

НАЦІОНАЛЬНИЙ ІНСТИТУТ СТРАТЕГІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

# НАПРЯМИ РЕФОРМУВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ УКРАЇНИ

*Аналітична доповідь*

КИЇВ – 2013



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

Автор:

***Більовський О.А.***

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

Напрями реформування державної житлової політики України: аналіт. доп. /  
О.А. Більовський. – К.: НІСД, 2013. – 55 с.

В аналітичній доповіді розглядаються особливості державної житлової політики, визначено основні напрямки її реформування, зокрема, необхідність та шляхи впровадження заходів державного регулювання ринку житлової нерухомості, вдосконалення наявних державних житлових програм, таких як Державна програма будівництва (придбання) доступного житла та механізм здешевлення вартості іпотечних кредитів, розвиток сектору доступного орендного житла.

Для фахівців у сфері державної житлової політики

© *Національний інститут стратегічних досліджень, 2013*

*«у человека есть великая нужда в доме, ему полезно его иметь, и для жизни совсем не одно и то же, обитать ли в большом и богатом доме или в маленьком, бедном домишке».*

Платон (428 - 348 рр. до н. е.),

## **ВСТУП**

Актуальність розгляду державної житлової політики обумовлена тим, що вона знаходиться на перетині ліній економічних і соціальних інтересів громадян, економічного і соціального розвитку країни. З одного боку, вона є важливою складовою соціальної політики держави. Житло було і залишається предметом першої життєвої необхідності. З іншого боку, державна житлова політика є важливим інструментом забезпечення економічного розвитку країни.

Проте, оцінюючи наявні обсяги житлового фонду, кількісні показники забезпеченості українців житловою площею та окремим кімнатами, маємо констатувати існування в Україні гострої житлової кризи, яка не може бути подолана за умов збереження нинішніх темпів житлового будівництва та нинішніх принципів розподілу житла. Низькі показники забезпеченості громадян житлом вкрай негативно позначаються на соціальному самопочутті громадян – сприяють зростанню рівня їхнього соціального невдоволення, що, в свою чергу, у поєднанні із іншими соціальними чинниками, сприяє загостренню соціально-політичної ситуації в країні. Неспроможність держави виконати свої конституційні обов'язки щодо права кожного громадянина на житло та створення умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду, задекларовані у статті 47 Конституції України, підриває довіру громадян до держави, негативно впливає на соціальний та демографічний розвиток країни

Низькі показники розвитку житлової сфери, висока потреба значної кількості громадян в покращенні своїх житлових умов, гостро контрастують із складною ситуацією, в якій знаходиться вітчизняна будівельна галузь. Маючи значний виробничий потенціал, який дозволяє будувати житла втричі більше від нинішніх обсягів, вона продовжує перебувати в кризовому стані, а її розвиток наштовхується на низький платоспроможний попит громадян.

Очевидно, що ефективна державна житлова політика є обов'язковим елементом ефективної економічної та соціальної політики держави. Вона повинна забезпечити створення в Україні дієвих механізмів вирішення громадянами своїх житлових проблем відповідно до рівня їхніх доходів (і в такий спосіб бути дієвим інструментом реалізації статті 47 Конституції України), повинна створити механізми стабільного розвитку будівельної галузі та всієї національної економіки.

Слід констатувати, що на сьогодні рівень соціально-економічної ефективності державної житлової політики є вкрай низьким. Вона являє собою еkleктичну суміш різноманітних елементів, значна частина яких успадкована від попередньої історичної епохи і не має органічного зв'язку із елементами, які породжені ринковими реаліями.

Протягом останніх двох десятиліть в Україні стрижнем соціально-економічного механізму вирішення житлових проблем громадян є ринок житлової нерухомості. Проте всупереч соціально-економічній необхідності, держава, визначивши основні «правила гри», практично не втручається в його функціонування. Вона не впливає на процес формування пропозиції та попиту на житлову нерухомість, в результаті чого процес ціноутворення має стихійний характер. Незначні обсяги державних вкладень в житлове будівництво – менше 1 % – не дозволяють державі бути впливовим гравцем на ринку, який би визначав ключові характеристики його розвитку. В результаті – в умовах низької платоспроможності основної маси населення, низького рівня забезпеченості житлом, низьких обсягів житлового будівництва – ринок житлової нерухомості в Україні є інструментом вирішення житлових проблем вкрай вузького прошарку населення із високим рівнем доходів. Переважна більшість сімей, які (відповідно до законодавства або фактично) потребують поліпшення житлових умов, залишається поза ринком. Останній не залишає їм жодного шансу на придбання власного житла внаслідок існування значного розриву між рівнем цін на житлову нерухомість, яку пропонують приватні компанії, та рівнем купівельної спроможності більшості сімей.

Такі сім'ї змушені тривалий час перебувати у т.з. «квартирній черзі», рух якої здійснюється із мізерною швидкістю. В умовах планової економіки, коли канали безкоштовного розподілу наповнювалися значними обсягами житла, збудованого за кошти держави, механізм «квартирної черги» дозволяв відносно ефективно вирішувати житлові проблеми громадян. Сьогодні щорічні обсяги надання черговикам безкоштовного житла складають лише 7-10 тис. одиниць, відповідно, щорічно житло безкоштовно отримують 0,7-1 % черговиків. Такі обсяги не дозволяють розглядати зазначений механізм як ефективний інструмент розв'язання житлової проблеми в Україні. Він є не тільки не відповідає обмеженим економічним можливостям держави, оскільки передбачає безкоштовне надання житла, але й суперечить положеннями статті 47 Конституції України, яка передбачає надання державою та органами місцевого самоврядування безоплатного житла або житла за доступну плату виключно громадянам, які потребують соціальної допомоги.

Починаючи з 2010 р., в Україні відбулася певна активізація державної житлової політики, почалася реалізація цільової Державної програми будівництва (придбання) доступного житла, яка надає її учасникам 30-відсоткову державну допомогу на придбання житла, а з 2012 р. почалася реалізація механізму здешевлення вартості іпотечних кредитів, який надає можливість громадянам, які потребують поліпшення житлових умов, отримати пільговий – під 3 % річних – кредит. Ці програми є спробою держави вплинути на ринок житла, стимулювати житлове будівництво, сприяти вирішенню житлових проблем громадян. Проте на сьогодні вони не приносять очікуваного соціального та економічного ефекту, суттєво не впливають на ситуацію в житловій сфері, залишаються на рівні «пілотних проектів». Обсяги їхнього фінансування залишаються недостатніми. Втім, головна проблема, на нашу думку, полягає в тому, що зазначені програми мають низький рівень соціальної доступності, оскільки розраховані на громадян із відносно високим рівнем доходів. Актуальною залишається необхідність створення в Україні механізмів будівництва доступного житла та забезпечення таким житлом громадян із середньостатистичним рівнем доходів.

Таким чином, реформування житлової політики слід вважати актуальним завданням державної політики. Воно повинне, на нашу думку, забезпечити розв'язання низки важливих завдань, зокрема:

– впровадження механізмів державного регулювання ринку житлової нерухомості, який мав би сприяти збільшенню пропозиції житла та зниженню ринкових цін на нього, подоланню наявного дисбалансу між цінами на житло та рівнем купівельної спроможності громадян, унеможливував би стрімке зростання ажіотажного та спекулятивного попиту на житлову нерухомість та утворення на ринку «цінових бульбашок»;

– вдосконалення механізмів державної допомоги громадянам, які потребують поліпшення житлових умов;

– створення механізмів реалізації конституційного права на житло громадян із середньостатистичними доходами (3-7 тис. грн на місяць).

В межах даної доповіді ми обмежимо аналіз розглядом лише деяких – найбільш важливих, як на нашу думку, напрямків такого реформування державної житлової політики, а саме:

– формування комплексу заходів державного регулювання ринку житлової нерухомості;

– вдосконалення наявних державних житлових програм, таких як Державна програма будівництва (придбання) доступного житла (30/70) та механізму здешевлення вартості іпотечних кредитів для громадян, які потребують поліпшення житлових умов (державна іпотека 13+3 %);

– формування сектору доступного орендного житла як стратегічного напрямку розв’язання проблеми забезпечення житлом громадян із середньостатистичним доходами.

Автор висловлює вдячність колегам з Національного інституту стратегічних досліджень, керівникам Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву, представникам Ліги експертів України за допомогу, надану під час роботи над доповіддю.

# 1. СТАН РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ ТА ДЕЯКІ ЗАХОДИ ЩОДО ЙОГО ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ

## 1.1. Місце та роль ринку житлової нерухомості в структурі сучасної ринкової економіки. Етапи розвитку ринку житла в Україні

Ринок житла займає важливе місце в структурі національної економіки. Зокрема, він забезпечує зв'язок між споживачем житла та його виробником – будівельною галуззю, визначає співвідношення між попитом на житло та його пропозицією, встановлює економічно виважені ціни на житло, визначає цінні орієнтири для державних житлових програм, найбільш ефективні форми використання житла, є інструментом перерозподілу житла між громадянами тощо.

Сучасний український ринок житла почав формуватися на початку 90-х років ХХ століття як складник процесу переходу від планової до ринкової моделі економіки. Його поява стала можливою завдяки приватизації значної частки житлового фонду, прийняттю низки законодавчих актів, які заклали інституційні основи ринку житлової нерухомості, створили умови для залучення до сфери житлового будівництва коштів приватних компаній та громадян.

Вітчизняний ринок житла належить до категорії дефіцитних ринків, які розвиваються. Для зазначеної категорії ринків характерним є зростання цін та доходів в довгостроковому періоді, при цьому темпи зростання цін є вищими за темпи зростання доходів. Така ситуація, як правило, виникає в періоди зростання економіки, коли потреба населення в житлі є значною внаслідок низького рівня забезпеченості житлом і недостатніх обсягів житлового будівництва, що призводить до дефіциту житла на ринку<sup>1</sup>. Появі в Україні саме такого типу ринку сприяли низькі показники житлової забезпеченості громадян житлом в радянські часи, а також значне зниження обсягів житлового будівництва, яке відбулося протягом 1991-2000 рр. Середній рівень житлової забезпеченості в Україні в розрахунку на 1 особу складає 23,7 м<sup>2</sup> (2012 р.) – в 2-3 рази менше, ніж в європейських країнах. Протягом 2000-х років щорічно в експлуатацію вводилося від 62 тис. до 95 тис. одиниць житла – від 1,3 (2003 р.) до 2 (2012 р.) одиниць в розрахунку на 1000 осіб, тоді як середній європейський показник складає 3,3 одиниці на 1000 осіб (2012 р.).

Однією із особливостей дефіцитних ринків, що розвиваються, є нерівномірний, хвилеподібний характер їхнього зростання<sup>2</sup>. Вітчизняні експерти виділяють два основних цикли розвитку ринку житлової нерухомості в Україні:

- перший цикл – з 1992 р. по вересень 2001 р.;
- другий цикл – з вересня 2001 р. до нинішній час.

В межах першого циклу виділяються наступні фази:

### 1. фаза цінового зростання (1992 р. - перша половина 1996 рр.).

В 1992 р. загальна площа житлового фонду в Україні складала 944,7 млн м<sup>2</sup> – 17,9 млн одиниць житла. В період з 1992 до середини 1996 р. щорічно на ринку оберталося 2,4 % квартир та садиб. В Києві ця цифра складала 5 %<sup>3</sup>. В межах зазначеної фази внаслідок скорочення обсягів державних витрат відбувалося значне скорочення обсягів житлового будівництва. Так, якщо в 1990 р. було введено в експлуатацію 17,4 млн м<sup>2</sup> – 279 тис. одиниць, то в 1995 р. – 8,6 млн м<sup>2</sup> – 118 тис. одиниць.

Оскільки обсяги пропозиції були значно меншими від обсягів попиту, спостерігалось значне підвищення цін на житлову нерухомість (майже на 50 %). Серед

<sup>1</sup> Стерник Г.М., Стерник С.Г. Типология рынков недвижимости по склонности к образованию ценовых пузырей // Вопросы имущественной политики – практический опыт. – № 8 (95), – 2009. – с. 46.

<sup>2</sup> Стерник Г.М., Стерник С.Г. Основная закономерность развивающихся рынков недвижимости // Имущественные отношения в РФ, – № 11 (86), – 2008. – с. 14.

<sup>3</sup> Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013: монографія/ за ред. О.І. Драпівковського, І.Б. Іванової. – К.: «Арт Економі». – 2012. – с. 9.

чинників, що провокували домінування попиту над пропозицією та зростання цін, окрім скорочення загальних обсягів будівництва, також слід назвати збереження в значних обсягах (державних за формою та планово-соціалістичних за змістом) механізмів забезпечення населення безкоштовним житлом в порядку «квартирної черги». Так, кількість сімей, що були забезпечені безкоштовним житлом, складала:

1992 – 166 тис.

1993 – 144 тис.

1994 – 104 тис.

1995 – 82 тис.

Зазначені обсяги житла склали значну – до 70 % – частку збудованого в Україні житла. Вони не брали участі у формуванні пропозиції на ринку житла, що сприяло швидкому зростанню цін на житлову нерухомість. Останні досягли абсолютного максимуму у II-IV кварталах 1997 р. Так, у Києві середня ціна перевищувала 450 дол. США. Ціновий показник 200 дол. за 1 м<sup>2</sup> було перевищено у Львові, Одесі, а також у Тернополі, Хмельницькому, Івано-Франківську, Вінниці. Найнижчою ціна житлової нерухомості залишалася у Кіровограді – 103 дол. США за м<sup>2</sup>.

Певне уявлення про тодішній рівень ринкової доступності житла дає співвідношення між величиною середньої заробітної плати та вартістю 1 м<sup>2</sup>, який знаходився в діапазоні 0,73 – 0,17: якщо на середню (по Україні) зарплату в 1997 р. в Кіровограді можна було купити на ринку житлової нерухомості 0,73 м<sup>2</sup>, то в Києві – лише 0,17 м<sup>2</sup>. Слід врахувати, що стрімке зростання цін в 1992-1997 рр. відбувалося в умовах відсутності в Україні системи іпотечного кредитування.

### **2. фаза цінової стабілізації (IV квартал 1997 р. – до кінця 1998 р.).**

Для цієї фази характерними були тенденції повільного зменшення кількості операцій з житловою нерухомістю та поступового зменшення цін на неї.

### **3. фаза стрімкого падіння цін (1999 р.).**

Протягом року темпи падіння цін житлову нерухомість склали 2,5 % щомісячно<sup>4</sup>. Вони фактично повернулися на рівень, який був на початку 1995 року.

### **4. фаза депресивної стабілізації (2000 р. – вересень 2001 р.).**

Другий цикл розвитку українського ринку нерухомості починається у вересні 2001 р., коли збільшується попит та починають зростати ціни. На цьому етапі процеси на ринку житлової нерухомості відбуваються в умовах розширення інфраструктури ринку, впровадження ринкових механізмів будівництва житла, розвитку іпотечного кредитування<sup>5</sup>.

В межах другого циклу експерти виділяють наступні фази<sup>6</sup>:

### **1. фаза поступового зростання (з вересня 2001 р. по червень 2006 р.).**

За цей період ціни на житлову нерухомість в Україні зросли більш ніж на 40 %. Зростання цін відбувалося в умовах загального економічного зростання – ВВП зріс на 55,5 %, промислове виробництво – на 74,3 %. Середня заробітна плата збільшилася з 306,5 грн (2002 р.) до 735,6 грн (2005).

Починаючи з середини 2004 р., зросла роль іпотечного кредитування, яке стало доступнішим внаслідок пом'якшення критеріїв надання кредитів, збільшення їхніх термінів, зменшення величини відсоткових ставок та розміру початкових внесків.

<sup>4</sup> Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013: монографія/ за ред. О.І. Драпівського, І.Б. Іванової. – К.: «Арт Економі». – 2012. – с. 10.

<sup>5</sup> Фактично, формування системи іпотечного кредитування в Україні розпочалося з 2003 р., коли Верховна Рада ухвалила Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати». В 2004 р. Урядом було ухвалено Концепцію створення національної системи іпотечного кредитування. У 2006 р. був ухвалений Закон України «Про іпотечні облигації».

<sup>6</sup> Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013: монографія/ за ред. О.І. Драпівського, І.Б. Іванової. – К.: «Арт Економі». – 2012. – с. 10.

Протягом 2002-2005 рр. обсяг наданих банками іпотечних кредитів збільшився з 0,3 до 10,4 млрд. грн, а їхня частка у кредитному портфелі – до 7,3%<sup>7</sup>.

Зростали обсяги житлового будівництва. Було введено в експлуатацію (млн м<sup>2</sup> житла):

2002 р. – 6,1

2003 р. – 6,4

2004 р. – 7,6

2005 р. – 7,8

## **2. фаза азіотажного попиту (з липня 2006 р. по серпень 2008 р.).**

Щомісячне збільшення цін на житлову нерухомість складало 10 %<sup>8</sup>. Житло в Києві подорожчало більш ніж вдвічі – середня ціна 1 м<sup>2</sup> досягла 4400 дол. США., в обласних центрах – в 1,5 – 2 рази (до 2400 дол. – у Львові, 1900 дол. – в Одесі, Рівному, Дніпропетровську, Донецьку).

Протягом 2007-2008 рр. показники інвестиційно-будівельної діяльності збільшилися в 1,6 разу переважно за рахунок збільшення цін на продукцію будівельної галузі. Обсяги житлового будівництва складали (млн м<sup>2</sup>):

2006 – 8,6

2007 – 10,2

2008 – 10,6

Показник середньої заробітної плати в Україні складав (грн):

2006 – 929

2007 – 1198

2008 – 1574

В 2008 р. показник співвідношення середньої заробітної плати в Україні до вартості 1 м<sup>2</sup> житла сягнув рекордної позначки 0,07<sup>9</sup> у м. Києві та 0,17 в Одесі, Рівному, Дніпропетровську, Донецьку.

Серед причин, що викликали стрімке зростання цін на житлову нерухомість в межах другого циклу, окрім дефіциту житла та зростання доходів окремих категорій населення, слід назвати:

1. Стрімке зростання обсягів іпотечного кредитування.

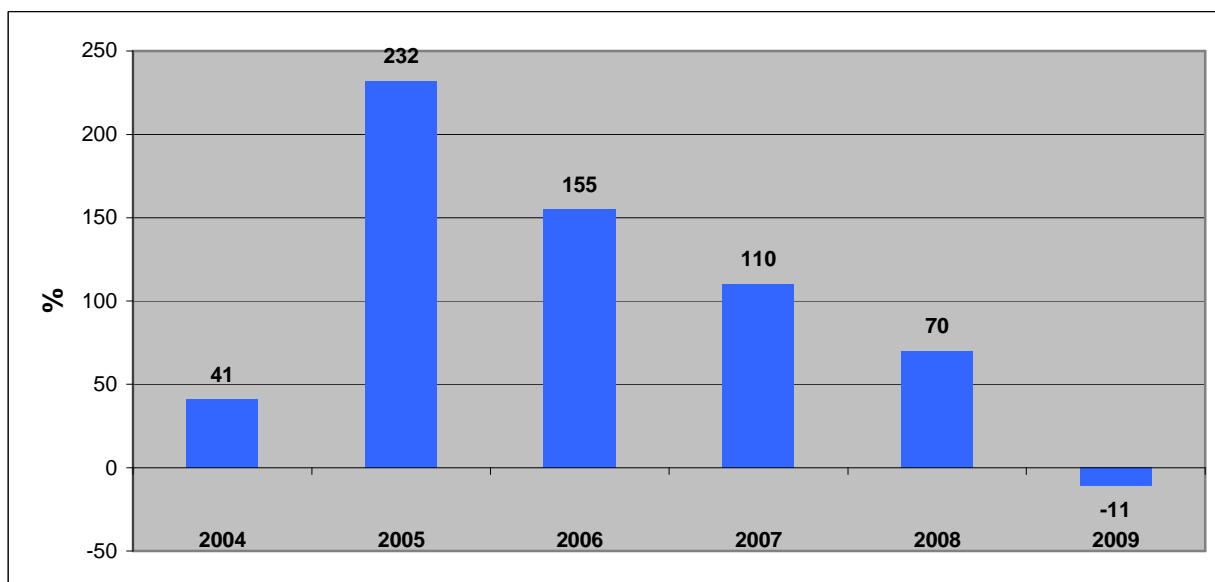
Протягом лише 11 місяців 2007 року обсяги іпотечних кредитів в Україні зросли з 27 млрд грн (станом на 01.01.2007 р.) до 48,2 млрд грн (станом на 01.12. 2007 р.). За даними Української національної іпотечної асоціації в 2004-2008 рр. темпи зростання іпотечного портфеля складали від 41 % до 232 % (Рис. 1);

<sup>7</sup> Арбузов С.Г. Мультиплікація впливу Іпотечного кредитування на інвестування у будівництво. – Режим доступу: [http://www.confcontact.com/2008febr/4\\_arbuzov.php](http://www.confcontact.com/2008febr/4_arbuzov.php)

<sup>8</sup> Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013: монографія/ за ред. О.І. Драпиковського, І.Б. Іванової. – К.: «Арт Економі». – 2012. – с. 20.

<sup>9</sup> Курс долара США у серпні 2008 році складав 484 грн за 100 од. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/SPDG2008.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/SPDG2008.html)





**Рис. 1. Темпи зростання обсягів іпотечного кредитування в Україні в 2004-2009 рр.**

*Джерело: Українська національна іпотечна асоціація*

## 2. Зростання інвестиційного попиту на житло.

Достатньо високі темпи зростання цін, які мали місце на ринку, починаючи з вересня 2001 р., призвели до того, що на певному етапі ринок житла став привабливою сферою інвестування коштів, особливо в умовах нерозвиненості фондового на інших ринків. Інвестування коштів в житлову нерухомість стимулювало ще більше зростання цін. За даними Української гільдії ріелторів, у структурі попиту на житлову нерухомість частка інвестиційно-спекулятивного попиту в 2007 р. складала 45 %;

## 3. Політика забудовників, спрямована на отримання високих прибутків.

За оцінками вітчизняних експертів на первинному ринку питома вага прибутку забудовника в структурі ціни пропозиції на початок 2008 р. в середньому перевищувала 40 %, а вартість фінансування – 20 %<sup>10</sup>. Ситуацію ускладнювало штучне стримування конкуренції серед забудовників, зокрема, ускладнена процедура набуття прав на земельні ділянки під забудову<sup>11</sup>.

В 2006-2008 рр. в результаті стрімкої ажіотажно-спекулятивної динаміки цін було втрачено зв'язок ринку житлової нерухомості із реальними доходами населення. Соціальна база платоспроможного попиту значно звузилась. Ринок житлової нерухомості із економічного інструменту вирішення житлових проблем громадян із середніми доходами перетворився на сферу інвестування коштів з метою отримання надприбутків.

## 3. фаза рецесії або обвального падіння цін (з вересня 2008 р. по квітень 2009 р.).

За цей період кількість угод з купівлі-продажу та оренди об'єктів нерухомості скоротилася до 10 % їхнього докризового рівня, а ціни впали майже удвічі. Щомісячні темпи падіння склали більше 20 %<sup>12</sup>. Різке згортання попиту в першу чергу торкнулося об'єктів житлової нерухомості, що перебували у стадії будівництва.

## 4. фаза стагнації або депресивної стабілізації (з травня 2009 р. дотепер).

В травні 2009 р. ринок вступив у фазу стагнації. Незважаючи на окремі цінові коливання, продовжувалося подальше зниження цін. Частка обмінних операцій у загальній кількості угод, за оцінками ріелторських компаній, склала біля 80 %. Угоди інвестиційного та спекулятивного характеру знизилися до 5-6 %<sup>13</sup>. На фоні значного

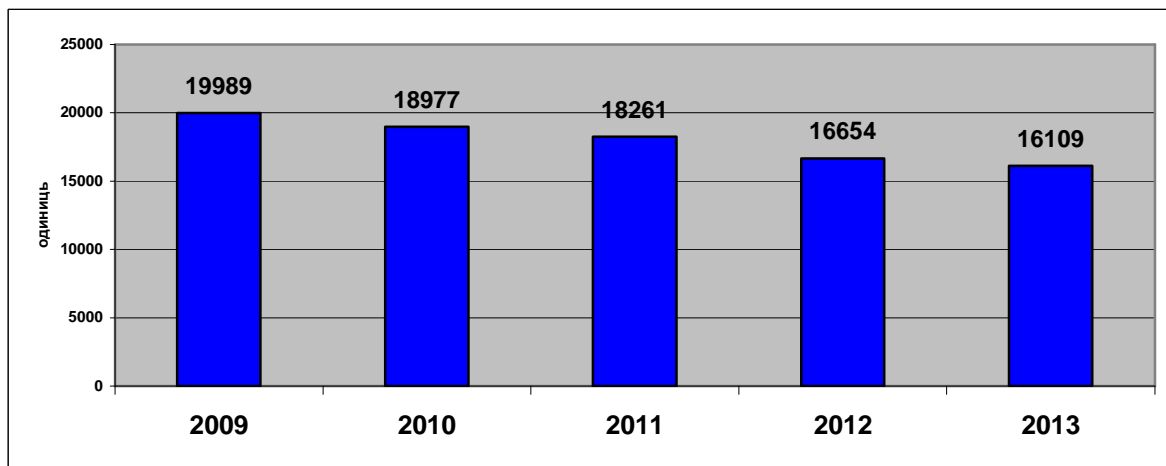
<sup>10</sup> Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013: монографія/ за ред. О.І. Драпівського, І.Б. Іванової. – К.: «Арт Економі». – 2012. – с. 38.

<sup>11</sup> Там само. – с. 24.

<sup>12</sup> Там само.

<sup>13</sup> Там само. – с. 27.

зниження попиту на житлову нерухомість мав місце тиск на пропозицію, обумовлений необхідністю добудови об'єктів, будівництво яких було розпочато в період цінового буму. За даними Держстату, станом на 01.01.2009 р. в Україні налічувалося 19989 об'єктів незавершеного будівництва, з яких 12230 становили тимчасово припинені або законсервовані об'єкти. Поступово кількість об'єктів незавершеного будівництва зменшувалася, проте продовжувала залишатися на високому рівні (рис. 2).



**Рис. 2. Кількість об'єктів незавершеного будівництва (станом на 1 січня відповідного року)**

*Джерело: Державна служба статистики України*

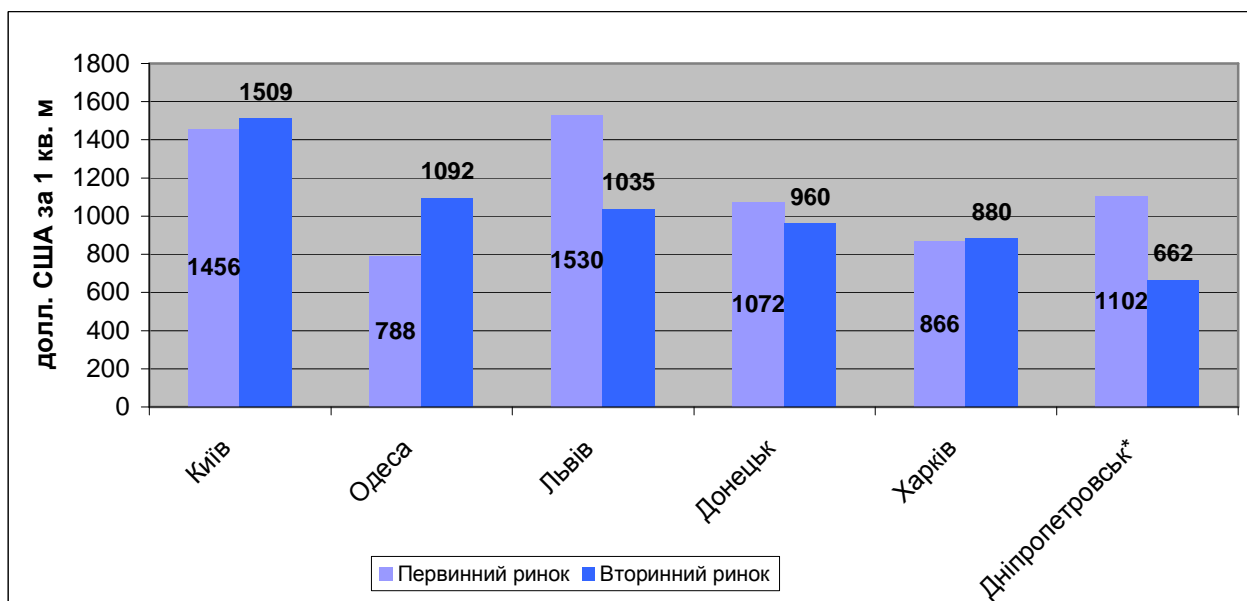
За даними Держстату<sup>14</sup>, станом на 01.01.2013 р. в Україні налічувалось 16,1 тис. об'єктів, що знаходились у стадії незавершеного будівництва, серед яких - 10943 будівель та 5166 інженерних споруд. Понад третину будівель незавершеного будівництва – 3731 – це житлові будівлі, загальна площа яких складає 18,5 млн м<sup>2</sup>), з яких у стадії будівництва знаходилось 1298 (12,2 млн м<sup>2</sup>), а будівництво 2433 житлових будівель (6,34 млн м<sup>2</sup>) тимчасово припинено або законсервовано. Серед житлових недобудов одноквартирні будинки складають 1454, будинки із двома та більше квартирами – 2167, гуртожитки – 110.

### **1.2. Нинішній стан українського ринку житла. Цінова динаміка 2013 р.**

На нашу думку, вітчизняний ринок житлової нерухомості продовжує перебувати в стані стагнації (депресивної стабілізації). З травня 2009 р. по до кінця 2013 р. купівлі-продажу об'єктів житлової нерухомості, незважаючи на окремі тимчасові коливання, залишаються майже незмінними. В другому кварталі 2013 р. середні ціни на житло на первинному/вторинному ринках в шести найбільших містах України (середина зона міста) перебували в діапазоні 662-1509 дол. США<sup>15</sup> (Рис.3)

<sup>14</sup> Стан будівель та споруд незавершеного будівництва в Україні на 1 січня 2013 року. – Експрес-випуск. – Державна служба статистики України, 2013. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>

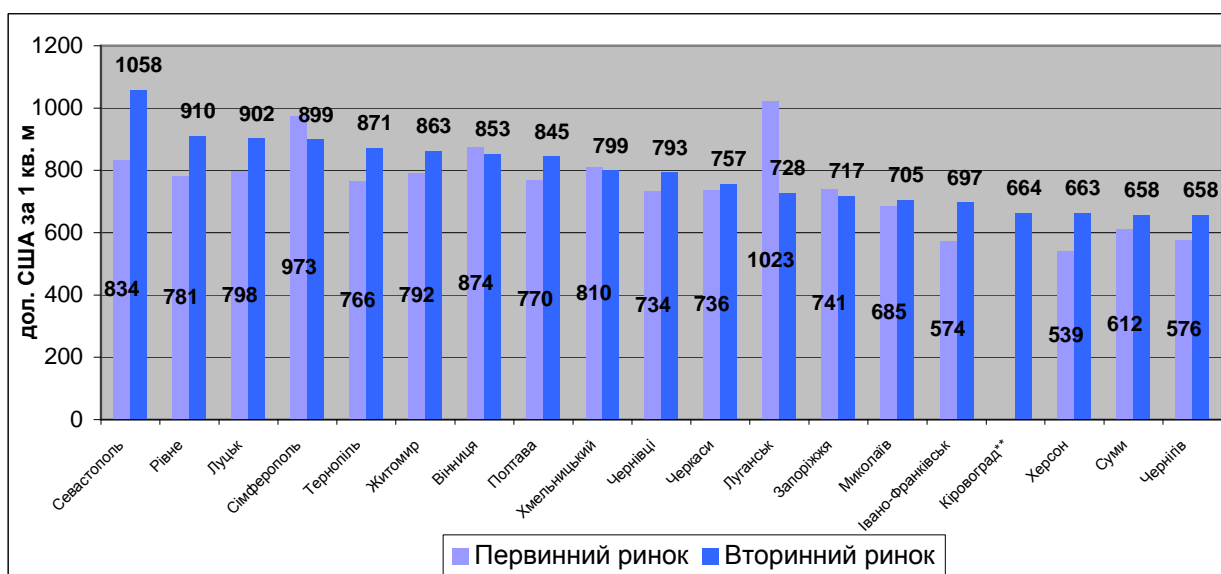
<sup>15</sup> Данні щодо цін на первинному ринку м. Дніпропетровська відповідають цінам середньої наближеної зони.



**Рис. 3. Середні ціни на первинному та вторинному ринках житла в найбільших містах України, 2-й квартал 2013 р.**

Джерело: Інформаційно - аналітичний центр досліджень ринку нерухомості «Увекон»

В обласних центрах та м. Севастополі середні ціни на житло на первинному/вторинному ринку перебували в діапазоні 539-1058 дол. США (Рис. 4.)<sup>16</sup>:

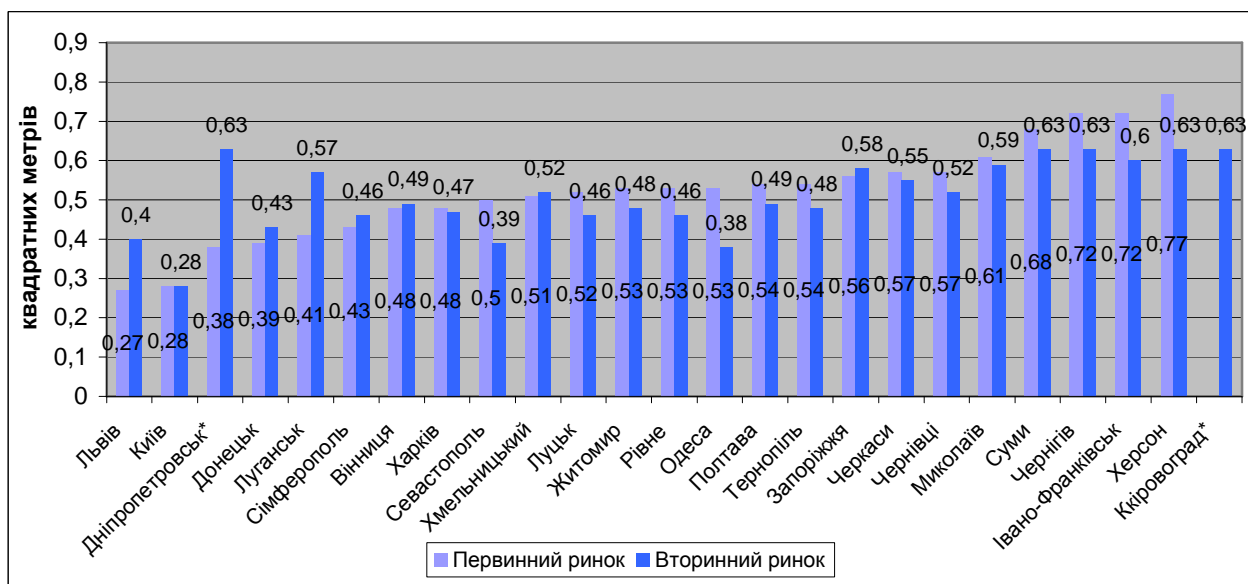


**Рис. 4. Середні ціни на первинному та вторинному ринках житла в обласних центрах та м. Севастополі, 2-й квартал 2013 р.**

Джерело: Інформаційно - аналітичний центр досліджень ринку нерухомості «Увекон»

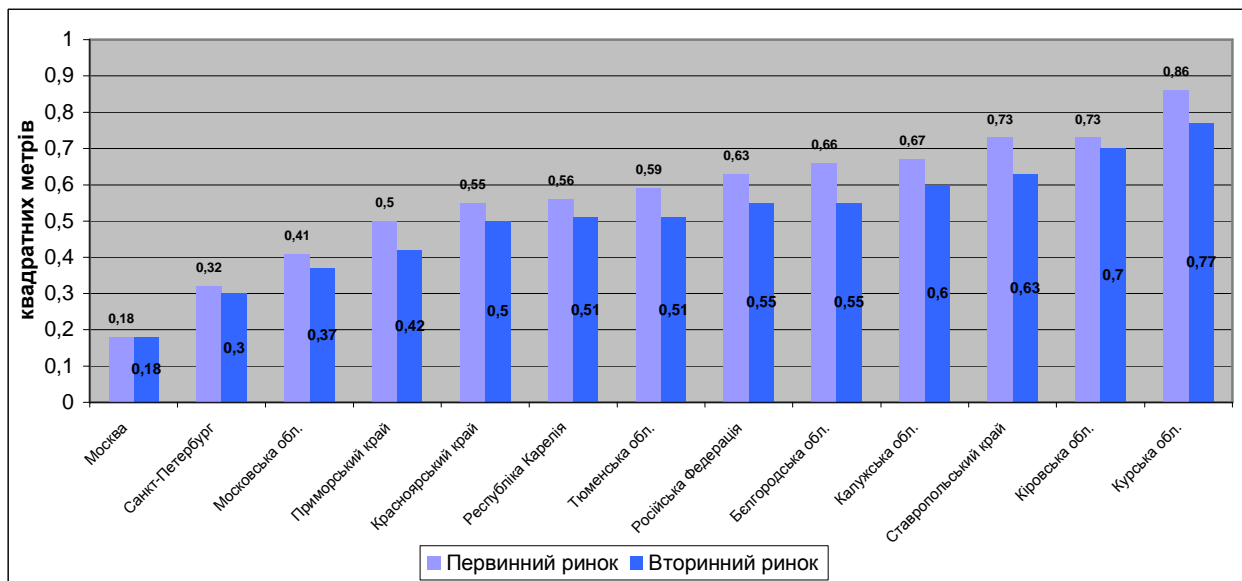
В другому кварталі 2013 р. показник купівельної спроможності середньої по Україні заробітної плати на первинному ринку житла склав 0,27-0,77 м<sup>2</sup>, на вторинному ринку – 0,28-0,63 м<sup>2</sup> (Рис. 5).

<sup>16</sup> Данні щодо цін на первинному ринку м. Кіровограда відсутні.



**Рис. 5. Показник купівельної спроможності середньої по Україні заробітної плати на первинному/вторинному ринку житла, 2-й квартал 2013 р.**

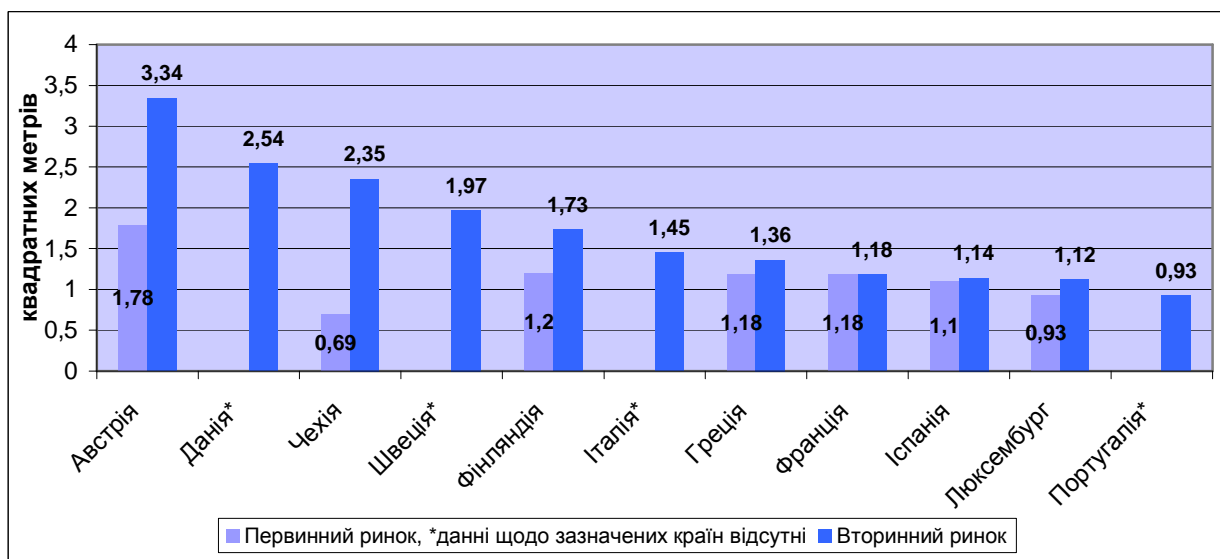
Для порівняння: в Російській Федерації станом на квітень 2012 р. показник купівельної спроможності середньої заробітної плати на первинному ринку складав 0,63, на вторинному ринку – 0,55 (рис. 6).



**Рис. 6. Показник купівельної спроможності середньої заробітної плати на первинному/вторинному ринках житла в окремих регіонах Російської Федерації, квітень 2012 р.**

*Джерело: побудовано на основі даних Федеральної служби державної статистики та Союзу інженерів-кошторисників*

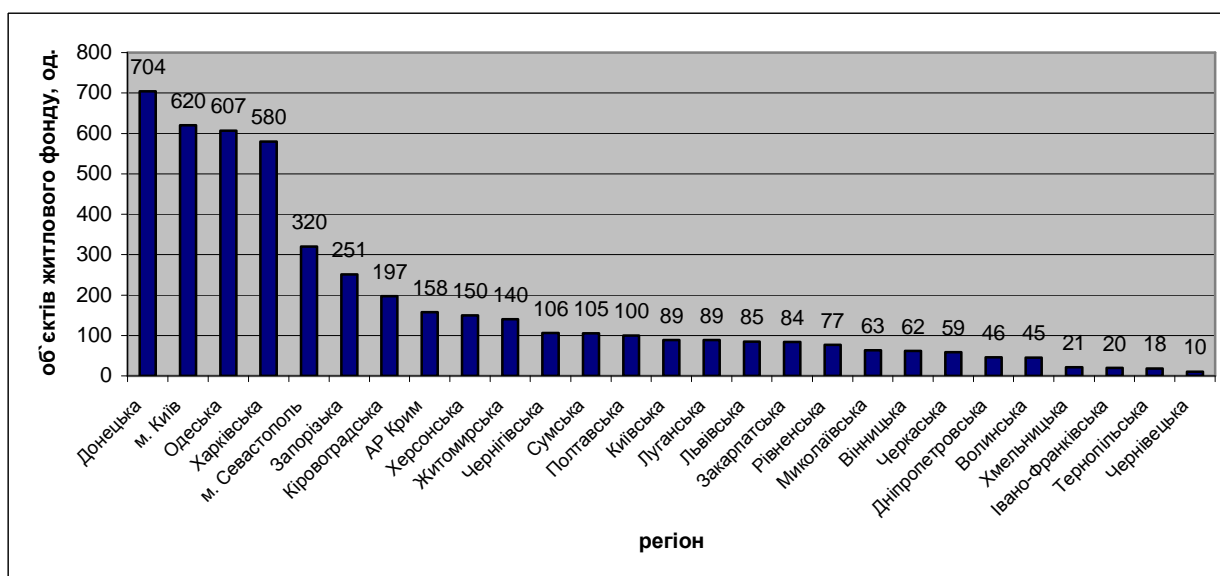
В окремих країнах Європи зазначений показник перебував у діапазоні 0,69-1,78 – для первинного ринку і 0,93-3,34 – для вторинного ринку (Рис.7):



**Рис. 7. Показник купівельної спроможності середньої заробітної плати в деяких європейських країнах, первинний/вторинний ринок житла, 2009 р.**

Кількість угод на вітчизняному ринку житлової нерухомості залишається обмеженою. За даними Держстату України<sup>17</sup>, за інформацією 362 підприємств, що звітували за свою діяльність в 2012 р. і основним видом діяльності яких було надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю, в 2012 р. було завершено 6069 угод із житловим фондом, з яких угоди з купівлі-продажу склали 4804. Кількість об'єктів нерухомості житлового фонду, що брали участь у завершених угодах з купівлі-продажу у 2012 році складала 4806, а їхня загальна площа – 245,8 тис. м<sup>2</sup>. В середньому на один регіон щомісячно припадало 14,8 угоди з купівлі-продажу житлової нерухомості.

Серед регіонів лідерами за кількістю об'єктів, щодо яких було здійснено купівлю-продаж, були: Донецька обл. – 704; Київ – 620; Одеська – 607; Харківська – 580; Севастополь – 320 (рис. 8).



**Рис. 8. Кількість об'єктів житлової нерухомості, що брали участь у завершених угодах з купівлі-продажу у 2012 році**

Джерело: Державна служба статистики України

<sup>17</sup> Надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю в 2012 році. Експрес-випуск. Державна служба статистики України. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>

Якщо врахувати диференціацію кількості угод купівлі-продажу об'єктів житлової нерухомості за регіонами України, середньомісячний показник кількості угод буде в діапазоні 0,83 (Чернівецька обл.) - 58,6 (Донецька обл.).

Внаслідок обмеженої кількості транзакцій окремі цінові коливання, які мають місце на ринку житлової нерухомості, не є показовими щодо основних цінових тенденцій (трендів)<sup>18</sup>. Це значно ускладнює об'єктивну оцінку нинішнього стану та подальших перспектив розвитку ринку, звужує можливості прогнозування. До цього веде і відсутність офіційної інформації щодо цінової динаміки, оскільки Державна служба статистики не веде розрахунки індексу цін на нерухомість. Цим займаються виключно приватні ріелторські компанії та експерти з нерухомості<sup>19</sup>.

Оцінюючи процеси, які мають місце на ринку житла, а також загальні макроекономічні процеси, з високою ймовірністю слід очікувати, що ринок житла в Україні й надалі перебуватиме в стані депресивної стабільності<sup>20</sup>. Основним трендом його розвитку буде подальше повільне зниження цін. Про таку тенденцію свідчить, на нашу думку, зниження на 2-5 % цін на житлову нерухомість в усіх 10 адміністративних районах м. Києва за період з травня 2012 р. по травень 2013 р. Тенденція зниження цін спостерігається також і в інших містах України. Так, у Львові у першому півріччі 2013 р. ціни знизилися у трьох із п'яти районів міста, тоді як збільшилися в одному районі. В Дніпропетровську із 8 районів зниження мало місце у чотирьох районах, збільшення – у трьох районах. В Харкові із 9 районів зниження відбувалося у чотирьох, збільшення – в двох районах. В Одесі зниження спостерігалось в трьох районах із чотирьох, в одному – залишалися стабільними<sup>21</sup>.

Проте, на нашу думку, наявних темпів зниження цін на житлову нерухомість недостатньо для того, щоб забезпечити самостійний вихід ринку із його нинішнього депресивного стану, оскільки, незважаючи на значне падіння цін на житлову нерухомість, яке відбулося після 2008 року, останні залишають на високому рівні. Так, у травні 2013 р. за показником середньої ціни 1 м<sup>2</sup> житлової нерухомості (€ 1162) Київ знаходився на рівні таких європейських столиць, як Таллінн, де середня вартість 1 м<sup>2</sup> склала €1258, Вільнюс – € 1196, Рига – € 993<sup>22</sup>, Бухарест – € 1096<sup>23</sup> (Рис. 9). Проте рівень доходів жителів української столиці є меншим від рівня доходів жителів зазначених міст.

---

<sup>18</sup> Довідково: Коливання ринку нерухомості (real estate fluctuations) – це короткострокові коливання цін та орендних ставок. На відміну від тенденцій ринку нерухомості (real estate trends), які є середньо- та довгостроковими змінами ринку, такі коливання, як правило, не є наслідком взаємодії попиту та пропозиції. Причиною коливань є сили, які діють на ринок ззовні. Тенденції ринку нерухомості складаються під впливом попиту та пропозиції. Вони є наслідками економічної ситуації, що складається в країні (збільшення доходів населення, приток капіталу тощо).

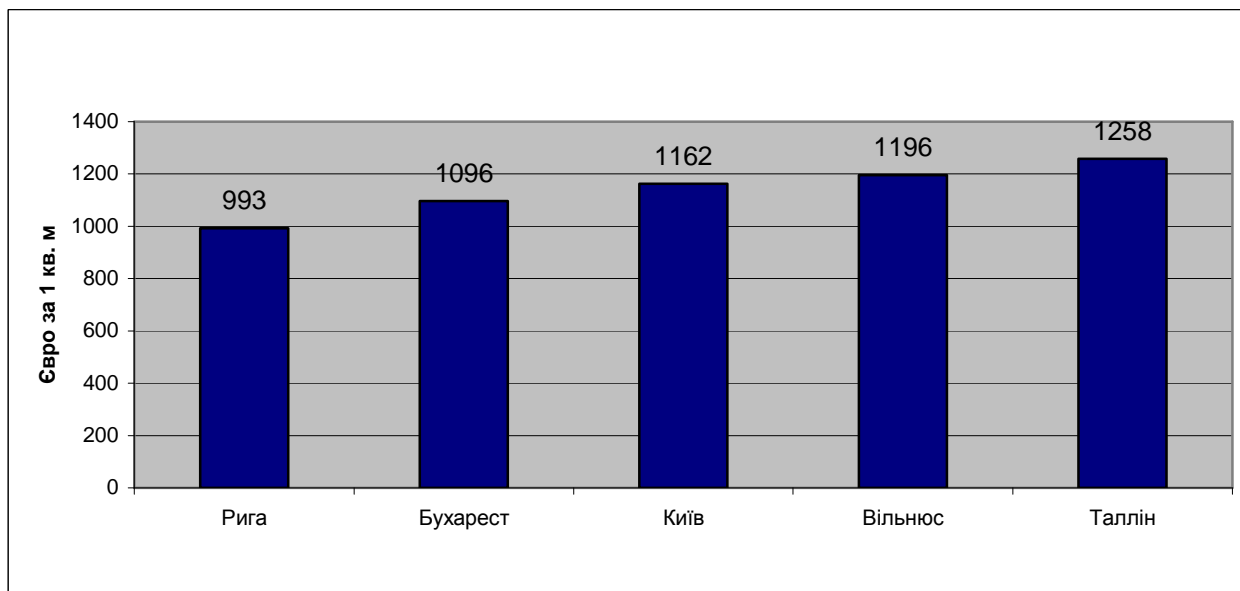
<sup>19</sup> За словами Голови Держстату України О. Осауленка, очолювана ним установа незабаром почне розраховувати індекс цін на нерухомість: «В межах наближення до стандартів ЄС, ми вводимо обчислення нерухомості і маємо надію, що це буде один із найбільш востребуваним показників серед наших користувачів. Проблема житла та цін на нього турбує всіх громадян». О. Осауленко зазначив, що дані Держстату будуть суттєво відрізнятися від даних ріелторів, оскільки Держстат має можливості отримувати більш повні дані, які охоплюють усю країну. – Режим доступу: <http://ru.tsn.ua>.

<sup>20</sup> Нинішній стан депресивної стабілізації ринку житлової нерухомості в Україні контрастує із процесами, що відбуваються на ринку житла Російської Федерації. Так, за оцінками російських експертів інвестиційний колапс 2009-2010 рр. на ринку будівництва житла в основному подолано. В 2012 році в Росії спостерігалось хоча й повільне, але впевнене відновлення цін та обсягів введення житла в експлуатацію. В 30% міст, де проводилися спостереження, ціни на нерухомість досягли докризового рівня. В решті міст вихід на цей рівень очікується протягом 2013 – початку 2014 року. – Див.: Стерник Г.М. Рынок жилья городов России в 2012 году: медленное, но уверенное восстановление. – Режим доступу: <http://realtymarket.ru>.

<sup>21</sup> Исследование рынка недвижимости, город Киев. Май 2013 г., – с. 12. – Режим доступу: <http://www.olimp.net.ua>.

<sup>22</sup> В мае цены на жилье выросли во всех балтийских столицах. – Режим доступу: <http://prian.ru/news/25126.html>

<sup>23</sup> Bucharest apartment prices down 3.9 pct over past 12 months. – Режим доступу: <http://business-review.eu>



**Рис. 9. Вартість 1 м<sup>2</sup> житлової нерухомості в Києві та деяких європейських містах**

Високий рівень цін на житлову нерухомість, який продовжує зберігатися на вітчизняному ринку, є не тільки результатом існування значного дисбалансу між високим попитом на житло та недостатніми обсягами його пропозиції. Такий дисбаланс був основою цінового «розігріву» ринку нерухомості в 2000-х роках, яке стимулювалося загальним економічним зростанням в країні, збільшенням обсягів іпотечного кредитування, зростанням інвестиційного попиту в умовах відсутності альтернативних сфер інвестування коштів. Тому сьогоднішні високі ціни на житло в значній мірі є «спадщиною» тієї інвестиційно-спекулятивної моделі ринку житлової нерухомості, яка сформувалася у другій половині 2000-х років. Вони не відповідають нинішньому рівню купівельної спроможності населення, обмежують готовність громадян купувати житло, навіть незважаючи на існування гострої потреби та певних фінансових ресурсів, стримують активність ринку, негативно впливають на функціонування вітчизняної будівельної галузі. Слід констатувати існування в Україні парадоксальної ситуації, коли в умовах серйозної житлової кризи, при значних обсягах незадоволеного попиту населення на житло в країні існує надлишок об'єктів житлової нерухомості, які не можуть бути реалізовані через надто високі ціни. Зазначена ситуація вкрай негативно впливає й на функціонування будівельної галузі та всієї національної економіки.

Ми погоджуємося із точкою зору тих вітчизняних експертів, які вважають, що нинішня складна ситуація, яка тривалий час зберігається на ринку житла в Україні, обумовлена тим, що в період кризи 2008 р. ринок житлової нерухомості не досяг свого «цінового дна». Реальне падіння цін на житлову нерухомість виявилось значно меншим від необхідного та прогнозованого. Воно було недостатнім для того, щоб створити умови для виходу ринку на поступову позитивну траєкторію розвитку. Недосягнення ринком «цінового дна» слід, на нашу думку, вважати ключовим чинником його нинішньої стагнації.

Очевидно, вийти із нинішнього стану депресивної стабілізації, ринок житлової нерухомості може шляхом встановлення ефективного балансу між цінами пропозиції та купівельною спроможністю населення, зокрема, тієї частини, яка потребує поліпшення житлових умов. Ключовим елементом цього процесу має стати активізація діяльності держави, спрямована на регулювання процесів (в першу чергу цінових), що відбуваються на ринку житла.

Вирішення цього завдання дозволило б наблизити ринкові ціни на житло до рівня реального платоспроможного попиту, а в майбутньому – звести до мінімуму ризики утворення на ринку житлової нерухомості «цінових бульбашок».

### 1.3. Фактори ціноутворення на ринку житлової нерухомості.

Практичне вирішення задачі державного регулювання цін на житлову нерухомість передбачає розгляд факторів, які суттєво впливають на процес ціноутворення. Змістовний аналіз цих факторів має спиратися на експертні знання ринку, кількісні та якісні дослідження його закономірностей, розуміння специфічних особливостей, які притаманні ринкам житла країн з транзитивною економікою.

Відповідно до ознаки, яка береться в якості основи для класифікації, фактори ціноутворення на ринку житлової нерухомості поділяються, зокрема, на:

фактори попиту та пропозиції;

внутрішні і зовнішні (по відношенню до ринку нерухомості);

фактори, що стимулюють зростання цін, і фактори, що стимулюють зниження цін; незалежні і взаємопов'язані.

Враховуючи ключову роль, яку відіграє співвідношення попиту та пропозиції в процесах формування ціни, зосередимо особливу увагу на розгляді факторів попиту та пропозиції. Феноменологічний аналіз дозволяє виділити наступні фактори попиту<sup>24</sup>:

– **обсяг платоспроможного попиту на житло.**

Зазначений фактор залежить від потреби в житлі та рівня доходів населення. Зростання обсягів платоспроможного попиту на житло веде до підвищення цін, його зниження – до падіння цін;

– **потреба в житлі (потенційний попит).**

В умовах історичного дефіциту житла в Україні цей фактор сприяє підвищенню цін;

– **доходи населення та ступінь їхньої диференціації.**

В довгостроковій перспективі зростання доходів веде до збільшення платоспроможного попиту і через нього сприяє зростанню цін на житлову нерухомість. Відповідно, зменшення доходів веде до зниження цін.

Високий рівень диференціації доходів звужує соціальну базу учасників ринку житлової нерухомості – значна частина населення із низькими і навіть середніми доходами залишається поза ринком, відповідно, цінова динаміка ринку визначається платоспроможним попитом з боку високодохідних груп. Таким чином, висока міра диференціації доходів в суспільстві сприяє зростанню цін на житлову нерухомість;

– **схильність населення і спекулятивних інвесторів до купівлі житла.**

Значення цього фактору обумовлене тим, що ринок житлової нерухомості є не лише ринком товарів, але й ринком капіталів. В умовах дефіцитного ринку схильність населення до інвестування в нерухомість є стабільно високою. Вона в значній мірі підсилюється нерозвиненістю альтернативних сфер вкладання коштів, зокрема – фондового ринку, пенсійних фондів та ін. Зміцнення національної валюти та зниження рівня інфляції підсилюють інвестиційну активність на ринку житлової нерухомості. Емпіричний досвід свідчить про те, що в певні періоди така активність є ключовим чинником високих темпів зростання цін на житлову нерухомість;

– **умови та обсяги житлового кредитування покупців, в т.ч. іпотечного, кількість і частка іпотечних операцій.**

Розвиток системи іпотечного кредитування, підвищення рівня доступності іпотечного кредитування для населення значно підвищують рівень платоспроможності населення на ринку житлової нерухомості та стимулюють зростання цін. Наявний досвід свідчить про те, що в пострадянських країнах, які пережили в 2000-х роках стрімке зростання цін на житлову нерухомість, одним із ключових чинників такого зростання була доступність іпотечного кредитування<sup>25</sup>;

<sup>24</sup> Стерник Г.М. Ценообразование на рынке жилья России (выступление в дискуссионном клубе ИЭГ 6.11.09). – Режим доступа: <http://realtymarket.ru>

<sup>25</sup> Минц В. О факторах динамики цен на жилую недвижимость // Вопросы экономики. – 2007. – № 2. – С.111-121.



– **макроекономічні фактори (темпи зростання ВВП, промислового та сільськогосподарського виробництва, рівень зайнятості в країні).**

Позитивна динаміка макроекономічних показників сприяє збільшенню грошової бази (M2+депозити), а через неї – збільшенню обсягів кредитування, доходів населення, обсягів платоспроможного попиту, в результаті чого відбувається зростання цін на житлову нерухомість;

– **зміна курсів валют (девальвація і ревальвація).**

Зміцнення національної валюти щодо інших валют, зокрема, щодо долара США та євро, збільшує схильність населення до використання гривневих та валютних накопичень для придбання житлової нерухомості, що сприяє зростанню цін на неї. В умовах поступової девальвації схильність до використання валютних накопичень знижується, а гривневих – зростає. Різка девальвація породжує недовіру населення до фінансової політики Уряду, відповідно, схильність населення до витрачання накопичень знижується, а попит на житло зменшується, що послаблює дію чинників, які сприяють зростанню цін. Стрімка ревальвація сприяє збільшенню витрат накопичень населення на придбання житлової нерухомості, яка сприймається як інструмент збереження накопичень<sup>26</sup>;

– **зміна цін на експортну продукцію та обсяги вивозу капіталу.**

Впливаючи на макрофінансові та макроекономічні показники, вказані фактори можуть збільшувати або зменшувати платоспроможний попит та, відповідно, сприяти зростанню або зниженню цін на житлову нерухомість.

Окремо слід сказати про вплив на попит такого фактору як інфляція. На думку Г.Стерника, інфляція є фактором впливу на попит, який стоїть в одному ряду з такими факторами як грошова база, макроекономічні фактори (темпи зростання ВВП, виробництва, зайнятості). Вплив інфляції на попит і, відповідно, на ціни є більш потужним, ніж вплив таких макрофінансових факторів як зміна курсів валют (девальвація і ревальвація), динаміка цін на експортні товари, обсяги вивозу капіталу. На нашу думку, на сьогодні переконливі аргументи на користь такої точки зору є відсутніми. Характер впливу інфляції на попит має бути предметом окремого дослідження.

В свою чергу необхідно виділити наступні фактори пропозиції:

– **обсяги пропозиції житла.**

Зазначений фактор залежить від загального обсягу житлового фонду країни, рівня забезпеченості громадян житлом, особливостей державної податкової політики;

– **обсяги будівництва житла та введення його в експлуатацію.**

В довгостроковій перспективі збільшення обсягів будівництва збільшує житловий фонд та обсяг пропозиції, що гальмує темпи зростання цін на житлову нерухомість. В умовах дефіциту житла і зростання ринку дія зазначеного фактору є незначною. В ситуації кризи зменшення обсягів будівництва суттєво не впливає на цінову динаміку;

– **фінансування будівництва житла власними коштами забудовників та інвесторів, банківськими кредитами, коштами населення і інвесторів-спекулянтів.**

Збільшення обсягів фінансування в довгостроковій перспективі збільшує обсяги будівництва та сприяє зниженню темпів зростання цін;

– **собівартість і повна (інвестиційна) вартість будівництва.**

На думку, Г.Стерника, в середньостроковій перспективі при високому рівні цін та дохідності проектів цей фактор не впливає на ціни реалізації. При низькому рівні цін та дохідності він призводить до виходу девелоперів з ринку, зниження обсягів будівництва та пропозиції, стимулює зростання цін<sup>27</sup>;

– **наявність земельних ділянок під будівництво і умови доступу до них.**

Цей фактор залежить від наявності у відповідному населеному пункті вільних земель, які можуть бути використані під житлове будівництво, а також політики органів

<sup>26</sup> Стерник Г.М. Ценообразование на рынке жилья России (выступление в дискуссионном клубе ИЭГ 6.11.09). – Режим доступа: <http://realtymarket.ru>

<sup>27</sup> Там само.

державної влади щодо надання земельних ділянок під забудову. Дефіцит земельних ділянок, складність та непрозорість механізмів надання землі сприяють збільшенню витрат забудовника, зменшують обсяги житлового будівництва, що сприяє зростанню цін на житлову нерухомість;

– **ресурсне забезпечення будівництва.**

Відсутність необхідних виробничих потужностей, збільшення цін на ресурси сприяють збільшенню вартості будівництва, що в свою чергу, призводить до зростання цін в довгостроковій та середньостроковій перспективі;

– **адміністративні і економічні умови входження забудовника на ринок.**

Наявність адміністративних бар'єрів, складність механізмів містобудівного регулювання, високий рівень бюрократизму та корупції збільшує вартість будівництва, зменшує рівень дохідності будівельної діяльності. Це призводить до збільшення цін на ринку житлової нерухомості в довгостроковій і середньостроковій перспективах;

– **наявність альтернативних варіантів інвестування, що сприяє відпливу капіталу зі сфери житлового будівництва.**

В результаті дії зазначеного фактору обсяги будівництва житла та його ринкової пропозиції зменшуються. Одночасно зменшується платоспроможний попит на житло;

– **інвестиційна стратегія забудовників.**

В довгостроковій та середньостроковій перспективі стратегія експансії призводить до розпорошення фінансових ресурсів на велику кількість проектів, що веде до зниження темпів будівництва, зменшення обсягів будівництва та пропозиції житла. Останнє сприяє зростанню цін на житлову нерухомість;

– **маркетингова і цінова стратегія продавців і забудовників.**

В її основі лежить намагання зазначених суб'єктів отримати певний рівень прибутку, максимізувати його, з чого випливає тенденція збільшення цін на житлову нерухомість. Така стратегія може бути реалізованою в умовах, коли платоспроможний попит перевищує пропозицію. В ситуації, коли пропозиція перевищує попит, продавці можуть: 1) знижувати ціни, що сприяє зростанню попиту та обсягів продажу; 2) знижувати обсяги пропозиції, внаслідок чого досягається рівновага з рівнем попиту; 3) утримувати наявний рівень цін, внаслідок чого відбувається зменшення активності ринку та має місце очікування підвищення попиту за рахунок дії зовнішніх факторів.

Отже, існує значна кількість різноманітних факторів, які впливають на цінову динаміку ринку. В умовах дефіцитних ринків, що розвиваються, до числа яких належить український ринок житлової нерухомості, ключова роль, на нашу думку, належить факторам пропозиції.

#### **1.4. Заходи державного регулювання ринку житлової нерухомості.**

Процеси ціноутворення на ринку житла в Україні практично не контролюються та не регулюються державою. Впровадження заходів державного регулювання ринку житла, зокрема, його цінового регулювання, слід вважати одним з найактуальніших завдань державної житлової політики.

Цілями державного регулювання ринку житла мають бути:

– подолання розриву між цінами на житлову нерухомість та доходами основної маси населення України;

– створення механізмів, які унеможливають формування на ринку житлової нерухомості «цінових бульбашок».

Державне регулювання ринку житлової нерухомості широко застосовується в розвинених ринкових економіках. Використовуються різні інструменти державного регулювання, такі як: пряме субсидування житлового будівництва, субсидування відсоткових ставок забудовникам для будівництва орендного житла, адресні дотації оренди житла, податкові пільги тощо.

Заходи щодо державного регулювання цін на ринку житлової нерухомості слід поділити на дві основні категорії:

1. Заходи щодо державного стимулювання пропозиції на ринку житла.

Основними напрямками стимулювання пропозиції житла слід вважати:

- зниження витрат на відтворення об'єктів нерухомості;
- підвищення інвестиційної активності;
- підвищення ефективності функціонування будівництва, ремонту та обслуговування житлового фонду;
- формування конкурентного середовища;
- комплексний розвиток територій<sup>28</sup>.

2. Заходи щодо державного стимулювання платоспроможного попиту на ринку житла.

Основними напрямками стимулювання платоспроможного попиту на житло слід вважати:

- розвиток іпотечного кредитування;
- підвищення соціально-економічної ефективності державних житлових програм;
- вдосконалення податкової системи.

На нашу думку, в нинішніх умовах ключовим кроками на шляху державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні мають бути наступні:

### **1. Створення системи державного стимулювання будівництва доступного житла.**

Серед заходів, які б сприяли збільшенню обсягів будівництва доступного житла:

а). створення ефективного економічного механізму будівництва доступного житла, що, зокрема, передбачає:

- законодавче визначення критеріїв доступного житла;
- забезпечення використання показника собівартості будівництва як основи встановлення економічно і соціально обґрунтованої ціни на доступне житло;
- впровадження механізму розрахунку та моніторингу собівартості будівництва;
- створення механізму безкоштовного виділення державою землі;
- впровадження механізму державного замовлення на будівництво доступного житла;

– збільшення обсягів державного фінансування будівництва доступного житла;

б). надання державної підтримки будівельним організаціям, які здійснюють будівництво доступного житла.

Зокрема, слід передбачити механізм надання державою пільг щодо сплати ПДВ та податку на прибуток для тих забудовників, які здійснюють будівництво та продаж житла, яке відповідає критеріям доступного;

в). використання механізму приватно-державного партнерства.

Сьогодні роль цього механізму як інструменту вирішення житлових проблем громадян та реалізації державної житлової політики є недооціненою. Цьому, зокрема, сприяють деякі особливості Закону України «Про державно-приватне партнерство» від 01.07.2010 р. № 2404-VI. Так, стаття 4 зазначеного закону встановлює перелік пріоритетних сфер застосування державно-приватного партнерства, а саме: пошук, розвідка родовищ корисних копалин та їх видобування, виробництво, транспортування і постачання тепла та розподіл і постачання природного газу; будівництво та/або експлуатація автострад, доріг, залізниць, злітно-посадкових смуг на аеродромах, мостів, шляхових естакад, тунелів і метрополітенів, морських і річкових портів та їх інфраструктури; машинобудування; збір, очищення та розподілення води; охорона здоров'я; туризм, відпочинок, рекреація, культура та спорт; забезпечення функціонування

<sup>28</sup> Стоянова М.А. Государственное регулирование цен на рынке жилой недвижимости. Автореф. дисс... кандидата экономических наук. Санкт-Петербург. – 2013. – с. 13.

зрошувальних і осушувальних систем; оброблення відходів; виробництво, розподілення та постачання електричної енергії; управління нерухомістю. Пункт 2 статті 4 встановлює норму, відповідно до якої державно-приватне партнерство може застосовуватися в інших сферах діяльності, крім видів господарської діяльності, які відповідно до закону дозволяється здійснювати виключно державним підприємствам, установам та організаціям<sup>29</sup>. Таким чином, на сьогодні сфера будівництва доступного житла, у т.ч. доступного орендного житла, є лише можливою сферою державно-приватного партнерства, що на нашу думку не відповідає її дійсному значенню, свідчить про недооцінку органами державної влади ролі механізму державно-приватного партнерства у реалізації державної політики забезпечення громадян доступним житлом.

Очевидно, що механізм державно-приватного партнерства має відігравати більшу роль в процесі збільшення пропозиції доступного житла. Можлива модель реалізації такого підходу може мати наступний вигляд: на конкурсній основі здійснюється відбір приватних інвесторів, які пропонують найбільш ефективний варіант будівництва доступного житла, виходячи з вимог, які висуваються щодо будівництва такого житла. Створюється спеціалізована керуюча компанія (КК), яка укладає угоду про державно-приватне партнерство з органом місцевої влади і поза конкурсом отримує земельну ділянку під будівництво на умовах пільгової оренди. КК формує статутний фонд за рахунок внесків приватних інвесторів, а також залучає кредитні ресурси під гарантії органу місцевого самоврядування. Джерелами фінансування можуть бути відділення державних банків та комерційні банки (при участі Державної іпотечної установи), недержавні пенсійні фонди. Залучаючи підрядні будівельні організації, КК здійснює будівництво житла. Після закінчення будівництва одна частина збудованого житла реалізується на ринку за ринковими цінами, а інша - продається органу місцевого самоврядування за договірною ціною, яка є нижчою від ринкової<sup>30</sup>.

## **2. Розвиток конкуренції на ринку будівництва житла.**

Наявні дані свідчать про те, що не лише пострадянським країнам, але й багатьом країнам світу, які мають розвинену ринкову економіку, притаманний високий рівень концентрації будівництва житла в руках найбільших забудовників. Так, у 2011 р. в Російській Федерації п'ять найбільших будівельних компаній ввели в експлуатацію 7,4 % загальної площі житла, або 13 % житла, введеного в експлуатацію професійними забудовниками. Десять найбільших російських забудовників контролювали відповідно 11 і 19 % ринку житлового будівництва. В Москві частка п'яти найбільших забудовників в 2008 р. склала майже 62,7 % від загальних обсягів побудованого житла, в Санкт-Петербурзі – 36 %. В США частка 10 найбільших забудовників на ринку будівництва індивідуальних (сімейних) будинків, який є домінуючим сегментом на ринку житлового будівництва, в 2004 р. досягла 20 %<sup>31</sup>. Звісно, високий рівень концентрації житлового будівництва в руках окремих компаній не означає його автоматичної монополізації. Проте він вказує на таку можливість.

Для України об'єктивні дані щодо рівня концентрації житлового будівництва відсутні. Проте порівняння структури вітчизняного ринку житлового будівництва із ринками житлового будівництва інших країн дозволяє зробити припущення, що з точки зору наявного рівня концентрації житлового будівництва в руках окремих компаній Україна не є винятком серед інших країн. Тому, враховуючи, що нерозвиненість конкуренції негативно впливає на цінову динаміку ринку, призводячи до підвищення цін, держава має усіляко сприяти розвитку конкуренції на ринку будівництва житла. Розвиток

<sup>29</sup> Про державно-приватне партнерство. Закон України від 01.07.2010 р. № 2404-VI. – Режим доступу: <http://search.ligazakon.ua>

<sup>30</sup> Стоянова М.А. Государственное регулирование цен на рынке жилой недвижимости. Автореф. дисс... кандидата экономических наук. Санкт-Петербург. – 2013. – с. 16.

<sup>31</sup> Косарева Н.Б., Полиди Т.Д., Пузанов А.С. Рынок жилищного строительства в России: современное состояние и перспективы развития // Вопросы экономики – №3, – 2013. – с. 118-119.

конкуренції серед будівельних компаній сприятиме необхідній зміні девелоперських концепцій – переходу від моделі отримання прибутку шляхом будівництва та реалізації малих обсягів дорогого житла до моделі отримання прибутку шляхом будівництва та реалізації великих обсягів дешевого житла.

### **3. Подальше зниження адміністративних бар'єрів в житловому будівництві.**

За експертними оцінками, незважаючи на певну лібералізацію законодавства, яке регулює містобудівну діяльність, в Україні залишається значна кількість адміністративних бар'єрів. Їхній негативний вплив проявляє себе не тільки в тому, що на подолання цих бар'єрів забудовник змушений витратити додаткові кошти, внаслідок чого вартість будівництва збільшується. Головна проблема полягає в тому, що збільшується середній період реалізації інвестиційних проектів, що призводить до зменшення ставки внутрішньої дохідності капіталу або (за незмінної ставки внутрішньої дохідності) збільшується вартість житла. Наявні наукові дослідження вказують на те, що скорочення терміну реалізації інвестиційного проекту з 3 до 2 років при всіх інших рівних умовах веде до збільшення ставки внутрішньої дохідності в 1,5 разу. За умови збереження незмінним рівня ставки внутрішньої дохідності зменшення терміну реалізації інвестиційного проекту дає можливість знизити ціну реалізації житла на 7 %<sup>32</sup>. При цьому слід зазначити, що наявність численних адміністративних бар'єрів є лише однією з причин збільшення термінів реалізації інвестиційних проектів в сфері житлового будівництва. Проте можуть існувати і інші причини, наприклад, нераціональність забудовника, який не використовує нові технології та не вдосконалює організацію процесу будівництва.

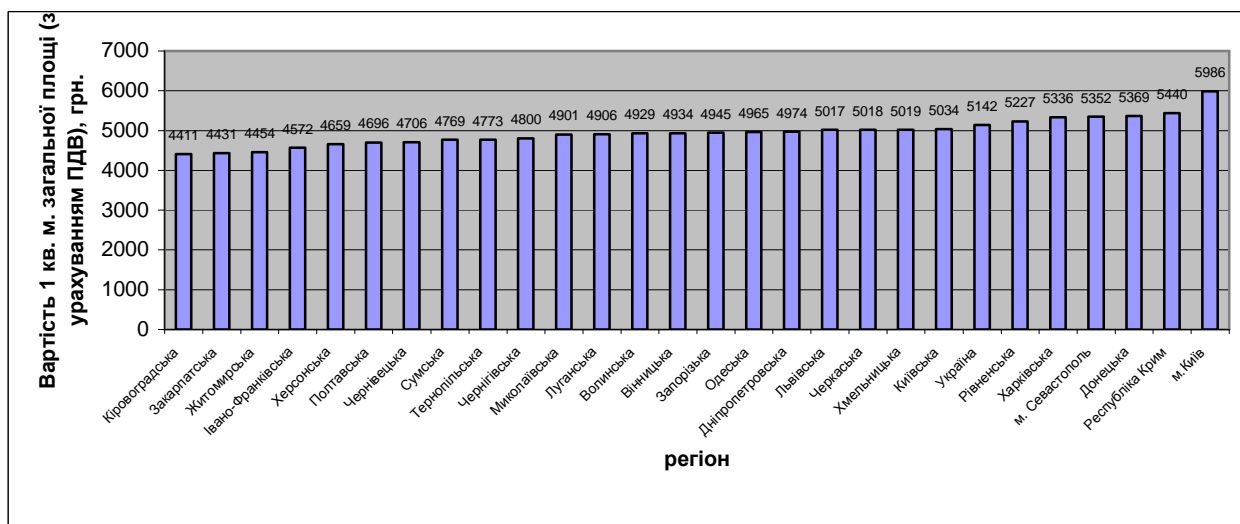
### **4. Створення механізму державного моніторингу собівартості будівництва житла.**

Наразі питання величини та складових собівартості будівництва житла в Україні є одним із найбільш непрозорих та дискусійних. Проте є достатні підстави стверджувати, що зв'язок між собівартістю будівництва житла та його ринковою ціною є вкрай слабким. Наявні в сучасній економічній науці економетричні моделі, які описують вплив різних ціноутворюючих факторів попиту та пропозиції житлової нерухомості (рівень доходів населення, динаміка валового внутрішнього продукту, обсяг іпотечних житлових кредитів, собівартість будівництва, відсоткова ставка іпотечного кредитування, кількість іпотечних договорів, житлова забезпеченість населення та ін.) на ціну 1 м<sup>2</sup>, дозволяють зробити висновок, що суттєвий вплив собівартості будівництва на рівень цін на житло на первинному ринку є відсутнім. Ринкова ціна на житло, в тому числі і на житло економ-класу, є значно вищою від рівня собівартості його будівництва.

На нашу думку, найближчим до показника собівартості будівництва є показник опосередкованої вартості спорудження житла, який щоквартально затверджується Міністерством регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ та станом на 01.04.2013 р. складав в середньому по Україні 5142 грн за 1 м<sup>2</sup> (рис. 10).

---

<sup>32</sup> Див.: Коган А.Б. Обоснование «справедливой» рентабельности и цен недвижимости // Экономика строительства. – №3, 2010. – с. 41-44.



**Рис. 10. Показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 1 липня 2012 року)<sup>33</sup>**

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

Очевидною є необхідність об'єктивного визначення показника собівартості будівництва житла в регіонах України, а також використання цього показника в якості базового орієнтира визначення ціни на житло, яке громадяни можуть придбати (або отримати) за допомогою різних механізмів державної допомоги. В певній мірі цьому може сприяти впровадження нових стандартів будівництва<sup>34</sup>. Встановлення безпосереднього зв'язку між собівартістю будівництва житла, в першу чергу доступного житла, та його ринковою ціною слід вважати однією з ключових задач державної житлової політики.

### **5. Забезпечення розвитку системи іпотечного кредитування.**

Система іпотечного кредитування є невід'ємною частиною ринку житла. Рівень доступності житла на ринку в значній мірі залежить від умов іпотечного кредитування. Оскільки в країнах з розвинутою ринковою економікою більша частина житла купується за допомогою механізму іпотечного кредитування, в світовій практиці використовується індекс доступності житла з кредитом (Housing Affordability Index – HAI), запропонований американською Національною асоціацією ріелторів (National Assotiation of Realtors – NAR). Він є комплексним індикатором, який базується на співвідношенні між медіанною ціною на житло, медіанним рівнем доходів сім'ї і середньою відсотковою ставкою іпотечного кредитування. Індекс доступності житла з кредитом (HAI) використовується для оцінки фінансових можливостей домогосподарств на ринку житла. Формула розрахунку індексу HAI виглядає наступним чином<sup>35</sup>:

<sup>33</sup> З огляду на незначну зміну вартості складових будівництва, показники опосередкованої вартості спорудження житла та індекси зміни вартості будівельно-монтажних робіт станом на 1 квітня 2013 року залишаються на рівні 1 липня 2012 року (наказ Мінрегіону від 27.07.2012 № 387 та лист Мінрегіону від 17.07.2012 № 7/15-11715).

<sup>34</sup> Наказом Мінрегіону від 05.07.2013 № 293 було затверджено національний стандарт ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва». Зазначений стандарт розроблено на заміну ДБН Д.1.1-1:2000 «Правила визначення вартості будівництва». Положення зазначеного ДСТУ направлені на достовірне визначення вартості будівельної продукції на всіх стадіях складання проектної документації, прозорість та спрощення механізму обчислення складових вартості будівництва. Національний стандарт ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва» набуває чинності з 1 січня 2014 року.

<sup>35</sup> Стоянова М.А. Государственное регулирование региональных рынков жилой недвижимости // Социально-экономическое, социально-политическое и социокультурное развитие регионов: материалы международной научно-практической конференции 25-26 октября 2012 года. – Пенза – София – Семей: Научно-издательский центр «Социосфера». – с. 45.

$$NAI = ((E \times R) / C) \times 100 \%,$$

де NAI – індекс доступності житла з кредитом, E – гранична частка доходу сім'ї, яка може витратитися на погашення кредиту, R – середньомісячний дохід сім'ї, C – щомісячний платіж по кредиту.

Значення індексу NAI, яке дорівнює 100 %, означає, що сім'я з медіанним рівнем доходів має достатній дохід, щоб отримати іпотечний кредит для купівлі будинку за медіанною ціною. Значення індексу NAI, яке є вищим 100 %, означає, що сім'я з медіанним рівнем доходів має більш ніж достатньо коштів, щоб претендувати на отримання іпотечного кредиту для придбання будинку за медіанною ціною. Збільшення індексу NAI означає, що сім'я може собі дозволити придбання за допомогою іпотечного кредиту житла, ціна якого є вищою за медіанну. При цьому передбачається, що авансовий платіж складатиме 20 % від вартості житла, а щомісячний розмір платежу не перевищуватиме 25 % від середньомісячного доходу сім'ї<sup>36</sup>. За даними американської Національної асоціації ріелторів (NAR), в 2012 році при медіанній вартості житлового будинку 177,2 тис. дол. США, медіанному доході сім'ї – 61,7 тис. дол. США, ставці іпотечного кредитування – 3,83 % індекс доступності житла з кредитом (NAI) склав 193,9 %<sup>37</sup> (табл. 1)

Таблиця 1

**Індекс доступності житла з кредитом в США (2010-2012 рр.)**

Рік	Медіанна вартість будинку, дол. США	Медіанний сімейний дохід, дол. США	Ставка іпотечного кредитування, %	Щомісячний платіж, дол. США	Частка платежу щодо доходів, %	Індекс доступності, %
2010	173100	60609	4,89	734	14,5	172,0
2011	166200	61455	4,67	687	13,4	186,4
2012	177200	61691	3,83	663	12,9	193,9

Джерело: National Assotiation of Realtors

За розрахунками М. Стоянової, які були здійснені нею на основі методології американської Національної асоціації ріелторів, індекс доступності житла з кредитом (NAI) для регіонів Російської федерації 2010 році склав від 48,3 % (м. Москва) до 104,4 % (Уральський федеральний округ)<sup>38</sup>. В Україні розрахунки індексу NAI наразі є відсутніми, що не дає можливості робити об'єктивні висновки щодо дійсного рівня доступності житла із кредитом в Україні та впливу нинішнього стану іпотечного кредитування на рівень доступності житла.

На сьогодні обсяги іпотечного кредитування в Україні є вкрай незначними. Внаслідок високих ставок іпотечне кредитування є доступним для вузького прошарку домогосподарств з високим рівнем доходів. За нашими розрахунками, в нинішніх умовах,

<sup>36</sup> Див.: сайт американської Національної асоціації ріелторів (National Assotiation of Realtors – NAR). – Режим доступу: <http://www.realtor.org/topics/housing-affordability-index/methodology>

<sup>37</sup> Quarterly Housing Affordability Index. – Режим доступу: <http://www.realtor.org>

<sup>38</sup> Стоянова М.А. Государственное регулирование региональных рынков жилой недвижимости // Социально-экономическое, социально-политическое и социокультурное развитие регионов: материалы международной научно-практической конференции 25-26 октября 2012 года. – Пенза – София – Семей: Научно-издательский центр «Социосфера». – с. 47.

коли ставка іпотечного кредитування перебуває на рівні 19-20 % річних, використання механізму іпотечного кредитування (наприклад, отримання кредиту в розмірі 500 тис. грн на термін 20 років) є доступним для домогосподарств, сукупний місячний дохід яких перевищує 20 тис. грн. Зниження відсоткової ставки на 1 пункт означає зниження на 600-1000 грн мінімального рівня доходів, необхідного для отримання кредиту та його обслуговування<sup>39</sup>.

Очевидно, нинішній високий рівень ставок іпотечного кредитування є серйозною перешкодою на шляху розв'язання житлових проблем громадян. Проте, враховуючи наявний історичний досвід, слід очікувати, що значне зниження ставки іпотечного кредитування в умовах нинішнього дефіцитного ринку житла призведе до подальшого стрімкого підвищення цін на житло та формування на ринку житла чергової «цінової бульбашки». Статистичні дані свідчать, що в 2004-2008 рр. «цінова бульбашка» сформувалася завдяки зниженню ставки кредитування до 10-12 %. Це призвело до значного підвищення цін на житлову нерухомість, що вкрай негативно вплинуло на рівень доступності житла для громадян із низьким та середнім рівнями доходів.

На нашу думку, вживати заходи, спрямовані на зниження ринкової ставки іпотечного кредитування, слід одночасно із обмеженням інвестиційного попиту на житло. Суттєвим напрямком розвитку системи іпотечного кредитування має також стати розвиток спеціалізованих кредитних програм, орієнтованих на обслуговування окремих категорій громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

#### **6. Створення механізму обмеження інвестиційного попиту на житло.**

Як свідчить наявний досвід, саме зростання інвестиційного попиту на житло було однією із причин формування «цінової бульбашки» на ринку житлової нерухомості України в 2006-2008 рр. Основою механізму обмеження інвестиційного попиту мав би стати податок на придбання «другої і кожної наступної» одиниці житла. За нашими оцінками, впровадження такого податку знизило б загальний платоспроможний попит на житло на 10-20 %, що сприяло б подальшому зниженню цін на житлову нерухомість. Проте, попри можливі економічні втрати в короткотерміновій перспективі, у середньо- та довгостроковій перспективі таке зниження позитивно вплинуло б на ринок житла, сприяло б його загальному оздоровленню, зокрема, значно знизило б ризики виникнення на етапі економічного зростання чергової «цінової бульбашки».

Дискусійним слід вважати питання щодо вибору конкретного моменту впровадження зазначеного податку: чи слід впроваджувати його в умовах депресивної стабілізації ринку (радикальний варіант), чи доцільно було б відтермінувати введення зазначеного податку до того моменту, коли на ринку житла почнеться формування чергової «цінової бульбашки» (консервативний варіант). На нашу думку, реалізація обох варіантів у більшій або меншій мірі позитивно вплинула б на функціонування вітчизняного ринку житлової нерухомості.

#### **7. Впровадження податку на житло, яке не використовується власником як місце постійного проживання і не надається іншим громадянам в оренду.**

Впровадження такого податку стимулювало б власників інвестиційного житла надавати таке житло в оренду або швидше його продавати. Таке збільшення позитивно вплинуло б на ринок житла – сприяло б збільшенню пропозиції на ринку купівлі-продажу та оренди житла.

#### **8. Впровадження механізму податкових пільг на придбання житлової нерухомості для громадян, які потребують поліпшення житлових умов та перебувають на квартирному обліку.**

Такий механізм був би актуальним не тільки для тих домогосподарств, які купляють на ринку своє «перше житло», але й для тих, які, маючи власне житло, виходять

---

<sup>39</sup> Більовський О.А. Рівень доступності житла в Україні: шляхи підвищення // Стратегічні пріоритети. – №4, – 2012, – с. 125-130.



на ринок нерухомості з метою поліпшення своїх житлових умов шляхом продажу свого житла та вкладення отриманих коштів в купівлю нового.

#### **9. Створення умов для збільшення обсягів індивідуального житлового будівництва.**

Індивідуальне житлове будівництво складає значну частку житлового будівництва в Україні. Досвід інших країн, зокрема США, свідчить, що зростання добробуту підвищує інтерес населення до індивідуального житлового будівництва.

В Україні, починаючи з 1997 року, існує державна програма «Власний дім», яка передбачає надання індивідуальним сільським забудовникам пільгового кредиту на 20-30 років під 3 % річних. Проте обсяги її фінансування є вкрай недостатніми – за весь період існування зазначеної програми фінансування за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів склало 975,7 млн грн<sup>40</sup>.

Для активізації індивідуального житлового будівництва необхідно в першу чергу збільшити обсяги фінансування державної програми «Власний дім», а також створити ефективний та прозорий механізм виділення землі індивідуальним забудовникам – в першу чергу тим громадянами, які потребують поліпшення житлових умов та перебувають на квартирному обліку. З метою недопущення нецільового використання земельних ділянок, виділених під індивідуальне житлове будівництво, необхідно ввести мораторій на продаж цих ділянок, а також житлової нерухомості, яка на них була збудована.

---

<sup>40</sup> Аналітична довідка про стан виконання програми підтримки індивідуального житлового будівництва на селі та покращення житлово-побутових умов сільського населення «Власний дім». – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/building/derzhavni-zhitlovi-programi/analitchna-dovidka-pro-stan-vykonannja-programy-pidtrymky/>

## **2. ШЛЯХИ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ІСНУЮЧИХ ДЕРЖАВНИХ ЖИТЛОВИХ ПРОГРАМ**

Одним із ключових напрямів реформування державної житлової політики є підвищення рівня соціально-економічної ефективності наявних державних житлових програм.

В Україні існує низка різноманітних державних житлових програм, які орієнтовані на різні професійно-демографічні категорії населення. Крім того, чинне законодавство передбачає існування для окремих категорій громадян певних житлових преференцій, які за своєю суттю мають характер пільг.

За інформацією Міністерства регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ, сьогодні в Україні реалізуються наступні державні житлові програми:

- програма здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов (13/3);
- програма будівництва (придбання) доступного житла (70/30);
- програма молодіжного кредитування;
- програма «Власний дім»;
- програма забезпечення житлом інвалідів війни.

З початку 2013 року 30 тис. громадян України виявили бажання взяти участь у державних житлових програмах. На реалізацію державних житлових програм в 2013 році в державному бюджеті передбачено біля 0,7 млрд грн, що дасть можливість забезпечити житлом 6,7 тис. сімей. До участі в програмах відібрано 447 житлових будинків (18,3 тисяч квартир), з них введено в експлуатацію 152 житлові будинки (3,4 тисячі квартир). Підготовлено 43 земельні ділянки для будівництва 194 житлових будинків загальною площею 1236 тис. м<sup>2</sup>, що дозволить забезпечити доступним житлом близько 22 тисяч сімей. На 9 ділянках вже розпочато будівництво мікрорайонів доступного житла<sup>41</sup>.

На нашу думку, в межах нинішньої моделі державної житлової політики особливе значення мають цільова Державна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 рр. та механізм здешевлення вартості іпотечних кредитів для громадян, що потребують поліпшення житлових умов. Особливе місце зазначених програм в межах державної житлової політики обумовлене тим, що вони є відкритими для громадян, незалежно від їхніх професійних та демографічних особливостей. Вони не мають «пільгового» характеру, а є конкретними механізмами, за допомогою яких держава може реалізувати положення статті 47 Конституції України щодо громадян, які потребують поліпшення житлових умов, та мають необхідний (для участі в зазначених програмах) рівень доходів.

### **2.1. Напрями вдосконалення Державної цільової соціально-економічної програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 рр.**

*Довідково: Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки» була затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009 р. № 1249<sup>42</sup>. Вона передбачає спільну участь громадян та держави у фінансуванні будівництва (придбання) доступного житла (середньою загальною площею 62,5 м<sup>2</sup> для сім'ї із трьох осіб) за схемою 70/30 – 70 % вартості житла сплачує громадянин, а 30 % – держава. Виконання програми надасть можливість до 2017 р. забезпечити житлом 265,8 тис. сімей шляхом будівництва 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 складати від 4730 грн (в Кіровоградській обл.) до 5920 грн (в м. Києві) – в середньому 5182 грн. Загальна вартість програми – 88,5 млрд грн (без урахування щорічної інфляції), з них державні видатки мають*

<sup>41</sup> Розпочато будівництво 9 мікрорайонів доступного житла. – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua>

<sup>42</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>

скласти 28,6 млрд грн (23,2 млрд грн з держбюджету та 5,4 млрд грн – з місцевих бюджетів). Планується щорічно збільшувати державні видатки на реалізацію програми (з державного та місцевих бюджетів) з 1,4 млрд грн (в 2011 р.) до 6,7 млрд грн (в 2017 р.).

Відповідно до Порядку забезпечення громадян доступним житлом, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 140 від 11 лютого 2009 р., починаючи з 2010 року Міністерством регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ повноваження щодо надання громадянам державної підтримки на будівництво (придбання) доступного житла передано Державному фонду сприяння молодіжному житловому будівництву.

Запропонований Програмою фінансово-інвестиційний механізм державної підтримки дозволяє одночасно вирішувати кілька важливих соціально-економічних проблем. Зокрема, поліпшити житлові умови сім'ям, які мають відповідний рівень доходів, державі – зменшити свої житлові зобов'язання та підтримати будівельну галузь, будівельній галузі – отримати платоспроможного споживача та збільшити обсяги житлового будівництва, зокрема – завершити т.з. «довгобуди».

За період 2010-2012 рр. учасниками Програми стали 2640 сімей, з яких молоді сім'ї склали 47 %, військовослужбовці – 6 %, педагогічні працівники – 5 %. Державою було виділено 326 млн грн, що дозволило додатково залучити до будівельної галузі біля 1,1 млрд грн. Введено в експлуатацію 98 житлових об'єктів, загальна кількість квартир в будинках складає 11544, з яких 1578 – квартири для сімей, що отримали державну підтримку в межах Програми. Площа введеного в експлуатацію житла становить 740,7 тис. м<sup>2</sup>, в т.ч. 103,5 тис. м<sup>2</sup> – площа квартир сімей-учасників Програми.

Зокрема, в 2010 р. на реалізацію Програми будівництва (придбання) доступного житла було виділено 71 млн грн, що дало можливість побудувати 11 житлових будинків, в яких налічувалось 590 квартир.

В 2011 р. було виділено 100 млн грн – державну допомогу отримали 792 родини, з яких більшість – сім'ї, які відносяться до категорії молодих<sup>43</sup>.

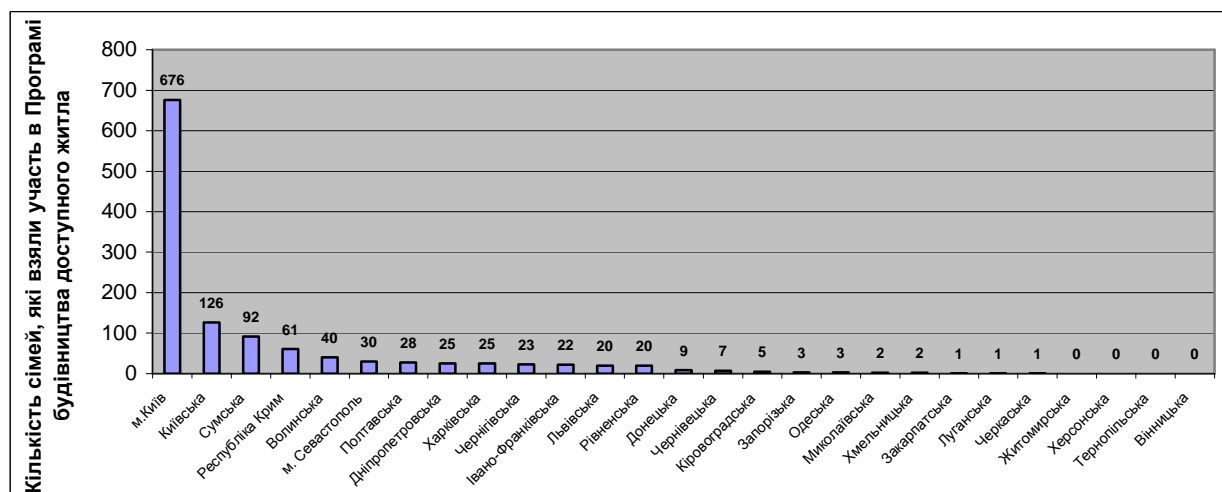
В 2012 р., відповідно до Закону України «Про Державний бюджет України на 2012 рік» за програмною класифікацією «Надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла» (КПКВК 2751190) було передбачено 200 млн грн. Протягом року було профінансовано 1222 договори на суму державної підтримки 156,6 млн грн<sup>44</sup>. Крім того, за даними Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву, за рахунок коштів місцевого бюджету (м. Харків) ще 36 сімей отримали державну підтримку на суму 2,99 млн грн.

Інвестиції громадян, які були спрямовані на будівництво доступного житла у 2012 році, становили понад 335 млн грн<sup>45</sup>. У будівельну галузь було залучено понад 490 млн грн, що дало можливість ввести в експлуатацію 45 об'єктів. Загальна чисельність квартир в цих об'єктах склала 5122 одиниці, з яких 739 – квартири для сімей, які отримали державну підтримку. Площа введеного в експлуатацію житла становила 303,2 тис. м<sup>2</sup>, з яких 47,5 тис. м<sup>2</sup> отримали сім'ї-учасники Програми. Найбільша кількість таких сімей була в м. Києві, Київській обл., Сумській обл., АР Крим, Волинській обл. Найменша – в Житомирській, Тернопільській, Херсонській, Вінницькій обл. (Рис. 11).

<sup>43</sup> У 2011 році майже вдвічі більше сімей отримали державну допомогу на придбання житла. – Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/partners/481>.

<sup>44</sup> За даними Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву станом на 28.12.2012 р. 70 договорів на суму 6,74 млн. грн були зареєстровані, але не оплачені Державним казначейством.

<sup>45</sup> Інформація про результати реалізації програми будівництва доступного житла у 2012 році. – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/building/derzhavni-zhitlovi-programi/informacziya-pro-rezultati/>



**Рис. 11. Кількість сімей, які взяли участь в реалізації Державної програми будівництва (придбання) доступного житла в 2012 році**

*Джерело: Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву*

Відповідно до Закону України «Про Державний бюджет на 2013 рік» на надання державної підтримки на будівництво (придбання) доступного житла передбачено 89,55 млн грн. З урахуванням перерозподілу деяких видатків державного бюджету, передбачених Міністерству регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ на 2013 рік, було збільшено обсяг видатків розвитку за програмою «Надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла на 39,5 млн грн. Такі обсяги фінансування дають можливість надати державну допомогу 700 сім'ям.

Втім обсяги реалізації Програми будівництва (придбання) доступного житла в 2010-2012 рр. не дають підстав говорити про її суттєвий вплив на розв'язання житлової проблеми. В Україні біля 1 млн сімей перебувають на квартирному обліку (стоять в т.з. «квартирній черзі»), з них щорічно житло безкоштовно отримують 7,4 – 10 тис. сімей – 0,7-1 % від загальної кількості черговиків. Відповідно, 1222 сім'ї, які в 2012 р. змогли придбати житло в межах Програми будівництва (придбання) доступного житла, складають трохи більше 0,1 % (!) від загальної кількості тих, хто потребує поліпшення житлових умов і перебуває в «квартирній черзі».

Слід визнати, що Програма будівництва (придбання) доступного житла досі так і не стала чинником, який суттєво впливав би на розвиток будівельної галузі. Про ступінь впливу цієї програми на сферу житлового будівництва свідчить наступний факт: станом на 1 січня 2013 р. в Україні нараховувалось більш ніж 16 тис. недобудов, серед яких більш ніж 3,5 тис. – житлові недобудови. Таким чином, кількість сімей, які щорічно беруть участь в Державній програмі будівництва (придбання) доступного житла, є значно меншою від наявної кількості квартир в об'єктах незавершеного будівництва.

На нашу думку, найближчим часом від реалізації Програми будівництва (придбання) доступного житла не слід очікувати значного економічного та соціального ефекту. Проблема полягає в першу чергу в низьких обсягах її фінансування, яке в 2010-2012 рр. не перевищувало 0,02-0,07 % від обсягів, передбачених Програмою<sup>46</sup>. Значне збільшення обсягів фінансування Програми є невід'ємною умовою підвищення рівня її соціально-економічної ефективності.

Суттєвою перешкодою на шляху реалізації Програми будівництва (придбання) доступного житла слід вважати низький рівень її соціальної доступності внаслідок

<sup>46</sup> Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки» № 1249 від 11 листопада 2009 р. обсяги фінансування Програми в 2010 р. мали складати 1087,2 млн грн, в 2011 р. – 4216,2 млн грн, в 2012 р. – 7844,9 млн грн.

орієнтації на сім'ї із високим рівнем доходів<sup>47</sup>. Кількість таких сімей в Україні є обмеженою. Відчутне збільшення обсягів бюджетного фінансування Програми до рівня, передбаченого Постановою Кабінету Міністрів України № 1249 від 11 листопада 2009 р. «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки»<sup>48</sup>, в середньостроковій перспективі створить ситуацію «дефіциту учасників», загальна кількість яких має складати 266 тис.

За нашими розрахунками, в 2012 році в Україні середній розмір державної допомоги, яку отримували сім'ї-учасниці Державної програми будівництва (придбання) житла, склав 128 тис. грн, середня площа квартири – 68 м<sup>2</sup>, середня вартість житлового об'єкту – 402 тис. грн, середня величина необхідних власних коштів – 274 тис. грн. Очевидно, що переважною більшістю сімей такі суми можуть бути мобілізовані лише за допомогою механізму іпотечного кредитування. Розрахунки показують, що кредит на суму 274 тис. грн, взятий під 18 % на 25 років, змусить сім'ю виплачувати щомісячно від 5023 грн (у перший рік) до 923 грн (в останній рік) – в середньому 4158 грн на місяць<sup>49</sup>. Виплати за відсотками складатимуть 618 тис. грн. Для того, щоб комерційні банки надали такий кредит, сукупний місячний дохід позичальника має складати не менше 12,5 тис. грн. Таким чином, Державна програма будівництва (придбання) доступного житла орієнтована на сім'ї із відносно високим сукупним місячним доходом – не менше 12,5 тис. грн на місяць. Її слід розглядати як інструмент реалізації конституційного права на житло сімей із відносно високим рівнем доходів.

Необхідність існування такого інструменту в арсеналі державної житлової політики обумовлена положеннями статті 47 Конституції України, яка встановлює відповідальність держави за створення умов, за яких *кожний* громадянин – незалежно від рівня його доходів – матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду<sup>50</sup>. Проте на сьогодні, внаслідок завищених цін на ринку житлової нерухомості, навіть рівень купівельної спроможності сімей із щомісячним сукупним доходом на рівні 12,5 тис. грн є недостатнім для самостійного вирішення ними житлової проблеми шляхом придбання житла. За нашими розрахунками, мінімальний рівень щомісячних доходів, який дозволяє сім'ї стати покупцем на ринку житлової нерухомості, сьогодні складає біля 20 тис. грн.

Відповідно 30-відсоткова державна допомога, яка надається державою в межах Програми, дозволяє відновити купівельну спроможність на ринку житла сім'ям, чії доходи перебувають в діапазоні 12,5-20 тис. грн. З цієї точки зору, Державну програму будівництва (придбання) доступного житла слід розглядати як один з інструментів відновлення функціонування ринку житлової нерухомості, оскільки вона підвищує платоспроможний попит вказаної категорії сімей та сприяє подоланню цінової диспропорції, яка існує на ринку.

Очевидно, що основними напрямками активізації Державної програми будівництва (придбання) доступного житла мали б стати значне збільшення обсягів її фінансування та вжиття заходів, спрямованих на розширення кола сімей, які могли б взяти в ній участь. Таке розширення могло б здійснюватися різними шляхами. Одним із шляхів могло б бути зняття обмежень щодо участі в Програмі сімей, які мають необхідний рівень доходів, але не визнані державою такими, що потребують поліпшення житлових умов (не перебувають на квартирному обліку). Обмеження кола можливих учасників Програми виключно

<sup>47</sup> Більовський О.А. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності : аналіт. доп. – К. : НІСД. 2012. – с. 60.

<sup>48</sup> Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки» № 1249 від 11 листопада 2009 р. обсяги фінансування Програми в 2013 р. мали б складати 9117,2 млн грн., в 2014 р. – 11823,8 млн грн, в 2015 р. – 15433 млн грн, в 2016 р. – 17814,3 млн грн, в 2017 р. – 21163,1 млн грн.

<sup>49</sup> Без врахування додаткових страхових платежів.

<sup>50</sup> Конституція України. Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. Редакція від 06.10.2013. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>.

сім'ями, що перебувають на квартирному обліку, вкрай негативно впливає на масштаби її реалізації і соціально-економічну ефективність. На нашу думку, одним із аргументів на користь зняття зазначеного обмеження є та обставина, що витрати держави у формі 30 % допомоги, відновлюючи економічну діяльність у сфері житлового будівництва, згодом фактично повертаються у бюджет держави через відповідні податки. Це дає підстави говорити про високу економічну ефективність Програми, яка з точки зору державних витрат є самоокупною. Підвищуючи рівень платоспроможності сімей із відносно високим рівнем доходів до ринкового рівня, Програма одночасно виконує важливу економічну функцію – відновлює процес житлового будівництва, дозволяє добудувати житлові об'єкти, будівництво яких було розпочато в другій половині 2000-х років та призупинено через кризу 2008 р. Існування таких об'єктів завдає збитків не тільки приватним інвесторам, але й державі, яка потерпає внаслідок зниження обсягів ВВП та промислового виробництва, недоотримання податкових надходжень з прибутків інвестиційно-будівельних компаній та заробітної плати їхніх працівників.

Іншим можливим способом розширення кола потенційних учасників Програми міг би бути перегляд основних параметрів Програми (таких як розмір державної допомоги, вартість 1 м<sup>2</sup>) у напрямку зниження мінімально необхідного рівня платоспроможності сімей-учасниць.

Втім, знижуючи вимоги щодо рівня платоспроможності учасників, підвищуючи рівень соціальної ефективності Програми, слід враховувати, що за своєю сутністю вона є (і має залишатися) інструментом реалізації конституційного права на житло сімей із відносно високим рівнем доходів<sup>51</sup>. Орієнтація на вказану соціальну групу є ключовою умовою її нинішньої економічної ефективності (самоокупності). Очевидно, що збільшення розміру державної допомоги сім'ям-учасницям та підвищення рівня соціальної ефективності Програми приведе до певного збільшення державних витрат та зниження рівня її самоокупності. Тому вказані заходи мають здійснюватися в певних межах. На нашу думку, перегляд основних параметрів Програми мав би здійснюватися в межах, які б забезпечили можливість участі в ній сімей, сукупний місячний дохід яких перевищує 7-10 тис. грн.

Серед конкретних заходів, які б сприяли підвищенню рівня соціально-економічної ефективності Програми будівництва (придбання) доступного житла слід назвати наступні:

– **допущення до участі в Програмі сімей, які не перебувають на квартирному обліку.**

На сьогодні перебування громадян на квартирному обліку є обов'язковою умовою участі громадян в зазначеній програмі. Проте таке обмеження значно звужує коло потенційних учасників та знижує економічну ефективність програми.

– **стимулювання участі в Програмі сімей, які мають власне житло, проте хотіли б покращити свої житлові умови.**

Для зазначеної категорії сімей, більшість з яких мають невисокий рівень доходів, недостатній для виходу на ринок житла, Програма могла б стати ефективним інструментом покращення їхніх житлових умов.

– **впровадження механізму пільгового кредитування сімей-учасників Програми, які потребують поліпшення житлових умов та перебувають на квартирному обліку.**

Нинішня низька соціальна ефективність Програми в значній мірі обумовлена високим рівнем ставок іпотечного кредитування в Україні. Впровадження механізму

---

<sup>51</sup> На нашу думку, Програма будівництва (придбання) доступного житла не повинна розглядатися як ефективний інструмент державної допомоги сім'ям із середньостатистичними доходами (3-6 тис. грн на місяць). Для реалізації конституційного права на житло цієї категорії сімей необхідно використовувати принципово інші соціально-економічні механізми, наприклад, механізм доступного орендного житла. Спроба використати в цій ролі Програму будівництва (придбання) доступного житла не дасть необхідного соціального ефекту, проте призведе до втрати її економічної ефективності.

кредитування на рівні 15 % річних зробило б Програму будівництва (придбання) доступного житла доступною для сімей з місячним доходом від 8,8 тис. грн. Відповідно, впровадження кредитування на рівні 12 % річних зробило б її доступною для сімей з місячним доходом від 7,2 тис. грн.

– **збільшення частки державної допомоги для громадян, які потребують поліпшення житлових умов та перебувають на квартирному обліку.**

Розрахунки показують, що збільшення частки державної допомоги для зазначеної категорії сімей з нинішніх 30 до 50 % відкрило б доступ до Програми сім'ям із сукупним місячним доходом від 7,5 тис. грн.

– **збільшення граничних показників вартості 1 м<sup>2</sup> та площі житла, на яке надається 30-відсоткова державна допомога.**

Наразі державна підтримка надається, виходячи з норми не більш ніж на 21 м<sup>2</sup> загальної площі житла на одну особу та додатково на 10,5 м<sup>2</sup> на сім'ю. Вартість загальної площі житла, що перевищує нормативну площу, сплачується громадянином за ринковою вартістю, визначеною у договорі про будівництво.

Гранична вартість квадратного метра житла, яка встановлена Постановою Кабінету Міністрів України № 509 від 09.07.2010 р., складає 7990 грн для м. Києва, 6435 грн – для Київської обл., 5148 грн – для АР Крим, Донецької, Львівської, Одеської, Харківської, Дніпропетровської областей та м. Севастополя; 4290 грн – для решти областей.

Проте моніторинг цін на житлові об'єкти, які відповідно до рішення Міжвідомчої комісії входять до Переліку об'єктів, на добудову (будівництво) яких або придбання житла в яких у 2013 році можуть спрямовуватися кошти в рамках реалізації програм будівництва (придбання) доступного житла, засвідчує, що досить часто реальна ціна квадратного метра значно перевищує розрахункову<sup>52</sup>.

Так, наприклад, в окремих регіонах перевищення складає:

- АР Крим – 7-28 %
- Вінницька обл. – 12-62 %
- Житомирська обл. 38-79 %
- Донецька обл. – 6-90 %
- Київська обл.. – 6-31 %
- м. Київ – 1-31 %
- Львівська обл. – 9-54 %
- м. Севастополь – 11-50%

## **2.2. Напрямки вдосконалення механізму здешевлення іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов**

*Довідково: відповідно до Порядку здешевлення іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов<sup>53</sup>, надання кредиту здійснюється в гривнях, строк кредитування складає до 15 років з моменту укладення позичальником кредитного договору, процентна ставка на момент видачі кредиту не повинна перевищувати 16 % річних, обов'язковий власний внесок позичальника не повинен перевищувати 25 % суми кредиту. Часткова компенсація процентів визначається в розмірі процентної ставки за користування кредитом мінус 3 процентних пункти річних. Максимальний розмір кредиту, за*

<sup>52</sup> Перелік об'єктів, на добудову (будівництво) яких або придбання житла в яких у 2013 році можуть спрямовуватися кошти в рамках реалізації програм будівництва (придбання) доступного житла, у тому числі здешевлення вартості іпотечних кредитів, стосовно яких Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями надано подання відповідно до постанови КМУ від 25.04.2012 №343. – Режим доступу: [http://minregion.gov.ua/attachments/files/dostupne\\_jytlo/Perelik\\_objektiv\\_2013%2006%2010.pdf](http://minregion.gov.ua/attachments/files/dostupne_jytlo/Perelik_objektiv_2013%2006%2010.pdf)

<sup>53</sup> Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Постанова Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 р. №343. – Режим доступу: <http://www.kmu.gov.ua/kmu/control/uk/cardnpd>.

яким може бути надана часткова компенсація процентів, визначається шляхом множення нормативної площі житла на його розрахункову вартість. Нормативна площа житла визначається, виходячи з розрахунку 40 м<sup>2</sup> загальної площі на одного громадянина чи сім'ю з двох осіб та 58 м<sup>2</sup> загальної площі на сім'ю з трьох і більше осіб. Розрахункова вартість житла встановлюється з урахуванням місця перебування позичальника на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, у розмірі 7000 грн за 1 м<sup>2</sup> – для м. Києва; 5000 грн – для міст Київської області, обласних центрів та м. Севастополя і Сімферополя; 4000 грн – для інших населених пунктів.

На реалізацію проекту державної іпотеки в 2012 р. з Державного бюджету було виділено 1 млрд грн. Така сума давала можливість залучити додатково 7,7 млрд кредитних ресурсів та коштів населення та забезпечити протягом 10 років житлом біля 30 тис. сімей. Проте в 4 кварталі 2012 р. Кабінет Міністрів України скоротив фінансування механізму здешевлення вартості іпотечних кредитів на 630 млн. грн, перерозподіливши ці гроші на інші державні програми<sup>54</sup>. В 2012 р. в межах механізму здешевлення іпотечних кредитів було укладено 1233 договори і профінансовано відповідна кількість кредитів на загальну суму 285 млн. грн. Середній розмір кредиту складав 233 тис. грн. П'ята частина договорів – 243 договори – була укладена в Києві.

Законом України «Про Державний бюджет України на 2013 рік» на реалізацію механізму компенсації передбачено видатки у розмірі 300 млн гривень, з яких близько 37 млн грн – на часткову компенсацію договорів, укладених у 2012 році. Зазначеної суми було достатньо, щоб протягом року забезпечити компенсацію відсоткової ставки по 4140 кредитах<sup>55</sup>.

За даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ станом на 1 липня 2013 року до участі в програмі здешевлення вартості іпотечних кредитів прийнято 424 об'єкти, в яких громадяни можуть придбати 17 тис. 209 квартир<sup>56</sup>. Загалом по Україні у 2013 році виявили бажання отримати пільгові іпотечні кредити 10726 громадян.

За перше півріччя 2013 року у рамках програми було надано 706 кредитів на загальну суму понад 150 млн гривень. Середній розмір кредиту складав 212,5 тис. грн. Найбільше кредитів видано у Київській, Вінницькій, Сумській областях та м. Києві. Жодного кредиту не було видано в Кіровоградській та Херсонській областях. В Києві станом на 01.08.2013 р. укладено 91 договір. За нашими розрахунками, середній розмір кредиту, який надається громадянам в Києві, складає біля 350 тис. грн.

<sup>54</sup> Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України №973-р від 28 листопада 2012 р. «Про перерозподіл деяких видатків державного бюджету, передбачених Міністерству фінансів і Міністерству регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства на 2012 рік» було збільшено обсяги видатків розвитку за програмами: 2751810 «Реконструкція та будівництво систем централізованого водовідведення у місті Одеса» – на 4 млн гривень; 2751850 «Реконструкція та будівництво очисних споруд та інших об'єктів з метою захисту акваторії Азово-Чорноморського узбережжя та басейнів річок Дніпро і Сіверський Донець від забруднення» – на 170 млн гривень; 2751880 «Будівництво, реконструкція, проведення проектних і ремонтних робіт на пріоритетних об'єктах державного та регіонального значення, які перебувають у незадовільному стані та потребують невідкладного проведення зазначених робіт та придбання обладнання» – на 456 млн гривень.

<sup>55</sup> В жовтні 2013 р. Кабінет міністрів України здійснив перерозподіл деяких видатків та надання кредитів державного бюджету, передбачених Міністерству регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства на 2013 рік. Було зменшено обсяг видатків за програмою «Здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» на 35,6 млн. гривень і відповідно на такий же обсяг збільшено видатки для надання кредитів за програмою «Державне пільгове кредитування індивідуальних сільських забудовників на будівництво (реконструкцію) та придбання житла». – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/news/uryad-zdiysniv-pererospodil-deyakih-vidatkiv-derzhavnogo-byudzhetu-peredbachenih-minregionu/>

<sup>56</sup> Програма здешевлення вартості іпотечних кредитів (13/3) найкраще реалізується у м. Києві, Вінницькій, Сумській, Київській та Хмельницькій областях. – Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua/news/programa-zdeshevleniya-vartosti-ipotechnih-kreditiv-133-naykrasche-realizuetsya-u-m-kievi-vinnickiy-sumskiy-kiyivskiy-ta-hmelnickiy-oblastyah/>



Середній розмір державної допомоги в межах механізму здешевлення вартості іпотечних кредитів в розрахунку на одиницю житла складає, за нашими розрахунками, біля 200 тис. грн, що в 1,5 разу більше, ніж розмір державної допомоги, який надається в межах Програми будівництва (придбання) доступного житла. Більший розмір державної допомоги обумовлює вищий рівень соціальної доступності державної іпотеки у порівнянні із Програмою будівництва доступного житла. Наші розрахунки вказують на те, що за розмірами щомісячних платежів зазначений механізм міг би бути доступним для сімей із середньостатистичними доходами. Так, для одиноких громадян та сімей, які складаються з двох осіб, мінімальний сукупний місячний дохід повинен бути в діапазоні від 2,6 тис. грн (для всіх населених пунктів, окрім обласних центрів, міст Київської обл., м. Севастополя, м. Сімферополя, м. Києва) до 5 тис. грн (м. Київ). Для сімей, які складаються з трьох та більше осіб, мінімальний сукупний місячний дохід повинен бути в діапазоні від 4,2 тис. грн (для всіх населених пунктів, окрім обласних центрів, міст Київської обл., м. Севастополя, м. Сімферополя, м. Києва) до 7,4 тис. грн (в м. Києві)<sup>57</sup>.

Проте, слід врахувати, що на практиці мінімально необхідний рівень місячного доходу, необхідний для отримання пільгового кредиту, є дещо вищим, оскільки механізм іпотечного кредитування передбачає сплату позичальником додаткових платежів, зокрема, щорічне страхування предмету іпотеки, страхування позичальника від нещасного випадку або за договором страхування. Зазначені платежі збільшують щомісячний платіж на 20-25 % та, відповідно, знижують рівень доступності державної іпотеки.

Втім, основною перешкодою на шляху отримання сім'ями із середньостатистичними доходами пільгового іпотечного кредиту є необхідність сплати початкового внеску, розмір якого складає не менше 25 % вартості житла. Для одиноких громадян та сімей, які складаються з двох осіб, розмір внеску має складати від 40 тис. грн (для всіх населених пунктів, окрім обласних центрів, міст Київської обл., м. Севастополя, м. Сімферополя, м. Києва) до 70 тис. грн (в м. Києві). Для сімей, які складаються з трьох та більше осіб, початковий внесок складатиме від 58 тис. грн (для всіх населених пунктів, окрім обласних центрів, міст Київської обл., м. Севастополя, м. Сімферополя, м. Києва) до 101 тис. грн (в м. Києві)<sup>58</sup>. Враховуючи, що переважна більшість сімей, які потребують поліпшення житлових умов, особливо сім'ї з дітьми, не мають істотних власних накопичень, необхідність виплати початкового внеску є серйозним бар'єром, який унеможливує отримання державної низьковідсоткової іпотеки переважною більшістю сімей із середньостатистичними доходами.

Ще однією серйозною перешкодою на шляху реалізації механізму здешевлення вартості іпотечних кредитів є проблема забезпечення належного рівня гарантій щодо вчасної сплати державою компенсації відсоткової ставки банківським установам, що здійснюють пільгове кредитування<sup>59</sup>.

На нашу думку, основними напрямками вдосконалення механізму здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, мають бути:

- підвищення рівня доступності державної іпотеки для сімей із середньостатистичним рівнем доходів;
- посилення гарантій держави щодо сплати нею компенсації банківським установам частини іпотечної ставки.

Серед заходів, які б сприяли підвищенню рівня соціально-економічної ефективності механізму здешевлення вартості іпотечних кредитів слід назвати наступні:

<sup>57</sup> Більовський О.А. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності : аналіт. доп. – К. : НІСД. 2012. – с. 64-65.

<sup>58</sup> Там само.

<sup>59</sup> У реалізації програми приймають участь: ПАТ «АБ «Укргазбанк» – 71 % виданих кредитів, ПАТ «Ощадбанк» – 26 %, ПАТ «Укресімбанк» – 3 %.

### **1. Зменшення розміру початкового внеску.**

На нашу думку, враховуючи низькі обсяги накопичень, які мають сім'ї із середньостатистичним рівнем доходів, а також високий рівень їхньої зацікавленості в отриманні низьковідсоткового кредиту внаслідок відсутності на сьогодні в Україні інших альтернативних механізмів вирішення житлової проблеми, необхідно зменшити розмір початкового внеску з 25 до 10 %<sup>60</sup>. Для цього необхідно внести відповідні зміни до Постанови Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 р. № 343.

### **2. Стимулювання залучення підприємств різних форм власності до повної або часткової сплати початкових внесків своїх працівників.**

Економічним інструментом такого стимулювання може бути зменшення бази оподаткування з податку на прибуток підприємств на суму сплаченого початкового внеску<sup>61</sup>.

На окрему увагу, на нашу думку, заслуговує досвід Львівської залізниці щодо вирішення житлових проблем працівників, які потребують поліпшення житлових умов, за допомогою власного житлового будівництва та використання механізму здешевлення вартості іпотечних кредитів. Так, 2 серпня 2013 р. було підписано Меморандум про співробітництво між Львівською обласною державною адміністрацією, Державним фондом сприяння молодіжному будівництву, Львівською залізницею та «Укргазбанком» про спільну реалізацію проекту зведення у Львові 90-квартирного будинку для працівників магістралі<sup>62</sup>. Вказаний будинок буде зведено на земельній ділянці, яка належить Львівській залізниці. Забудовником визначено Службу будівельно-монтажних робіт та цивільних споруд Львівської залізниці. Вартість будівництва становитиме 40,28 млн грн, а загальна площа квартир – 5892 м<sup>2</sup>. Передбачається, що працівникам, які перебувають на квартирному обліку, Львівська залізниця надаватиме безвідсотковий кредит для сплати 25 %-го першого внеску<sup>63</sup>.

### **3. Виділення коштів на сплату початкового внеску місцевими органами влади.**

Такий досвід існує в Києві, де за ініціативи голови Київської міської державної адміністрації О.Попова Київською міською радою було прийнято рішення «Про деякі заходи здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов у місті Києві» від 20.09.2012 № 68/8352. Цим рішенням передбачається надання часткової компенсації вартості житла шляхом оплати частини обов'язкового внеску позичальника. Часткова компенсація вартості житла надається громадянам, які потребують поліпшення житлових умов та є працівниками підприємств, установ та організацій комунальної власності територіальної громади міста Києва. Розмір компенсації залежить від стажу роботи на підприємстві. В 2012 році допомогу в розмірі 785,1 тис. грн на сплату початкового внеску за рахунок коштів міського бюджету отримали 14 родин. На 2013 рік в столичному бюджеті на допомогу в сплаті початкового внеску заплановано виділення 10 млн грн<sup>64</sup>.

<sup>60</sup> Слід зазначити, що на користь зменшення розміру початкового внеску з 25 % до 10 % висловлюються окремі професійні та громадські організації, зокрема, Український союз промисловців та підприємців та асоціація «Регіональне будівництво».

<sup>61</sup> Така пропозиція була висловлена учасниками круглого столу щодо реалізації Державної програми будівництва доступного житла, який пройшов 19 червня 2013 року в Українському союзу промисловців та підприємців.

<sup>62</sup> Львівська залізниця будуватиме багатоквартирний будинок для своїх працівників. – Режим доступу: <http://railway.lviv.ua/info/press-center/news/article/2013/august/676>

<sup>63</sup> У Львові за програмою здешевлення іпотеки впроваджується пілотний проект будівництва житла. – Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/news/u-lvovi-za-programoyu-zdeshevlennya-ipoteki-vprovadzhuetsya-pilotniy-proekt-budivnitstva-zhitla>

<sup>64</sup> Доступні квадратні метри // Хрещатик. – Режим доступу: <http://www.kreschatic.kiev.ua/art/1370978096.html>

**4. Посилення гарантій щодо обов'язкової компенсації державою 13 % річних.**

Для цього необхідно чітко врегулювати питання щодо сплати громадянином-позичальником виключно 3 % річних. Відповідний пункт має бути відображений в кредитних угодах.

**5. Скасування визначення суми кредиту в залежності від місця проживання (реєстрації) позичальника.**

Наразі максимальна сума кредиту визначається, виходячи з місця проживання (реєстрації) позичальника, а не місця розташування житла, яке громадянин хотів би придбати за допомогою пільгового кредиту. Такий порядок не враховує наявні соціально-економічні реалії, коли місце роботи і місце фактичного проживання громадянина не співпадають із місцем його реєстрації. Зміна такого порядку сприяла б збільшенню кількості бажаючих отримати пільговий кредит.

**6. Надання позичальнику кредиту, виходячи із реальних показників вартості 1 м<sup>2</sup> та площі житла, яке позичальник може придбати в межах механізму здешевлення вартості іпотечних кредитів.**

Реальна вартість 1 м<sup>2</sup> та реальна площа житла, на придбання якого надається пільговий кредит в межах механізму здешевлення вартості іпотечних кредитів, нині в багатьох регіонах є вищою, ніж розрахункова. В результаті позичальник отримує кредит, величина якого менша від реальної вартості житлового об'єкту, що є додатковим бар'єром на шляху залучення сімей, які потребують поліпшення житлових умов та мають рівень доходів, достатній для отримання та обслуговування пільгового кредиту.

**7. Забезпечення відповідності показників реальної вартості 1 м<sup>2</sup> та площі житла розрахунковим показникам, передбаченим Постановою Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 р. № 343.**

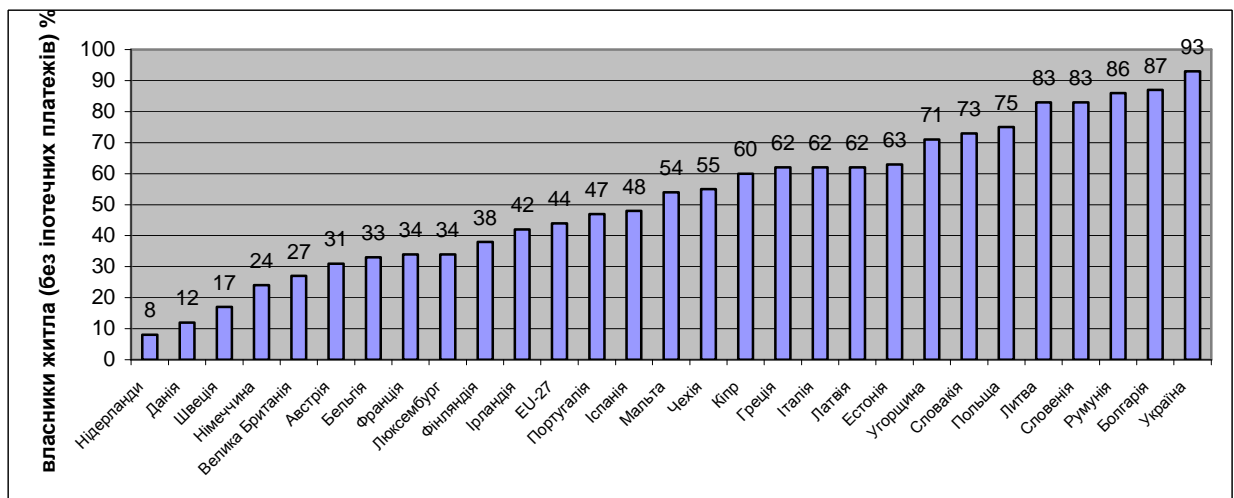
Реалізація такого заходу, окрім зниження порогу доступності кредиту для громадян, які потребують поліпшення житлових умов, створила б можливість зменшити витрати держави на здешевлення вартості одиниці іпотечного кредиту та, відповідно, збільшити можливу кількість сімей-отримувачів пільгового кредиту. .

### 3. РОЗВИТОК СЕКТОРУ ДОСТУПНОГО ОРЕНДНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

#### 3.1. Місце та роль сектору орендного житла в структурі ринкової економіки

В умовах сучасної ринкової економіки сектор орендного житла є важливим елементом ринку житла. В середньому, в країнах ЄС-27 майже 2/3 домогосподарств (65 %) є власниками свого житла, з яких 44 % є власниками своїх квартир та будинків без іпотечних платежів та 21 % є власниками, які продовжують сплачувати іпотечні платежі<sup>65</sup>. Третина домогосподарств орендує житло.

В Україні, станом на 1 січня 2012 р., за даними Держстату<sup>66</sup>, частка приватного житлового фонду в загальному обсязі становила 93,4 %, комунального – 5,2 %, державного – 1,4 % (рис. 12). Ці дані дають підстави вважати, що в структурі житлового фонду України частка орендного житла складає 6,6 %.



**Рис. 12. Частка власників житла в країнах ЄС та Україні.**

Джерело: За даними Третього європейського моніторингу якості життя «Якість життя в Європі: вплив кризи» та Держстату України

Проте більш низькі кількісні показники розвитку сектору орендного житла в країнах ЄС та в Україні порівняно із сектором житла, що знаходиться у приватній власності, не дають підстав розглядати орендне житло як другорядне. Орендне житло має певні особливості, які дозволяють розглядати його як досить ефективний інструмент вирішення житлових проблем громадян та подолання житлової кризи, зокрема:

- для домогосподарств із невисоким рівнем доходів орендне житло є більш доступною формою житла, ніж житло у приватній власності. Рівень доходів, який дозволяє домогосподарству користуватися на правах оренди житлом певної якості, є нижчим, ніж у разі користування аналогічним за якістю житлом на правах приватної власності. Оренда житла на відміну від іпотечного кредитування не потребує наявності у домогосподарства значних фінансових накопичень;

- досвід зарубіжних країн вказує на те, що будівництво орендного житла є одним із ефективних способів розв'язання суперечності між рівнем доходів населення і рівнем цін на житло, оскільки будівництво орендного житла призводить до зниження загального рівня цін на ринку житлової нерухомості;

- розвинений сектор орендного житла позитивно впливає на стійкість ринку житлової нерухомості в умовах кризи. Як зазначає М. Стоянова, ринки нерухомості в тих

<sup>65</sup> Third European Quality of Life Survey. Quality of life in Europe: Impacts of the crisis. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2012. – 163 p.

<sup>66</sup> Діти, жінки та сім'я в Україні. Статистичний збірник. Державна служба статистики України – К.: 2010. – с. 201.

країнах, де довгострокова політика була спрямована на розвиток сектору орендного житла, наприклад в Німеччині, Швеції, Фінляндії, виявилися більш стійкими щодо впливу кризи. Так, в Іспанії, де частка орендного житла складає 15,8 %, в 2007-2010 рр. ціни на житло знизилися в середньому на 16,6 %, тоді як в Швеції, де частка орендного житла складає 30,3 %, ціни на житло за цей період збільшилися в середньому на 2,8 %<sup>67</sup>.

– оренда житла є більш прийнятною формою вирішення житлових проблем домогосподарств в умовах невизначеності їхніх доходів<sup>68</sup>;

– оренда житла дозволяє ефективно вирішувати проблему управління багатоквартирними будинками;

– наявність доступного орендного житла позитивно впливає на мобільність робочої сили. Сучасними науковими дослідженнями<sup>69</sup> підтверджено існування зв'язку між орендною формою житла та вищим рівнем мобільності громадян у пошуках роботи, що позитивно впливає на загальний стан ринку праці;

– наявність доступного орендного житла сприяє економічному, зокрема, промислового розвитку регіону. Досвід Росії та інших країн свідчить про те, що економічний, особливо, промисловий розвиток регіону актуалізує необхідність створення сектору доступного орендного житла в регіоні для забезпечення його кваліфікованою робочою силою;

– орендна форма житла створює сприятливі умови для участі роботодавців у вирішенні житлових проблем найманих працівників. Опитування, проведені російськими соціологами на великих підприємствах Татарстану, Калузької, Білгородської, Новосибірської областей, в тому числі і на підприємствах з часткою іноземного капіталу, свідчать про те, що, хоча роботодавці і не готові будувати житло для своїх працівників, проте вони в значній мірі готові субсидувати їм частину орендної плати – від 10 до 50 %<sup>70</sup>;

– доступне орендне житло створює можливість знизити гостроту проблеми забезпечення житлом громадян, що потребують поліпшення житлових умов та тривалий час перебувають у «квартирній черзі». За нашими оцінками, щонайменше 10-20 % черговиків скористалися б можливістю отримати комфортне орендне житло замість надмірно тривалого очікування власної квартири.

### **3.2. Структура сектору орендного житла.**

Сектор орендного житла включає до свого складу два основні сегменти – сегмент соціального житла і сегмент комерційної оренди.

#### *1. Сегмент соціального житла.*

Сутнісна характеристика соціального житла як різновиду орендного житла полягає в тому, що плата за нього є істотно нижчою від плати за оренду житла на вільному ринку. Наприклад, в Швейцарії орендна плата за квартиру площею 80 м<sup>2</sup> (без вартості опалення та інших послуг) складає біля 1300 дол., тоді як аналогічне житло, яке має статус соціального, коштує вдвічі менше<sup>71</sup>. В країнах ЄС частка орендарів соціального житла складає від 0 % (Кіпр, Греція) до 31 % (Нідерланди) домогосподарств. В середньому 12 %

<sup>67</sup> Стоянова М.А. Государственное регулирование цен на рынке жилой недвижимости. Автореф. дисс... кандидата экономических наук. Санкт-Петербург. – 2013. – с. 14.

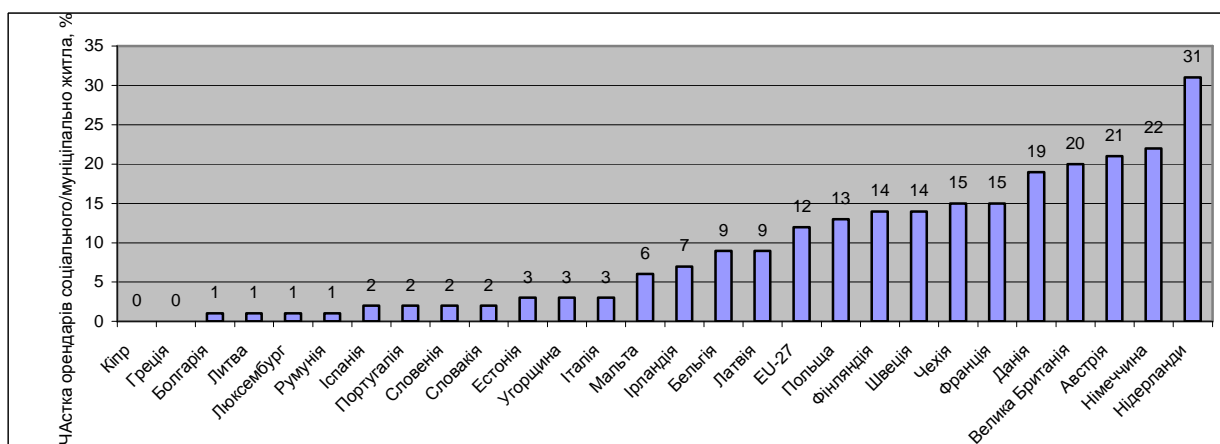
<sup>68</sup> Метельская Е.А. Влияние неопределенности дохода на на принятие решения о покупке или аренде жилья // Экономическая социология. – т.4. – №4, сентябрь 2003. – с. 79-99. – Режим доступа: [http://ecsoc.hse.ru/data/320/588/1234/ecsoc\\_t4\\_n4.pdf](http://ecsoc.hse.ru/data/320/588/1234/ecsoc_t4_n4.pdf)

<sup>69</sup> Див., наприклад, Barcelo C. Housing Tenure and labour mobility: A comparison across European countries. CEMFI Working Paper No. 0302. – Режим доступа: <http://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosTrabajo/06/Fic/dt0603e.pdf>

<sup>70</sup> В Минрегионе состоялось Всероссийское совещание по вопросам развития рынка арендного жилья в Российской Федерации. – Режим доступа: [http://www.minregion.ru/press\\_office/news/1279.html](http://www.minregion.ru/press_office/news/1279.html)

<sup>71</sup> Шомина Е.С. Квартиросъемщики – наше «жилищное меньшинство». Российский и зарубежный опыт развития арендного жилья. – Издательский дом Государственного университета Высшей школы экономики, М.: 2010. – с. 86

домогосподарств країн ЄС орендують соціальне або муніципальне житло (рис. 13). Ще 3 % проживають у безкоштовних приміщеннях.



**Рис. 13. Частка орендарів соціального/муніципального житла в країнах ЄС-27**

Джерело: За даними Третього європейського моніторингу якості життя «Якість життя в Європі: вплив кризи»

Кількість одиниць соціального житла складає:

Нідерланди – 2,4 млн одиниць;

Австрія – 800 тис.;

Данія – 530 тис.;

Швеція – 780 тис.;

Англія – 3,9 млн;

Франція – 4,2 млн;

Ірландія – 124 тис.;

Німеччина – 1,8 млн;

Угорщина – 167 тис.<sup>72</sup>

Основними власниками соціального орендного житла є муніципалітети, кооперативи, житлові асоціації та фонди. Наприклад, за даними О. Шоміної, в Нідерландах 2,4 млн одиниць соціального житла належить 540 житловим асоціаціям. Щорічно вони будують 20 тис. одиниць житла, більша частина яких надається в оренду – не лише малозабезпеченим сім'ям, але й іншим категоріям населення. Сутнісна характеристика «соціальних домовласників» полягає в тому, що вони не отримують прибутку від орендних операцій. Орендна плата, яку вони отримують, покриває витрати на будівництво будинку та його експлуатацію, а іноді лише витрати на експлуатацію.

Важливу роль в процесах функціонування сектору орендного житла відіграють громадські організації, які об'єднують орендарів житла. Національні організації орендарів житла існують в багатьох країнах світу, зокрема, в Австралії, США, Росії, Канаді, Індії, Новій Зеландії, країнах ЄС тощо. Створено Міжнародний Союз квартиронаймачів.

В Україні сегмент соціального житла – орендного житла із платою значно нижчою від ринкової – є дуже незначним. Його основу складає державне та муніципальне житло, яке не було приватизоване під час масової приватизації 90-х років, а також відомче (службове) житло. З кількісної сторони зазначений сегмент можна оцінити в 6,6 % житлового фонду – комунального та державного. Проте існують і деякі інші цифри. За даними вибіркового обстеження Держстатом України умов життя домогосподарств, 1,8 % домогосподарств (біля 300 тис.) проживають у державному (1,6 %) та відомчому (0,2 %)

<sup>72</sup> Шомина Е.С. Квартиросъемщики – наше «жилищное меньшинство». Российский и зарубежный опыт развития арендного жилья. – Издательский дом Государственного университета Высшей школы экономики, М.: 2010. – с. 86.

житлі<sup>73</sup>. Наявна різниця у даних, на нашу думку, обумовлена застосуванням різних методологій оцінювання. Проблема визначення кількісних параметрів наявного в Україні фонду орендного житла потребує окремого обговорення.

При цьому слід врахувати, що в Україні зміст поняття «соціальне житло» є дещо вужчим, ніж в європейських країнах. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» №3334-IV від 12.01. 2006 р., визначає соціальне житло як житло, що:

- 1) надається безоплатно;
- 2) надається на підставі договору найму на певний термін;
- 3) надається громадянам України, які потребують соціального захисту. Право на отримання соціального житла мають громадяни, розмір середньомісячного доходу яких за попередній рік у розрахунку на одну особу менший від величини опосередкованої вартості найму житла в населеному пункті<sup>74</sup>, де вони проживають, та прожиткового мінімуму, встановленого законодавством. Житло, яке відповідає вимогам Закону України «Про житловий фонд соціального призначення», слід вважати окремим різновидом соціального житла<sup>75</sup>.

Крім того, говорячи про соціальне житло в Україні, слід врахувати існування механізму квартирної обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, що передбачає надання громадянам, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, незалежно від їхніх доходів, безоплатного житла. Безоплатність отримання такого житла дає серйозні підстави відносити його категорії соціального. Проте таке соціальне (за своїм змістом) житло надається у приватну власність, а його отримувачами є категорії населення, які не є такими, що потребують соціального захисту, що суперечить нормам Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» №3334-IV від 12.01. 2006 р. В 2011 р. безкоштовне житло одержали 7429 сімей-черговиків (в 2010 р. – 10770).

## *2. Сегмент комерційного орендного житла.*

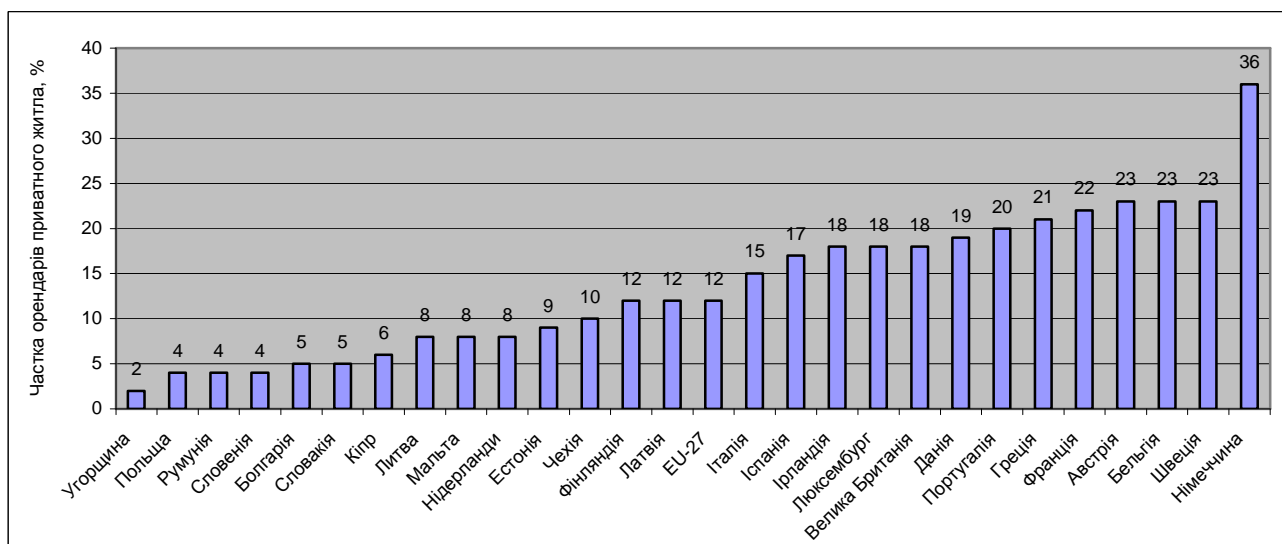
Сегмент комерційного орендного житла посідає значне місце в країнах ЄС – в середньому 12 % населення орендують житло у приватних власників на комерційних засадах. Найбільшою частка комерційного орендного житла є в Німеччині, Швеції, Бельгії, Австрії, Франції (рис. 14).

---

<sup>73</sup> Діти, жінки та сім'я в Україні. Статистичний збірник. Державна служба статистики України – К.: 2010. – с. 211, с. 203.

<sup>74</sup> Довідково: в жовтні – грудні 2012 р. у м. Києві величина опосередкованої вартості найму (оренди) житла на одну особу складала 375 грн, тоді як, наприклад, в м. Нетішин (Хмельницька обл.) – 19,98 грн.

<sup>75</sup> На нашу думку, для уникнення термінологічної та понятійної плутанини по відношенню до зазначеної категорії соціального житла доцільно було б вживати термін «житло соціального призначення».



**Рис. 14. Частка орендарів приватного житла в країнах ЄС**

Джерело: За даними Третього європейського моніторингу якості життя «Якість життя в Європі: вплив кризи»

В Україні, за даними Держстату (станом на листопад 2011 р.), 3 % домогосподарств винаймали житло у фізичних осіб<sup>76</sup>. За даними соціологічного опитування «Умови проживання киян», проведеного Центром Разумкова, 4,2 % жителів столиці мешкають в орендному житлі<sup>77</sup>.

Характерними особливостями наявного в Україні ринку комерційного орендного житла є:

- домінування на ринку дрібних власників-фізичних осіб, які віддають в оренду «надлишки» свого житла, відсутність інституційних орендодавців – юридичних осіб.
- високий рівень тінізації ринку комерційної житлової оренди.

Основною причиною тінізації є особливості вітчизняного законодавства, яке передбачає реєстрацію договорів оренди та оподаткування доходів орендодавця на рівні 15 %, що створює ситуацію, коли ані орендар, ані орендодавець не зацікавлені в реєстрації своїх відносин. Тінізації також сприяє відсутність у державних податкових органів ефективних правових інструментів притягнення громадян до декларування житлової нерухомості, яка надається в оренду.

За даними Міністерства доходів і зборів України, станом на 2013 рік в м. Києві надавалося в оренду біля 20 тис. квартир і кімнат<sup>78</sup>. Офіційно нерухоме майно (в т.ч. і житлову нерухомість) надавали в оренду понад 35 тис. киян. З отриманих ними в 2012 році доходів ними сплачено майже 200 млн грн податку на доходи фізичних осіб, що на 52 млн грн більше, ніж в 2011 році. За результатами 2012 року, столичними податковими органами було виявлено понад 1,1 тис. киян, які нелегально надавали житло в оренду<sup>79</sup>.

За оцінками приватних консалтингових компаній та агенцій нерухомості, кількість орендного житла в столиці є значно більшою. Так, за інформацією DOM.gia.ua, реальна

<sup>76</sup> На нашу думку, ці дані слід вважати приблизними. Об'єктивна кількісна оцінка ринку комерційної оренди в Україні є досить складною, внаслідок значних масштабів його тінізації.

<sup>77</sup> За даними зазначеного опитування 84,5 % киян живуть в окремій квартирі або будинку, 5,8 % – в квартирі готельного типу, 2,6 % – в комунальній квартирі, кімнату або її частину орендують 1,2%, 0,9 % опитаних живуть у гуртожитках. – Режим доступу: [http://razumkov.org.ua/ukr/poll.php?poll\\_id=392](http://razumkov.org.ua/ukr/poll.php?poll_id=392)

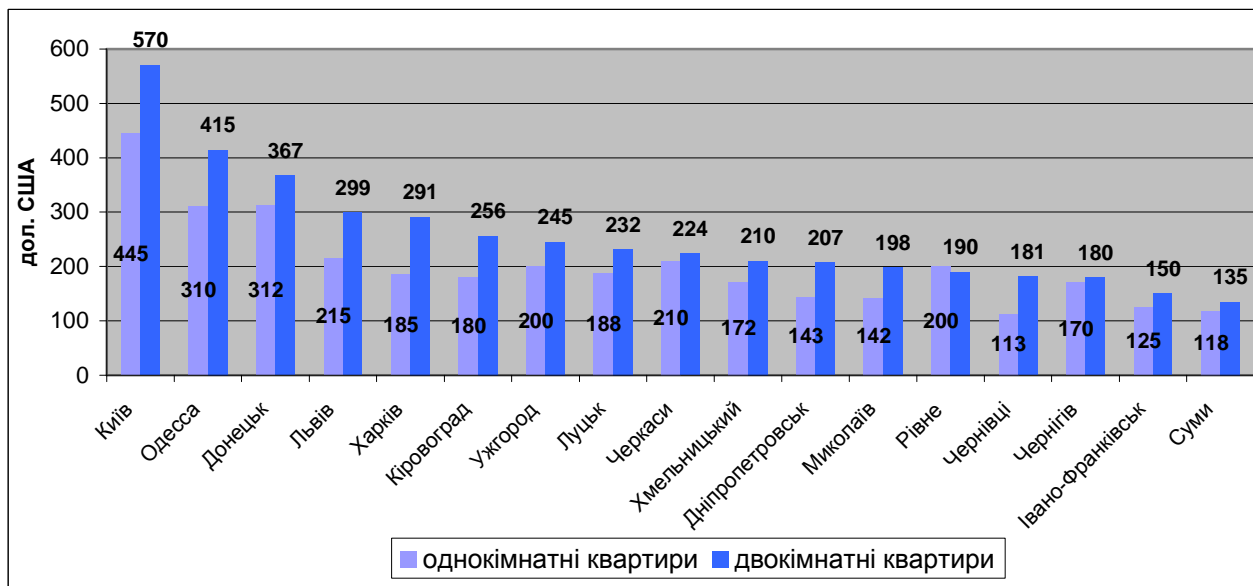
<sup>78</sup> В Києве до 80 % орендного жилья находится в «тени» – исследование. – Режим доступу: <http://biz.liga.net/all/nedvizhimost/novosti/2534492-v-kieve-do-80-arendnogo-zhilya-nakhoditsya-v-teni-issledovanie.htm>

<sup>79</sup> В Києве до 80 % рынка аренды жилья находится в «тени» — исследование. – Режим доступу: <http://www.svdevelopment.com/ru/news/market/itm/73759>



кількість житлових об'єктів складає від 50 тис. до 100 тис. в залежності від періоду року<sup>80</sup>. За даними агентства нерухомості SV Realty (Компанії SV Development), за перше півріччя 2013 року, по 10 адміністративних районах Києва було надано в оренду 8,5 тис. квартир<sup>81</sup>. За даними операторів ринку, офіційно оформлюється не більше 20 % угод в економ-сегменті орендного житла (квартири і кімнати від 1000 грн до 6400 грн на місяць), 35-40 % угод в бізнес-сегменті (квартири от 6400 грн/місяць), 50-60 % угод в еліт-сегменті (квартири від 16000 грн/місяць).

низька пропозиція орендного житла у великих містах і, як наслідок, високі ціни на орендне житло, які не відповідають купівельній спроможності сімей, які могли б покращити свої житлові умови шляхом комерційної оренди. Вартість оренди в окремих містах України (середина зона міст) в червні 2013 р. показано на Рис. 15.



**Рис. 15. Вартість оренди одно- та двокімнатних квартир в окремих містах України, червень 2013 р.**

Джерело: За даними інформаційно-аналітичного центру досліджень ринку нерухомості «Увекон»

*Довідково: В Києві вартість оренди однокімнатної квартири складала 107 % від розміру середньої заробітної плати в Україні. В Стокгольмі, де вартість оренди житла за останній рік збільшилася на 20 % і продовжує зростати, незважаючи на збільшення пропозиції, середній розмір щомісячної орендної плати за однокімнатну квартиру складає 6043 крон (941 дол.)<sup>82</sup> – 21 % від середньої зарплати. В Гетеборзі орендодавці стягують 4375 крон (681 дол.) – 15 % від середньої зарплати, в Мальме – 4265 крон (664 дол.) – 14,7 %.*

Внаслідок диспаритету між рівнями орендної плати та заробітної плати, значна частина квартир залишається незаселеною. Так, в Києві незаселеними є понад 85 тисяч квартир. Їхні власники відмовляються знижувати ціни. Найбільша кількість таких квартир - в Дарницькому (16 %), Шевченківському (13 %) и Дніпровському (12,5 %) районах столиці<sup>83</sup>.

*Довідково: В найбільш благополучній (з економічної точки зору) країні Європейського Союзу Німеччині нараховується біля 1,7 млн орендних квартир, які не заселені. Особливо багато*

<sup>80</sup> В Києве в аренду сдают от 50 до 100 тысяч квартир и комнат. – Режим доступу: <http://dom.ria.ua/ru/news/203720.html>

<sup>81</sup> За 6 месяцев 2013 года в Києве сдано в аренду 8,505 тыс. квартир. – Режим доступу: <http://www.svdevelopment.com/ru/news/market/itm/73769/>

<sup>82</sup> Stockholm rents rise 20 percent in one year. – Режим доступу: <http://www.thelocal.se/50634/20131007/>

<sup>83</sup> Тысячи квартир в Києве пустуют, но хозяева отказываются снижать стоимость. – Режим доступу: <http://delo.ua>

таких квартир у Східній Німеччині. Так, в Саксонії порожніми є 10 % квартир. Всього в п'яти східних федеральних землях не використовувалося біля 534 тис. квартир, що складає 7 % від загальної кількості. В західних федеральних землях порожніми були 4 % квартир<sup>84</sup>.

В США за даними National Multi Housing Council (NMHC) – національної асоціації, яка представляє інтереси найбільших компаній, які працюють на ринку житла, частка незаселених об'єктів житлової нерухомості в 2009 р. складала 12,3 %. В 2013 р. вона скоротилася до 9,3 %. За оцінками експертів, тенденція скорочення кількості вакантних житлових об'єктів зберігатиметься<sup>85</sup>.

Внаслідок високого рівня тінізації ринку комерційної оренди, ефективне використання механізмів прямого рент-контролю в Україні є неможливим і недоцільним. Слід зазначити, що наявний світовий досвід використання механізмів прямого рент-контролю є суперечливим.

Зміна якісних характеристик ринку комерційної оренди (зниження рівня його тінізації, підвищення рівня доступності орендного житла і т.д.) є можливою шляхом будівництва в Україні значних обсягів доступного орендного житла<sup>86</sup>. Плата за таке житло має бути на 30-50 % нижчою від вартості комерційної оренди. Вона повинна забезпечувати витрати власника на будівництво і утримання такого житла без отримання прибутку від такої діяльності.

Саме будівництво значних обсягів доступного орендного житла слід розглядати як необхідний крок у напрямку формування формального ринку оренди житла в Україні, а також як єдино можливу (принаймні на сьогодні) модель рент-контролю, впровадження якої сприятиме зниженню цін на ринку орендного житла.

### **3.3. Зарубіжний досвід будівництва доступного орендного житла**

#### **Росія**

Державна програма Російської Федерації «Забезпечення доступним і комфортним житлом та комунальними послугами громадян Російської Федерації» визначає розвиток ринку доступного орендного житла і некомерційного житлового фонду для громадян, які мають невисокий рівень доходу, є другим за значенням пріоритетом державної житлової політики. Вона передбачає, що частка введеного в експлуатацію житла в орендних багатоквартирних будинках по відношенню до загальної площі введеного в експлуатацію житла в багатоквартирних будинках має складати:

до кінця 2015 р. – 7,4 %

до кінця 2017 р. – 8,8 %

до 2020 р. – 10 %<sup>87</sup>.

Ще в 2002 році уряд Москви ухвалив постанову щодо проведення експерименту з будівництва дохідних будинків. В наступні п'ять років було збудовано два експериментальні будинки – в Ніколовороб'їнському пров. та на вул. Верхні поля. Перший будинок був розрахований на громадян із високим рівнем доходів – місячна орендна плата складала 3000-15000 дол. США. Другий – на молоді сім'ї, що перебували на квартирному обліку. Такі сім'ї отримували право оренди терміном на п'ять років, сплачували орендну плату на рівні 1300 руб. та 100 % комунальних послуг (2500-3000 руб. на місяць для двокімнатної квартири). Така орендна плата передбачала нульовий рівень доходності проекту. Загальний період його окупності складає 125 років<sup>88</sup>.

<sup>84</sup> Там само.

<sup>85</sup> Названы самые дорогие американские города для аренды жилья. – Режим доступу: <http://www.business.ua>

<sup>86</sup> Доступне орендне житло слід розглядати як різновид соціального житла.

<sup>87</sup> Государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». – Режим доступу: [http://www.minregion.ru/state\\_programs/2431.html](http://www.minregion.ru/state_programs/2431.html)

<sup>88</sup> Доходные дома нулевой доходности // Квартирный ряд. – №16 (691) от 17 апреля 2008 г. – Режим доступу: <http://www.moskv.ru/articles/fulltext/show/id/7740/>

Влітку 2008 р. уряд Москви розробив концепцію, відповідно до якої було заплановано будівництво 23 орендних бездотаційних будинків з орієнтовною вартістю найму (разом з комунальними послугами) 4500 руб. (150 дол. США) для однокімнатної квартири середньою площею 41 м<sup>2</sup>, 6500 руб. – для двокімнатної квартири середньою площею 60 м, 9500 руб. – для трикімнатної квартири середньою площею 97 м<sup>2</sup><sup>89</sup>. Згодом було збудовано шість таких будинків, в яких житло отримали 1800 сімей-черговиків.

Експериментальне будівництво доступного орендного житла здійснюється в Зеленограді – одному з 12 адміністративних округів Москви<sup>90</sup>. Реалізація відповідного проекту була передбачена тристоронньою угодою, яку було укладено в листопаді 2010 року між урядом Москви, профспілками та роботодавцями. Планувалося, що орендне житло надаватиметься працівникам електронної промисловості Зеленограду. За результатами експерименту буде прийнято рішення щодо будівництва орендних будинків в інших районах Москви. До реалізації проекту планується залучити приватних інвесторів.

Окрім Москви, активне будівництво доступного орендного житла здійснюється в окремих регіонах Росії. Так, в Чувашії реалізовано пілотний проект будівництва орендних будинків, квартири в яких надаються на умовах соціального найму вчителям, лікарям, вихователям дитячих установ, бібліотекарям, пенсіонерам, молодим сім'ям<sup>91</sup>. Протягом 2008-2011 рр. було збудовано 86 тис. м<sup>2</sup> державного житлового фонду – 1740 квартир, з яких (станом на червень 2010 р.) в оренду було надано 784. Вартість будівництва 1 м<sup>2</sup> в крупнопанельних будинках складала 25,1 тис. руб., в цегляних – 27,2 тис. руб., в збірно-каркасних – 28,1 тис. руб. Житло отримали 298 сімей працівників бюджетної сфери, 118 молодих сімей. Для черговиків вартість оренди було встановлено на рівні 35 руб. за 1 м<sup>2</sup>. Середній розмір щомісячного орендного платежу складав:

однокімнатної квартири – 1221 руб. (+664 руб. комунальних послуг)

двокімнатної – 1884 руб. (+2282 руб. ком. послуг)

трикімнатної – 2431 руб. (+2703 руб. ком. послуг)

Для порівняння: вартість комерційної оренди в Чувашії складає:

однокімнатної – 5000-7000 руб.

двокімнатної – 7000-10000 руб.

трикімнатної – 8000-12000 руб.

У жовтні 2012 року було введено в експлуатацію орендний будинок на 48 квартир у Ленінськ-Кузнєцькому – одному з адміністративних центрів Кемеровської області з населенням біля 100 тис.<sup>92</sup> Доступне орендне житло отримали молоді сім'ї і молоді фахівці (вчителі, лікарі, працівники культури та спорту). За даними адміністрації Кемеровської області вартість оренди однокімнатної квартири складає 1200 руб. на місяць), в той час як на ринку оренда такої квартири коштує від 5500 руб. На будівництво орендного будинку було витрачено 65,7 млн руб. з обласного бюджету.

В Кемеровській області будівництво орендних будинків було розпочато в 2009 році. За цей час було побудовано 7 будинків, з них – 3 в Новокузнєцьку і по одному в Кемерові, Прокоп'євську, Ленінськ-Кузнєцькому та смт Зеленогорський. Право орендувати квартиру в орендному будинку терміном на 5 років отримали молоді сім'ї та молоді фахівці. За цей час вони повинні накопичити гроші на початковий внесок іпотечного кредиту або оформити пільгову позику по обласним програмам та переїхати у

<sup>89</sup> Чиновники собираются реанимировать программу по строительству доходных домов. – Режим доступу: <http://zelhome.ru/nedvizhimost-zelenograd/15463>

<sup>90</sup> В Зеленограде построят экспериментальные доходные дома. – Режим доступу: <http://www.netall.ru/gnn/130/578/485980.html>.

<sup>91</sup> Государственный жилищный фонд Чувашской республики. – Режим доступу: <http://www.minregion.ru/upload/documents/2011/04/prezentaciya-chuvashii.jpg>

<sup>92</sup> Первый доходный дом открылся в Ленинске-Кузнецком. – Режим доступу: <http://expert.ru/2012/10/25/zaskromnyu-platu>

власне житло, звільнивши квартиру в орендному будинку для іншої молоді сім'ї або молодого фахівця.

Активне будівництво орендного житла відбувається в Калузькій області. На її території створено декілька індустріальних парків. За даними органів обласної державної влади, кількість працівників нових промислових підприємств, які потребують житла, складає 13 тис. чоловік, з них 2600 – молоді спеціалісти. Загальна кількість сімей, що стоять на квартирному обліку, складає 24,9 тис.

Схема реалізації будівництва орендного житла в Калузькій області передбачає, що: вартість будівництва 1 м<sup>2</sup> складає 20 тис. руб.;

площа 1-кімнатної квартири – 31 м<sup>2</sup>;

термін будівництва – 1 рік;

термін окупності із врахуванням будівництва – 20 років;

ставка по кредиту на будівництво – 10 %;

іпотечна ставка на період надання житла в оренду – 10 %;

вартість оренди 1-кімнатної квартири (щомісяця, без ПДВ) – 11 тис. руб.

Для розвитку сектору орендного житла передбачено використання стимулюючих заходів: безкоштовне надання землі під будівництво орендного житла, будівництво за рахунок бюджетних коштів інженерної інфраструктури, субсидія роботодавця в розмірі 4000 руб. на місяць, субсидія з бюджету окремим категоріям громадян – 4000 руб. на місяць, компенсація відсоткової ставки по кредиту на будівництво в розмірі 2 %<sup>93</sup>.

В березні 2013 року було введено в експлуатацію орендний будинок на 27 квартир загальною площею 1655 м<sup>2</sup> в м. Свободний (Амурська область). Будівництво тривало менше року, на нього було витрачено 57 млн руб. приватних інвестицій. Будинок було побудовано ОАО «Амурське іпотечне агентство» на основі сучасних енергозберігаючих технологій, які дозволяють економити до 30 % теплової енергії. В орендному будинку квартири отримали працівники соціальної сфери міста: медпрацівники, педагоги, вихователі, тренери. Місячна орендна плата для них складає 1000 руб. за однокімнатну квартиру, 2000 руб. – за двокімнатну, 3000 руб. – за трикімнатну, що складає 20 % від повної вартості оренди. Решта – 80 % орендної плати – компенсується за рахунок коштів місцевого бюджету. В 2013 році в Амурській області здійснюється будівництво ще двох орендних будинків – в Білогорську (на 30 квартир) і в Благовещенську (на 60 квартир)<sup>94</sup>.

## Білорусь

Реалізувати проект будівництва орендного житла почала Білорусь, де у найближчі 5 років планується побудувати не менше 1 млн м<sup>2</sup> орендного житла. Правове поле для цього заклав підписаний Президентом Республіки Білорусь Указ № 512 «Про деякі питання використання державного житлового фонду». На орендне житло в першу чергу зможуть претендувати громадяни, які потребують поліпшення житлових умов та перебувають на квартирному обліку. Передбачається, що інформацію про наявність вільного орендного житла місцеві органи влади будуть розмішувати на стендах, а також в Інтернеті. Договір найму укладатиметься на термін не більше п'яти років. Після його закінчення наймач конкретної квартири матиме першочергове право на продовження договору. Передбачено можливість дострокового виселення орендаря у разі затримки орендного платежу на термін більше двох місяців без поважної причини.

За даними білоруської інформаційної агенції БЕЛТА, в 2013 році заплановано спрямувати на будівництво орендного житла понад 1,4 трлн білоруських карбованців<sup>95</sup>.

<sup>93</sup> В Минрегионе состоялось Всероссийское совещание по вопросам развития рынка арендного жилья в Российской Федерации. – Режим доступу: [http://www.minregion.ru/press\\_office/news/1279.html](http://www.minregion.ru/press_office/news/1279.html)

<sup>94</sup> Первый в России арендный дом для работников бюджетной сферы открывается в Амурской области. – Режим доступу: [http://russian.news.cn/social/2013-03/16/c\\_132238828.htm](http://russian.news.cn/social/2013-03/16/c_132238828.htm).

<sup>95</sup> Более Br1,4 трлн. направят в Беларуси в 2013 году на строительство арендного жилья. – Режим доступу: [http://www.belta.by/ru/all\\_news/economics?id=638663](http://www.belta.by/ru/all_news/economics?id=638663)

Загальна площа орендних будинків, що підлягають введенню в експлуатацію в 2013 році, становитиме 220 тис. м<sup>2</sup> (3,8 тис. квартир), в тому числі для вчених і викладачів закладів вищої освіти – 6,8 тис. м<sup>2</sup>. Основну частку житла буде збудовано у Мінську – 70,6 тис. м<sup>2</sup>. Серед регіонів найбільші обсяги будівництва орендного житла будуть здійснені в Гродненській області – 37,7 тис. м<sup>2</sup>.

Передбачається, що ціна на орендне житло буде цілком доступною для громадян республіки – вдвічі меншою від ціни оренди у комерційному секторі<sup>96</sup>. Як зазначив заступник голови Мінського міського виконавчого комітету Андрій Галь, плата за оренду 2-3-кімнатної квартири має бути на рівні 800 тис. – 1 млн білоруських карбованців (90-112 дол. США)<sup>97</sup>.

У вересні 2013 р. в Мінську було введено в експлуатацію два перших орендних будинки (по 130 квартир в кожному), які були збудовані за рахунок коштів столичного бюджету та на надані в оренду співробітникам Парку високих технологій. Щомісячна вартість оренди однокімнатних квартир (без врахування оплати житлово-комунальних послуг) складає 900 тис. білоруських крб. (98 дол.) двокімнатної – 1,3 млн (142 дол.). Передбачено, що до кінця 2014 року буде збудовано ще 1 тис. орендних квартир для співробітників технічних університетів, Національної академії наук, аспірантів, працівників культури<sup>98</sup>.

Слід зазначити, що широкомасштабне будівництво орендного житла Білорусь розпочала в умовах, коли рівень доступності житла на ринку оренди є вищим, ніж в Україні.

*Довідково: в серпні 2013 року середня вартість оренди однокімнатної квартири в Мінську складала 375 дол., двокімнатної – 472 дол., трикімнатної – 503 дол.<sup>99</sup>, що складало відповідно 62 %, 78 % та 83 % від середньої білоруської заробітної плати<sup>100</sup>.*

## **Китай**

Будівництво орендного житла займає важливе місце в житловій політиці Китаю. Уряд цієї країни планує до кінця 2015 року забезпечити доступним житлом 20 % населення. Про це йдеться в документі «Керівні міркування Канцелярії Держради КНР з реалізації та управління програмою доступного житла», розміщеному на веб-сайті уряду Китаю. Згідно з цим документом, місцеві адміністрації повинні усіляко просувати будівництво житла для малозабезпечених, особливо доступного орендного житла, яке буде за зниженими цінами надаватися в оренду міським сім'ям з низьким рівнем доходів, молодим працівникам, працівникам-мігрантам<sup>101</sup>.

В травні нинішнього року в Шанхаї було офіційно введено в експлуатацію комплекс орендного житла на 4 тис. квартир. Середня вартість оренди 1 м<sup>2</sup> складає 6,5 дол.<sup>102</sup>. До середини 2014 р. в м. Далянь буде побудовано 300 тис. м<sup>2</sup> орендного житла

<sup>96</sup> Государственная аренда. – Режим доступу: <http://expert.ru/forum/expert-articles/27261>.

<sup>97</sup> Плата за аренду 2-3-комнатной квартиры в месяц составит до Br1 млн. – Мингорисполком. – Режим доступу: <http://www.belta.by>

<sup>98</sup> Первые в Минске арендные дома приняли новоселов. – Режим доступу: [http://www.belta.by/ru/all\\_news/regions/Pervye-v-Minske-arendnye-doma-prinjali-novoselov\\_i\\_646391.html](http://www.belta.by/ru/all_news/regions/Pervye-v-Minske-arendnye-doma-prinjali-novoselov_i_646391.html)

<sup>99</sup> Аренда квартир в Минске с начала года возросла на 20 %. Режим доступу: [http://www.belta.by/ru/all\\_news/regions/Arenda-kvartir-v-Minske-s-nachala-goda-vozrosla-na-20\\_i\\_646328.html](http://www.belta.by/ru/all_news/regions/Arenda-kvartir-v-Minske-s-nachala-goda-vozrosla-na-20_i_646328.html)

<sup>100</sup> За даними Національного статистичного комітету Республіки Білорусь, в серпні 2013 року номінальна нарахована середня заробітна плата в Республіці Білорусь складала 5547 тис. білоруських крб. – 606 дол. США.

<sup>101</sup> Китай планирует увеличить к концу 2015 года охват населения доступным жильем до 20 процентов. – Режим доступу: [http://russian.news.cn/economic/2011-10/02/c\\_131172260.htm](http://russian.news.cn/economic/2011-10/02/c_131172260.htm)

<sup>102</sup> Public rental housing opens in Shanghai. – Режим доступу: [http://www.chinadaily.com.cn/china/2013-05/15/content\\_16501860.htm](http://www.chinadaily.com.cn/china/2013-05/15/content_16501860.htm).

для 7 тис. сімей<sup>103</sup>. В м. Чунцин міська влада розпочала реалізацію амбіційного проекту будівництва 40 млн м<sup>2</sup> орендного житла для 2 млн жителів з низькими та середніми доходами. Планується, що орендна плата буде на 40 % нижчою від комерційної<sup>104</sup>.

В 2013 році державні витрати Китаю на житлове забезпечення громадян складатимуть 223 млрд юанів (35,4 млрд дол. США), що на 5,3 % більше, ніж у попередньому році.

### Ізраїль

Ізраїль є країною, де внаслідок обмеженості земельних ресурсів, з одного боку, та значного збільшення в останні десятиліття кількості населення країни, з іншого, склалася складна ситуація у сфері забезпечення громадян житлом. Відповідно до індексу Better Life, який був опублікований Організацією економічного співробітництва та розвитку (ОЕСР), житлові умови в Ізраїлі є одними з найгірших серед розвинених країн – 4,8 балів з 10. Так, показник кількості кімнат на душу населення складає 1,2, що відповідає показнику пострадянської Латвії і є меншим від показника таких країн як, наприклад, Польща (1,3), Греція (1,4), Словенія (1,5), Португалія (1,5). За даними ізраїльського Інституту структурних реформ, близько 189 тис. ізраїльських домогосподарств – біля 8,5 % – мають незадовільні житлові умови (substandard housing)<sup>105</sup>. Жителі країни витрачають на житло в середньому 22 % своїх доходів (після сплати податків). Для порівняння: серед жителів країн ОЕСР найбільшу частку своїх доходів на житло витрачають жителі Нової Зеландії – 29 %, а найменшу – Росії (11 %). Разом з тим, результати дослідження, проведеного фахівцями ОЕСР, свідчать про те, що 83 % ізраїльтян задоволені своїми житловими умовами<sup>106</sup>.

Певне уявлення щодо рівня доступності житла в Ізраїлі дають дані, які наводяться в звіті Міністерства будівництва за 2011 рік. Так для придбання середньостатистичної чотирикімнатної квартири жителю країни потрібно було витратити 138 середні зарплати (149 зарплат для купівлі нової квартири і 133 зарплати для купівлі квартири на вторинному ринку) – на п'ять зарплат більше, ніж в 2010 році. Трикімнатна квартира коштувала 91 зарплату – на три зарплати більше, ніж в 2010 році. В 2008 році чотирикімнатна квартира коштувала 106 зарплат, п'ятикімнатна – 154 зарплати, трикімнатна – 71 зарплату. В період з 2005 по 2008 рр. ціни на житло в Ізраїлі та зарплати зростали однаковим темпом, проте, починаючи з 2008 року, житло подорожчало на 62 %, тоді як зарплати зросли лише на 14 %. Порівняння із країнами ОЕСР показує, що чотирикімнатна квартира в Ізраїлі є на 48 зарплат дорожчою, ніж у Франції, на 67 зарплат дорожчою, ніж у Великобританії, на 78 зарплат дорожчою, ніж в США, на 42 зарплати дорожчою, ніж в середньому по ОЕСР<sup>107</sup>.

Середня вартість оренди квартир станом на вересень 2012 р. складала: в Єрусалимі – 3700 шекелів, в Хайфі – 2390 шекелів, в Беєр-Шеві – 2400 шекелів, в Нетанії – 4000 шекелів. В Тель-Авіві оренда двокімнатної квартири складала в середньому 4300 шекелів, трикімнатної – 4800 шекелів, чотирикімнатної – 6800 шекелів. За 5 років

<sup>103</sup> New public rental houses to go into use. – Режим доступу: [http://www.chinadaily.com.cn/m/dalian/2013-01/11/content\\_16119313.htm](http://www.chinadaily.com.cn/m/dalian/2013-01/11/content_16119313.htm)

<sup>104</sup> Public rental housing eases distress in Chongqing. – Режим доступу: [http://www.chinadaily.com.cn/business/2011-02/14/content\\_12005780.htm](http://www.chinadaily.com.cn/business/2011-02/14/content_12005780.htm)

<sup>105</sup> 189,000 Israeli families live in temporary housing. – Режим доступу: <http://www.haaretz.com/business/.premium-1.530532>

<sup>106</sup> OECD: жилищные условия в Израиле – одни из худших среди развитых стран. – Режим доступу: [http://www.newsru.co.il/realty/29may2012/oecd\\_608.html](http://www.newsru.co.il/realty/29may2012/oecd_608.html)

<sup>107</sup> На покупку квартиры в Израиле требуются 138 зарплат. Данные минстроя. – Режим доступу: <http://www.newsru.co.il/realty/12mar2012/dom301.html>

оренда квартир в Ізраїлі подорожчала в середньому на 57%<sup>108</sup>. За даними Центрального статистичного бюро Ізраїлю, середня заробітна плата в 2012 році складала 9022 шекелі<sup>109</sup>.

Такий стан речей змусив керівництво держави проводити активну житлову політику та вживати заходи, спрямовані на подолання житлової кризи. В межах цієї політики важливе місце займає розвиток сектору орендного житла. Так, уряд Ізраїлю висунув ініціативу будівництва 150 тисяч одиниць житла, які будуть надані громадянам в оренду за пільговими цінами<sup>110</sup>. Планується будувати квартири на околицях 15 найбільших міст Ізраїлю на землях, які належать державі. Будівництво половини з них має бути завершено протягом перших п'яти років, іншої половини – в наступні п'ять років. Збудоване житло надаватиметься на умовах оренди, на тривалий термін, за ціною на 30 % нижчою від ринкової. Громадяни, які хотіли б орендувати таке житло, повинні відповідати певним критеріям. Контроль над будівництвом орендного житла візьме на себе державна компанія, яку спеціально створено під егідою Міністерства будівництва.

Такий напрямок розвитку державної житлової політики був обраний Урядом Ізраїлю після того, як стало зрозуміло, що зазнала невдачу прийнята в червні 2011 р. програма Міністерства будівництва, в межах якої молодим сім'ям, які купували своє перше житло в населених пунктах, розташованих у так званих «зонах національного пріоритету», надавалася субсидія в розмірі 100 тис. шекелів. В 2012 р. пільгою скористалося лише 366 сімей замість очікуваних 4 тис.<sup>111</sup>.

Іншим прикладом використання механізму надання громадянам доступного орендного житла є проект Міністерства розвитку Негева і Галілеї разом із Міністерством будівництва, спрямований на перепрофілювання будівель, які належать державі, в житлові будинки з квартирами площею 24, 48 та 72 м<sup>2</sup>, які надаються в оренду за пільговими цінами – 500-700 шекелів на місяць<sup>112</sup>. Як зазначає газета «Калькаліст», в обмін на пільгове житло частина орендарів повинна буде взяти на себе зобов'язання щодо участі в різних волонтерських програмах.

Показово, що першим містом в Ізраїлі, де муніципальна влада за власні кошти почала восени 2012 р. будувати доступне орендне житло, став Тель-Авів. Відповідний проект передбачав будівництво до кінця 2013 р. 69 трьох- і чотирикімнатних квартир, з яких не менше 45 мають бути запропоновані громадянам на умовах оренди за ціною, яка на 25 % нижча від ринкової. Громадяни, які бажають орендувати зазначене житло, і які відповідають критеріям, розробленим муніципалітетом, зможуть взяти участь в лотереї, переможцям якої буде надано право підписати договір оренди на термін 5 років<sup>113</sup>.

Проект будівництва доступного орендного житла був затверджений місцевою владою Герцлії. Як повідомила газета The Marker, проект передбачає будівництво 75 квартир, які надаватимуться в оренду на 7 років за ціною на 20 % нижчою від ринкової. Приблизно 50 з них будуть трикімнатними, решта – чотирикімнатними. В цілому, в межах проекту, який здійснюватиметься приватною компанією, буде побудовано 235 одиниць житла в будинках висотою від трьох до восьми поверхів. З них 160 квартир будуть реалізовані за ринковими цінами<sup>114</sup>.

<sup>108</sup> «Маарив»: с начала года цены на аренду жилья в Израиле выросли на 6%, за 5 лет – на 57%. – Режим доступу: [http://www.newsru.co.il/realty/25sep2012/rent\\_607.html](http://www.newsru.co.il/realty/25sep2012/rent_607.html)

<sup>109</sup> Average Wages per Employee Job of Israeli Workers in 2012. – Режим доступу: <http://www.cbs.gov.il>

<sup>110</sup> הרכשה לתוריד הלא 150 תיינב: דיפל תינכות תא תצמאמ הלשממה. – Режим доступу: <http://www.themarker.com/realestate/1.1969753>

<sup>111</sup> Субсидия в 100.000 шекелей на покупку первой квартиры не привлекла молодые семьи. – Режим доступу: [http://www.newsru.co.il/realty/13mar2013/per\\_602.html](http://www.newsru.co.il/realty/13mar2013/per_602.html)

<sup>112</sup> Льготное жилье в Негеве и Галилее: квартиры в аренду за 500-700 шекелей в месяц. – Режим доступу: [http://www.newsru.co.il/realty/07nov2012/neg\\_605.html](http://www.newsru.co.il/realty/07nov2012/neg_605.html)

<sup>113</sup> Муниципалитет Тель-Авива первым в Израиле начал строить доступное жилье на съем. – Режим доступу: [http://www.newsru.co.il/realty/14oct2012/shap\\_607.html](http://www.newsru.co.il/realty/14oct2012/shap_607.html)

<sup>114</sup> В Герцлии утвержден проект по строительству доступного жилья для сдачи в аренду. – Режим доступу: [http://www.newsru.co.il/realty/04nov2012/ger\\_607.html](http://www.newsru.co.il/realty/04nov2012/ger_607.html)

#### **3.4. Заходи державної політики формування сектору доступного орендного житла в Україні**

Відсутність в Україні розвинуеного сектору орендного житла вкрай негативно впливає на соціальний і економічний розвиток країни. Інститут оренди житла практично не використовується в межах державної житлової політики. Єдиним винятком є проект державної програми оренди житла з правом викупу, яка розроблена Державною іпотечною установою (ДІУ). За словами міністра регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ Г.Темника, Мінрегіон спільно з Мінфіном і ДІУ вже розробили механізм реалізації цієї програми, яка передбачає оренду житла з правом викупу під 3 % річних. Відповідний проект постанови на розгляд Уряду буде винесено Мінфіном. За словами Г. Темника, «на сьогоднішній день побудовано 3 тисячі квартир, які можуть реалізовуватися громадянам в рамках цієї програми, яка поки що є проектом. До кінця поточного року, за прогнозами забудовників, буде здано в експлуатацію ще близько 15 тисяч квартир», – зазначив Г.Темник<sup>115</sup>. Є підстави вважати, що у разі прийняття програма оренди житла з правом викупу буде найбільш соціально і економічно ефективною серед усіх існуючих державних житлових програм. Проте ця програма, використовуючи механізм оренди як інструмент, орієнтована на формування сектору власників житла. І тому не може розглядатися як засіб розвитку саме сектору орендного житла.

Розвиток сектору орендного житла має стати важливим напрямком державної житлової політики. Такий висновок щодо України співпадає, зокрема, із позицією Світового банку щодо пострадянських країн: «Розробникам національної політики, які все частіше починають говорити про необхідність надання можливості вибору орендного житла, треба внести необхідні зміни в житлову політику і забезпечити створення умов, які сприяють виникненню конкурентоспроможного та ефективного формального ринку оренди житла»<sup>116</sup>.

Задля забезпечення сприятливих умов для розвитку сектору орендного житла в Україні, необхідно, на нашу думку, здійснити наступні кроки в сфері державної політики:

1. З метою комплексного вивчення дійсного стану ринку оренди житла в Україні забезпечити проведення відповідних соціологічних та статистичних досліджень. Крім того, слід стимулювати наукові дослідження вітчизняними науковцями проблем функціонування та розвитку українського ринку орендного житла, а також наявного світового досвіду.

2. З метою підвищення рівня доступності житла для громадян та створення легального ринку оренди житла забезпечити розробку та реалізацію окремої Державної програми будівництва доступного орендного житла в Україні. Така програма мала б передбачати:

– поетапне збільшення частки орендного житла до 5 - 10 % від загальних обсягів новозбудованого житла. Орієнтовні обсяги коштів, необхідних для реалізації програми, мали б складати 3-6 млрд грн щорічно;

– розробку та впровадження типових проектів будівництва орендних будинків із квартирами економ-класу;

– забезпечення вартості будівництва 1 м<sup>2</sup> доступного орендного житла на рівні не вище 6000 грн. Такий показник дав би можливість – за умови повернення власнику житла вкладених в будівництво коштів протягом 10 років – забезпечити орендну плату в межах 1750-2500 грн, яка б відповідала купівельній спроможності сімей із середньостатистичними доходами (3-6 тис. грн на місяць).

Будівництво доступного орендного житла може відбуватися шляхом:

<sup>115</sup> Геннадій Темник: В Україні активно реалізуються державні програми забезпечення громадян доступним житлом. – Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua>

<sup>116</sup> Выбор арендного жилья и пересмотр жилищной политики в странах с экономикой переходного периода: задачи послеприватизационного периода в Регионе Европы и Центральной Азии. – Всемирный банк. – 2005. – 128 с.



- а) державного фінансування будівництва орендного житла;
- б) залучення коштів приватних інвесторів та використання механізмів державно-приватного партнерства та державної підтримки.

Враховуючи високу ціну кредитних ресурсів в Україні, слід очікувати, що будівництво доступного орендного житла приватними інвесторами за умови державної підтримки такого будівництва в найближчий час не стане оптимальним шляхом вирішення зазначеної проблеми. Залучення приватних інвесторів до будівництва доступного орендного житла є можливим лише за умови значної державної підтримки. Однією з форм такої підтримки може бути компенсація частини відсотків банківських кредитів. Проте досить прості розрахунки показують, що при кредитуванні на термін 140 місяців (20 місяців – період будівництва і 120 місяців – період повернення інвестиційних витрат у формі орендної плати) розмір кредитних відсотків зрівняється з розміром самого кредиту (тілом) при величині ставки кредитування 14 %. Якщо ставка кредитування складає 20 %, розмір відсотків в 1,6 разу перевищуватиме розмір тіла кредиту. Таким чином, лише компенсація державою відсотків приватному інвестору вимагатиме в 1,6 разу більше коштів, ніж безпосереднє вкладення цих коштів у будівництво.

Очевидно, що за нинішніх умов основним суб'єктом реалізації програми будівництва доступного орендного житла має бути держава. Було б доцільно створити відповідний спеціалізований державний орган (наприклад, Державне агентство розвитку доступного орендного житла), який би виконував функцію інвестора (в процесі будівництва) та власника орендного житлового фонду.

3. З метою збільшення пропозиції орендного житла необхідно вжити заходи, які б стимулювали будівельно-інвестиційні компанії здавати в тимчасову оренду порожні квартири в новобудовах. Зокрема, необхідно звільнити такі орендні операції від оподаткування та спростити процедуру виселення орендаря такого житла. Наразі, відповідно до статті 825 Цивільного кодексу України, діє норма, яка передбачає розірвання договору найму житла за рішенням суду на вимогу наймодавця у разі невнесення наймачем плати за житло за шість місяців. У разі виселення орендаря із житла, яке знаходиться в новобудові і яке будівельно-інвестиційна компанія надає в оренду до моменту його продажу, ця норма має бути переглянута у бік її зменшення – до двох місяців. Іншим засобом стимулювання збільшення пропозиції житла на ринку оренди могло б стати введення відповідного податку.

*Довідково: Уряд Каталонії (Іспанія) планує ввести податок на порожні квартири, які належать банкам та девелоперам, з метою збільшення пропозиції житла на ринку оренди. За розрахунками урядовців, в 70 муніципалітетах існує незадоволений попит на житло, і в той самий час збільшується кількість порожніх квартир. В регіоні нараховується від 350 тис. до 400 тис. таких об'єктів житлової нерухомості. Одночасно влада Каталонії не виключає надання певних бонусів тим банкам та девелоперам, які виставлять свою житлову нерухомість на ринок оренди<sup>117</sup>.*

4. З метою покращення якості наявного ринку орендного житла необхідно вжити заходи, які б сприяли його легалізації. Враховуючи правові та організаційні труднощі процесу виявлення нелегальної оренди, основні зусилля державних органів слід спрямувати не на проведення більш жорсткої репресивної політики, а навпаки – на створення як для орендодавців, так для орендарів стимулів для виходу із «тіні». Ця цього необхідно забезпечити:

- а) зниження ставки оподаткування орендних операцій з нинішніх 15 % до 3-5 %;
- б) надати орендарям житла право на отримання податкової соціальної пільги у розмірі, що дорівнює 100 % розміру прожиткового мінімуму для працездатної особи. Для цього слід доповнити статтю 169 Податкового кодексу України «Перерахунок податку та податкові соціальні пільги» відповідною нормою.

<sup>117</sup> Каталонские банки и девелоперы заплатят за пустующие квартиры. – Режим доступу: <http://noticia.ru/>

5. Оскільки одним із ключових гравців на ринку оренди житла є ріелтор (ріелторські компанії), необхідно законодавчо впорядкувати ріелторську діяльність, прийнявши відповідний базовий закон.

6. Враховуючи значну роль, яку відіграють в процесах регулювання ринку оренди житла громадські організації, що об'єднують наймачів житла, про що переконливо свідчить досвід багатьох країн світу, необхідно сприяти реалізації громадських ініціатив, спрямованих на створення в Україні національної організації захисту прав та інтересів квартиронаймачів. Основним напрямком її діяльності має стати захист законних інтересів наймачів житла, в першу чергу - в органах законодавчої та виконавчої влади.

7. З метою усунення суперечностей, які сьогодні існують в межах чинного житлового законодавства України щодо визначення сутності соціального житла, слід передбачити надання безкоштовного житла громадянам, які потребують поліпшення житлових умов та перебувають на квартирному обліку, виключно на умовах оренди. При цьому не йдеться про знищення чинного механізму квартирному обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, передбаченого статтею 34 чинного Житлового кодексу Української РСР. Існує необхідність глибокого реформування цього інституту, оскільки в його нинішньому вигляді він не відповідає сьогоднішнім соціально-економічним реаліям.

Серйозний недолік механізму т.з. «квартирної черги», на нашу думку, полягає в тому, що в ній перебувають громадяни, які визнані державою такими, що потребують поліпшення житлових умов, на основі таких параметрів, як площа на одну людину, кількість кімнат, аварійний стан житла тощо. Проте рівень їхніх доходів при цьому не враховується. Щороку чергові, які з точки зору їхніх доходів не обов'язково є малозабезпеченими, отримують безкоштовно у власність 7-10 тис. одиниць житла.

З іншого боку, існує ще одна – окрема – квартирна черга для малозабезпечених. Згідно Закону «Про житловий фонд соціального призначення» малозабезпечені громадяни беруться на окремий соціальний квартирний облік для того, щоб отримати безкоштовне соціальне житло виключно в оренду, як передбачено в Законі. Таким чином, малозабезпечені громадяни, які перебувають на соціальному квартирному обліку можуть отримувати житло виключно на умовах оренди, тоді як громадяни, що перебувають на квартирному обліку і не є малозабезпеченими, можуть отримувати житло безкоштовно у власність. Такий стан речей, на нашу думку, є соціально несправедливим. Надання громадянам, що перебувають на квартирному обліку, житла виключно на умовах оренди є, на нашу думку, необхідним кроком на шляху усунення зазначеної несправедливості.

## ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ

Необхідність серйозного реформування державної житлової політики не викликає сумнівів. Основним аргументом на користь такого реформування є збереження вкрай складної ситуації, яка має місце в сфері задоволення потреб значної маси населення України в якісному житлі. Значною залишається частка домогосподарств, які змушені жити в житлі недостатньої площі, або з недостатньою кількістю окремих кімнат, в будинках, що входять до складу застарілого чи навіть аварійного фондів, в житлі, яке не обладнане централізованим водопостачанням, каналізацією, тепlopостачанням. В певній мірі низькі стандарти забезпечення громадян житлом дісталися сучасній Україні у спадок від радянських часів. Проте необхідно визнати, що протягом періоду незалежності ситуація в значній мірі ускладнилась. Перехід від тотально одержавленої планово-директивної економіки до економіки ринкового типу призвів до суттєвої зміни моделі житлового будівництва та забезпечення громадян житлом – замість будівництва значних обсягів житла за рахунок бюджетних коштів та коштів державних підприємств та його подальшого безкоштовного розподілу серед громадян, які перебувають на квартирному обліку, отримано модель, основними елементами якої є ринок житла, якій не передбачає механізмів регулювання з боку держави, будівництво житла за рахунок коштів приватних інвесторів, збереження механізму квартирного обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, та забезпечення їх безкоштовним житлом, наявність спеціальних житлових програм, які покликані забезпечити житлом окремі професійно-демографічні групи населення (інваліди, ветерани, судді та ін.), наявність окремих державних програм, які передбачають надання державної допомоги у придбанні житла на ринку сім'ям, які потребують поліпшення житлових умов та мають відповідний рівень платоспроможності. Стан депресивної стабілізації, який сьогодні переживає український ринок житлової нерухомості, низький рівень ринкової доступності житла для громадян внаслідок високих ринкових цін на житло та ставок іпотечного кредитування, вкрай повільні темпи забезпечення житлом черговиків та пільгових категорій громадян, низькі обсяги державної допомоги, яку держава надає відносно платоспроможним громадян в межах Програми будівництва (придбання) доступного житла та механізму здешевлення вартості іпотечних кредитів, відсутність практичних механізмів реалізації конституційного права на житло сімей із середньостатистичним рівнем доходів – ось далеко не повний перелік проблем, які змушують гостро поставити питання щодо необхідності серйозного реформування державної житлової політики.

### **1. Рекомендації щодо посилення державного регулювання ринку житлової нерухомості**

З метою посилення державного регулювання ринку житла було б доцільно здійснити наступний комплекс заходів:

1.1. Впровадити систему державного статистичного моніторингу цін на житлову нерухомість, яка б дозволила як учасникам ринку, так і державі мати об'єктивне уявлення щодо тенденцій, які мають місце на ринку.

1.2. Створити систему державного стимулювання будівництва доступного житла. Для цього необхідно:

а) впровадити механізм державного замовлення на будівництво доступного житла економ-класу;

в) впровадити механізм моніторингу собівартості будівництва доступного житла, забезпечити використання показника собівартості будівництва доступного житла як основи встановлення економічно і соціально обґрунтованої ціни на доступне житло;

с) створити механізм надання державної підтримки будівельним організаціям, які здійснюють будівництво доступного житла економ-класу. Зокрема, слід передбачити надання державою пільг щодо сплати ПДВ та податку на прибуток для тих забудовників, які здійснюють будівництво та продаж житла, яке відповідає критеріям доступного.

d) забезпечити подальше зниження адміністративних бар'єрів в сфері житлового будівництва;

e) залучити механізм приватно-державного партнерства до процесу будівництва доступного житла.

1.3. Стимулювати розвиток конкуренції на ринку будівництва житла.

1.4. Вжити заходи, спрямовані на зниження ринкової ставки іпотечного кредитування.

1.5. З метою недопущення стрімкого та неконтрольованого зростання цін на ринку житлової нерухомості та утворення на ньому «цінових бульбашок» впровадити в середньостроковій перспективі механізм обмеження інвестиційного попиту на житло. Основою такого механізму мав би стати податок на придбання другої і кожної наступної одиниці житла.

1.6. З метою збільшення ринкової пропозиції житла диференційовано підвищити податок на нерухомість, що нараховується на житло, яке не використовується власником як місце постійного проживання і не надається іншим громадянам в оренду.

1.7. З метою підвищення рівня купівельної спроможності громадян, які потребують поліпшення житлових умов та перебувають на квартирному обліку, необхідно:

а) надати зазначеній категорії громадян право на одноразове отримання майнового податкового вирахування у разі придбання ними житла, для чого необхідно внести відповідну норму до Податкового кодексу України;

б) звільнити громадян, які перебувають на квартирному обліку, від сплати державного мита за посвідчення договорів відчуження житлових будинків, квартир, кімнат, дач, садових будинків, гаражів, а також інших об'єктів нерухомого майна, які перебувають у власності громадянина, що здійснює таке відчуження, для чого внести відповідні зміни до статті 4 Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21.01.1993 № 7-93<sup>118</sup>.

1.8. Враховуючи гостроту житлової проблеми в Україні, необхідно створити умови для збільшення обсягів індивідуального житлового будівництва. Ключовим кроком у цьому напрямку повинно стати створення механізму виділення землі під індивідуальне житлове будівництво громадянам, які перебувають на квартирному обліку. При цьому слід забезпечити прозорість роботи зазначеного механізму, а також вжити заходи, спрямовані на недопущення зловживань, зокрема, таких як отримання землі з метою її подальшого перепродажу.

## **2. Рекомендації щодо вдосконалення державної Програми будівництва (придбання) доступного житла та механізму здешевлення вартості іпотечних кредитів**

**З метою підвищення рівня соціально-економічної ефективності державної Програми будівництва (придбання) доступного житла необхідно здійснити наступні заходи:**

2.1. Збільшити обсяги державного фінансування Програми.

2.2. Надати право брати участь в Програмі сім'ям, які не перебувають на квартирному обліку.

2.3. Стимулювати участь в Програмі сімей, які мають власне житло, проте хотіли б покращити свої житлові умови. Одним із інструментів такого стимулювання могло б стати надання зазначеній категорії громадян права на одноразове отримання майнового податкового вирахування у разі внесення ними коштів, отриманих від продажу власного житла, на сплату 70 % вартості житла, яке купується в межах Програми, а також

---

<sup>118</sup> Відповідно до декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21.01.1993 № 7-93 розмір державного мита складає 1 % суми договору, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян.

звільнення від сплати державного мита за посвідчення договорів відчуження житлової нерухомості.

2.4. Впровадити механізм пільгового (під 12-15 % річних) кредитування сімей-учасниць Програми, які потребують поліпшення житлових умов та перебувають на квартирному обліку.

2.5. Передбачити можливість збільшення з 30 % до 50 % розміру державної допомоги для громадян-учасників Програми, які перебувають на квартирному обліку.

2.6. Збільшити граничні показники вартості 1 м<sup>2</sup> та площі житла, на яке надається державна допомога в межах Програми.

**З метою підвищення рівня соціально-економічної ефективності механізму здешевлення вартості іпотечних кредитів необхідно здійснити наступні заходи:**

2.7. Зменшити розмір початкового внеску з 25 до 10 %. Для цього необхідно внести відповідні зміни до Постанови Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 р. №343;

2.8. Створити умови для залучення підприємств різних форм власності до повної або часткової сплати початкових внесків своїх працівників. Стимулом може бути зменшення бази оподаткування з податку на прибуток підприємств на суму сплаченого початкового внеску. Можливим шляхом вирішення проблеми початкового внеску могло б також стати виділення необхідних коштів місцевими органами влади.

2.9. Посилити гарантії щодо обов'язкової компенсації державою 13 % річних. Для цього необхідно чітко врегулювати питання щодо сплати громадянином позичальнику виключно 3 % річних. Відповідний пункт має бути відображений в кредитних угодах.

2.10. Забезпечити надання позичальнику кредиту, виходячи із реальних, а не розрахункових показників вартості 1 м<sup>2</sup> та площі житла, яке позичальник може придбати відповідно до затвердженого Міжвідомчою комісією переліку об'єктів, на добудову (будівництво) яких або придбання житла в яких можуть спрямовуватися кошти в рамках реалізації програм будівництва (придбання) доступного житла, у тому числі здешевлення вартості іпотечних кредитів.

2.11. Передбачити можливість визначення суми кредиту, виходячи не тільки з місця проживання (реєстрації) позичальника, але й місця його роботи.

### **3. Рекомендації щодо розвитку сектору доступного орендного житла в Україні**

3.1. З метою комплексного вивчення дійсного стану ринку оренди житла в Україні забезпечити проведення комплексного соціологічного та статистичного дослідження. Стимулювати наукові дослідження вітчизняними науковцями проблем розвитку ринку орендного житла;

3.2. З метою підвищення рівня доступності житла для громадян та створення легального ринку оренди житла здійснити розробку та реалізацію окремої Державної програми будівництва доступного орендного житла в Україні. Така програма мала б передбачати:

– поетапне збільшення частки орендного житла до 5 % - 10 % від загальних обсягів новозбудованого житла. Орієнтовні обсяги коштів, необхідних для реалізації програми, мали б складати 3-6 млрд грн щороку;

– розробку та впровадження типових проектів будівництва орендних будинків із квартирами економ-класу;

– досягнення вартості будівництва 1 м<sup>2</sup> доступного орендного житла на рівні не вище 6000 грн.

3.3. З метою збільшення пропозиції орендного житла вжити заходи, які б стимулювали будівельно-інвестиційні компанії здавати в тимчасову оренду порожні квартири в новобудовах. Зокрема, необхідно звільнити такі орендні операції від оподаткування та спростити процедуру виселення орендаря такого житла. Стаття 825 Цивільного кодексу України містить норму, відповідно до якої «договір найму житла

може бути розірваний за рішенням суду на вимогу наймодавця у разі невнесення наймачем плати за житло за шість місяців». У разі виселення орендаря із житла, яке будівельно-інвестиційна компанія надає в оренду до моменту його продажу, ця норма має бути переглянута у бік її зменшення – до двох місяців.

3.4. З метою покращення якості наявного ринку орендного житла вжити заходи, які б сприяли його легалізації. Враховуючи правові та організаційні труднощі процесу виявлення нелегальної оренди, основні зусилля державних органів слід спрямувати на створення як для орендодавців, так для орендарів стимулів для виходу із «тіні». Ця цього необхідно забезпечити:

а) зниження ставки оподаткування орендних операцій з нинішніх 15 % до 3-5 %;

б) надання орендарям житла права на отримання податкової соціальної пільги у розмірі, що дорівнює 100 % розміру прожиткового мінімуму для працездатної особи. Для цього доповнити відповідною нормою статтю 169 Податкового кодексу України «Перерахунок податку та податкові соціальні пільги».

3.5. Надавати сприяння реалізації громадських ініціатив, направлених на створення в Україні національної організації захисту прав та інтересів квартиронаймачів. Основним напрямком її діяльності має стати захист законних інтересів наймачів житла, в першу чергу в органах законодавчої та виконавчої влади.

3.6. Внести зміни до чинного житлового законодавства України, передбачивши надання житла громадянам, які потребують поліпшення житлових умов та перебувають на квартирному обліку, виключно на умовах оренди.

## ЗМІСТ

ВСТУП .....	3
<b>РОЗДІЛ 1. СТАН РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ ТА ДЕЯКІ ЗАХОДИ ЙОГО ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ</b>	<b>6</b>
1.1. Місце та роль ринку житлової нерухомості в структурі сучасної ринкової економіки. Етапи розвитку ринку житла в Україні	6
1.2. Нинішній стан українського ринку житла. Цінова динаміка 2013 р.	10
1.3. Фактори ціноутворення на ринку житлової нерухомості	16
1.4. Заходи державного регулювання ринку житлової нерухомості	18
<b>РОЗДІЛ 2. ШЛЯХИ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ІСНУЮЧИХ ДЕРЖАВНИХ ЖИТЛОВИХ ПРОГРАМ</b>	<b>26</b>
2.1. Напрями вдосконалення Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 рр.	26
2.2. Напрямки вдосконалення механізму здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов	31
<b>РОЗДІЛ 3. РОЗВИТОК СЕКТОРУ ДОСТУПНОГО ОРЕНДНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ</b>	<b>36</b>
3.1. Місце та роль сектору орендного житла в структурі ринкової економіки	36
3.2. Структура сектору орендного житла	37
3.3. Зарубіжний досвід будівництва доступного орендного житла	42
3.4. Заходи державної політики формування сектору доступного орендного житла	48
<b>ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ</b>	<b>51</b>