

УДК 332.832.2

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ФАКТОРИ РОЗВИТКУ СОЦІАЛЬНО ДОСТУПНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Поповиченко І. В., докт. екон. наук, проф.

Державний вищий навчальний заклад

«Придніпровська державна академія будівництва та архітектури»

Постановка проблеми. Визначення терміну «Соціально доступне житло» очевидно залежить від стану економіки та рівня життя в країні, де розглядається це питання. В Україні сьогодні поняття «доступне житло» на державному рівні регламентується Порядком надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом, затвердженим Постановою КМУ від 10.10.2018 р. № 819 зі змінами, затвердженими постановою КМУ від 28.10.2019 р. № 895 [1]. Актуальні офіційні статистичні дані не дозволяють констатувати широке використання населенням України можливостей такої державної підтримки, що спонукає досліджувати стан та фактори впливу на розвиток будівництва (придбання на вторинному ринку) соціально доступного житла в країні.

Мета дослідження. Аналіз умов та проблем придбання житла в рамках програми державної підтримки і забезпечення громадян доступним житлом та ідентифікація факторів впливу на розвиток соціально-доступного житла в Україні.

Виклад основного матеріалу. Згідно вищезазначеного Порядку право на державну підтримку для придбання житла мають:

1. Особи, що перебувають на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов.
2. Особи, які протягом останніх 3 років не мали житлової площі у власності (без урахування житла, що знаходиться на тимчасово окупованій території).
3. Особи, які мають у власності житлову площу не $> 13,65 \text{ м}^2$ (без урахування житла, що знаходиться на тимчасово окупованій території).

При цьому, середньомісячний грошовий дохід кандидатів разом з доходом членів їх сімей з розрахунку на одну особу не повинен перевищувати трикратного розміру середньомісячної заробітної плати у відповідному регіоні, розрахованого згідно з даними Державної служби статистики. Державна підтримка полягає у сплаті державою:

- 30 відсотків вартості будівництва (придбання) житла;
- 50 відсотків вартості будівництва (придбання) житла для громадян певної категорії, на яких поширюється дія певних статей Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» [2];
- 50 відсотків вартості будівництва (придбання житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту для громадян, на яких поширюється дія Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» [3] .

Окрім державної програми забезпечення доступним житлом, громадянам можуть бути доступні місцеві програми, умови надання підтримки за якими можуть визначатись діючими нормативними актами, виданими державними органами відповідного регіону.

Розмір державної підтримки регламентується площею житла, яке планується придбати, та граничною вартістю 1 м^2 . Гранична вартість – це, так звана, опосередкована вартість 1 м^2 житла, яка визначена наказом № 119 Міністерства розвитку громад та територій України від 20.05.2021 р. [4], помножена на певний коефіцієнт. Найбільший коефіцієнт дорівнює 1,75 (для Києва, Дніпра, Львова, Одеси та

Харкова). Для решта міст і населених пунктів України значення коефіцієнту варіюється у діапазоні від 1,0 до 1,5. Діюча формула визначення вартості житла для отримання державної допомоги на його придбання є такою [5]:

Площа (21 м² на 1 члена сім'ї + 10,5 м² на сім'ю, але не > за фактичну) × Вартість (не > граничної вартості 1 м²).

Як приклад наведемо приблизний розрахунок вартості придбання житла у новобудові у Дніпрі з урахуванням державної підтримки в рамках програми «Доступне житло» для родини з 4-х осіб (дві дорослих працездатних особи, що не є ветеранами війни та внутрішньо переміщеними особами, та двоє неповнолітніх дітей). В розрахунку прийемо максимальну граничну вартість 1 м² житла:

$$1) (4 \cdot 21 \text{ м}^2 + 10,5 \text{ м}^2) \times 13 \text{ 610 грн} \times 1,75 = 2 \text{ 250 753,75 грн,}$$

де 13 610 грн – це опосередкована вартість спорудження житла у Дніпропетровській області згідно вищезгаданого наказу № 119 від 20.05.2021 р. Міністерства розвитку громад та територій України; 1,75 – коефіцієнт для визначення граничної вартості 1 м² житла у Дніпрі.

2) $2 \text{ 250 753,75} \times 0,3 = 675 \text{ 226,125}$ грн – розмір державної компенсації вартості житла (30 %).

Тобто, родина має самостійно сплатити за квартиру площею 94,5 м² суму у розмірі $2 \text{ 250 753,75} - 675 \text{ 226,125} = 1 \text{ 575 527, 625}$ грн (що в доларовому еквіваленті складає близько 60 000 \$ за курсом 27 грн за 1\$).

Зіставимо обчислену суму самостійної сплати з вимогами законодавця щодо доходів родини, яка претендує на державну допомогу з придбання (купівлі, будівництва) житла, а саме, вимога щодо середньомісячного грошового доходу кандидатів, який разом з доходом членів їх сімей з розрахунку на одну особу не повинен перевищувати трикратного розміру середньомісячної заробітної плати у відповідному регіоні, розрахованого згідно з даними Державної служби статистики:

Середньомісячна заробітна плата у Дніпропетровській області за даним Укрдержстату у 2020 році була 11 686,03 грн [6]. Таким чином, трикратний розмір середньомісячної заробітної плати (за статистичними даними 2020 року) у Дніпропетровському регіоні складає: $11686,03 \times 3 = 35 \text{ 058,09}$ грн. Тобто, описана гіпотетична родина з 2-х працездатних осіб та 2-х неповнолітніх дітей буде відповідати вищезначеним вимогам за умов, якщо загальний середньомісячний дохід родини складає *не більше* $35 \text{ 058,09} \times 4 = 140 \text{ 232,36}$ грн. Тобто, кожна працездатна особа має мати дохід не більше $140 \text{ 232,36} / 2 = 70 \text{ 116,18}$ грн, щоб отримати право претендувати на державну допомогу у розмірі 30 % вартості житла, що планується придбати. Самостійно ці дві працездатних особи мають витратити на придбання житла (див. вище) 1 575 527,625 грн, тобто, приблизно, цілком свій річний дохід ($1 \text{ 575 527,625} / 12 \text{ міс.} = 131 \text{ 294}$ грн). Не враховуючи можливостей кредитування за різними умовами, що пропонує держава та місцеві органи самоврядування, виходить, що у родини залишається $140 \text{ 232,36} - 131 \text{ 294} = 8 \text{ 938,36}$ грн на місяць ($8 \text{ 938,36} / 4 = 2 \text{ 234,59}$ грн на одного члена родини) на решта життєвих потреб. Враховуючи, що офіційний прожитковий мінімум для працездатних осіб з 01.07.2021 в Україні складає 2 379 грн, а для дітей від 6 до 18 років – 2 510 грн – без кредиту не обійтись. Акцентуємо, що умови кредитування та види кредитів в рамках державного фінансування доступного житла потребують окремої уваги та аналізу і в даній публікації не розглядаються. Також підкреслимо, що Дніпро є одним з 5-ти міст України з найдорожчою вартістю 1 м² житла.

Проблеми, що впливають з наведених міркувань-розрахунків:

1) За величини середньомісячної заробітної плати в державі на душу населення на рівні 12 000 грн (13 194 грн за 1-е півріччя 2021 р.) середньостатистичній родині важко зібрати гроші на 1-й внесок, навіть за державної підтримки у розмірі 30...50 % вартості житла, що купується (будується). Не просто зібрати кошти навіть, якщо наявний дохід (зарплата + інші доходи за вирахуванням податків та інших обов'язкових платежів) у розрахунку на одну особу у I-му кварталі 2021 року становив 18 010 грн. [6]. Кредитування також є вельми обтяжливим (якщо не неможливим) за такого рівня доходів для родини, де є неповнолітні діти, та/або студенти, пенсіонери.

2) У приватному секторі середньомісячний дохід пересічного найманого кваліфікованого фахівця (у сфері виробництва, торгівлі, маркетингу) не перевищує 30 000 грн (йдеться про ринок праці Дніпра). Тобто, так би мовити, чималий прошарок середнього класу (за освітою, фахом, досвідом роботи) у віці 30...40 років не має можливості придбати «доступне» житло, принаймні у означеному віці. Виходить, що на пропонуванних умовах «доступне» житло є доступним лише для верхнього прошарку середнього класу, який має більший дохід та, на жаль, не є численним в Україні. Тоді термін «доступне» певним чином втрачає свій сенс.

3) Статистика щодо реалізації квартир в рамках Державної соціально-економічної програми «Доступне житло» за період з 2010 по 2020 роки (тобто за 11 років) також не є переконливою щодо масштабів цієї програми (табл. 1, рис. 1).

Таблиця 1

Дані Державної служби статистики України щодо реалізації квартир за Державною програмою «Доступне житло» за період з 2010 по 2020 роки [7]

Роки	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Всього
Кількість кв.	590	792	1258	823	147	11	39	111	263	974	95	5103

З таблиці 1 та рисунку 1 бачимо два пікових роки щодо реалізації квартир за Програмою-2012 та 2019. Найнижчі показники у 2015-му, 2016-му та 2020-му роках. Всього за 11 років за Програмою реалізовано 5 103 квартири, що в масштабах населення України не є високим показником.

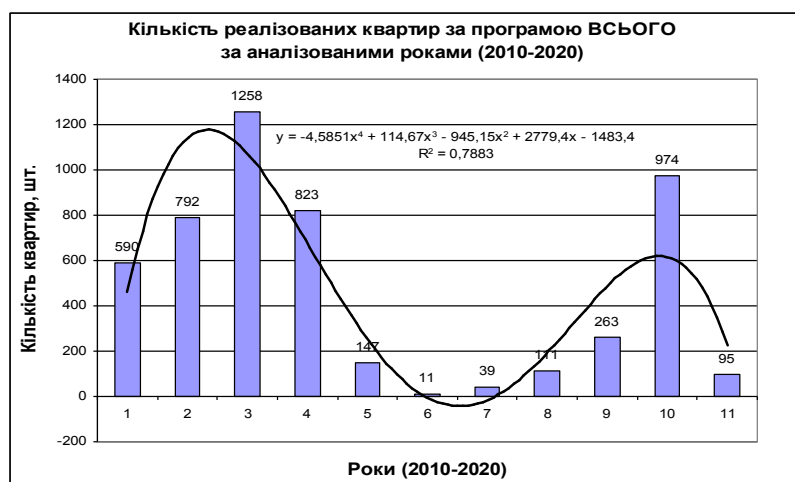


Рис. 1. Кількість реалізованих квартир за Державною соціально-економічною програмою «Доступне житло» за період з 2010 по 2020 роки

Висновки.

Звичайно, вищенаведені розрахунки виконані на максимальних цифрах, і можна придбавати житло меншою квадратурою, але, якщо орієнтуватися на цивілізовані нормативи та достатньо комфортні умови життя – вищенаведені розрахунки наводять на думку, що питання розвитку соціально доступного житла ще довго буде актуальним в Україні. До того ж у нашому прикладі соціальний фактор міститься у самому складі родини – двоє батьків та двоє дітей. А для того, щоб простимулювати народжуваність, щоб батьки дозволили собі подумати про третю дитину, питання доступного і достатньо комфортного житла є вельми актуальним.

Поряд із відомими об'єктивними макроекономічними та політико-правовими факторами (дохід на душу населення, динаміка ВВП, інвестиційна привабливість та політико-правова стабільність, рівень інфляції, рівень безробіття та ін.) внутрішніми, специфічними для України факторами розвитку соціально-доступного житла є:

- адміністративно-правове удосконалення діяльності інститутів спільного інвестування (ІСІ) – корпоративних і пайових та компаній управління активами (КУА) у галузі житлового будівництва;

- урегулювання питань прозорого землевідведення під будівництво;

- урегулювання принципів діяльності та статусу ОСББ;

- реалізація системного підходу до містобудування (з перспективою створення робочих місць, зручної соціально-культурної інфраструктури поблизу житла).

Розвиваючи програми соціально доступного житла у соціальній за Конституцією державі Україна треба системно враховувати увесь життєвий цикл проекту будівництва та експлуатації житлових будинків, а саме, забудовнику має бути вигідно проектувати та будувати енергоефективні будинки з можливістю використання, в тому числі, альтернативних джерел «зеленої» енергії та сучасних енергоефективних матеріалів і інженерного обладнання.

Список використаних джерел

1. Постанова КМУ від 10.10.2018 р. № 819 зі змінами, затвердженими постановою КМУ від 28.10.2019 р. № 895. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/895-2019-%D0%BF#Text> (дата звернення: 02.08.2021 р.).

2. Закон України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3551-12#Text> (дата звернення: 02.08.2021 р.).

3. Закон України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1706-18#Text> (дата звернення: 02.08.2021 р.).

4. Наказ № 119 Міністерства розвитку громад та територій України від 20.05.2021 р. URL: <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2021/05/nakaz-119-vid-20.05.2021.pdf> (дата звернення: 03.08.2021 р.).

5. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/dostupne-zhytlo> (дата звернення: 02.08.2021 р.).

6. Державна служба статистики України. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2005/gdn/reg_zp_m/reg_zpm_u/arh_zpm_u.htm (дата звернення: 03.08.2021 р.).

7. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/dostupne-zhytlo/statystyka> (дата звернення: 03.08.2021 р.).