

Стрішенець О.

завідувач кафедри аналітичної економіки та природокористування Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки

Павлов К.

*доцент, докторант
Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*

Шевчук І.

студентка групи ЕДПР-5.7м, кафедри аналітичної економіки та природокористування Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки

**ПРІОРИТЕТНІ НАПРЯМИ БЮДЖЕТНОГО ІНВЕСТУВАННЯ ЖИТЛА
В МЕЖАХ РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ:
ДОСВІД КРАЇН ЄС**

**PRIORITY DIRECTIONS OF BUDGET INVESTMENT OF HOUSING IN
REGIONAL MARKETS OF THE REAL ESTATE**

Анотація. Розглянуто показники розвитку житлового господарства та житлових умов населення в європейських країнах і в Україні. Проведено аналіз житлових програм у країнах ЄС та можливості їх впровадження в Україні. Запропоновано напрями регулювання державної житлової політики з метою підвищення рівня задоволення потреб населення у соціальному житлі; напрями реформування сфери житлового будівництва на основі досвіду європейських країн.

Ключові слова: державна житлова політика; країни ЄС; житлове будівництво; житлове кредитування; доступне житло; соціальне житло; комерційне житло.

Summary. The article deals with the indicators of housing development and living conditions in the European countries and in Ukraine. An analysis of housing programs in the EU countries and the possibilities of their implementation in

Ukraine. The directions of regulation of the state housing policy are proposed in order to increase the level of satisfaction of the needs of the population in social housing, directions of housing sector reform on the basis of the experience of European countries.

Key words: state housing policy; EU countries; housing; residential lending; affordable housing; social housing; commercial housing.

Реформа житлової політики є одним з найбільш важливих питань не тільки для окремих держав-членів ЄС, а й для Європейського Союзу загалом. Забезпечення населення житлом є важливим фактором, який дозволяє визначити рівень розвитку суспільства та економіки країни. На сьогоднішній день Україна знаходиться у вкрай складній ситуації (війна на Сході, низькі темпи розвитку економіки, зростання соціальних конфліктів та напруженості), за якої можливість реформування сфери будівництва житла ускладнюється.

Житлове будівництво, що задовольняє одну з найбільш значимих потреб людини – забезпечення нормальними житловими умовами є пріоритетною галуззю державного управління, а саме, підвищення рівня соціальної безпеки населення України. У процесі переходу до ринкових відносин відбулося скорочення житлового будівництва й старіння наявного житлового фонду, що стало наслідком зламу раніш існуючої державної планової системи в сфері житлового будівництва і подальшого відсторонення держави від управління процесом створення ефективного ринкового механізму забезпечення населення житлом.

Необхідною умовою забезпечення прав та свобод населення, закріпленою Конституцією України, яка відповідає за рівень життя громадян є наявність житла та його якість. Визначальним критерієм наближення до європейських норм життя у нашій країні виступає швидкість вирішення «житлового питання».

Актуальність створення ефективного механізму житлового будівництва на даному етапі економічного розвитку України визначається не тільки великою соціальною значимістю, але й можливістю використання цього механізму у якості потужного інструменту безінфляційного розширення

споживчого попиту на товар довготривалого використання – житло, і розвиток та економічне зростання інших, суміжних, галузей української економіки.

З огляду на зазначене вважаємо за доцільне узагальнити закордонний досвід житлового будівництва, зупинившись на таких аспектах, як участь держави, іпотечне кредитування, залучення до процесу громадян, діяльність будівельних компаній тощо.

Спираючись на успішний досвід країн ЄС у вирішенні проблем нестачі житла, Україні в нинішніх умовах реформування, варто скористатися певними напрацюваннями міжнародних організацій та окремих науковців у зазначеній сфері.

У нашій країні розрізняють три типи житла: доступне, соціальне та комерційне, кожен із них має свої особливості. Комерційне житло є доступним для 10-15% населення країни. На громадян із найменшим рівнем достатку, частка яких складає 10-15% розраховане соціальне житло. Решта 70% може бути забезпечена доступним житлом, проте купити його самотужки вони не в змозі, їм необхідна допомога з боку держави [3].

Поняття «доступне житло» (*housing affordability*) використовується у багатьох країнах світу, так прийнято називати житло, яке споживач може придбати за власні кошти та без державної допомоги. Критерій доступності можуть різнитися залежно від країни, ним може виступати доступність оплати житла, можливість придбання комерційного житла або ж доступність оплати на утримання соціального житла [11].

У пункті 1 Указу Президента України від 08.11.2007 р. № 1077/2007 «Про заходи будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» наведено тлумачення даного поняття в нашій країні: «доступне житло – недороге житло, яке спроможні придбати громадяни з невисоким рівнем доходів, що потребують поліпшення житлових умов» [8].

Постановою Кабінету Міністрів України від 24.10.2012 №967 затверджена програма «Доступне житло», яка покликана забезпечити певні категорії громадян України через декілька банківських установ пільговими

кредитами за зниженими процентними ставками, що сприятиме реалізації конституційного права на житло. Постановою Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009р. №1249 прийнята Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (купівлі) доступного житла на період з 2010 р. по 2017 р [1].

Згідно з вище переліченими нормативно-правовими актами при будівництві або купівлі доступного житла, 30% його вартості компенсує держава, використовуючи бюджетні кошти. Такі кошти слугують першим внеском громадянина на виплату банківського кредиту, який надала уповноважена банківська установа на фінансування будівництва доступного житла.

Передусім, програма «Доступне житло» має на меті забезпечити житлом тих громадян, які мають право на його отримання, відповідно до законодавства України та надати їм державну допомогу [7]. Реалізація даної житлової програми передбачала декілька етапів, які формувались спільно Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України та Міністерством фінансів України. Виконавцем програми було обрано Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, який виправдав, покладені на нього очікування. У стислі терміни вдалось максимально налагодити організаційну роботу та реалізувати перші етапи програми, причому досить успішно: перші результати впровадження програми засвідчили її ефективність. Про що свідчать статистичні дані, адже лише за минулий рік вдалось добудувати 590 квартир, відновити будівництво 4866 квартир, яке було зупинене та ввести в експлуатацію ще 27 об'єктів [5].

У разі, якщо фізична особа має власні кошти для фінансування будівництва житла, вона може не використовувати кошти банківської установи, це передбачено порядком надання державної підтримки. Проте, в такому випадку, повинен бути укладений тристоронній договір, до якого включають довідку уповноваженої банківської установи про наявність достатньої суми коштів, для купівлі житла, на рахунку фізичної особи [11].

Згідно з п.6 ст.4 ЗУ «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» скористатися державною підтримкою для будівництва або придбання житла сім'ї та одинокі громадяни можуть тільки один раз, право на її використання вважається використаним одразу після оформлення доступного житла у власність громадянина [8].

У країнах ЄС відсоток доступного житла у новому будівництві досить значний, наприклад, у Данії частка нового доступного будівництва становить 28%, в Австрії – 24% , у Німеччині та Франції – 20% (в останній спостерігається різке зростання відсотку будівництва доступного житла від загальних обсягів введеного житла на протязі останніх років) [5].

Досвід наших європейських сусідів показує, що об'єднавши зусилля держави та частки капіталу дозволить збільшити обсяги будівництва доступного житла в рази. Важливим є те, що уряди країн ЄС все частіше приймають рішення щодо можливості подальшого викупу соціального житла, адже вважається, що приватна власність мотивує громадян до активної трудової діяльності та соціального поведіння.

У такий спосіб, соціальне житло стає доступним, що в подальшому передуватиме вирішенню житлової проблеми, більше того, це сприяє врегулюванню соціальної поведінки незаможних верств населення. Переїнявши досвід закордонних фахівців щодо функціонування будівельних організацій в Україні з'явиться можливість об'єднати громадян із середніми та низькими доходами, які далекі від банківської системи та кредитних ринків. Залучення коштів у трансформаційну економіку країни буде сприяти розвитку інфраструктури населених пунктів, стимулювати зростання галузей будівельної індустрії, сформує ефективний ринок праці та доступного житла, пришвидшить розвиток житлового будівництва завдяки реальному покупцю. Таким чином регулююча роль держави буде полягати у наданні податкових пільг та премій, які є набагато ефективнішими ніж політика прямих дотацій [10].

Існує безліч способів для підтримання доступного житла, які віднайшли себе у різних країнах світу, зокрема і країнах-членах ЄС, до них відносять і державні субсидії, гранти та гарантії і, навіть, податкові пільги. Тобто, якщо організація видає іпотечну позику громадянину на житло, то відразу отримує гарантію держави, яку представляє центральна або місцева влада. У той же час позичальник отримує субсидію, яка понижує відсоткову ставку іпотеки відповідно до його фінансових можливостей. Такі пільги вже давно практикують у Великій Британії, Франції, Бельгії, Данії, Голландії та Ірландії [4].

Розглядаючи закордонний досвід забезпечення населення житлом, треба мати на увазі, що на практичний розвиток та організацію житлового кредитування у різних країнах значний вплив здійснює набір факторів, які можна поділити на політичні, економічні та правові. Дані фактори стали основою для створення у світі десятків різновидів та варіантів організації житлового кредитування.

Процес інвестування у сферу житла базується на трьох основних принципах: іпотечне кредитування, державна підтримка та контрактні заощадження. Класична форма контрактних заощаджень – будівельні ощадні каси – діє у Німеччині. Внески громадян та плата позичальників за користування житловою позиною, а також державні премії, які виплачуються за контрактом є джерелом надходжень для цільових житлових позик [7].

Кредит на житло має право отримати лише вкладник будівельної ощадкаси після завершення певного періоду, зазвичай це 5-6 років, за умови, що він вносив певну суму, визначену контрактом, кожного місяця. Процентні ставки на внесок та на кредит не змінюються протягом усієї дії контракту.

Основною та найважливішою перевагою так званої «німецької системи» є її цілковита прозорість. Відповідно до німецького закону про будоощадкаси, дані організації не можуть проводити ніякі активні операції, окрім видачі кредитів своїм членам. Прослідковується істотна різниця між вкладниками комерційних банків та вкладниками будівельних ощадних кас, оскільки в

останніх вкладник проінформований про те, хто та на яких умовах використовує його гроші та наскільки це ризиковано [2; 5].

Перевагою цієї системи в українських умовах є відсутність необхідності вимагати від майбутнього позичальника підтвердження платоспроможності, що є основною перешкодою при виділенні банками “класичних” іпотечних позичок і не дозволяє в значній мірі втягнути в процес інвестування житлового будівництва додаткові кошти у вигляді заощаджень населення. Німеччина в державній житловій політиці активно використовує принцип субсидіарності, наприклад в ході реалізації спільної державно-федеральної програми «Соціальне місто» [2].

Ця програма проводиться разом федеральним та земельними урядами із залученням загальноєвропейських, національних, регіональних і місцевих ресурсів, в тому числі коштів самих громадян [5; 6]. Так, власник житла, що являє собою певну історичну цінність, витрачає на його ремонт лише третину власних коштів, ще по третині надаються земельний та центральний уряди. Ця програма покликана також створювати робочі місця, залучати громадян до вирішення проблем їх мікрорайонів та в цілому здійснювати комплексне оздоровлення найбільш проблемних територій в населених пунктах.

Потрібно зазначити, що у ряді закордонних країн діє підтримка громадян і, особливо, молодих родин, для придбання квартири у власність. Наприклад, у Фінляндії застосовується ряд заходів, основними з яких є обмеження всіх видів оподаткування фізичних і юридичних осіб до загального рівня 32%, встановлення парламентом твердої ставки банківського кредиту на придбання молодими родинами квартир під 3 % річних з розстрочкою до 20-25 років, а також зниження на 25-50% плати (залежно від кількості народжених дітей) за придбані молодими родинами квартири. Загальні вимоги відносно кредитування будівництва житла також дуже м'які, банківська ставка становить 3,5% річних, на відміну від середньої ставки на інші види кредитування 9-17 % [3; 9].

Разом з тим, варто зазначити, що присутній нині рівень інфляції, якому передували економічні кризи 2008 р. та 2014 р., позначиться на діяльності у

сфері іпотеки не найкращим чином, до того ж, багато фахівців вважають, що саме зростання масштабів іпотечного кредитування поклато початок розвитку цих криз. Тому, Україні необхідно переглянути чинне законодавство у даній сфері та ввести суворий контроль у галузі іпотечних позик, оскільки саме на цю галузь покладені великі сподівання щодо отримання доступного житла громадянами.

Для того щоб підвищити доступність житла для населення та подолати житлову кризу необхідно розвивати появу різних схем фінансування для зведення нового житла та купівлі вже готового, а також, забезпечити умови для найефективнішої їх роботи. В нашій країні мають місце три схеми фінансування будівництва, класифікують їх за джерелами фінансування: дотаційні, банківські та корпоративні схеми фінансування будівництва житла, проте, жодна не реалізується у тих масштабах, які необхідні [11].

Слід зазначити, що в умовах стабілізації та ефективної реалізації соціальної політики держави придбання власного житла є однією із пріоритетних цілей кожної родини. Це пояснюється тим, що відсутність житла породжує у людини невпевненість у власному майбутньому, що впливає на демографічну ситуацію, здоров'я населення, соціалізацію молоді, рівень індивідуальної економічної активності, а також сприяє підвищенню загальної соціальної напруженості. Саме тому регулювання житлової сфери є важливим напрямком державної політики, що має яскраво виражену соціальну спрямованість.

Фактичні дані щодо обсягів житлового будівництва останніми роками в європейських країнах свідчать про вкрай невтішні перспективи для України у питанні розв'язання житлової проблеми. В теперішніх умовах, що за оцінками фахівців, визначаються житловою кризою, доцільним є коригування політики держави у сфері будівництва житла шляхом зміни його структури через економічне стимулювання спорудження квартир меншої площі, що сприяло б зростанню кількості потенційних покупців та покращенню умов проживання більшої частки населення [1].

Проблема полягає у пошуку та спрямованому використанні належних державних механізмів, які забезпечать ефективне вирішення проблеми збільшення кількості зведення саме соціального житла, оскільки раніше була направленість на ринкові регулятори, що призвело до мінімізації його спорудження в країні, це підтверджують дані про відсоток сімей, які отримали житло, перебуваючи на квартирному обліку. Неухильне зниження частки таких сімей в країні спостерігалось, протягом 2005–2013 років. За цей період вона знизилася з 1,5% до 0,6% на рік від загальної кількості сімей, що перебували на квартирному обліку [9].

На розв'язання житлової проблеми в Україні позитивно може вплинути й стимулювання розвитку системи будівництва соціального житла та здавання його в оренду державними інституціями, що забезпечить цивілізоване функціонування ринку орендованого житла та зменшить його вартість.

Враховуючи позитивний закордонний досвід, розвиток процесу житлового будівництва в Україні має стати початком економічного росту, зниження інфляції, скорочення дефіциту державного бюджету, стабілізації грошового обороту та укріплення національної валюти.

Соціально-економічна політика України є соціально-орієнтованою, а житловий ринок, окрім соціальної функції, має значний вплив на більшість економічних секторів та процесів, які в них відбуваються, тому держава просто змушена вплинути на його розвиток. Зважаючи на подібність ментальності населення та економічних факторів України та деяких європейських країн, найкращим рішенням для нашої країни буде запозичення засад житлової політики у країн ЄС. Отже, державна житлова політика України повинна об'єднувати та комбінувати по черзі заходи стимулювання приватного сектору із активною соціальною політикою, а також стати більш гнучкою та ситуаційною.

Список використаних джерел:

1. Більовський О. А. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності: Аналіт. доповідь. – К.: НІСД, 2012. – 136с.
2. Воськало В. І. Стратегії розвитку житлового будівництва в Україні: Монографія. – Львів: НАН України, Ін-т регіон. дослідж., 2010. – 176 с.
3. Житловий фонд України у 2013 році: Стат. бюлетень / Відп. за випуск І. В. Калачова. – К.: Державна служба статистики України, 2014. – 100 с.
4. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні. – Монографія. – Рівне: НУВГП, 2013. – 250 с.
5. Павлов К.В. Україна на шляху інтеграції до Європейського Союзу. Вигоди та пропозиції / К.В. Павлов // Науковий вісник Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки. №10 (279), Серія: Міжнародні відносини / Луцьк, 2013. –С.180-184.
6. Павлов К.В. Функціональна структура ринку житлової нерухомості: регіональний вимір. [Електронний ресурс] / К.В. Павлов // Приазовський економічний вісник. – 2017. – № 5 (05). – Режим доступу до ресурсу: <http://rev.kpu.zp.ua/vypusk-5-05>.
7. Павлов К.В. Шляхи забезпечення енергоефективного будівництва на регіональних ринках нерухомості / К.В. Павлов, М.І. Коротя // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал / уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк: Вежа-Друк, 2017. - №1 (9) С. 109-116.
8. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом: Указ Президента України від 08.11.2007 № 1077/2007. – Режим доступу: www.president.gov.ua
9. Статистичний щорічник України за 2013 рік / За ред. О.Г. Осауленка. – К.: Державна служба статистики України, 2014. – 534 с.
10. Стрішенець О.М. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості / О.М. Стрішенець, К.В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал / уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк: Вежа-Друк, 2017. – №3 (11). – С. 7-12.
11. Стрішенець О.М. Формування ринку житлової нерухомості в Україні: цикли та етапи / О.М. Стрішенець, К.В. Павлов // Актуальні проблеми управління соціально-економічними системами: матеріали міжнар. наук. практич. інтернет-конф., 07 груд. 2017 р., Частина 1 – Луцьк: РВВ Луцького НТУ, 2017. – С. 210-214.