

Брич В., Борисяк О.

СОЦІАЛЬНА ПОЛІТИКА В СФЕРІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Статтю присвячено сучасним тенденціям соціальної політики в сфері житлового будівництва. Виокремлено житлову політику як складову соціальної політики. Проведено аналіз житлового будівництва в Україні. Визначено соціальні фактори, які впливають на рівень впровадження житлової політики України.

Ключові слова: житлова політика, соціальна політика, житлове будівництво, якість життя населення, молодіжне житлове будівництво, критерії ринкової та соціальної доступності житла.

Постановка наукової проблеми. Житло виконує важливу соціальну та економічну функції, визначає матеріальні і суспільні умови, в яких живе людина. Якість житла, його площа і розміщення є невід'ємними компонентами добробуту населення.

З огляду на це сучасна система житлової політики України має бути направлена на створення умов доступності житла для усіх верств населення. Проте відстеження тенденції дисбалансу між попитом і пропозицією на житло свідчить про недосконалість або застарілість такої системи. Зокрема, потребує удосконалення механізму впровадження державної житлової політики відповідно до сучасного соціально-економічного середовища України, необхідним є розгляд чинників кризи державної житлової політики.

Аналіз публікацій. Питання розробки і реалізації державної житлової політики досліджують такі вітчизняні і зарубіжні учені як В. Букіашвілі [1], О. Непомнящий [2], Н. Олійник [3], В. Омельчук [4], Т. Сердюк, А. Сердюк [5] та ін. У науковій літературі житлова політика розглядається як різновид державних політик. Водночас відкритим питанням залишається дослідження такої політики у контексті соціального розвитку держави.

Метою статті є вивчення сучасних тенденцій соціальної політики в сфері житлового будівництва, розгляд житлової політики як частини соціальної політики держави.

Виклад основного матеріалу й обґрунтування отриманих результатів дослідження. Класичне визначення сфер реалізації соціальної політики включає освіту, охорону здоров'я, соціальне забезпечення, надання соціальних послуг, а також вирішення житлової проблеми. При цьому варта уваги думка Ю. Хабермаса про те, що соціальна політика дає право руйнувати граничні диспропорції і прояви незахищеності в суспільстві, тоді як розвинута система соціального захисту є політичним змістом сучасної масової демократії [6]. Натомість реалізація і формування житлової політики України часто ототожнюються з реформою житлово-комунального господарства та розглядаються, відповідно, в техніко-економічних термінах. Вагоме значення має розв'язання соціальних аспектів такої політики.

Житлове господарство є важливим сектором національної економіки, якому відведена істотна роль у забезпеченні належного рівня якості життя населення. Відповідно забезпечення громадян доступним житлом є одним із ключових завдань держави.

Для більшості сімей поліпшення своїх житлових умов є нагальною проблемою, проте передбачає багаторічне перебування у черзі на отримання безоплатного житла. У даному контексті актуальним питанням є забезпечення житлом молоді сім'ї через Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву.

Для вирішення цього питання вважаємо слід розглянути чинники неефективності механізму реалізації житлової політики. Основними причинами такої ситуації є обмежений платоспроможний попит населення на житло і недостатній обсяг пропозиції житла на ринку, а також переважання попиту над пропозицією безоплатного житла.

Відповідно до цього житлову політику держави слід розглядати як загальні напрями, принципи та методи діяльності держави, спрямовані на досягнення певної моделі житлових умов і відносин, задоволення потреб жителів, що узгоджено з ефективним функціонуванням містобудівних систем. Вона є частиною соціальної політики держави, її завдання – дослідження, оцінка житлових проблем і вирівнювання шансів жителів на доступ до житла. До того ж житлова політика міст – це система рішень (управлінських, економічних, архітектурно-урбаністичних та

ін.), які здійснюються для досягнення певної моделі умов і житлових відносин разом з функціонуванням міського господарства.

У розрізі цього питання соціально-економічний фактор розглядається як набір соціальних і економічних характеристик, які впливають на реалізацію житлової політики. Водночас соціальну складову визначають показники чисельності та структури населення, зміни кількісного і соціального складу сімей, структури домогосподарств, переваги відносно вибору типу житла і місця проживання.

Проте слід зауважити, що станом на початок 2017 р. 61680 будинків із загальною житловою площею 4,3 млн. кв. м вважаються аварійними [7]. Стан житлових умов населення є значно гіршим, ніж передбачено мінімальними міжнародними стандартами. У розрахунку на одного жителя рівень забезпеченості житлом в Україні становить 23,5 кв. м загальної площі на особу, тоді як в інших державах він є значно вищим (рис. 1).

За даними Державної служби статистики України на кінець 2014 р. на квартирному обліку перебувало 657 тис. сімей, з яких 3 тис. отримали житло в 2014 році. У розрізі даних табл. 1 відсоток скорочення черги за рахунок надання житла державою був надзвичайно малим. Річні темпи зменшення кількості сімей та однаків, які отримали житло упродовж року, значно вище, ніж подібний індекс серед кількості сімей та однаків, що знаходилися на квартирному обліку. Проте починаючи з 2015 р. і дотепер у зв'язку з військовим конфліктом на сході України така черга є «замороженою».

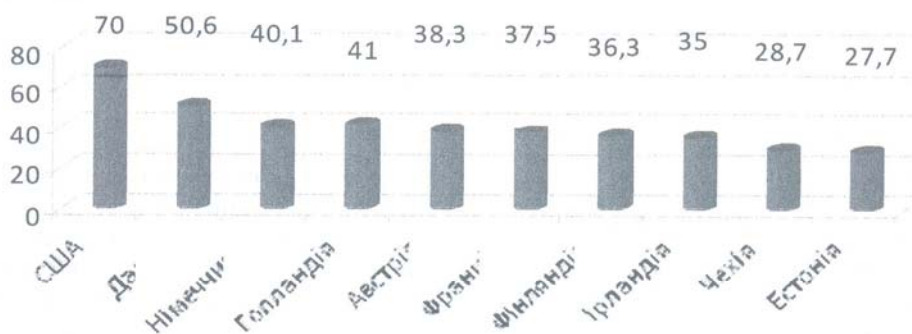


Рис. № 1. Житлова площа на 1 особу в зарубіжних країнах, кв. м

Джерело: [7].

Сьогодні питання доступності житла в країні актуалізувалося внаслідок появи нової категорії громадян, які мають право розраховувати на допомогу держави для вирішення житлових питань – військовослужбовці та члени їх сімей та особи, що залишили місця проживання внаслідок військового конфлікту на сході країни та анексії Криму.

Загалом вище окреслені тенденції соціальної політики у житловому будівництві негативно впливають на демографічну ситуацію України (за даними Інституту демографії та соціальних досліджень житлові проблеми входять у трійку факторів, що змушують сім'ї відкладати народження дітей або відмовлятися від їх бажаної кількості) та сприяє підвищенню соціальної напруженості.

Аналіз досвіду житлової політики інших країн показує, що оптимальною стратегією у цій сфері є поєднання забезпечення максимальної ринкової доступності житла для економічно активних прошарків населення та адекватна підтримка соціально вразливої частини суспільства. Виходячи з цього, важливим у реалізації державної житлової політики є чітке визначення критеріїв ринкової та соціальної доступності житла.

Основним критерієм ринкової доступності житла є час, упродовж якого громадянин може поліпшити свої житлові умови. Цей часовий параметр (коефіцієнт доступності житла) залежить від рівнів доходів населення і цін на ринку житла (і ринку споживчих кредитів). Сьогодні в Україні спостерігається надмірна вартість житла по відношенню до середньостатистичної заробітної плати. Зокрема, при середній заробітній платі в Україні на середину 2017 р. 7360 грн, показник опосередкованої вартості будівництва 1 кв. м житла, розрахований Мінрегіонбудом, становить по Україні 10321 грн. Для придбання квартири в новобудові площею 50 кв. м середньостатистичному

українцєвї треба заощаджувати близько 7 років. Проте при врахуванні середньої ринкової вартості житла та фактичної заробітної плати цей показник є вищим – 14-24 роки.

Ефективність державних програм забезпечення житлом осіб, які потребують поліпшення

Таблиця 1

Роки	Житлових умов		
	Показники		
	Кількість сімей та однаків, що перебували на квартирному обліку (тис.)*	Кількість сімей та однаків, які отримали житло протягом року (тис.)*	Частка сімей та однаків, які отримали житло, у загальній кількості громадян, що перебувають на квартирному обліку (%)*
2000	1765	32	1,8
2002	1533	25	1,6
2004	1414	23	1,6
2006	1300	20	1,5
2008	1216	17	1,4
2010	1139	11	0,9
2012	1022	7	0,7
2014	657	3	0,5
2015	–	–	–
2016	–	–	–
2017	–	–	–

* З 2015 року дана звітність не формувалась, її відмінили
Джерело: побудовано авторами на основі [8].

Для тих категорій населення, що потребують соціального захисту та участі держави у вирішенні житлової проблеми, актуальним стають критерії соціальної доступності житла, зокрема період часу, на який громадянин може отримати житло в безоплатне користування, некомерційне наймання або придбати його у власність за допомогою соціальних житлових програм. Цей критерій визначає рівень державної участі в соціальному захисті вразливих груп населення. В Україні ці питання мають регулюватися Законом України «Про житловий фонд соціального призначення», в якому визначено правові, організаційні та соціальні засади державної політики щодо забезпечення конституційного права соціально незахищених верств населення України на отримання житла [9].

Складна житлова ситуація виникає через брак житла, поганий технічний стан житлового фонду, низький стандарт значної частини квартир, зокрема старої забудови, і низьких темпів їх модернізації. Наявну кризу зумовили причини з минулого, зокрема:

- недостатня участь жителів у фінансуванні будівництва та утриманні житла;
- недооцінка значення приватної власності для раціоналізації міського господарства;
- нераціональний поділ бюджетних коштів на житлове будівництво.

Аналіз соціальних показників дозволяє виділити ряд тенденцій в житловому будівництві України та його просторової локалізації:

- зміни у регіональній структурі національної економіки, в окремих галузях і регіонах, концентрація капіталу в великих містах призводять до формування певних міграційних потоків і підвищення ролі великих міст країни;
- виникли локальні ринки житла, які характеризуються значним перевищенням попиту над пропозицією, і, відповідно, високим рівнем цін на житло і його оренду;
- зміни в рівні життя, майнова поляризація населення формує попит не тільки на житло різних типів, але і до комфортних умов проживання, в т.ч. і до навколишнього середовища;
- покращилася якість споруджуваного житла, з'явилося житло підвищеної комфортності: 5-10 поверховий будинок, який має додаткові якості (більший метраж, планування кімнат, обробка, розширена прибудинкова зона, стоянка). Існує такий сегмент як «елітне житло» – житло, в якому забезпеченість площею на одного жителя становить не менше 40 кв. м, висота приміщень – не нижче 3 м, кількість квартир в будинку – до 30 з максимально можливим рівнем комфорту, покращене планування, додаткові сервіси (кондиціонування і вентиляція, охорона, автопаркінг на два і більше машиномісць);

– особлива роль відводиться індивідуальному житловому будівництву, яке в сьогоdnішніх умовах є одним із способів населення вирішити свої житлові проблеми. Таке будівництво ведеться в передмістях великих міст. Будівництво заміських будинків ведуть як мешканці міст, так і інших місцевостей, які купили земельну ділянку (або колишню дачну ділянку), побудували за власні кошти будинок для постійного місця проживання. Проблемою індивідуального житлового будівництва є відсутність на територіях повноцінної соціальної та інженерної інфраструктури.

Відповідно до цього сучасна тенденція розвитку сфери житлового будівництва в рамках реалізації соціальної політики ґрунтується на тому, що населення, яке є основним учасником ринку нерухомості визначає структуру і типи житлового будівництва, а також його просторову локалізацію. Центрами локалізації нового житла стали великі міста України, які в сучасних соціально-економічних умовах виступають центрами концентрації населення, капіталу, економічної діяльності, соціальних і економічних благ.

З метою реалізації соціальної політики у житловому будівництві доцільним є впровадження інноваційних економічних інструментів. Зокрема, введення поняття «корпоративне житло», зобов'язуючи корпорації, що заробляють свій капітал на державній власності (землі, надрах, водних і лісових багатствах), збудувати на встановлену частину прибутку житловий комплекс для своїх працівників або інших категорій громадян і передавати його їм у власність. Крім того, законодавство суб'єктів України істотно збільшує коло осіб, які мають право на соціальну підтримку в реалізації житлових прав, у порівнянні з державним законодавством, що так само позитивно впливає на розвиток правових відносин у житловій сфері та подальшу реалізацію соціально спрямованої житлової політики. Інтеграція ефективних способів суб'єктів господарювання щодо соціальної підтримки громадян у вирішенні їхньої житлової проблеми передбачає необхідність удосконалення житлового законодавства, в яке будуть інтегровані положення з нормативних актів регіонального рівня.

Висновки та перспективи подальшого дослідження. Таким чином, реалізація житлових програм є частиною не тільки житлової політики, а й соціальної політики держави. Житлову політику України слід розглядати як соціальну житлову політику, так як більшість житлових програм мають у своїй основі не тільки ринкові механізми, а й соціальну підтримку.

Водночас сучасні тенденції розвитку сфери житлового будівництва свідчать про необхідність впроваджувати нові економічно обґрунтовані способи вирішення житлової проблеми. Низький рівень соціальної забезпеченості та обсягів житлового будівництва передбачає проведення подальших досліджень, зокрема з розробки економічних механізмів житлової політики, які визначають можливості придбання житла для різних верств населення країни.

ДЖЕРЕЛА ТА ЛІТЕРАТУРА:

1. Букіашвілі В. Житлова політика як елемент соціальної політики держави : аналіз вітчизняного та закордонного досвіду. Економіка будівництва і міського господарства. 2009. Т. 5. № 3. С. 141-146.
2. Непомнящій О. Житлова політика як складова соціальної політики держави. Теорія та практика державного управління. 2011. Вип. 3. С. 224-231. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Tpdu_2011_3_37.
3. Олійник Н. Концептуальні засади державної житлової політики. Вісник Національної академії державного управління. 2013. № 11. С. 96-104.
4. Омельчук В. Пропозиції щодо розробки нової стратегії житлової політики в Україні. Економіка та держава. 2017. № 12. С. 23-26.
5. Сердюк Т., Сердюк А. Роль пільгової політики в забезпеченні доступності житла. Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. 2012. Вип. 2. С. 129-135.
6. Habermas J. Theorie der Kommunikativen Handelns. Zur Kritik der funktionalistischen. Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag, 1985. S. 504-522.
7. Сайт Національного інституту стратегічних досліджень. URL: <http://www.niss.gov.ua>.
8. Сайт Державної служби статистики України. URL: www.ukrstat.gov.ua.
9. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» : від 12 січня 2006 року № 3334-IV. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3334-15/page>.

Василий Брыч, Елена Борисяк

СОЦИАЛЬНАЯ ПОЛИТИКА В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья посвящена современным тенденциям социальной политики в сфере жилищного строительства. Установлено, что для большинства семей улучшение своих жилищных условий предусматривает многолетнее пребывание в очереди на получение бесплатного жилья. Актуальным вопросом является обеспечение жильем молодые семьи через Государственный фонд содействия молодежному жилищному строительству. Основными причинами неэффективности механизма реализации жилищной политики является ограниченный платежеспособный спрос населения на жилье и недостаточный объем предложения жилья на рынке, а также преобладание спроса над предложением бесплатного жилья. Рассмотрено жилищную политику как часть социальной политики государства, задачами которой является исследование, оценка жилищных проблем и выравнивания шансов жителей на доступ к жилью. Предложена оптимальная стратегия реализации жилищной политики из-за сочетания обеспечения максимальной рыночной доступности жилья для экономически активных слоев населения и адекватная поддержка социально уязвимой части общества. Для реализации государственной жилищной политики выделены важность четкого определения критериев рыночной и социальной доступности жилья. Определены социальные факторы, влияющие на уровень внедрения жилищной политики Украины.

Ключевые слова: жилищная политика, социальная политика, жилищное строительство, качество жизни населения, молодежное жилищное строительство, критерие рыночной и социальной доступности жилья.

Vasyl Brych, Olena Borysiak

SOCIAL POLICY IN THE FIELD OF HOUSING

The article is devoted to the modern trends of social policy in the field of housing. The improving of housing conditions for most families involve long-term stays in the queue for free housing. The actual question is the provision of housing for young families through the State Fund for Youth Housing. The main reasons for the ineffectiveness of implementation of the housing policy mechanism are the limited solvent demand for housing and the limited supply of housing on the market, the prevailing demand for free housing. The housing policy was considered as part of the state social policy, the tasks of which are research, evaluation of housing problems and equalization of chances of residents for access to housing. The optimal strategy of realization of housing policy through a combination of ensuring the maximum market accessibility of housing for economically active population and support for the socially unprotected population is proposed. The importance of a clear definition of the criteria's of market and social accessibility to housing is highlighted. Social factors that affect the level of implementation of housing policy in Ukraine are defined.

Key words: housing policy, social policy, housing, quality of life of the population, youth housing, criteria's of market and social accessibility to housing.