимаю, предлагается в качестве альтернативы взять за основу

другие – более доступные для массового применения – модели государственной поддержки.

Безусловно, программа 30х70 – это программа поддержки, скорее, семей среднего класса, пребывающих в квартирной очереди. Эта программа, конечно, не может быть массовой с точки зрения доступности для семей со среднестатистическими доходами. Но при этом нужно учитывать, что при ее реализации государство практически не несет финансовых затрат, поскольку на каждые 30 грн, предоставленные в виде государственной поддержки в текущем году, человек приносит свои 70 грн. И мы имеем 100% финансирования, передающиеся строителям.

Последние в процессе освоения средств в этом же бюджетном текущем финансовом году выплачивают в консолидированный бюджет 25,4 грн в виде налоговых поступлений, отчислений в социальные фонды (прежде всего в Пенсионный, который, как известно, также дотируется из государственного бюджета). Это без учета смежных отраслей, т.е. финансирование из бюджета полностью покрывается в текущем году доходами бюджета.

Кроме всего прочего, это еще и один из непрямых инструментов легализации доходов населения, т.е. программа экономически абсолютно эффективна, с одной стороны. С другой стороны, для определенной категории граждан она эффективна и социально, т.к. разгружает квартирную очередь за счет семей с относительно высокими доходами.

Хочу подчеркнуть, что, на наш взгляд, у государства должно быть максимально возможное количество вариантов улучшения жилищных условий для различных категорий граждан с различными возможностями доступа к этим программам и механизмам различных категорий населения, исходя из их материального состояния и социального положения: кого-то достаточно субсидировать по принципу 30х70, кому-то нужно предоставить социальное жилье, кому-то – жилье в аренду (в т.ч. рыночную).

Мы увидели из доклада, что около 60% рынка жилья в большинстве стран Европы – арендное, а не жилье, передающееся в собственность. При этом аренда, безусловно, может быть и с правом выкупа. Для семей со среднестатистическими доходами базовым механизмом, исходя из нашего опыта, должно быть прямое бюджетное кредитование как с дополнительными льготами, предоставляемыми для молодых семей, так и просто под 3% годовых (предусмотрено ст. 4 Закона Украины «О предупреждении влияния мирового финансового кризиса на развитие строительной отрасли и жилищного строительства» от 25 декабря 2008 г. № 800-VI).

В то же время, на мой взгляд, нужно уточнить и терминологическое трактование механизма прямого бюджетного кредитования, к этому механизму не совсем правильно будет относить, в частности, аренду с выкупом, поскольку в этом случае речь идет прежде всего о прямом бюджетном финансировании. И такой механизм вполне приемлем, особенно с точки зрения декларируемых в последнее время намерений государства строить массовое жилье индустриальным методом. А уже построенное или выкупленное жилье, как предполагается на первом этапе, безусловно, можно предоставлять и в аренду с выкупом, дополнительно отработав механизмы учета амортизации, рисков до перехода права собственности и другие моменты, связанные с данным процессом.

Если же говорить о прямом бюджетном кредитовании, то мы в первую очередь должны учесть и усовершенствовать десятилетний опыт работы Фонда по реализации такого механизма в рамках программы молодежного жилищного строительства. 10,5 тыс. молодых семей в возрасте до 35 лет получили ипотечные кредиты под 3% годовых непосредственно в Фонде, на обслуживании насчитывается около 9 тыс. таких кредитных договоров.

Этот механизм наиболее востребован у молодых семей прежде всего в силу его экономической доступности. Зарегистрированных кандидатов у нас насчитывается более 16 тыс., а всего ожидает таких кредитов от государства, по нашим оценкам, не менее 150 тыс. молодых семей.

Этот механизм имеет четко выраженную демографическую направленность, поскольку стимулирует рождаемость: при рождении ребенка в семье государство добавляет дополнительные преференции в части уменьшения суммы возврата государственного кредита. И самое главное – этот механизм позволяет постепенно создать мощный государственный ресурс на возобновляемой основе. Это не безвозвратно потерянные средства бюджета, дающиеся, например, при дотации, субсидировании или компенсации процентной ставки. Этот механизм сегодня, например, создает кредитный портфель Фонда в размере 890 млн грн, из которых уже треть выдана за счет возвратных средств, т.е. началось рефинансирование программы. Поэтому он, безусловно, эффективен как экономически, так и социально.

Очень приятно, что в аналитическом докладе как раз и предлагается усовершенствовать и продлить действие программы обеспечения молодежи жильем до 2017 г. как наиболее методологически и практически отработанного направления прямого бюджетного кредитования. Думаю, участникам «круглого стола» известно, что прави-

тельство, заслушав отчет о выполнении государственной программы молодежного строительства, приняло решение о необходимости продления действия этой программы до 2017 г.

Есть еще один небольшой, но не менее важный вопрос – определение стоимости строительства жилья. Автором в качестве примера приведен так называемый практический опыт строительства жилья на уровне показателя опосредованной стоимости, проведенный Фондом молодежного жилищного строительства. На самом деле попытка административного управления этим тонким инструментом привела на практике к серьезным нарушениям закона, нецелевому использованию средств и оставила без жилья 650 наших заемщиков. Безусловно, государство приняло соответствующие меры, правительство разработало необходимые механизмы финансирования – проблема уже решена, т.е. говорить об административном управлении стоимостью 1 м<sup>2</sup> очень проблематично.

При этом хочу обратить внимание на финансовую составляющую этого вопроса. Согласитесь, бесперспективно и, наверно, несправедливо требовать от строителя определять доходность бизнеса ниже уровня депозитных ставок. Иначе просто нет смысла строить, рисковать, проще отнести деньги в банк, на депозит под 20–23% годовых, чтобы иметь соответствующий доход. Подчеркиваю, мы должны прийти к тому, о чем постоянно говорят Премьер-министр и специалисты: нужно снижать депозитные ставки как главный фактор снижения стоимости кредитов, без которых сложно реализовать любой проект строительства жилья. Кроме того, при сегодняшнем уровне снижения депозитных ставок очень рискованной для бюджета есть любая схема компенсации кредитных ставок коммерческих банков в силу непредсказуемой нагрузки в будущем на объемы расходов государственного бюджета.

Кроме того, наряду со всеми возможными вопросами, требующими решения, в составе государственной жилищной политики должно быть как можно больше механизмов для различных категорий граждан. Безусловно, базовым с точки зрения бюджетной поддержки должно быть прямое бюджетное кредитование по схеме, опробованной в течение 10 лет Фондом содействия молодежному жилищному строительству как с льготными преференциями для молодых семей, так и без них (под 3–5% годовых). Также нужно принять системные меры по снижению стоимости денег, величины депозитных ставок.

В завершение предлагаю организовать постоянно действующую площадку для отработки дальнейших практических путей решения обсуждаемых вопросов. Такой площадкой вполне мог бы стать Национальный институт стратегических исследований. Проблема, обсуждае-

мая нами, имеет стратегическое значение для государства. Фонд готов стать своего рода экспериментальной лабораторией, в которой можно опробовать самые смелые и перспективные инструменты реализации жилищной политики.

**ЖАЛЛО Я. А. :**

Підтримую вашу стратегічну пропозицію, тому що порушені сьогодні питання є дійсно дуже важливими. Сподіваюся, ми зможемо знайти спільну мову. Тим більше, що, скажемо прямо, чимало фахівців, які працюють в Інституті у цій сфері мають певною мірою і особисту зацікавленість або, принаймні, мають особисте розуміння складності цієї проблеми. І це є додатковою мотивацією для того, аби працювати в цій сфері.

Ми говорили про кластерний ефект розвитку житлового будівництва, у т.ч. для розвитку суміжних секторів. Тому слово надається Івану Миколайовичу Салію – голові Наглядової ради Асоціації «Всеукраїнський союз виробників будівельних матеріалів та виробів».

**САЛІЙ Іван Миколайович,**

*голова Наглядової ради*

*Асоціації «Всеукраїнський союз виробників будівельних матеріалів та виробів»*

Маємо такий ґрунтовний документ, який варто відправити Президенту або Прем'єр-міністру для ознайомлення. Відмінний матеріал, однак маю певні зауваження.

Наприклад, свого часу я говорив про 5 млрд грн державного фінансування будівництва житла, а в доповіді написано про 12–25 млрд грн щороку. Це при тому, що цього року Мінрегіонбуд виділяють 200 млн грн на доступне житло. Або, скажімо, усього 1 млрд грн на компенсацію відсоткових ставок комерційних банків для кредитування громадян під 3% річних. Але люди не повірили у цю програму та не брали кредити.

Гроші, які були в народі, вже виманили. Усі багаті вже побудували або купили житло. Тому наша Асоціація пропонує розпочати масове будівництво для тих 1,2 млн сімей, які стоять у черзі. Для них 7,5 м<sup>2</sup> на людину – це, так би мовити, межа мрій. На сьогодні існують відмінні схеми державної допомоги сім'ям – 30х70 та 50х50. Аби тільки ці схеми працювали. Але держава бідна, оскільки багатії не платять податки та приватизували галузі, які наповнювали б бюджет.

Тепер кілька зауважень до тексту доповіді. Коли говоримо про будівництво 9 млн м<sup>2</sup> у 2011 р., то треба пам'ятати, що половина з них

була введена в експлуатацію відповідно до Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, збудованих без дозволу на виконання будівельних робіт, і Тимчасового порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом приватних житлових будинків садибного типу, дачних і садових будинків із господарськими спорудами та будівлями, споруджених без дозволу на виконання будівельних робіт (у період із 5 серпня 1992 р. до 1 січня 2008 р.) Більшість із них (побудовані в останні 20 років) були не узаконені (їх за хабарі узаконили та відзвітували). На це треба звернути увагу. Насправді ми будуюмо мало житла.

У доповіді говориться про 5,3 млн м<sup>2</sup> застарілого житлового фонду. Насправді – це не застаріле, а аварійне житло. Приберіть із тексту слово «застаріле». Тому що в доповіді написано, що в Україні 41% житлових будинків знаходяться в експлуатації понад 50 років. Якщо житловий фонд нараховує 1 млрд м<sup>2</sup> житла, і 41% будинків знаходяться в експлуатації понад 50 років, то вийде ніяк не 5 млн м<sup>2</sup> застарілого житла. У вас надто скромні цифри.

Геніальною є думка про те, що держава самоусунулася від фінансування будівництва житла. 0,6% – це ще добре, адже було й удвічі менше – 0,3% житла. А чиновники щодня говорять, що житло будується. У державі існує 15 програм, жодна з яких не фінансується. Будують громадяни, бо це притаманно українцям. Витрачають останні гроші, будують у сільській місцевості або в м. Києві.

У доповіді є неправильна теза щодо необхідності упровадження механізму обмеження інвестиційного попиту на житло. Робити такий крок зарано. У Франції кожна мерія 25% житла має здавати в оренду. А у Києві, якщо треба відселити сім'ю з аварійного будинку, немає куди. Влада не працює, для неї головним показником є рейтинг на виборах. Не варто поспішати з обмеженням інвестиційного попиту на житло, нехай хоча б хтось із приватників купує по дві-три квартири і здає їх в оренду.

Ще одне: приберіть із доповіді положення про виділення землі під будівництво за допомогою аукціонів. Я чимало писав про те, що неправильно, коли громадянин, який має 5 чи 7 м<sup>2</sup> житлової площі, повинен купувати землю на аукціоні. У нас аукціони проводяться лише тоді, коли вони є наперед виграними. Земля для житла має бути безплатною.

В Україні від Львова до Сум дуже мало населення. Скоро вся країна житиме переважно у Харкові, Києві та Донецьку. У нас багато зем-

лі, а народу дедалі менше, тому необхідності висотного будівництва немає.

В Україні будівництво дає 3,1% ВВП, а в Бразилії – 12,2%. У Туреччині усі ці роки немає кризи, бо там прийнято рішення будувати житло. Китай будує по 1м<sup>2</sup> на жителя, а Україна – 0,16 м<sup>2</sup> (окремі регіони узагалі не будують житла). Чим займаються державні адміністрації – не зрозуміло, оскільки промисловість у нас сьогодні приватна, так само, як і сільське господарство. Держава не виділяє грошей на будівництво, олігархів будувати не примушує. Тверезого погляду на проблеми будівельної галузі немає. Доповідь Національного інституту стратегічних досліджень – це перший ґрунтовний матеріал.

Хочу дещо сказати про виробництво будівельних матеріалів. Ми маємо 30% світових запасів білої каолінової глини. Ані Іспанія, ані Італія не можуть без наших глин виробляти плитку, унітази, умивальники. Україна випускає 60 млн м<sup>2</sup> плитки, а Італія та Іспанія – по 400 млн. Скільки ще ми вивозитимемо глину за кордон, а ввозитимемо виготовлену з неї плитку? Я пропонував побудувати в Україні 50 заводів із виробництва керамічної плитки. Італія та Іспанія мають по 200 заводів, Китай – 1500, а Україна – 6-7.

Ми експортуємо плитку в Грузію та Молдавію, а далі не можемо. У Саудівській Аравії або в Об'єднаних Еміратах побудували завод, який виробляє плитку з нашої глини та експортує її у 165 країн світу. Ми можемо побудувати 50–100 заводів за умови державної підтримки. Усі роки кризи ми збільшували обсяги виробництва плитки – на сьогодні випускається 60 млн м<sup>2</sup>, а треба 600. Фахівці зі світовими іменами визнають, що українська глина є ліпшою у світі, але державної програми, підтримки немає. Лише розмови про імпортозалежність.

Ще один приклад – це виробництво базальтової теплоізоляції. Була заява Прем'єр-міністра про те, що в кожному регіоні України будуватимемо заводи з виробництва теплоізоляції. Я звертався до Прем'єр-міністра із цього приводу. Тепер ми маємо 3-4 заводи, виробництво щороку зростає, але якби не експорт, то ці заводи зупинилися б. Влада не може розпочати програму утеплення фасадів, розраховує на те, що громадяни самі почнуть утеплювати фасади висотних будинків, чекає, поки бізнес прийде у цю сферу і все зробить самостійно. Але бізнес не йде. У нас реалізація Закону України «Про приватно-державне партнерство» не дає жодного позитивного прикладу, оскільки держава, починаючи із 1917 р., продовжує боротися із власним народом. Вона ніколи не буває партнером.

Звісно, не все погано. Наша галузь, яка займається виробництвом будівельних матеріалів, не має сьогодні внутрішнього ринку. Але вона

виживає за рахунок зовнішнього, на якому ми конкурентоспроможні, оскільки маємо сучасне імпортне обладнання та низькі зарплати. Хоча ціна на електроенергію нас губить.

Насамкінець хочу сказати про ОСББ. Навіть у Європі частка ОСББ не перевищує 20%. А у нас кожному губернатору спустили звверху план зі створення ОСББ. Кожному будинку встановили різний тариф на опалювання. Мешканців «хрущовок» змушують платити за прилеглу територію. Виходить, що у бідних вища плата. Територію ніхто не прибирає, а гроші з мешканців збирають.

Завершуючи виступ, хочу відзначити глибокий і правильний аналіз, здійснений в аналітичній доповіді Національного інституту стратегічних досліджень. Державу треба повернути обличчям до соціальної тематики.

**ЖАЛІЛО Я. А. :**

Цей дуже змістовний виступ змусить нас замислитися.

Іван Миколайович говорив про гроші, про те, що в державі їх замало. Але ж усе має існувати не лише за рахунок державного фінансування.

**ДМІТРІЄВА Олена Михайлівна,**  
*заступник голови правління  
Публічного акціонерного товариства  
акціонерний банк «Укргазбанк»*

Я представляю банківську систему і хочу немного рассказать о нашем опыте ипотечного кредитования, очень слабо развивающегося после кризиса. В принципе, причины, способствующие этому, очень ярко отражены в докладе – это высокая стоимость жилья, высокие процентные ставки, низкая платежеспособность населения. На сегодня ипотечное кредитование, действительно, было доступным только для богатых украинцев.

В начале июня мы начали работать по программе кредитования доступного жилья под 3%. В результате у нас за 4 месяца выдано уже 500 кредитов. Для сравнения: это все наши ипотечные кредиты за 2011 г. Т. е. посчитали и поняли, что они могут платить. Пользуются этой программой уже далеко не богатые люди (и медицинские работники, и учителя, и военнослужащие, и работники правоохранительных органов) – та целевая группа, которая, как и предполагалось, должна была принять участие в программе.

Не могу сказать, что все хорошо, несмотря на возрастание спроса (благодаря тому, что нам удалось совместно с Фондом содействия



молодежному жилищному кредитованию наладить эффективную работу). Сейчас пошли не только очередники, но и люди, имеющие маленький метраж. Последние изменения в постановлении Кабинета Министров Украины, касаются людей, у которых на каждого прописанного меньше 9 м<sup>2</sup> жилой площади. Соответственно, человеку не надо стоять в квартирной очереди: если у него мало жилой площади на каждого человека, то он может прийти в фонд и получить право на ипотечный кредит с частичным возмещением процентной ставки.

Но не пошли в эту программу банки. На сегодняшний день работают только три государственных банка – это «Укргазбанк», «Ощадбанк» и «Укрэксимбанк». Почему? Если бы были долгосрочные ресурсы, наверное, всем банкам было бы это интересно, потому что это серьезный и достаточно безрисковый сегмент – есть люди, готовые возвращать кредиты. Но у банков нет «длинных» ресурсов. В Украине их в принципе нет.

Для того, чтобы вы понимали ситуацию, приведу такой факт: средняя длительность депозита в Украине на сегодняшний день составляет 3 месяца. Как можно при трехмесячном депозите кредитовать ипотеку? Говорить о длительном кредитовании можно только там, где есть государственная программа, где банки являются ее частью. Поэтому самым главным является вопрос о том, где можно получить рефинансирование. И чтобы к этому рефинансированию имели доступ многие банки. Почему? Потому что если мы хотим сдвинуть с мертвой точки эту проблему, то хотя бы те 20 банков, о которых говорится в аналитическом докладе, должны иметь возможность работать и кредитовать. Давайте умножим пятьсот кредитов на двадцать банков, и мы получим совершенно другой результат. Это абсолютно доступно. Просто эту программу нужно немножко доработать. И тогда, думаю, эффект будет намного больше. Это одна проблема.

Вторая проблема заключается в том, что на сегодняшний день мы можем кредитовать только первичный рынок и лишь очень небольшую часть вторичного рынка (его почти нет). Кредиты, т.е. деньги, которые мы выдаем, идут непосредственно застройщикам. Вопрос заключается в том, как воспользуются этими деньгами застройщики. Никакого контроля со стороны государства не осуществляется. Получается, если у банка не настроена система контроля (мониторинга), то, соответственно, есть опасность, что человек не получит жилье, и будет потеряно главное – доверие. Этого мы тоже очень боимся, поэтому очень аккуратно подходим к застройщикам.

Но тут есть еще одна проблема – застройщик не обязан давать банку какую-либо информацию. Он не хочет допускать нас на строи-

тельство, давать нам информацию для мониторинга. То есть мы столкнулись с непониманием со стороны застройщиков: несмотря на то, что мы обеспечиваем их деньгами, они отказываются нас информировать.

Третья проблема – это, конечно, процентная ставка. На сегодняшний день по государственной программе ипотечного кредитования ее величина составляет 16%. Что касается депозитов, то сейчас VAB Банк, например, привлекает под 31%. Соответственно, вопрос процентной ставки тоже актуален. Я согласна с тем, что государство может попасть в зависимость от процентной ставки, существующей на рынке. То есть если сейчас кредиты выдаются под 16%, то через год это может быть 21%. Это все расходы бюджета, соответственно, в этом есть определенные риски.

Если не найти решения этих трех проблем, то, как мне кажется, дальше ипотека в Украине будет двигаться теми же темпами, что и в 2010 и 2011 гг. Но шанс есть. Сдвиг мы почувствовали – спрос растет, потому, честно говоря, сейчас мы не можем обеспечить его полностью. Люди начали пользоваться программой.

**ЖАЛІЛО Я. А. :**

Названо дуже важливі проблеми.

Разом з тим бачимо, що намагання Національного банку прямо задовольнити потреби рефінансування банків відразу починають впливати на валютний ринок тощо. Хочу поставити запитання: чи бачите Ви як представник банку шляхи, які б дозволили забезпечити саме цільове довгострокове рефінансування іпотечних проектів?

**ДМІТРІЄВА О. М. :**

Да, есть опыт работы с Государственным ипотечным учреждением. Когда банк уже выдал кредиты, он может передать этот портфель ГИУ. Так же можно было бы поступить и в случае с доступным жильем.

У нас сейчас портфель составляет 120 млн. По большому счету для того, чтобы дальше продолжать кредитовать, мы могли бы эти 120 млн передать или Национальному банку, или Государственному ипотечно-му учреждению. У нас появился бы ресурс, с которым мы могли бы работать. Проблема заключается в том, что рефинансирование, получаемое нами от Национального банка, является краткосрочным – двухмесячным. Поэтому говорить, что это рефинансирование мы можем направить в ипотечную программу, означает самих себя обманывать.

Конечно, мы работаем дальше, не останавливаясь, но обеспечить существующий поток желающих нашими ресурсами мы не можем.

Для этого нужно, чтобы программа стала массовой. И чтобы был механизм рефинансирования банка.

**ГРИЩЕНКО Володимир Олександрович,**  
*Голова ради Всеукраїнської асоціації  
«Укрмолодьжитло»*

Як для першої системної роботи в цій галузі ваша доповідь дуже високої якості. Я вже майже 20 років професійно займаюся житловою політикою і досі не бачив такого системного, професійного аналізу.

Перейду до житлової політики. Мабуть, треба бути більш толерантним, але у даному випадку не могу. Немає, на мій погляд, системної житлової політики в нашій країні. Є багато сегментів, напрямів, наприклад, молодіжне кредитування, доступне житло, іпотека, спеціальні програми. А системної політики в державі немає, немає навіть центру, який цим займається.

На наш погляд, на сьогодні єдиною установою, яка системно здійснює певну політику, є Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву та Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. Це дуже важливо, оскільки окремі ініціативи не дають змоги відповісти на питання: яка мета цієї ініціативи? Дати більше кредитів? Це, звісно, може бути метою, але для суспільства це не дуже важливо.

Коли у квітні збиралися фахівці із приводу здешевлення іпотечних кредитів, і ще не було механізму державної компенсації, ми висунули свої пропозиції, але те, що звучало з боку урядовців, дало нам підстави заявити, що ця система не діятиме, що і трапилося. Уже тричі вносилися зміни до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» від 25 квітня 2012 р. № 343. А зараз готуються нові. Чому? Тому що метою є кількість кредитів.

Сьогодні для забудовників створили дуже сприятливу умову – зняли обмеження щодо необхідності перебування на квартирному обліку. І, відповідно, збільшилася кількість людей, які бажають взяти ці кредити. Але яка мета у нас? Кількість кредитів?

Я здивувався, коли почув, що центр житлової політики планується перенести в Міністерство інфраструктури і транспорту. Якщо це напрям нашої державної житлової політики, то ми матимемо ще один стадіон чи потяг *Hyundai*.

Там фахівці іншого, високого, рівня. Побудуємо ще три-чотири стадіони, в кожному обласному центрі – по заводу (уже відводять-

ся земельні ділянки). Чому я говорю про стадіони? Яка мета у нас? Якщо нашою метою є здоров'я нації та розвиток фізичної культури, тоді, можливо, треба не стадіон будувати за такі кошти, а розвивати фізкультуру, починаючи зі школи. А якщо мета просто побудувати... Так само і з заводами.

Проблема полягає не в заводах, а в тому, для кого це житло? Наскільки пересічний громадянин спроможний скористатися можливостями, які надає держава? Спеціальні житлові програми на цьому «круглому столі» треба винести за дужки. Це зобов'язання держави, і ця тема бути предметом окремої розмови.

Не могу не зупинитися на питанні щодо програми будівництва доступного житла. Не погоджуюся з тим, що ця програма, де 30% складає допомога держави, доступна середньому класу.

Шановні колеги, давайте бачити речі такими, якими вони є. Для того, аби вступити в цю програму потрібно мати близько 200–250 тис. грн, яких пересічний громадянин не має. Я завжди говорю, що ця програма для багатих, а не для середнього класу. Ми «відкрили двері» (треба принести лише довідку про незабезпеченість житлом) – і всі багаті зможуть скористатися цією програмою, у них знайдуться кошти на це. Щодо програми зменшення ставки іпотечного кредитування хочу сказати таке: 25% від вартості житла, а це від 70 до 100 тис. грн становить перший внесок. У звичайних працівників немає таких коштів.

Чому я згадав про державний Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву? У його діяльності є цілеспрямована політика. Дуже цінними щодо цього є дослідження Інституту демографії і соціальних досліджень. У діяльності Фонду чітко відображається орієнтація на поліпшення демографічної ситуації в Україні. Молодь є майбутнім України. Це не гасло, а об'єктивна реальність. Кредити, які Фонд надає молодим сім'ям під 3% – доступні.

Треба мати єдиний центр і зрозуміти мету державної політики. Треба сформувати хоча б концепцію. Пропоную НІСД виступити з такою ініціативою.

При всій повазі до Державної іпотечної установи у мене складається враження, що це – бізнес-структура в державній владі.

Хочу зробити зауваження стосовно оренди житла із правом викупу. Такі категорії громадян, як багатодітні родини, інваліди, не зможуть викупити житло через оренду. Важливо передбачити наслідки прийнятих рішень, а у нас цього ніхто не робить.

Тепер стосовно теми черги на житло. Передусім від цього страждає молодь. Безумовно, доповідь побудована на даних офіційної статис-

тики, але є і реальна ситуація. Існує проблема міграції молоді. Молодь мігрує, як і в усьому світі. Як їм вирішити проблему житла? Стати на чергу, розраховувати на механізм молодіжного кредитування? Вони ніколи не стануть. Знаєте чому? Тому що коли вони були маленькими, їхні батьки приватизували житло, як і всі інші громадяни України. Але якщо громадянин України брав участь у приватизації житла (а дитина брала участь, хоча їй було два чи три роки), то вона не має права стати на чергу. Це тільки один приклад. Тому сьогодні існує дуже велике обмеження в цьому плані для молодіжного житлового будівництва.

Насамкінець зверну увагу на існування кількох міфів. Перший – собівартість житла. Це не стосується доповіді НІСД, але дуже часто аналітики, експерти, ЗМІ роблять розрахунки лише по м. Києву. Наша Асоціація працює по всій Україні, у т.ч. і в маленьких містечках, де будують житло. Можу вам сказати: ми зробили те, що економістам робити не можна. Ми взяли один житловий будинок і зробили калькуляцію для того, щоб відповісти на запитання, скільки сьогодні в Україні коштує один квадратний метр житла? Ми з'ясували – 5 300 грн, точніше – 5 284 грн. А тепер зважте на те, що і в Києві, і в маленькому містечку однакова собівартість. Чому? У Києві дорожча робоча сила, але дешевші матеріали. У невеликих містечках обласного підпорядкування квадратний метр в усіх програмах коштує у середньому 4 тис. грн, а в Києві – 8 тис. Ми також розуміємо, що в Києві дуже великі хабарі.

Іншим міфом є уявлення про великі кошти, які заробляють забудовники. Нещодавно був випадок: один член нашої Асоціації, який буде приблизно один будинок щороку, бере участь у різних програмах, працює на вільний ринок, зіткнувся із тим, що місцева влада запросила 43% від обсягів будівництва. Я не повірив, але це так. Запросили таку частку, посилаючись на те, що забудовник «лопатою гроші загібає». А він продавав житло по 4500–4800 грн за 1 м<sup>2</sup>, тоді як собівартість становить 5300 грн. Причина в тому, що якщо вони зупиняться, то фірма закритється. Сьогодні хабарі та корупція на кожному кроці: коли треба підключити електроенергію, каналізацію і взагалі будь-які мережі. Хабарі теж впливають на собівартість.

У нашій країні немає системної житлової політики. Прошу над цим замислитися. Немає єдиного центру, не визначено мету всіх наявних житлових програм.

**НИКОЛАЄВ Всеволод Петрович,**  
*професор кафедри управління національним господарством  
Національної Академії державного управління  
при Президентові України*

Мне кажется, что с позиции как раз стратегических исследований нам необходимо посмотреть на жилищную проблему.

Здесь говорилось о том, что у нас 43% жилья имеет возраст больше 50 лет. По моим данным, доля жилья, по всем нормам попадающего в эту категорию и имеющего истекшие сроки капремонта, составляет порядка 70%. У нас из 1,1 млрд м<sup>2</sup> жилого фонда имеется более 0,5 млрд м<sup>2</sup> жилья с просроченными характеристиками капремонта. А это означает, что жилье эксплуатируется неэффективно: если мы вовремя не провели какие-либо мероприятия, то в дальнейшем нам будет дороже наверстать упущенное, чем сделать это вовремя.

Стратегически, на мой взгляд, вся проблема заключается в том, что к счастью (а получилось – к несчастью), в послевоенное время в Советском Союзе в соответствии с политическими решениями очень быстро и массово строилось жилье. И оно точно так же быстро и массово неизбежно будет выходить из строя. По моим оценкам, при жизни нашего поколения выйдет из строя половина нынешнего жилья. А это полмиллиарда квадратных метров. Если вы эти полмиллиарда хотите компенсировать новым строительством, то это сделать невозможно: умножьте их даже на 500 долл. США за 1 м<sup>2</sup>, и вы получите триллионы долларов, которые надо в 15–20-летней перспективе реализовать. Это нереально.

Поэтому, на мой взгляд, и как свидетельствует опыт других стран, оказавшихся в таком положении, решение жилищной проблемы в Украине в большей степени связано с финансирование капитального ремонта и реконструкции зданий. Я в этом абсолютно убежден. Необходимо оставшийся ресурс закрепить за зданиями и строениями, попытаться, по крайней мере, отложить до лучших времен (когда у нас появится экономический рост) вопрос нового строительства. Это с точки зрения стратегической постановки данной проблемы.

Особенно остро она проявляется в так называемых городах-заводах. Я, например, имел дело с Кременчугом и с другими подобными городами. Если город построен за три года, то он за три года и выйдет из строя. Это уже на за горами.

В Киеве есть массив «Юность», которому исполнилось 50 лет. Там живет огромное количество людей, которые не знают, что делать, если

дома вот-вот массово начнут выходить из строя. Поэтому есть серьезная проблема сохранения нынешнего жилого фонда.

Если сделать такую корректировку на постановку проблемы, то несколько изменятся и приоритеты в ее решении. Назову некоторые основные трудности. Во-первых, когда мы начинаем считать, сколько человек может заплатить за жилье, то при реконструкции и капитальном ремонте жилья эта планка может быть ниже. Это дешевле, чем строить новое жилье. Но, с другой стороны, мы не учитываем, что на человека, живущего в доме, еще накладываются финансовые нагрузки, навешанные государством на него, так сказать, при реформировании коммунальной инфраструктуры. Если мы туда запускаем частных инвесторов (водоканал, теплоэнерго и т.д.) и они модернизируют, то спустя короткое время через тариф все это перенесется на того же жильца, но, так сказать, уже с уровня более высокого. Мы должны это учитывать.

Я был недавно на «круглом столе», где говорилось о модернизации жилого фонда. Но я предполагаю, что при этой модернизации 70%, а то и 100% населения попадут под льготы. При этом 70% будут иметь 100% льготы по оплате коммунальных услуг, потому что порог стоимости этих услуг будет очень высоким. Я бы хотел сложить эти две составляющие, чтобы увидеть, какая нагрузка ляжет на человека, если мы начнем одновременно модернизировать жилье и всю коммунальную инфраструктуру.

Следующий вопрос, который здесь затрагивали, – это система ценообразования, с которой я боролся и так и не победил ее, еще когда был советником министра строительства.

Украина единственная страна в мире (из тех, что я более-менее знаю), у которой нет стоимостной сметной нормативной базы. У нас есть ресурсная база сорокалетней давности. Все, что мы определяем по ценам – это обсчет технологий строительства, которые были 40 лет тому назад. Нигде в мире этого нет. Но у нас господин Беркута, курирующий этот вопрос, стоит на своем – должна быть такая система. На мой взгляд, это явное лоббирование интересов подрядчиков. Министерство строительства фактически было министерством подрядчиков. А нам важно иметь организацию, работающую на заказчика, на потребителя. Подрядчик – это промежуточное звено, не играющее ключевой роли.

Следующий важнейший вопрос: мы осуществили бесплатную приватизацию жилья и создали институт неэффективного собственника. Люди, проживающие сейчас в жилье, особенно в значительной степени изношенном, просто не в состоянии восстановить крышу над

головой, и решить другие проблемы, связанные с ремонтом собственного жилья. Я считаю (доказать это здесь ввиду отсутствия времени не могу), что государство не в состоянии воспроизвести имеющийся жилой фонд. Никто – ни территориальные общины, ни государство – то, что после войны высокими темпами (по 20 млн в год) строил Советский Союз, воспроизвести не сможет. Значит, мы объективно попадем в ситуацию резкого ухудшения жилищных условий.

Следующая большая проблема, возникшая в результате бесплатной приватизации, заключается в том, что у нас дома ничьи. Как юристы ни крутят – дома ничьи. У нас пространство внутри квартир приватизировано, то есть, пустота внутри помещения, территориальной общине или ОСББ принадлежат места общего пользования, то есть, прочие – нежилые – площади или объемы в доме, но никому не принадлежат конструкции дома.

Поэтому, когда речь идет о том, чтобы воспроизводить жилье, то воспроизводится не объем внутри. Вы воспроизводите или ремонтируете, тратя деньги, конструктивные элементы, никому не принадлежащие. И Украина – одна из немногих стран, где существует такой нонсенс.

Поэтому мне кажется, что законодательно должен быть отработан механизм, определяющий, кому принадлежит дом как техническая система. Он должен быть в одних руках или в руках какого-то четко формализованного, пусть и коллективного собственника, например кооператива. Кооператив владеет домом, а ОСББ домом не владеет. В этом проблема.

И еще я хотел бы отметить, что в значительной степени ваше исследование корреспондирует с работой бывшего руководителя Фонда содействия молодежному жилищному строительству В. Омельчука по доступному жилью. Обычно такие серьезные исследования должны носить оптимистический характер, т. е. вы не можете написать, что вообще ничего не получится. Но, на мой взгляд, этот оптимизм имеет несколько преувеличенный характер.

Хочу сказать, что поскольку в моем распоряжении есть масса фактов, наработанных мной и группой людей, работающих со мной, аспирантами разных вузов, то я придерживаюсь более пессимистической точки зрения. С удовольствием буду поддерживать с вами связь, потому что это – дело всей моей жизни.



**ГУСЕЛЬНИКІВ Андрій Сергійович,**  
*голова комітету аналітики та статистики  
Всеукраїнської громадської організації  
«Ліга експертів України»*

На мой взгляд, господин профессор (я его полностью поддерживаю) очень правильно сказал, что локально решить жилищную проблему в той или иной стране, в частности в Украине, нереально. Нужна модернизация экономики, необходимо системно повышать благосостояние людей. Это общие фразы, а теперь я приведу наглядные цифры. Они взяты с сайта Госкомстата и касаются структуры населения страны. На сегодня население Украины составляет 45 млн 600 тыс. человек. Из них экономически активного населения насчитывается 22 млн человек, т. е. ровно половина – пенсионеры. Из 22 млн по данным официальной статистики 0,5 млн человек – это безработные. Дальше, по неофициальной статистике, порядка 2 млн человек составляют люди, вынужденные уехать на заработки.

По данным официальной статистики и Государственной налоговой службы, количество самозанятых людей в Украине составляет 3 млн 800 тыс. человек.

Сколько на сегодняшний день людей в Украине, имеющих, по данным официальной статистики, зарплату 2600 грн (это официальная средняя заработная плата по Украине)? По нашим подсчетам, которые несложно проверить, людей, живущих на 2600 грн, порядка 15–16 млн человек.

Возможно ли при таких доходах говорить об ипотеке, о каких-либо вещах, связанных с капиталовложением в недвижимость? Безусловно, нет. Люди выживают. Это не просто фразы, это реалии, которые мы имеем сегодня.

Подтверждением того, что я сказал (господин Рисухин, возможно, меня поправит) есть тот факт, что на сегодняшний день в бюджете выделен 1 млрд грн на программу ипотечного кредитования под 3%, связанную с социальной инициативой президента. Сколько реально реализовано денег? По-моему 100 млн или что-то около этого. В чем же проблема? Если я не прав, то поправьте меня.

**РИСУХИН Л. І. :**

На сегодняшний день выдано кредитов около 170 млн, а миллиард, о котором вы говорите – это компенсация процентной ставки. Думаю, что до конца года, исходя из этого объема выданных кредитов, государство потратит на компенсацию около 15 млн.

**ГУСЕЛЬНИКІВ А. С. :**

Эти цифры говорят сами за себя. Все упирается в то, что на сегодняшний день большая часть населения не в состоянии не то что говорить, но даже мечтать о доступном жилье.

**СТАС Іван Ілліч,**

*заступник начальника Головного управління  
житлового забезпечення Київської міської  
державної адміністрації*

Все то, что здесь говорилось, практикуется в г. Киеве – в т. ч. и доступное жилье.

В своем выступлении хочу затронуть тему квартирной очереди. На сегодняшний день у нас есть Конституция, предполагающая, что государство должно создать условия, при которых гражданин может построить, купить или арендовать квартиру. Государство также берет на себя обязательство обеспечить жильем социальные слои населения. И есть понятие «доступное жилье», о котором мы сегодня говорим – ипотека, а также все остальное.

Что такое «квартирная очередь»? В данном случае «квартирная очередь» не соответствует Конституции. Но в Жилищном кодексе изменений нет, и «квартирная очередь» по-прежнему существует. Т.е. гражданин сегодня может стать на квартирный учет, и государство берет на себя обязательство не обеспечить его жильем никогда. Поэтому хотелось бы, чтобы при наработке какого-то документа в результате нашего «круглого стола» был поднят этот вопрос, потому что как таковая «квартирная очередь» не нужна. Никто не берет на себя обязательства сказать гражданам о том, что они простояли 20–25 лет в очереди, но дальше стоять уже нет смысла.

Что касается единой политики в стране по строительству жилья, то я считаю, что она все-таки должна быть выработана. Мы понимаем, что государство отдельно, само по себе, не сможет обеспечить жильем даже социально незащищенных граждан. А граждане, нуждающиеся в жилье, отдельно, без государства, не смогут обеспечить себя жильем. Поэтому, наверное, тут нужно находить какой-нибудь паритет. Здесь уже звучало слово «партнерство». В нем будут участвовать и государство, и гражданин.

Такой пример есть – это доступное жилье и ипотечное кредитование. Но, на мой взгляд, ипотечное кредитование – это в принципе неплохая идея с теми доработками, которые уже сделаны. Если государство примет в этом участие в большей мере, допустим, будет напрямую заключать с гражданами договора под 3%, а не с банками и

с іпотечним центром, и, наверное, все-таки учитывая, что граждане вкладывают свои деньги, процентную ставку можно убрать вообще.

Очень интересной является также программа строительства доступного жилья (70х30).

Что касается вопроса строительства жилья за счет государства, чтобы затем сдавать его в аренду, то это неплохая идея. Но нужно исходить из того, что стартового капитала для такого строительства у государства нет и не будет.

**ЖАЛІЛО Я. А. :**

Ми повинні закінчити наш «круглий стіл» на оптимістичній ноті. Чимало говорилося про використання іпотечного інструменту. У нас присутній виконавчий директор Української національної іпотечної асоціації Павло Миколайович Матіаш. До речі, ця людина починала свій професійний шлях серед першого набору аспірантів нашого Інституту.

**МАТІАШ Павло Миколайович,**  
*виконавчий директор*

*Української національної іпотечної асоціації*

По-перше, хочу сказати, що майже дев'ять років тому (за цей час змінилося два президенти) Іпотечна асоціація звернулася до тодішнього президента із пропозицією розробити національну концепцію будівництва і його фінансування. Але нічого не змінилося, концепції немає. До нинішнього Президента ми не зверталися з такою пропозицією, оскільки бачимо, що цю проблему можна вирішити лише комплексно.

Є різні розрахунки, але 1 грн, залучена у будівництво через будь-який механізм, наприклад іпотеку, дає приріст ВВП до 6 грн. Це один із таких розрахунків. І ми вважали, що іпотека є локомотивною галуззю фінансового сектору – за рахунок будівництва долучаються суміжні галузі. Ми порушували це питання, але воно не було вирішено. Тому пропоную створити орган (можливо, координаційну раду при Кабінеті Міністрів), який мав би повноваження і міг усередині Кабінету Міністрів зайнятися розробленням такої концепції.

Щодо дешевого фінансування, то в нас є кілька державних програм, які не вирішують питання залучення коштів у масову іпотеку. Тому ми прийняли таке рішення: держава має щось робити, але дуже розраховувати на неї не варто.

Для того, щоб іпотека була масовою, держава має бути модератором у цих стосунках, має створити правила. Усі державні програми ми ві-

таємо, вони відпрацьовують механізми. Але вони з'являються досить незрозуміло – без загальної концепції.

З'явилася Державна іпотечна установа, яка, на мою думку, по своїй суті не може бути державною – це бізнес. Але вона стала державною, тому що на той момент не було опрацьовано законодавчі механізми. Тому держава є ініціатором створення певного законодавчого поля. Зрештою, держава має вийти з Державної іпотечної установи і забути про неї, адже це бізнес із рефінансування.

У нас немає цієї надбудови – системи рефінансування житлових кредитів, житлових іпотек. Є спроби держави, державних банків, створено агентство із рефінансування житлових кредитів. Це саме та система, яка має дати змогу залучати дешевий ресурс.

Державна іпотечна установа була створена якраз тоді, коли почалася пенсійна реформа. Завдання таких установ полягало в тому, щоб залучати гроші через пенсійні фонди від людей похилого віку – вони мають кредитувати молодь завдяки механізму рефінансування, як це робиться в усьому світі. Іпотечні цінні папери є найменш ризикованими після державних цінних паперів, і тому основними інвесторами є пенсійні фонди. Саме за механізму емісії іпотечних цінних паперів і виникає замкнуте коло фінансування іпотеки.

Проблема полягає в тому, що в нас немає ліквідної, дешевої гривні. Зрозуміло, банки залучають від населення короткі кошти через цінні папери щонайбільше на три–п'ять років. Можливо банкам було б цікаво працювати за державною програмою кредитування під 3%, але, по-перше, не має дешевого і довгого ресурсу, а по-друге, не завжди зрозумілими є гарантії держави в таких програмах. Банк може піти на рік, але якщо він дає кредит на 15 років, то він повинен мати гарантії щодо компенсації протягом цього періоду. Це стосується банків, які працюють у комерційній системі. Для них це бізнес, а не якесь соціально навантаження.

Таких питань існує чимало. Одне із них стосується поганого фінансування будівництва – це питання відносин між банками та забудовниками. У кризу всі або майже всі банки постраждали від забудовників, тому що було незрозуміло, куди виводяться гроші. Коли у забудовника є п'ять проектів, які фінансує один банк, а гроші переходять у другий, третій, четвертий, п'ятий, то дуже важко це контролювати.

Погоджуюся із представником «Укргазбанку» – дуже дивно, що ви не маєте контролю. Ви повинні вимагати інформацію, ставити свою службу. У протилежному випадку ви не повинні кредитувати, оскільки не можете контролювати використання грошей. Наприклад,

ви дасте фізичним особам гроші на добудову, а гроші підуть на яхту чи інший об'єкт, а будинок буде недобудований.

І для нас, як для іпотечної асоціації, важливе питання полягає в тому, чому держава бере на себе тягар добудовування об'єктів незавершеного будівництва. Люди, які будували, починали будувати – бізнесмени. Вони несли і повинні були нести ризики від початку будівництва. Страждають інвестори, приватні особи, які заплатили гроші, а квартиру не отримали.

Потрібно на рівні законодавства ввести жорстку відповідальність забудовника за те, що він робить. А покладати на державу тягар добудувати за забудовників, фінансувати їх не є вирішенням проблеми. Вважаю, що державна допомога могла б починатися з того, що держава фінансувала б підведення комунікацій і спрощувала б процедуру надання землі. Можливо, варто не зовсім безкоштовно надавати землю, але прозоро та зрозуміло – без корупційних складників. Тоді могло б з'явитися багато інвесторів.

Треба ввести деякі обмеження для забудовників, наприклад, будівництво 60% соціального житла відповідно до певних стандартів, за відповідною ціною, а 40% – чого завгодно (елітне житло, офіси, бізнес-центр). На мою думку, саме такою має бути державна політика.

Єдина досить зрозуміла програма – це програма будівництва доступного житла 30х70. Усі інші викликають запитання. Наприклад, чому ставка кредитування 3%, а не 5%? Адже хтось може платити 5%. Є питання щодо кредитування під 16%. Можливо треба комусь видавати кредит під 20% і компенсувати 13%, щоб громадянин отримав 7% і міг платити ці 7%. Є багато подібних запитань.

Вважаю, що відповіді на них потрібно звести в одну національну концепцію.

### **ГРИЩЕНКО В. О. :**

Є один нюанс. За прямого бюджетного кредитування під 3%, яке здійснює Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, гроші повертаються в бюджет протягом 30 років. Якщо йдеться про те, що держава зменшує виплати за рахунок преференцій, то це вже демографічна політика. У випадку компенсації державою частини відсоткової ставки комерційним банкам (про це йдеться у матеріалах доповіді), гроші державі не повертаються. Понад те, держава втягується на 15 років у процес обслуговування цих відсотків. Держава просто втрачає кошти.

**МАТІАШ П. М. :**

Ідея кредитування під 3% є цілком зрозумілою та нормальною. Можливо, вона дещо недоопрацьована, і має пройти певний час, аби довести її до більш робочого варіанту. Але питання в тому, що ми робили розрахунки під 3% і дійшли висновку, що 1 млрд вистачить, якщо кредитуватимуть не два банки («Ощадбанк» і «Укргазбанк»), як зараз, а декілька. На 1 млрд грн державної компенсації можна було б отримати 10–12 млрд грн іпотечних кредитів. Аби тільки кредитували, але банки цього не роблять. Це 10–12 млрд грн в економіку України, безпосередньо в будівництво.

Питання полягає в тому, що 1 млрд грн, виділений цього року, потребує виділення по 1 млрд грн щороку для підтримки програми на тому самому рівні. Програма перебуватиме у стані стабільності, але не зростання. Для того, аби було зростання, щороку треба збільшувати обсяги фінансування – 2, потім 4, потім 8 млрд грн.

**БОВСУНОВСЬКА Світлана Олександрівна,**  
*віце-президент Всеукраїнської громадської організації  
«Ліга експертів України»*

Національним інститутом стратегічних досліджень зроблено ґрунтовну роботу. Уперше досліджувався ринок житла, і ми маємо цифри, яких раніше не бачили.

Хочу сказати про те, що на початку періоду незалежності України було зроблено велику помилку: фактично соціальне житло стало приватним житлом. Таким чином, у нас знищено такий сектор, як соціальне житло, що перебуває у комунальній власності.

Цифри, наведені в аналітичній доповіді, свідчать про те, що п'ята частина громадян не задоволена своїми житловими умовами. Державна житлова політика має бути зорієнтована на вирішення житлової проблеми цих 20% громадян. Решта або вже вирішила, або вирішує цю проблему.

Я, на жаль, не побачила єдиної концепції вирішення житлового питання. Пропоную розмежувати інтерес держави та інтереси вже створеного протягом 20 років комерційного ринку, де працюють механізми ринкової економіки. Туди не треба втручатися і заважати.

Будувати за кошти держави потрібно соціальне житло, надавати його відповідним категоріям населення на правах оренди, можливо із правом викупу протягом 20–25 років.

Щодо іпотечного кредитування хочу сказати: не втручайтеся в роботу комерційних банків. Є Державна іпотечна установа, нехай вона

працює, надаючи прямі кредити під 3% річних, а не під 16%. Людина повинна розуміти, яку кредитну угоду вона підписує. Держава має добросовісно конкурувати з комерційним сектором. Вона повинна йому не заважати, обмежувати, забороняти, а працювати над виконанням своїх конституційних зобов'язань щодо забезпечення відповідних категорій громадян соціальним житлом.

Серйозною проблемою є недосконалість законодавства. У нас недосконалий закон про інвестиційну діяльність: там передбачено два механізми залучення коштів, які не працюють.

Із 2007–2008 рр., коли зупинилося житлове будівництво, всі люди знаходяться в судах, визнаючи недійсними інвестиційні угоди, укладені раніше без створення фонду фінансування будівництва. Треба працювати над вирішенням цієї проблеми. І найбільш болочою проблемою є відсутність новітнього житлового законодавства.

Ми живемо і працюємо на основі Житлового кодексу Української РСР. Непоганий, як на мій погляд, проект Житлового кодексу ляжить у Верховній Раді. Там визначено всі необхідні механізми створення соціального житла. Чому його не приймають? Незрозуміло.

Хочу внести пропозицію. Можливо, на базі Національного інституту стратегічних досліджень треба створити робочу групу, у якій працювали б не тільки науковці, а й практики, які надавали б свої пропозиції. Останні мали б досліджуватися і реалізовуватися. Доцільно створити єдиний аналітичний центр, оскільки без аналітики неможливо нічого планувати, без практичних механізмів ми не зможемо нічого реалізувати. Ось, на мій погляд, алгоритм, який дасть змогу вирішити проблему, а не створювати програми, називаючи їх державними. Наявність статусу державної не є гарантією того, що програма працюватиме на всій території України.

Чому люди не беруть державну іпотеку під 3% річних? Тому що ця програма не тягне на статус державної, це лише якийсь проект. На мою думку, у ній надто багато ризиків.

**ДМІТРІЄВА О. М. :**

Мы имеем очень высокие темпы кредитования – 500 кредитов за 4 месяца выдал только один банк.

**БОВСУНОВСЬКА С. О. :**

Пуškai Институт стратегических исследований исследует, почему не работают все эти программы, что препятствует их работе. Мы же еще о коррупционном налоге ничего не сказали, который граждане платят при участии в этих программах.

**ЖАЛІЛО Я. А. :**

Насамкінець скажу, що один із головних висновків полягає в тому, що для розв'язання житлової проблеми в Україні необхідні дуже диверсифіковані механізми регіонального, централізованого, приватного, державно-приватного, державного рівнів тощо. Вони мають бути предметом дуже серйозного аналізу фахових експертів, науковців, практиків, державних управлінців.

Залишається низка дуже цікавих дискусійних моментів. Наприклад, дилема, яка одразу не розв'язується: з одного боку, не обмежувати, не регулювати ринок, аби не втратити хоча б тих інвесторів, які сьогодні готові придбати десяток квартир, а з другого – досвід попередніх років свідчить, що саме ці інвестори і були одним із чинників роздування «цінової бульбашки» на житлову нерухомість. Це, очевидно, проблема, яку треба осмислювати, аби знайти механізми, які дадуть змогу знайти баланс.

Дослідження цієї проблематики нами тільки розпочато. Сподіваюся, що спільно із Фондом, зацікавленими фахівцями ми продовжимо цю роботу.



## ЗМІСТ

<b>ВСТУП</b> .....	3
<b>РОЗДІЛ 1</b>	
<b>СУЧАСНИЙ СТАН</b>	
<b>ЖИТЛОВОЇ ПРОБЛЕМИ В УКРАЇНІ</b> .....	5
1.1. Основні показники стану житлової сфери України .....	5
1.2. Європейські орієнтири розвитку вітчизняної житлової сфери.....	9
1.3. Критичні параметри забезпеченості населення України житлом.....	13
1.4. Житлові проблеми української молоді.....	14
1.5. Житлові проблеми сімей із дітьми та багатодітних сімей .....	17
1.6. Особливості житлової проблеми сільського населення .....	18
<b>РОЗДІЛ 2</b>	
<b>ЖИТЛОВА ПРОБЛЕМА ЯК ЧИННИК</b>	
<b>СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО</b>	
<b>РОЗВИТКУ КРАЇНИ</b> .....	20
2.1. Вплив житлової проблеми на соціальне самопочуття громадян та рівень соціальної нерівності в країні .....	20
2.2. Житлова проблема та демографічний стан країни .....	22
2.3. Вплив державної житлової політики на роботу будівельної галузі та економічний розвиток країни .....	24
2.4. Доступність житла як чинник ефективності функціонування ринку праці.....	27
2.5. Державна житлова політика як інструмент відтворення житлового фонду України .....	28

**РОЗДІЛ 3**

**ОЦІНКА СОЦІАЛЬНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ  
ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ..... 30**

3.1. Рівень ринкової доступності житла. Сучасний стан і тенденції розвитку ринку житлової нерухомості.....	30
3.2. Ринок орендного житла .....	35
3.3. Стан системи іпотечного кредитування .....	40
3.4. Проблема квартирної черги та способи вдосконалення національного житлового законодавства.....	45
3.5. Спеціальні державні житлові програми.....	47
3.6. Соціальна ефективність Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки .....	58
3.7. Соціальна ефективність здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов.....	62
3.8. Становлення сектору соціального житла: українські реалії .....	66

**РОЗДІЛ 4**

**ШЛЯХИ ПІДВИЩЕННЯ  
СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ  
ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ..... 68**

4.1. Необхідність збільшення обсягів державного фінансування житлового будівництва.....	68
4.2. Необхідність державного регулювання вартості будівництва доступного та соціального житла .....	69
4.3. Механізм прямого бюджетного кредитування як основа соціально ефективної державної житлової політики.....	76

4.4. Прогноз можливих соціально-економічних наслідків реалізації соціально ефективної державної житлової політики.....	81
<b>ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ.....</b>	<b>82</b>
<b>МАТЕРІАЛИ ЗАСІДАННЯ «КРУГЛОГО СТОЛУ» .....</b>	<b>87</b>
ЖАЛІЛО Я. А. ....	93
РИСУХІН Л. І. ....	94
БІЛЬОВСЬКИЙ О. А. ....	94
НУДЕЛЬМАН В. І. ....	100
ОСОВИЙ Г. В. ....	102
РИСУХІН Л. І. ....	105
ЖАЛІЛО Я. А. ....	109
САЛІЙ І. М. ....	109
ДМІТРИЄВА О. М. ....	112
ЖАЛІЛО Я. А. ....	114
ДМІТРИЄВА О. М. ....	114
ГРИЩЕНКО В. О. ....	115
НІКОЛАЄВ В. П. ....	118
ГУСЕЛЬНИКІВ А. С. ....	121
РИСУХІН Л. І. ....	121
ГУСЕЛЬНИКІВ А. С. ....	122
СТАС І. І. ....	122
МАТІАШ П. М. ....	123
ГРИЩЕНКО В. О. ....	125
МАТІАШ П. М. ....	126
БОВСУНОВСЬКА С. О. ....	126
ДМІТРИЄВА О. М. ....	127
БОВСУНОВСЬКА С. О. ....	127
ЖАЛІЛО Я. А. ....	128

Наукове видання

**Більовський** Олег Анатолійович

**ДЕРЖАВНА ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА УКРАЇНИ:  
ПРОБЛЕМА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ**

Аналітична доповідь

Літературні редактори: *І. В. Куницина, О. В. Москаленко*

Коректори: *І. В. Куницина, О. В. Москаленко*

Комп'ютерне верстання: *Є. Ю. Стрижеус, Н. І. Палій*

Відповідальний за випуск: *В. М. Сизонтов*

Оригінал-макет підготовлено  
в Національному інституті стратегічних досліджень:  
вул. Пирогова, 7-а, Київ-30, 01030  
Тел/факс: (044) 234-50-07  
e-mail: info-niss@niss.gov.ua

Формат 60x84/16. Ум. друк. арк. 7,9.  
Тираж 200 пр. Зам. №

ПП «Вид-во «ФЕНІКС»  
вул. Шутова, 13-Б, м. Київ, 03680  
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 271 від 07.12.2000

ДЛЯ НОТАТОК

ДЛЯ НОТАТОК

ДЛЯ НОТАТОК

ДЛЯ НОТАТОК