

**Курносенко Л.В.**

*к.е.н., доцент кафедри менеджменту та управління проектами  
Одеської державної академії будівництва та архітектури  
м. Одеса, Україна*

## **МОДЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ**

**Анотація.** В статті розкриваються характерні особливості сучасної житлової політики в Україні на надаються пропозиції щодо формування її ефективної моделі.

**Ключові слова:** державна житлова політика, доступне житло, рівень доступності житла, соціально-орієнтована модель державної житлової політики.

**Вступ.** За будь-яких суспільних умов житло завжди було і продовжує залишатися для людини предметом першої життєвої необхідності. Не випадково у конституціях сучасних цивілізованих держав право на житло визнається невід'ємним правом кожного громадянина. Однак на практиці задоволення житлових потреб громадян України, реалізація їхнього конституційного права на житло відбувається зі значними труднощами. 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. Тому створення державою умов для подолання житлової кризи має стати справжнім, стратегічним пріоритетом державної політики, що б сприяло поліпшенню демографічної ситуації, стимулювало б розвиток ринку праці, дало б змогу знизити рівень соціальної напруженості, відновило б довіру суспільства до влади.[1].

**Постановка завдання.** Метою дослідження є теоретичне обґрунтування й розробка науково-практичних рекомендацій щодо удосконалення моделі державної житлової політики в Україні.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Протягом останніх двох десятиріч в Україні склалася украй непроста ситуація у сфері реалізації конституційного права громадян на житло. У 2012 р. рівень забезпеченості житлом в Україні у розрахунку на 1 особу становив 23,5 м<sup>2</sup> загальної площі. Проте за рівнем забезпеченості житлом Україна значно поступається країнам Європи. 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. У структурі житлового фонду України значною є частка будинків, що входять до складу застарілого та аварійного житлового фонду. За даними Держстату, у 2012 р. незадоволеними або дуже незадоволеними своїми житловими умовами були 19% домогосподарств, не дуже задоволеною своїм житлом була третина домогосподарств.

Дуже низьким є рівень доступності житла в Україні. Для придбання квартири загальною площею 75 м<sup>2</sup> середньостатистичний українець повинен витратити від 25 до 30 річних зарплат. 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.[2].

Сучасна модель державної житлової політики має такі характерні особливості:

- держава майже усунулася від будівництва житла. У 2012 р. за рахунок коштів державного бюджету було введено в експлуатацію 0,8% від загальних обсягів житлового будівництва – або 72 тис. м<sup>2</sup> загальної площі житла, або всього 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 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 державою на забезпечення житлом указаних категорій громадян, соціальна ефективність відповідних програм і чинного законодавства є украй низькою.

В умовах, що склалися в сучасній Україні, державна політика в сфері житлового будівництва повинна бути спрямована, по-перше, на стимулювання зниження собівартості будівництва житла. Даний напрямок може бути реалізовано за рахунок регулювання розвитку регіонального будівельного ринку (удосконалювання нормативно-правової бази житлового будівництва в частині зниження адміністративних бар'єрів, удосконалювання земельної політики великих міст, стимулювання інновацій і інвестиційно-будівельної діяльності, розвиток супутніх житловому будівництву галузей промисловості, реформування ЖКГ). При цьому зниження собівартості будівництва житла є необхідною, але не достатньою умовою підвищення його доступності, оскільки, як відзначалося вище, на формування попиту на ринку житла істотний вплив справляють трансформаційні процеси, підвищення вимог населення як до якості самого житла, так і до розвиненості інфраструктури житлового фонду, а також глобальний його дефіцит, який є головною характеристикою пропозиції на сучасному ринку житла.

З метою усунення зазначених вище проблем виокремлюють низку можливих перспективних напрямків удосконалення житлової політики держави з метою поліпшення становища у цій сфері.

- Необхідно на державному рівні затвердити адекватні сучасним реаліям мінімальні соціальні житлові стандарти, у відповідності з якими б

визначався рівень державної участі в програмах фінансування соціального житла.

- Створення мережі операторів (житлових асоціацій), які б безпосередньо отримували бюджетні кошти, що виділяються в рамках житлової політики, а також мали змогу залучати кошти приватних інвесторів (в тому числі – фізичних осіб). Основне призначення житлових асоціацій – здійснення функцій замовника-інвестора соціального житла.

- Ефективним механізмом, що сприяє активізації будівництва соціального житла, є податкове регулювання. Податкові звільнення можуть надаватися з державного бюджету забудовникам (девелоперам), які беруть участь у програмах будівництва соціального житла.

- Суттєву роль у вирішенні житлового питання може відіграти політика стимулювання будівництва житла підприємствами і надання цього житла їх співробітникам на умовах соціального наймання.

На нашу думку, отримати необхідний соціальний ефект у сфері забезпечення громадян житлом, можна було б, застосувавши модель будівництва соціального (доступного) житла на основі механізму прямого бюджетного кредитування із подальшим наданням такого житла в оренду із правом подальшого викупу. Згідно з такою моделлю держава має взяти на себе фінансування будівництва 50-100 тис. од. житла щороку. Побудоване за державні кошти житло держава могла б здавати в оренду громадянам, 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.

Державні кошти, які витрачатимуться 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.[3].

**Висновки.** Таким чином, активна й соціально-орієнтована модель житлової політики, здійснювана на основі моделі будівництва житла за рахунок державних коштів із подальшим наданням такого житла в оренду із правом 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.

### **Список літератури:**

1. *Постанова Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009 р. № 1249. «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки».*
2. *Букіашвілі В. О. Житлова політика як елемент соціальної політики держави : аналіз вітчизняного та закордонного досвіду / В. О. Букіашвілі // Економіка будівництва і міського господарства. – 2009. – Т.5. – № 3. – С. 141-146.*
3. *Ірхіна С. В. Оцінка світового досвіду будівництва доступного для населення житла : можливості застосування в Україні [Електронний ресурс] / С. В. Ірхіна // Державне управління : удосконалення та розвиток. – 2011. – № 12. – Режим доступу : [http : //www.dy.nauka.com.ua/index.php](http://www.dy.nauka.com.ua/index.php)*