

УДК 332.8:338.2

Піщик О.В.

аспірант,

Хмельницький національний університет

### МЕТОДИ ТА ПРИНЦИПИ ПІДВИЩЕННЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ НАСЕЛЕННЯ НА ДЕРЖАВНОМУ РІВНІ

*У статті проаналізовано сучасний стан забезпечення населення житлом, досліджено законодавчі та нормативні документи, що регулюють питання житлового будівництва та виокремлено проблеми, такі як зменшення обсягів житлового будівництва, зменшення державних інвестицій. Запропоновано шляхи покращення забезпечення населення житлом на державному рівні. Через житлову політику можна впливати не тільки на територіальний економічний розвиток, але й на економіку країни в цілому, оскільки покращення економічної системи, збільшення рівня життя населення можна досягти через зростання ефективності ринку житла в країні. Перспективи подальших досліджень полягають у пошуку інструментів державно-управлінського впливу на формування стратегій соціального розвитку територій за умови забезпечення державою житлових потреб різних верств населення і надання можливості задоволення попиту на житло платоспроможного населення.*

*Ключові слова:* житлова політика, доступне житло, соціальні гарантії, житлове будівництво, забезпечення житлом.

### МЕТОДЫ И ПРИНЦИПЫ ПОВЫШЕНИЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ НАСЕЛЕНИЯ НА ГОСУДАРСТВЕННОМ УРОВНЕ

Піщик А.В.

*В статье проанализировано современное состояние обеспечения населения жильем, исследованы законодательные и нормативные документы, регулирующие вопросы жилищного строительства и выделены проблемы, такие как снижение объемов жилищного строительства, уменьшение государственных инвестиций. Предложены пути улучшения обеспечения населения жильем на государственном уровне. Через жилищную политику можно влиять не только на территориальное экономическое развитие, но и на экономику страны в целом, поскольку улучшение экономической системы, повышение уровня жизни населения можно достичь через повышение эффективности рынка жилья в стране. Перспективы дальнейших исследований заключаются в поиске инструментов государственно-управленческого влияния на формирование стратегий социального развития территорий при условии обеспечения государством жилищных потребностей различных слоев населения и предоставление возможности удовлетворения спроса на жилье платежеспособного населения.*

*Ключевые слова:* жилищная политика, доступное жилье, социальные гарантии, жилищное строительство, обеспечение жильем.

### METHODS AND PRINCIPLES OF IMPROVEMENT OF HOUSING IN PUBLIC HOUSING AT THE STATE LEVEL

Pisychuk O.

*The article analyzes the current state of housing maintenance of the population, examines the legislative and regulatory documents regulating housing construction issues and identifies problems such as reducing housing construction volumes and reducing public investment. The ways of improving the provision of housing to the public at the state level are proposed. Because of the housing policy, it is possible to influence not only territorial economic development but also the entire country's economy, as the improvement of the economic system and an increase in the standard of living of the population can be achieved through the growth of the efficiency of the housing market in the country. Prospects for further research are to find the tools of state and management influence on the formation of strategies for social development of territories, provided the state provides housing needs of different sections of the population and the ability to meet the demand for housing solvent population.*

*Keywords:* housing policy, affordable housing, social guarantees, housing construction, provision of housing.

**Постановка проблеми.** Забезпечення громадян житлом, отримання та підвищення благоустрою житлового фонду залишається однією з найгостріших соціально-економічних проблем України і повинно стати вищим пріоритетом державної політики. Держава створює умови, за яких кожен громадянин має вирішити житлову проблему шляхом будівництва або придбання житла у власність, взяття в оренду чи одержання соціального

житла. Але не менш важливими характеристиками житлового забезпечення населення є показники поліпшення житлових умов та благоустрою житла.

Житло завжди було і лишається одним із найважливіших інструментів на шляху досягнення соціальних цілей у суспільстві. Ринок житла тісно інтегрований у всі сфери економічного та соціального життя суспільства і відіграє особливу роль в сучасній економіці. Житлові

умови займають важливе місце в системі забезпечення потреб населення. Житло є не просто середовищем проживання людини, а й місцем ведення домашнього господарства, виховання дітей, трудової діяльності, спілкування, відпочинку тощо. Через те умови житла – це ще й індикатор якості життя суспільства.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питанням розробки і реалізації житлових програм присвячені роботи таких авторів, як А. Алексєєв, О. Бессонова, С. Булгаков, В. Букіашвілі, Н. Вікторов, Л. Данчак, Д. Ісаєнко, С. Казанцев, Є. Коваленко, П. Кларк, О. Кучабський, В. Рапопорт, В. Титов, С. А. Ушацький, Ф. Франчук та ін. На думку деяких авторів, житлова політика держави полягає у створенні умов для стійкого та ефективного економічного обороту житлового фонду, в рамках якого задовольняються житлові потреби громадян, підтримуються і розвиваються стандарти якості будівництва й утримання житла, відтворюються позитивні імпульси для розвитку інших секторів економіки. Проте в Україні на сьогодні існують проблеми забезпечення населення житлом. Тому актуально дослідження цих проблем, виявлення чинників та вироблення принципів покращення забезпечення житлом на державному рівні.

**Формулювання цілей статті. Мета статті** полягає у дослідженні сучасного стану забезпечення населення житлом, виявленні проблем та визначенні форм й методів державного регулювання ринку житла.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Дослідження житлових умов населення стає дедалі актуальнішим, оскільки в ринкових умовах житло є товаром тривалого користування, а наявність або відсутність його у людини – один з індикаторів величини рівня бідності населення країни. Завдання забезпечення житлом вважається одним із першочергових у суспільстві, оскільки відсутність можливості самостійного господарювання призводить до низки негативних наслідків соціально-економічного характеру та є найпершою причиною демографічної кризи. Відсутність житла та можливості покращення житлових умов нерідко приводять до зменшення народжуваності, формування молодих сімей, а також до еміграції наших громадян до інших країн, в яких рівень життя більш високий. Таким чином, держава, яка не дбає про житлові умови населення, з часом отримує депопуляцію та втрачає найбільш активних і працездатних осіб.

Важливою умовою сталого розвитку сучасного суспільства є створення та збереження якісного середовища

життєдіяльності людини, що і має стати одним із основних розділів довгострокової стратегії розвитку України та її регіонів. Переважне будівництво житла у великих містах зумовило диспропорції у забезпеченні житлом та його благоустрою в різних за розміром населених пунктах. Можна констатувати, що держава виявилася неспроможною перебороти недосконалість системи адміністративного розподілу житла і перейти до нової системи, що заснована переважно на ринкових регуляторах.

Проаналізуємо рівень забезпеченості населення України житлом (табл. 1).

Отже, обсяг введеного житла у 2016 р. склав 9367 тис. м кв. [1], що на 15,19% менше, ніж у попередньому році, до того ж переважно це житло підвищеної комфортності. Темп введення житла в 2014 р. знизився на 2,1% порівняно з 2013 р., лише у 2015 році по відношенню до попереднього спостерігається зростання на 11,3%. Але і такі обсяги введення в експлуатацію житла для нашої країни є явно недостатніми.

Аналіз житлового фонду України дозволив виділити основні проблеми розвитку житлового господарства в Україні: зниження обсягів житлового будівництва, зменшення державних інвестицій. Житлове господарство являє собою одну з найважливіших галузей економіки, завдання якої полягає у розселенні населення відповідно до потреб економіки і в створенні для людини сприятливого середовища проживання шляхом задоволення її житлово-комунальних та побутових потреб.

Суттєву роль у вирішенні житлового питання може відіграти політика стимулювання будівництва житла підприємствами і надання цього житла їх співробітникам на умовах соціального наймання. Зацікавленість у будівництві і утриманні такого житла з боку власників диктується необхідністю залучення на підприємства трудових ресурсів, чії результати діяльності виступають основним джерелом прибутку виробництва. З боку держави така діяльність може стимулюватися шляхом надання податкових преференцій для соціально відповідального бізнесу [2]. Вирішення проблем житлової політики в Україні, а саме: законодавче врегулювання відносин між державою, органами місцевого самоврядування, підприємствами та громадянами; розробка та запровадження системи пільг і кредитів; реформування системи оплати за користування державним житлом та комунальними послугами тощо, – дасть змогу створити умови для підвищення якості та добробуту населення, забезпечивши тим самим один із пріоритетних напрямів соціально-економічного розвитку держави [3].

Таблиця 1. Обсяги введення в експлуатацію житла в Україні

Показники	Роки																Темпи росту до базисного року	
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2016/2000
Введення в експлуатацію загальної площі, тис. м <sup>2</sup>	5558	5939	6073	6433	7566	7816	8628	10244	10496	6400	8604	8685	9770	9949	9741	11044	9367	1,68
Темпи зростання введення житла, у % до минулого року	-	106,855	102,2563	105,9279	117,6123	103,3043	110,3889	118,7297	102,46	60,97561	134,4375	100,9414	112,4928	101,8521	97,90934	113,3765	84,81	-

Примітка: за даними Державного комітету статистики України

Політика житлового будівництва України не відповідає сучасним вимогам розвитку незалежної європейської держави, викликає обґрунтовану критику з боку громадян та стримує загальний розвиток країни. Чим більш розвинена країна, тим ширшим є розмаїття інструментів державної житлової політики [4]. В сучасних публікаціях вітчизняних і зарубіжних фахівців можна зустріти спроби розробки стратегій територій в розрізі окремих міст, районів та областей, але ці розробки скоріш представляють різні підходи, різні думки, що мають узгодити державні, регіональні та галузеві інтереси. Це ще раз підтверджує досить складний процес формування плану стратегічного розвитку територій. Як відомо, покращення соціально-економічного стану для громадян за допомогою соціальної житлової політики, а саме отримання доступного житла, – приводить до зменшення соціально незахищених категорій населення, до підвищення працездатності осіб, до зростання їх доходів. Це, в свою чергу, сприятиме збільшенню тривалості життя, покращенню здоров'я громадян, а ріст доходів приведе до економічного розвитку на місцях за рахунок зростання доходів органів місцевого самоврядування і держави в цілому.

На територіальному рівні у концепції управління соціальним розвитком знаходять чітке віддзеркалення регіональні аспекти соціальної політики, оскільки економічні перетворення і структурна перебудова супроводжується посиленням міжрегіональних відмінностей в рівні життя і зайнятості населення, розшаруванням регіонів за основними соціально-економічними параметрами [5]. Напрямок євроінтеграції для нашої країни надає можливість використовувати досвід інших країн в розробці стратегічних планів територій, і хоча такі плани в Україні складаються достатньо великий період часу, але вони повинні підлягати загальній меті забезпечення покращення соціально-економічного стану регіону, не бути дрібними, ізольованими проектами.

В умовах ринкових відносин велике значення мають показники рентабельності, що характеризують рівень прибутковості виробництва. Ці показники є відносними характеристиками фінансових результатів та ефективності діяльності підприємства. Саме тому вони є обов'язковими елементами порівняльного аналізу і оцінки рентабельності підприємств галузі житлового будівництва. Одна гривня додатково вкладена в житлове будівництво, дає приріст у 3 гривні ВВП, додаткові надходження податків та інших обов'язкових платежів до державного бюджету становлять близько 18 млрд. грн. [6]. Додаткове робоче місце в житловому будівництві забезпечує роботою 5-6 працівників інших галузей, з будівництвом пов'язана діяльність як мінімум 20-25 інших суміжних галузей економіки [7]. Основні області стратегічного управління в сфері житлового будівництва, – це інноваційне і фінансове регулювання, політика заробітної плати працівників галузі, регіональна політика і соціальне управління.

Через житлову політику можна впливати не тільки на територіальний економічний розвиток, але й на економіку країни в цілому, оскільки покращення економічної системи, збільшення рівня життя населення можна досягти через зростання ефективності ринку житла в країні. Тому на сучасному етапі необхідно створити правову систему, спрямовану на забезпечення житлом всіх категорій громадян, у тому числі й найменш соціально захищених. Для цього держава повинна заохочу-

вати приватноправові способи набуття прав на житло, забезпечувати можливості реалізації житлових прав для всіх громадян України [8].

Перспективи подальших досліджень полягають у пошуку інструментів державно-управлінського впливу на формування стратегій соціального розвитку територій за умови забезпечення державою житлових потреб різних верств населення і надання можливості задоволення попиту на житло платоспроможного населення. Питання поліпшення становища у сфері забезпечення населення України доступним житлом закономірно посідають центральне місце в сучасній політиці. Вирішення проблеми забезпечення житлом матиме суттєвий позитивний ефект для пом'якшення соціальної напруженості, для зменшення кількості малозабезпечених осіб, для зростання рівня життя населення, для підвищення доходів у місцеві бюджети. Тому потрібна зважена політика держави, що спрямована на підтримку шлюбу, сім'ї, дітородної активності населення та покращення життєвого рівня населення в цілому.

Питання поліпшення становища у сфері забезпечення населення України доступним житлом закономірно посідають центральне місце як в діяльності Президента України та органів державної виконавчої влади, так і в програмах політичних партій і рухів. Вирішення проблеми забезпечення житлом матиме суттєвий позитивний ефект для пом'якшення соціальної напруженості, утвердження легітимності здійснюваної соціально-економічної політики та суспільного консенсусу щодо напрямків та пріоритетів соціально-економічних перетворень.

На наш погляд, виступаючи в якості співінвесторів і замовників будівництва соціального житла, держава і місцеві органи влади можуть встановлювати і регулювати ціни, домагаючись від проектних і підрядних організацій зниження собівартості житла.

Важливим моментом при реалізації соціальної житлової політики має бути чітке визначення критеріїв ринкової та соціальної доступності житла.

Основним критерієм ринкової доступності житла є час, протягом якого громадянин може покращити свої житлові умови. Цей часовий параметр (коефіцієнт доступності житла) залежить від рівнів доходів населення і цін на ринку житла (і ринку споживчих кредитів), а також обсягу бюджетних коштів, які держава здатна і готова спрямовувати на підтримку житлового забезпечення громадян. За цим параметром виділяється та частина населення, яка за своїми доходами, заощадженнями й іншими активами здатна самостійно забезпечити себе житлом шляхом придбання його у власність (у тому числі, за допомогою іпотечних кредитів) чи ринкового оренди.

Для визначення доступності іпотечних кредитів необхідно встановити граничну частку доходів, яку громадяни можуть спрямовувати на погашення кредитів. Розмір місячних платежів за кредитами не повинен перевищувати визначену на загальнодержавному рівні частку сукупного бюджету домогосподарства (родини). Для громадян, які потребують допомоги з боку держави щодо реалізації права на житло, варто використовувати критерій соціальної доступності житла.

Основним критерієм соціальної доступності житла є час, протягом якого громадянин може реалізувати своє право на житло, одержавши на умовах безплатного користування, соціального чи некомерційного найму, або придбавши у власність за допомогою участі в соціальних

житлових програмах житло, що відповідає прийнятним сучасним уявленням про комфорт. При цьому витрати за проживання в ньому повинні складати прийнятну частку сімейного доходу. Цей критерій визначає рівень державної (і муніципальної) участі в соціальному захисті незаможних і соціальній підтримці інших малозабезпечених груп населення. На рисунку 2 представлені існуючі житлові стандарти, у відповідності з якими визначається рівень державної участі в програмах фінансування соціального житла.

Ефективно функціонуюча система іпотечного житлового кредитування, яка заснована на диференційованому підході до різних категорій громадян і охоплює інвестиційно-будівельну діяльність, механізми надійного накопичення коштів населення і довгострокове іпотечне кредитування у поєднанні з адресною державною підтримкою спроможна істотно сприяти розв'язанню проблеми підвищення доступності житла на регіональному рівні.

Шляхи підвищення соціально-економічної ефективності державної житлової політики, за думкою О. Більовського [10] полягають у:

- необхідності збільшення обсягів державного фінансування житлового будівництва;
- необхідності державного регулювання вартості будівництва доступного та соціального житла;
- механізми прямого бюджетного кредитування як основа соціально ефективної державної житлової політики.

Для України першочерговим завданням є створення ринку, який дозволить державі найефективнішим чином впливати на розвиток житла і проводити політику соціального захисту. Процеси, які нині відбуваються у цій сфері, є з кількісної та якісної точок зору лише перерозподілом зведеного у минулому житла. До того ж цей перерозподіл, особливо – щодо приватного наймання житла, відбувається цілком у тіншовій сфері. Держава не має скільки-небудь надійної інформації та жодних методів впливу на



Рис. 2. Державні житлові стандарти

Джерело: розроблено автором за [9]

існуючий ринок наймання як приватизованого житла, так і такого, що перебуває у власності місцевої влади. Не розробляється також політика підтримки приватного житла для наймання, яке в усьому світі є головним засобом забезпечення мобільності населення, а це, у свою чергу, є однією з головних заporук економічних перетворень.

**Висновки з проведеного дослідження.** Таким чином, оптимальна стратегія держави на ринку житла полягає у створенні максимально сприятливих умов життя для соціально й економічно активних прошарків населення; вона не може обмежуватись вузькими стратегічними планами розвитку територій. Отже, необхідне здійснення такої стратегії соціально-економічного розвитку, яка передбачає підвищення забезпечення населення житлом. Зростає роль стратегічного планування, яке створює можливості шляхом визначення пріоритетів забезпечити політику регіонального економічного зростання, впевненість населення в завтрашньому дні, підвищенню заробітної плати та соціального захисту населення.

1. Введення в експлуатацію житла // Державна статистика України. – Режим доступу: [www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua).
2. Кірієнко П. Проблеми житлової політики в Україні та шляхи їх вирішення // Вісник Національної академії державного управління при Президенті України. – 2006. – № 1. – С. 196-201.
3. Омельчук В. Державна молодіжна житлова політика в Україні: пошук стратегії оптимального розвитку // Вісник Української Академії державного управління при Президенті України. – 2002. – № 4. – С. 312-316.
4. Кравченко В. І. Основи житлової економіки / В. І. Кравченко, К. В. Паливода, В. А. Поляченко. – К.: Основа, 2007. – 416 с.
5. Матусяк С. В. Формування стратегії соціального розвитку регіону / Електронне наукове фахове видання «Ефективна економіка». – № 12. – 2013. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.economy.nauka.com.ua/?or=1&z=2558>
6. Заюков І. В. Перспективи розвитку житлового будівництва України: економічний та соціальний ефект / Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. – 2008. – С. 104-110.
7. Ушацький С. А., Сердюк А. В. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла: [монографія]. – Вінниця : ВНТУ, 2011. – 176 с.
8. Омельчук В. Деякі особливості сучасного стану ринку житла в Україні і роль держави у розв'язанні житлової проблеми молодих сімей // Вісн. УАДУ. – 2003. – № 2. – С. 179-184.
9. Про встановлення державних соціальних стандартів у сфері житлово-комунального обслуговування. Постанова Кабінету Міністрів України; Перелік від 06.08.2014 № 409. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/409-2014-%D0%BF>.
10. Більовський О. А. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності : аналіт. доп. [Текст] / О. А. Більовський. – К. : НІСД, 2012. – 136 с.

E-mail: alex\_pisichuk@ukr.net