

ОЦІНКА МОЖЛИВОСТЕЙ ВПРОВАДЖЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ПРОГРАМИ «ДОСТУПНЕ ЖИТЛО» В УКРАЇНІ

КОСАРЕВА І. П., САРМАТИЦЬКА Н. В., БОНДАРЕНКО Н. В.

УДК 351.778.5

Косарева І. П., Сарматицька Н. В., Бондаренко Н. В. Оцінка можливостей впровадження державної програми «доступне житло» в Україні

У статті проаналізовано можливості впровадження в Україні різних варіантів будівництва доступного житла житла в Україні, що ґрунтується на реалізації державної програми «доступне житло». Зроблено розрахунки варіантів можливого фінансово-економічних рішень цієї програми та визначено найбільш привабливі для їх реалізації в Україні. Також у роботі запропоновано заходи, що дозволять створити умови щодо будівництва житла для громадян, які потребують поліпшення житлових умов, поліпшать технічний стан житлового фонду, дадуть новий імпульс розвитку житлового будівництва та в цілому будівельного комплексу.

Ключові слова: житлове будівництво, кредитування будівництва житла, оцінка можливостей реалізації програми, доступне житло.

Табл.: 3. **Бібл.:** 5.

Косарева Ирина Павлівна – кандидат економічних наук, доцент, завідувач кафедри фінансів і кредиту, Харківський інститут фінансів Українського державного університету фінансів і міжнародної торгівлі (пер. Плетньовський, 5, Харків, 61003, Україна)

Сарматицька Наталя Владиславівна – студентка, Харківський інститут фінансів Українського державного університету фінансів і міжнародної торгівлі (пер. Плетньовський, 5, Харків, 61003, Україна)

Бондаренко Нінель Василівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів і кредиту, Харківський інститут фінансів Українського державного університету фінансів і міжнародної торгівлі (пер. Плетньовський, 5, Харків, 61003, Україна)

УДК 351.778.5

Косарева И. П., Сарматицкая Н. В., Бондаренко Н. В.

Оценка возможностей осуществления государственной программы «доступное жильё» в Украине

В статье проанализированы возможности внедрения в Украине различных вариантов строительства жилья в Украине, основанных на государственной программе «доступное жильё». В статье сделаны расчеты возможных финансово-экономических решений этой программы и определены наиболее привлекательные разновидности их реализации в Украине. Также в работе предложены меры, которые позволят создать условия для строительства жилья для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, улучшат техническое состояние жилищного фонда, дадут новый импульс развитию жилищного строительства и в целом строительного комплекса.

Ключевые слова: жилищное строительство, кредитование строительства жилья, оценка возможностей реализации программы, доступное жильё.

Табл.: 3. **Библ.:** 5.

Косарева Ирина Павловна – кандидат экономических наук, доцент, заведующая кафедрой финансов и кредита, Харьковский институт финансов Украинского государственного университета финансов и международной торговли (пер. Плетневский, 5, Харьков, 61003, Украина)

Сарматицкая Наталья Владиславовна – студентка, Харьковский институт финансов Украинского государственного университета финансов и международной торговли (пер. Плетневский, 5, Харьков, 61003, Украина)

Бондаренко Нинель Васильевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры финансов и кредита, Харьковский институт финансов Украинского государственного университета финансов и международной торговли (пер. Плетневский, 5, Харьков, 61003, Украина)

UDC 351.778.5

Kosareva I. P., Sarmatitskaya N. V., Bondarenko N. V. Assessment of Possibilities of Realisation of the State Programme «Affordable Housing» in Ukraine

The article analyses possibilities of introduction of various variants of construction of housing in Ukraine based on the state programme “affordable housing”. The article contains calculations of possible financial and economic solutions of this programme and identifies the most attractive variants of their realisation in Ukraine. It also offers measures, which would allow creation of conditions for construction of housing for those citizens who need to improve their housing conditions, which would improve technical state of the housing, would give new impulse of development of housing construction and construction complex in general.

Key words: housing construction, crediting housing construction, assessment of possibilities of programme realisation, affordable housing.

Tabl.: 3. **Bibl.:** 5.

Kosareva Irina P. – Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor, Head of the Department, Department of Finance and Credit, Kharkiv Institute of Finance of the Ukrainian State University of Finance and International Trade (per. Pletnovskyy, 5, Kharkiv, 61003, Ukraine)

Sarmatitskaya Natalya V. – Student, Kharkiv Institute of Finance of the Ukrainian State University of Finance and International Trade (per. Pletnovskyy, 5, Kharkiv, 61003, Ukraine)

Bondarenko Ninel V. – Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor of the Department of Finance and Credit, Kharkiv Institute of Finance of the Ukrainian State University of Finance and International Trade (per. Pletnovskyy, 5, Kharkiv, 61003, Ukraine)

Впровадження різноманітних державних програм «Дешево житло» є досить актуальним, затребуваним напрямком розвитку ринкової економіки та інтеграції України в міжнародний простір. Проте на сучасному етапі ринкових відносин ці програми не досягають поставлених завдань. У статті розглянуті та прораховані різні варіанти, які можуть бути впроваджені в Україні.

Проблеми впровадження іпотечного кредитування в Україні досліджено в багатьох наукових працях вчених: Комнатний С. Державна соціальна програма «Доступне житло» не має вікових обмежень; Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов; Постанова Кабінету Міністрів

Україні від 25 квітня 2012 р. № 343; Умови кредитування по програмі «Доступне житло під 3% річних» для придбання нерухомості на первинному ринку.

Мета статті полягає в оцінці можливостей реалізації державної програми «Доступне житло» в сучасних умовах економічного розвитку країни.

У Конституції України закріплено, що держава гарантує громадянам право на житло. При цьому дане право громадян не задовольняється в даний час в повному обсязі. Про це свідчать статистичні дані (табл. 1), відповідно до яких потребують поліпшення житлових умов і перебувають на обліку 1139 тис. сімей на кінець 2010 р., у 2011 р. їх кількість дещо скоротилося і склала 1084 тис. сімей. При цьому змогли поліпшити за той самий період житлові умови число сімей, у рази менше по відношенню до нужденних: у 2010 р. – 11 000 сімей, а в 2011 р. – 7 000 сімей. Таким чином, у 2010 р. поліпшили житлові умови лише 0,9% від кількості нужденних, у 2011 р. – 0,7%, що свідчить про неможливість більшої частини цієї категорії населення здійснити своє конституційне право [1]. Динаміка наведених даних в табл. 1 свідчить, що одночасно зі скороченням черги сімей, які потребують житло, зменшується й кількість сімей, що отримали житло. Такий стан може свідчити про згортання цих процесів. Разом із тим потреба в новому житлі зростає.

- ✦ обмеженість максимальної величини кредиту під придбання об'єкта доступного житла розміром сукупного доходу особи або сім'ї (щомісячний платіж за кредитним договором не повинен перевищувати 50% такого доходу);
- ✦ використання виключно гривневих кредитів;
- ✦ застосування максимального терміну кредитування 15 років;
- ✦ використання річного відсотку кредитування не більше 16% з розподілом компенсації процентів між всіма дієздатними членами сім'ї згідно з договором поруки;
- ✦ наявність обов'язкового власного внеску позичальника у розмірі не більше 25% вартості житла;
- ✦ обмеженість розмірів житла, яке кредитується, нормативною площею на одну особу, що встановлена державою;
- ✦ можливість використання часткової компенсації процентів по кредитах під доступне житло.

Відповідно до умов Порядку [4] часткова компенсація відсотків розраховуватиметься шляхом множення нормативної площі житла (40 кв. метрів загальної площі на одинокого громадянина чи сім'ю з двох осіб та 58 кв. метрів загальної площі на сім'ю з трьох і більше осіб) на розрахункову вартість житла. При цьому вартість загальної площі житла, що перевищує нормативну площу, припадає на власні внески позичальника. Усі розрахун-

Таблиця 1

Надання житла населенню

Показник	Рік						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Перебувало у черзі на кінець року, тис. сімей	1323	1300	1252	1216	1174	1139	1084
Одержало житло протягом року всього, тис. сімей	20	20	17	17	11	11	7
Кількості сімей та однаків, які перебували у черзі на кінець попереднього року, %	1,4	1,5	1,3	1,3	0,9	0,9	0,7

У Конституції України закріплено, що органи державної влади та місцевого самоврядування повинні створювати умови для його здійснення. Таким чином, можна констатувати, що зусилля влади в даному напрямку є недостатніми і необхідно виробити напрямки підвищення доступності житла для громадян України. Для вирішення цієї проблеми в Україні було запропоновано програму «Доступне житло». З метою реалізації цієї соціальної ініціативи Постановою Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 р. № 343 затверджено «Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов України» [2]. Даний порядок визначає механізм здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, шляхом відшкодування частини процентів за кредитами, отриманими на будівництво (реконструкцію) чи придбання в об'єктах незавершеного будівництва житла. Оцінка Постанови дозволила виділити такі державні інвестиційні пріоритети у створенні доступного житла в Україні [5]:

ки щомісячних виплат за програмою «Доступне житло» представлено в табл. 2.

Отже, виходячи з табл. 2, за квартиру у Харкові площею 58 кв. м., за ціною 290 тис. грн (5 000 грн за 1 кв. м) сім'ї з трьох чоловік (дві дорослі людини та дитина) необхідно буде сплачувати щомісяця 1 933 грн, при цьому цей платіж не може бути більшим 50% загального доходу сім'ї. Тому загальний дохід повинен складати 3 866 грн.

Ще однією умовою, як зазначалося раніше, є те, що після сплати платежу в сім'ї повинно залишитися не менше одного прожиткового мінімуму на позичальника та кожного члена його сім'ї, який проживає разом з позичальником. Тобто повинна залишитися сума в розмірі 3 151 грн, якщо дитині менше 6 років, або 3 387 грн, якщо дитині від 6 до 18 років. Додаємо суму щомісячної сплати за іпотекою і одержуємо 5 084 грн (5 320 грн) – це мінімальна сума, яку повинна отримувати сім'я для того, щоб взяти участь в Програмі. Середня заробітна плата у Харкові на серпень 2012 р. складає 2 686 грн, тобто середня сума доходів сім'ї дорівнює 5 364 грн. При цьому

необхідно внести перший платіж – у розмірі 72 500 грн власних коштів. Виконання цієї вимоги позичальником є частковим підтвердженням його достатньої платоспроможності. Мінімальна сума доходів громадян, що мають намір брати участь у програмі «Доступне житло», представлено в *табл. 3*.

У будь-якому випадку, для того, щоб розрахувати на надання соціальної допомоги в кредиті, позичальникам доведеться зібрати дуже багато документів, як до банку, так і до Іпотечного центру. Оформлення необхідних паперів, вибір оптимальної кредитної програми і відповідного житла, підготовка документів для укладен-

Таблиця 2

Розрахунок щомісячних виплат за програмою «Доступне житло»

	Вартість 1 м ² , тис. грн	Вартість житла, тис. грн			Обов'язковий перший платіж, тис. грн			Строк надання кредиту, місяці	Сума місячної сплати тіла кредиту, грн			Сума щомісячних відсотків, грн			Сума щомісячних сплат, грн		
		40 м ²	58 м ²	76 м ²	40 м ²	58 м ²	76 м ²		40 м ²	58 м ²	76 м ²	40 м ²	58 м ²	76 м ²	40 м ²	58 м ²	76 м ²
Київ	7	280	406	532	70	101,5	133	180	1167	1692	2217	700	1015	1330	1867	2707	3547
Обласні центри	5	200	290	380	50	72,5	95	180	833	1208	1583	500	725	950	1333	1933	2533

Таблиця 3

Розрахунок середньомісячних доходів в залежності від кількості осіб в сім'ї

Метраж квартири	Кількість чоловік в сім'ї			Київ	Обласні центри
1	2			3	4
40 кв. м	1 особа працює			2962	2428
	2 особи	2 особи працює		4057	3523
		1 особа працює	дитина до 6 р.	3923	2428
			дитина 6 – 18 р.	4158,67	3625,33
непрацездатна	3806		3272		
58 кв. м	2 особи	2 особи працює		4897	4123
		1 особа працює	дитина до 6 р.	4763	3989
			дитина 6-18	3802	3028
	непрацездатна		4646	3872	
	3 особи	3 особи працює		5992	5218
		2 особи працює	дитина до 6 р.	5858	5084
			дитина 6-18	6094	5320
			непрацездатна	5741	4967
		1 особа працює	дитина до 6 р. + дитина 6 – 18 р.	5960	5186
			дитина 6 – 18 р.+ непрацездатна	5843	5069
непрацездатна + дитина до 6 р.			5607	4833	
2 дитини до 6 р.	5724		4950		
2 дитини 6-18 р.	6196	5422			
2 непрацездатних	5490	4716			
76 кв. м	3 особи працює		6832	5818	
	2 особи працює	дитина до 6 р.	6698	5684	
		дитина 6-18	6934	5920	
		непрацездатна	4391	3377	

1	2		3	4	
76 кв. м	4 особи	4 особи працює	7927	6913	
		3 особи працює	дитина до 6 р.	7793	6779
			дитина 6 – 18 р.	8029	7015
	непрацездатна		7676	6662	
	2 особи працює	дитина до 6 р. + дитина 6 – 18 р.	7895	6881	
		дитина 6 – 18 р.+ непрацездатна	7778	6764	
		непрацездатна + дитина до 6 р.	7542	6528	
		2 дитини до 6 р.	7659	6645	
		2 дитини 6 – 18 р.	8131	7117	
2 непрацездатних		7425	6411		

ня договору купівлі-продажу – на всіх цих етапах буде краще, якщо позичальники звернуться до юристів або кредитних брокерів, які зможуть надати професійну допомогу в оформленні кредиту.

Крім того, нерідко соціальна допомога в іпотеці істотно обмежує можливості сім'ї з вибору житла – вибирати доводиться або серед муніципальних квартир зі спеціального фонду, або серед варіантів, що строго відповідають певним вимогам. Вибір об'єкта інвестування проходить за такою схемою. При Міністерстві регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (Мінрегіонбуд) діє міжвідомча комісія з відбору об'єктів для участі в програмі «Доступне житло». До її складу входять працівники різних міністерств, владних структур і громадських організацій. Забудовники подають на міжвідомчу комісію документи щодо об'єкта, який вони будують. Комісія відбирає будинки, переважно це об'єкти з високим ступенем готовності. Після цього кожне регіональне управління, зокрема іпотечний центр по регіону, співпрацюючи із забудовниками, вимагає надати перелік відповідних документів для розгляду – це другий етап. Комісія, виїхавши на об'єкт, перевіряє, в якому він стані, потім складає відповідний висновок, який подається на розгляд кредитного комітету фонду. Це остання інстанція, де об'єкт або ухвалюють, або відхиляють [2]. Проте, хоч об'єкт і проходить потрібний контроль з боку громадських організацій, але передбачити кінцевий результат повністю неможливо. Тому одна з обов'язкових умов участі об'єкта в програмі – страхування ризиків інвесторів.

До проблем і неузгодженостей у фінансуванні доступного житла віднесені такі позиції: недосконалість механізму здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян; залежність реалізації програм доступного житла та компенсації відсотків від наповнення бюджету; залежність рівня виконання програми забезпечення населення доступним житлом від активності в регіонах. Саме останній чинник має суттєвий вплив на стимулювання створення об'єктів доступного житла. Загалом за програмою вже

укладено 217 договорів. Банками профінансовано 135 кредитів на загальну суму понад 48,6 млн грн. З них 20 кредитів у Харківській області (на суму понад 4,2 млн грн), 18 у Сумській (2,7 млн грн), 15 у Полтавській (2,1 млн грн), 11 у Хмельницькій області, по 8 кредитів видані у Вінницькій та Чернігівській, 7 – у Севастополі, по 5 – у Волинській, Донецькій, Львівській та Миколаївській, по 4 – у Закарпатській, Івано-Франківській, Одеській, Рівненській та Черкаській областях, 20 – в Автономній Республіці Крим (900 тис. грн). Майже 58% пропозицій пов'язані із будівництвом об'єктів доступного житла в обласних центрах, що, безперечно, відбивається на його високій вартості. Лише 41 пропозиція (14,3%) житла в сільській місцевості. На нашу думку, варто узгодити пріоритетність підтримки проектів будівництва доступного житла у сільській місцевості з державними програмами розвитку українського села. Адаже забезпеченість житлом стане найбільш впливовим фактором залучення молодих фахівців до роботи в селі.

У державному бюджеті передбачено виділення 1 млрд грн у 2012 р. на компенсацію 13% з 16-процентної ставки кредиту, проте банки повинні шукати самостійно шляхи отримання гривневого ресурсу для видачі іпотеки. Для того щоб освоїти 1 млрд грн, закладений в бюджеті, необхідно до кінця року видати кредитів на 7,5 млрд грн. Тільки дві банківські установи – Ощадбанк і Укргазбанк, обидва підконтрольні уряду, – заявили про своє бажання кредитувати купівлю доступного житла в національних масштабах. Ще сім банків погодилися на мінімальну участь у програмі лише в окремих регіонах. Проте в цих банківських установах немає такого довгострокового ресурсу, щоб кредитувати на 15 років.

Не менш важливою проблемою є відсутність гарантій того, що уряд буде з року в рік резервувати в бюджеті необхідні кошти. Тільки за виданими у поточному році кредитами в найближчі 15 років державі потрібно буде заплатити 15 млрд грн компенсацій. Якщо ж у 2013 році продовжиться видача нових пільгових кредитів, буде потрібно відповідне збільшення витрат держбюджету. Для банків це означає ризик отримати в наступному році позичальників, які повинні будуть повертати йому гроші не під 3%, а під 16%.

Доцільно запропонувати такі заходи для реалізації програми «Доступне житло»:

1. Розробка заходів по спрощенню дозвільних процедур для будівельників (оскільки на ринку житла на сьогодні витрати будівельників, не пов'язані з будівництвом, досягають 42% від собівартості житла).

2. Безкоштовна передача землі для будівництва доступного житла.

3. Застосування систем житлових заощаджень (види тарифних схем державних позик залежно від строку перебування громадянина на квартирному обліку, строків накопичення ним коштів для початкового внеску, строків надання кредиту (10 – 30 років), обсягу первинного внеску (10 – 30 відсотків), вартості кредиту (3 – 6 відсотків річних).

4. Вивчення досвіду зарубіжних країн задля пошуку методів здешевлення будівництва житла (підвищення виробництва енергозберігаючих матеріалів з високими експлуатаційними якостями).

5. Нормативно-правове врегулювання відносин у сфері будівництва.

Реалізація вищеперерахованих заходів дозволить створити умови щодо доступності будівництва житла для громадян, які потребують поліпшення житлових умов, поліпшить технічний стан житлового фонду, дасть новий імпульс розвитку житлового будівництва та в цілому будівельного комплексу.

ВИСНОВКИ

Вибір державних механізмів стимулювання створення доступного житла в Україні, окрім кількісного зростання введеної площі житла та зниження квартирної черги, має також враховувати якість цього житла. Сьогодні для України важливою залишається виважена соціальна політика, що спрямована на регулювання соціальних відносин, соціальний розвиток і забезпечення соціальної перспективи. Пріоритетами такої соціальної політики мають бути: створення умов для забезпечення достатнього рівня життя населення, розвитку трудового потенціалу, недопущення надмірної диференціації населення за рівнем доходів, надання адресної підтримки незахищеним верствам населення, всебічного розвитку освіти, культури, науки, поліпшення охорони здоров'я населення та інші. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Квартирний облік та кількість наданих квартир в Україні у 2011 році : Статистичний бюлетень [Електронний ресурс] – Режим доступу : http://ukrstat.org/uk/druk/katalog/kat_u/publposl_u.htm

2. Комнатний С. Державна соціальна програма «Доступне житло» не має вікових обмежень / С. Комнатний // Урядовий кур'єр. – 2011. – № 192. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://ukurier.gov.ua/uk/articles/sergij-komnatnij-derzhavna-socialna-programa-dostu/p/>

3. Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://minregion.gov.ua /index.php?option=com_content&view=article&id=8&Itemid=47%E2%8C%A9=uk

4. Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов України : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 р. № 343 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF>

5. Умови кредитування по програмі «Доступне житло під 3% річних» для придбання нерухомості на первинному ринку [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://ukrgasbank.com/ukr/personal/credits/ipoteka_credits/accessiblehouse/

REFERENCES

"Kvartyrnyi oblik ta kil'kist nadanykh kvartyr v Ukraini u 2011 rotsi: Statystychnyi biuletен [Housing register and the amount of apartments in Ukraine in 2011: Statistical Bulletin]". http://ukrstat.org/uk/druk/katalog/kat_u/publposl_u.htm

Komnatniy, S. "Derzhavna sotsialna prohrama «Dostupne zhytlo» ne maie vikovykh obmezhen [State social program "Affordable Housing" has no age limit]". <http://ukurier.gov.ua/uk/articles/sergij-komnatnij-derzhavna-socialna-programa-dostu/p/>

"Porjadok zdeshvlennia vartosti ipotechnykh kredytiv dlia zabezpechennia dostupnym zhytлом hromadian, iaki potrebuiut polipshennia zhytlovykh umov [The procedure reduce the cost of mortgages for affordable housing for people who need better housing]". http://minregion.gov.ua /index.php?option=com_content&view=article&id=8&Itemid=47%E2%8C%A9=uk

"Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 25 kvitnia 2012 r. № 343 [Cabinet of Ministers of Ukraine on April 25, 2012 № 343]". <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF>

"Umovy kredyтування по програмі «Dostupne zhytlopid 3% richnykh» dlia prydbannia nerukhomosti na pervynnomu rynku [Terms and conditions apply to the program "Affordable Housing at 3% per annum" for the acquisition of real estate in the primary market]". http://ukrgasbank.com/ukr/personal/credits/ipoteka_credits/accessiblehouse